

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

No setor imobiliário, o ano de 2008 foi marcado por dois momentos bastante distintos. Os primeiros três trimestres com muita euforia, com a previsão de grandes lançamentos e uma procura desenfreada de expansão, com aquisição de um "landbank" a qualquer custo. A partir de 15 de setembro houve uma inversão total do cenário econômico mundial, com a falta de confiança, com a falta de crédito e uma redução drástica nos lançamentos das grandes empresas. A nossa estratégia se mostrou bastante acertada neste novo cenário. Ao contrário de outras companhias, não optamos por uma expansão geográfica, ficando apenas em Brasília e Rio de Janeiro. Ahamos que concentrados em poucos mercados conseguimos consolidar a nossa marca com maior ganho de escala e sinergia. Optamos por montar um "landbank" em que os produtos são diferenciados, com nichos de mercado, priorizando o resultado final, o lucro, e não o VGV.

O histórico de resultados nos últimos 5 anos mostrou uma média de 37% de rentabilidade, bem acima da média do setor. O lucro de **RS 53,6 milhões** em 2008 foi bastante expressivo. O VGV que seria lançado, por motivos alheios a nossa vontade, foi postergado para 2009, sendo que esperamos lançar

este ano aproximadamente **RS 1 bilhão**. No mês de março de 2009 lançamos o Living-Superquadra Park Sul, com a expressiva venda de **715 unidades de alto padrão** e um VGV de **RS 461,3 milhões**. Os demais produtos são em nichos específicos, como o loteamento Santa Mônica, com um VGV de **RS 95 milhões** e que se encontra totalmente concluído. Neste ano estaremos lançando a MAIS-Engenharia e Construções, nossa marca para o setor econômico, 100% financiado pela CAIXA.

Destarte, para 2009 esperamos vender **RS 800 milhões** com um sinal elevado para garantir a qualidade das vendas e um resultado ainda maior. Gostaríamos de reafirmar nosso compromisso com a transparência dos negócios, com a pontualidade das entregas e excelência no acabamento e também agradecer a confiança e ajuda dos nossos colaboradores, clientes e fornecedores e do mercado financeiro em geral, que nos apoiou nesta trajetória de sucesso.

BALANÇOS PATRIMONIAIS (INDIVIDUAIS E CONSOLIDADOS) EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(em Reais)

ATIVO	Notas	Individual		Consolidado	
		2008	2007	2008	2007
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes a caixa	-	1.100.489	4.592.053	4.635.642	8.136.924
Contas a receber	4	2.346.979	3.308.911	39.184.126	40.759.620
Imóveis destinados à venda	5	30.287.028	64.642.868	138.816.485	77.663.316
Créditos diversos	-	1.389.899	1.172.415	1.881.071	2.017.155
Despesas antecipadas	-	-	463.613	-	1.479.968
Total do ativo circulante		35.124.395	74.179.860	184.517.324	130.056.983
Ativo não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	4	1.122.155	1.861.985	20.996.953	31.270.904
Imóveis destinados à venda	5	43.393.520	29.870.140	43.393.520	30.166.254
Partes relacionadas	12	67.147.571	1.029.565	10.649.690	1.029.565
		111.663.246	32.761.690	75.040.163	62.466.723
Investimentos	6	68.595.282	54.008.100	-	-
Imobilizado líquido	7	7.844.563	8.130.084	11.568.913	8.270.767
		76.439.845	62.138.184	11.568.913	8.270.767
Total do ativo não circulante		188.103.091	94.899.874	86.609.076	70.737.490
Total do ativo		223.227.486	169.079.734	271.126.400	200.794.473

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	Individual		Consolidado	
		2008	2007	2008	2007
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	20.747.976	11.616.919	29.696.286	28.631.581
Fornecedores	-	356.678	2.408.034	1.544.766	4.285.008
Obrigações trabalhistas e tributárias	9	1.178.328	572.138	5.362.738	5.030.276
Contas a pagar	-	345.844	113.162	739.539	1.275.504
Cretores por compra de imóveis	10	7.618.905	7.800.000	7.993.905	7.800.000
Adiantamentos de clientes	11	348.087	2.229.713	10.547.062	4.054.810
Total do passivo circulante		30.595.818	24.735.966	55.884.296	51.077.179
Passivo não circulante					
Exigível a longo prazo					
Empréstimos e financiamentos	8	-	-	-	3.945.126
Partes relacionadas	12	27.313.936	5.000.000	27.013.056	5.000.000
Cretores por compra de Imóveis	10	-	7.200.000	-	7.200.000
Adiantamentos de clientes	11	-	2.461.576	21.476.862	2.861.576
Obrigações tributárias diferidas	9	74.330	102.553	1.508.784	1.530.953
Provisões para contingências	14	3.664.100	4.804.318	3.664.100	4.804.318
Total do passivo não circulante		31.052.366	19.968.447	53.662.802	25.341.973
Patrimônio líquido					
Capital social	15	80.000.000	75.000.000	80.000.000	75.000.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	891.580	-	891.580
Reserva legal	15	6.867.628	4.188.462	6.867.628	4.188.462
Reserva de Lucros	15	73.820.094	44.295.279	73.820.094	44.295.279
Total do patrimônio líquido		161.579.302	124.375.321	161.579.302	124.375.321
Total do passivo e patrimônio líquido		223.227.486	169.079.734	271.126.400	200.794.473

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO (INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS)
para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007 - (em Reais)

	Notas	Individual		Consolidado	
		2008	2007	2008	2007
Receita de imóveis	-	20.177.899	3.747.082	82.188.555	97.889.964
(-) Impostos incidentes	-	(847.677)	(238.536)	(2.907.648)	(3.794.031)
(-) Custo dos imóveis	-	(4.179.645)	(2.371.492)	(35.057.028)	(53.333.926)
(=) Resultado na comercialização de imóveis		15.150.577	1.137.054	44.223.879	40.762.007
(+) Ganho na venda de participação em projetos imobiliários	17	23.193.172	-	23.193.172	-
(=) Resultado antes das despesas e receitas operacionais		38.343.749	1.137.054	67.417.051	40.762.007
(-) Despesas e receitas operacionais:					
Despesas gerais	-	(6.516.301)	(8.716.228)	(7.609.603)	(9.378.049)
Despesas comerciais	-	(1.338.078)	(856.008)	(4.547.190)	(3.985.794)
Despesas financeiras	-	(2.276.297)	(1.259.478)	(5.772.323)	(4.561.127)
Receitas financeiras	-	666.734	637.935	4.262.640	5.093.945
Outras receitas (despesas) operacionais	-	2.350.744	(2.617.299)	2.760.752	(2.557.186)
Resultado de equivalência patrimonial	6	23.226.380	33.905.504	-	-
		16.113.182	21.094.426	(10.905.724)	(15.388.211)
(=) Resultado operacional		54.456.931	22.231.480	56.511.327	25.373.796
(-) Contribuição social	-	(299.825)	(74.572)	(1.003.002)	(1.181.055)
(-) Provisão imposto de renda	-	(573.792)	(111.808)	(1.925.011)	(2.147.641)
(=) Lucro líquido do exercício		53.583.314	22.045.100	53.583.314	22.045.100
Lucro líquido por ação		1,1728	0,5418		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007 - (em Reais)

	Individual		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do período	53.583.314	22.045.100	53.583.314	22.045.100
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	427.113	175.491	427.113	175.491
Provisões para contingências	(1.140.218)	2.615.123	(1.140.218)	2.615.123
Resultado da equivalência patrimonial	(23.226.380)	(33.905.504)	-	-
Encargos financeiros sobre financiamentos	2.156.522	840.598	5.324.251	3.858.119
	31.800.351	(8.229.192)	58.194.460	28.693.833
Variações nos ativos e passivos				
Diminuição (aumento) nas contas de ativos				
Diminuição de contas a receber	1.701.762	3.978.013	11.849.445	3.765.679
Diminuição (Aumento) de imóveis destinados à venda	20.832.460	(45.111.690)	(74.380.435)	(39.750.418)
Diminuição (Aumento) de créditos diversos	(217.484)	(846.616)	136.084	(1.186.548)
(Aumento) de créditos com partes relacionadas	(66.118.006)	(1.029.565)	(9.620.125)	(1.029.565)
Diminuição de despesas antecipadas	463.613	34.990	1.479.968	164.288
Aumento (diminuição) nas contas de passivos				
(Diminuição) Aumento de fornecedores	(2.051.356)	1.716.910	(2.740.242)	233.837
Aumento (Diminuição) de obrigações trabalhistas e tributárias	577.967	(102.962)	310.293	(223.481)
Aumento (Diminuição) de contas a pagar	232.682	(2.498.864)	(560.171)	(2.041.636)
(Diminuição) Aumento de credores por compra de imóveis	(7.381.095)	14.523.007	(6.981.889)	10.646.090
(Diminuição) Aumento de adiantamento de clientes	(4.739.202)	-	25.107.538	-
Aumento de débitos com com partes relacionadas	22.313.936	4.004.880	22.013.056	4.004.880
	(2.584.372)	(33.561.089)	24.807.982	3.276.959
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Retorno de investimentos em controladas e coligadas	8.639.198	39.445.663	-	-
Adições líquidas no ativo permanente	(141.592)	(4.279.746)	(3.725.259)	(4.302.350)
	8.497.606	35.165.917	(3.725.259)	(4.302.350)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Captações líquidas de empréstimos e financiamentos	6.974.535	8.170.932	-	9.115.494
Pagamentos líquidas de empréstimos e financiamentos	-	-	(8.204.672)	-
	6.974.535	8.170.932	(8.204.672)	9.115.494
Fluxo de caixa das operações com acionistas				
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento	5.000.000	-	5.000.000	-
Distribuição de lucros	(14.652.602)	(6.735.344)	(14.652.602)	(6.735.344)
Adoção da Lei 11.638/07 e Medida Provisória 449/08	(6.726.731)	-	(6.726.731)	-
	(16.379.333)	(6.735.344)	(16.379.333)	(6.735.344)
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades de financiamentos	(3.491.564)	3.040.416	(3.501.282)	1.354.759
Variável líquida no período	(3.491.564)	3.040.416	(3.501.282)	1.354.759
Disponibilidades e aplicações financeiras no início do exercício	4.592.053	1.551.637	8.136.924	6.782.165
Disponibilidades e aplicações financeiras no final do exercício	1.100.489	4.592.053	4.635.642	8.136.924

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS (INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS)
para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007 (em Reais)

1. Contexto operacional
A Companhia tem por objetivos sociais a construção civil e quaisquer serviços de engenharia civil, como projetos e orçamentos, cálculos, terraplanagem, 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 como sócia ou acionista de outras empresas, inclusive de consórcios.

2. Apresentação das demonstrações contábeis
As demonstrações contábeis apresentadas (individuais e consolidadas), contêm informações contábeis relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, as quais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações, nos pronunciamentos e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e nas normas e instruções editadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

2.1. Base de apresentação
As demonstrações contábeis da José Celso Gontijo Engenharia S.A., que incluem as demonstrações contábeis consolidadas de suas controladas indicadas na Nota Explicativa nº6, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76, alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Medida Provisória nº 449/08, nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 tiveram efeitos relevantes sobre as demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.3. Conforme facultado pela Deliberação CVM nº565, a Companhia optou por apresentar as referidas demonstrações contábeis pelos valores originais, prejudicando a comparabilidade entre os exercícios.

2.2. Adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08
As demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2008 são as primeiras apresentadas de acordo com as novas práticas contábeis adotadas no Brasil. Estas demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com o CPC 13 – adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08 aprovado pela Deliberação CVM nº 565/08. A Companhia elegeu 1º de janeiro de 2008 como a data de transição, para adequar-se às novas práticas contábeis.

2.3. Sumário das práticas contábeis modificadas e demonstração de efeitos no patrimônio líquido
As principais alterações nas práticas contábeis promovidas pela Lei nº 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da Medida Provisória nº 449/08, foram as seguintes:

(a) **Demonstrações dos fluxos de caixa:** apesar de requeridas pela Lei das S.As apenas a partir de 2008, a Companhia já divulga as demonstrações dos fluxos de caixa desde 31 de dezembro de 2007;

(b) **Redução ao valor recuperável dos ativos:** de acordo com o CPC 01 - Valor recuperável dos ativos, a Companhia não identificou indicadores, com base nas suas análises, que pudesse reduzir o valor de realização de seus ativos em 31 de dezembro de 2008;

(c) **Requerimentos de que as aplicações em instrumentos financeiros sejam registradas:** (i) pelo seu valor de mercado ou valor equivalente, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda; (ii) pelo valor de custo de aquisição ou valor de emissão, atualizado conforme disposições legais ou contratuais, ajustado ao valor provável de realização, quando este for inferior, quando se tratar de aplicações que serão mantidas até a data de vencimento; e (iii) pelo custo amortizado dos empréstimos e financiamentos e contas a receber, conforme regulamentado pelo CPC 14 - Instrumentos financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação;

(d) **Resultado não operacional:** eliminação da apresentação da rubrica resultado não operacional na demonstração do resultado, conforme regulamentado pela Medida Provisória nº 449/08, sendo os saldos de 2007 transferidos para conta de outras receitas e despesas operacionais;

(e) Em 17 de dezembro de 2008 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis emitiu a Orientação OCPC 01, aprovada pela Deliberação CVM nº 561, com a finalidade de normalizar e esclarecer assuntos que geravam dúvidas quanto às práticas contábeis adotadas pelas Companhias de incorporação imobiliária. As principais orientações são:

- **Permutas fiscais registradas pelo valor justo:** as permutas fiscais na compra de terreno com unidades a serem construídas que eram registradas pelo custo orçado passaram a ser registradas pelo valor justo, avaliado pelo valor de venda das unidades permutadas, controladas em contrapartida de adiantamentos de clientes e reconhecendo a receita da venda de imóveis de acordo com o critério de reconhecimento de receitas descrito na Nota Explicativa nº 3.1;
- **Despesas com vendas a apropriar:** a comissão sobre vendas são ativadas e reconhecidas ao resultado do exercício pelo mesmo critério de reconhecimento de receitas descrito na Nota Explicativa nº 3.1. b) despesas com propaganda, marketing e promoções são reconhecidas ao resultado do exercício como despesas de venda quando efetivamente ocorridas c) despesas com estande de vendas e apartamento-modelo são registrados no ativo imobilizado e depreciadas pela vida útil estimada, quando esta for superior a 12 meses. Os gastos foram reclassificados para o ativo imobilizado e estão sendo depreciados pela vida útil estimada do bem;
- **Capitalização de encargos financeiros:** os juros incorridos com empréstimos e financiamentos atrelados à construção de empreendimentos são ativados e reconhecidos como custo dos imóveis vendidos proporcionalmente à fração ideal vendida;
- **Provisão para garantias:** devem fazer parte do custo dos imóveis vendidos. A Companhia não possui histórico relevante que exija a constituição de passivos destinados a cobrir custos com garantias dos imóveis construídos;
- **Classificação no resultado da atualização monetária e juros do contas a receber:** são classificadas como receita de imóveis vendidos durante o período de construção das unidades e após a entrega das chaves (habite-se) são registradas como receita financeira;
- **Ajuste a valor presente:** para as vendas a prazo de unidades não concluídas, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre a taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura. A Companhia efetuou o cálculo a valor presente do contas a receber financeiro para unidades não concluídas e contabilizou o montante apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na Nota Explicativa nº 3.1, utilizando uma taxa de desconto líquida média de 9% em 2008. Em atendimento aos requerimentos de divulgação sobre adoção inicial das novas práticas contábeis introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Medida Provisória nº 449/08, nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), são apresentados na tabela a seguir, os efeitos no patrimônio líquido de 31 de dezembro de 2007:

Descrição	RS	
	Individual	Consolidado
Saldo do Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2007	124.375.321	124.375.321
Ajustes decorrentes da Lei nº 11.638/07		
Efeitos do ajuste a valor presente de ativos	-	(704.187)
Reclassificações de despesas comerciais	(463.613)	(1.479.968)

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007 - (em Reais)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS (INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS)
para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007(em Reais)

Composição dos imóveis em construção

Descrição	R\$			
	Individual		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Font Vieille	8.838.764	6.032.378	8.838.764	6.032.378
Reserva Santa Mônica	20.822.376	7.035.432	20.822.376	7.035.432
Quintas e Aquarela da Península	-	-	4.749.260	4.833.234
Life Resort & Service	1.500.000	1.500.000	3.275.916	3.131.550
Upper Life Style	152.038	-	273.674	322.666
Residencial Bela Vista	69.856	-	69.856	-
Pratic Home	-	-	533.715	-
Sports Club Residencial	-	-	4.747.770	-
Executive Tower Eixo Monumental	-	-	2.311.422	-
Living Super Quadra Park Sul	-	-	79.784.618	-
Finlândia Residencial	-	-	14.505.120	-
Total de imóveis em construção	31.383.034	14.567.810	139.912.491	21.355.260

O contrato de aquisição de determinado terreno situado na Península – Cidade do Rio de Janeiro prevê como parte de pagamento uma permuta de 22% da fração ideal de unidades do futuro empreendimento imobiliário que venha a ser implantado no local. Os valores de permutas serão registrados no momento da aprovação dos projetos e da definição do valor justo que será avaliado pelo valor de venda das unidades permutadas. Composição dos imóveis concluídos

Descrição	R\$			
	Individual		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Villa Andrade	95.736	65.736	95.736	65.736
Florida MALL Lojas	6.561.919	3.514.615	6.561.919	7.995.603
GET	-	-	-	1.916.488
SQB Super Quadra Brasília	-	-	-	131.636
Villa da Serra	5.428	-	5.428	-
Total de imóveis concluídos	6.663.083	3.580.351	6.663.083	10.109.463

6. Investimentos em sociedades controladas e coligadas

Composição dos investimentos em 31 de Dezembro de 2008

Descrição	R\$ - 2008		% Participação	Equivalência patrimonial	Saldo Ddos investimentos
	Patrimônio líquido	Resultado do exercício			
SCP Rio de Janeiro	48.487.955	8.217.613	20%	1.643.523	9.697.591
SCP GET & Lessense	6.280.303	1.658.634	100%	1.658.634	6.274.303
SCP SQB Super Quadra Brasília	845.207	(319.008)	100%	(319.008)	845.207
SCP Life Resort & Service	54.379.109	35.025.054	50%	17.512.527	27.189.555
SCP Upper Life Style	8.597.817	5.830.596	50%	2.915.298	4.298.908
SCP Guarará Sports Club Residencial	12.278.140	1.788.112	50%	894.056	6.139.070
SCP Taguatinga Pratic Home	787.484	(452.060)	59,15%	(267.394)	465.797
Beta (Alfa) Empreendimentos Imobiliário S/A	(682.782)	(682.782)	75%	(512.087)	(512.087)
SCP Executive Tower	(785.456)	(747.924)	40%	(299.170)	(314.182)
SPE Finlândia Residencial	14.505.120	-	100%	-	14.505.120
Total dos Investimentos	144.692.897	50.318.234	-	23.226.380	68.595.282

Os investimentos Beta Empreendimentos Imobiliários S/A e SCP Executive Tower que apresentam saldos descobertos estão no início da operação e passarão a apresentar rentabilidade significativa a partir do ano de 2009.

Composição dos investimentos em 31 de Dezembro de 2007

Descrição	R\$ - 2007		% Participação	Equivalência patrimonial	Saldo dos investimentos
	Patrimônio líquido	Resultado do exercício			
SCP Rio de Janeiro	40.633.815	5.432.983	20%	1.086.597	8.126.763
SCP GET & Lessense	13.457.468	12.477.724	100%	12.477.724	13.457.468
SCP SQB Super Quadra Brasília	11.879.872	1.291.515	100%	1.291.515	11.879.872
SCP Life Resort & Service	36.341.236	36.190.133	50%	18.095.066	18.170.618
SCP Upper Life Style	4.746.758	1.909.203	50%	954.602	2.373.379
Total dos Investimentos	107.059.149	57.301.558	-	33.905.504	54.008.100

As sociedades investidas tem como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos a construção e a comercialização de imóveis residenciais e comerciais sob a modalidade similar a Companhia. As demonstrações contábeis das sociedades investidas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, tiveram os saldos ajustados as práticas contábeis adotadas pela Companhia Controladora.

7 Imobilizado líquido

Descrição	% Taxa Anual de Depreciação	R\$			
		Individual		Consolidado	
		2008	2007	2008	2007
Imóveis em uso (sede)	4%	6.572.806	6.871.601	6.572.806	6.871.601
Computadores e periféricos	20%	704.688	515.481	704.688	515.481
Equipamentos de comunicação	10%	83.955	73.525	83.955	73.525
Móveis em empreendimentos	20%	109.847	109.385	299.592	250.068
Veículos	20%	200.246	155.000	200.246	155.000
Moveis e utensílios	20%	1.105.116	910.830	1.105.116	910.830
Stand de Vendas	-	-	-	3.534.605	-
Total do ativo imobilizado		8.776.658	8.635.822	12.501.008	8.776.505
(-) Depreciação Acumulada		(932.095)	(505.738)	(932.095)	(505.738)
Total do ativo imobilizado líquido		7.844.563	8.130.084	11.568.913	8.270.767

O saldo referente stand de vendas representa o investimentos nas instalações criadas para promover as vendas do empreendimento Living Super Quadra Park Sul que terá início de depreciação a partir de 2009 e com previsão de vida útil superior a doze meses.

8. Empréstimos e financiamentos

Descrição	R\$			
	Individual		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Capitação de operações financeiras	20.747.976	11.616.919	26.248.904	11.866.919
Financiamento para construção	-	-	3.447.382	20.709.788
Total dos empréstimos e financiamentos	20.747.976	11.616.919	29.696.286	32.576.707
(-) Parcelas de curto prazo	(20.747.976)	(11.616.919)	(29.696.286)	(28.631.581)
(=) Parcelas de longo prazo				3.945.126

Os financiamentos para construção estão vinculados aos empreendimentos imobiliários. As taxas de juros variam entre 10,5% a 12% ao ano e foram oferecidos os próprios empreendimentos como garantias desses financiamentos para construção, além de garantia dos acionistas.

9. Obrigações trabalhistas e tributárias (correntes e diferidas)

Descrição	R\$			
	Individual		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Obrigações trabalhistas (correntes)	926.602	265.085	734.084	536.951
Obrigações tributárias (correntes)	93.774	124.807	1.628.934	1.772.688
Obrigações tributárias (diferidas)	232.282	284.799	4.508.504	4.251.590
Total	1.252.658	674.691	6.871.522	6.561.229
(-) Parcelas de curto prazo	(1.178.328)	(572.138)	(5.362.738)	(5.030.276)
(=) Parcelas de longo prazo	74.330	102.553	1.508.784	1.530.953

Composição das obrigações tributárias diferidas

Descrição	R\$			
	Individual		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
PIS	22.434	27.506	435.442	410.629
COFINS	103.543	126.954	2.009.738	1.895.211
CSSL	37.277	45.703	723.502	682.276
IRPJ	69.028	84.636	1.339.821	1.263.474
Total	232.282	284.799	4.508.503	4.251.590
(-) Parcelas de curto prazo	(157.952)	(182.246)	(2.999.719)	(2.720.637)
(=) Parcelas de longo prazo	74.330	102.553	1.508.784	1.530.953

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações contábeis com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 (atividade de incorporação e venda de imóveis) permite que a Companhia realize o diferimento do pagamento do imposto para equiparar à proporção do recebimento das vendas contratadas. Como resultado, é contabilizado um ativo ou passivo de imposto diferido com base na diferença entre o lucro reconhecido nestas demonstrações contábeis de acordo com a Resolução nº 963/03, e o imposto corrente (pagável), de acordo com o regime de caixa.

10. Credores por compra de imóveis

Descrição	R\$			
	Individual		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Terreno Sports Club Residencial	-	-	250.000	-
Terreno Pratic Home	-	-	125.000	-
Terreno Fazenda Martins	7.618.905	15.000.000	7.618.905	15.000.000
Total de Credores por compra de imóveis	7.618.905	15.000.000	7.993.905	15.000.000
(-) Parcelas de curto prazo	(7.618.905)	(7.800.000)	(7.993.905)	(7.800.000)
(=) Parcelas de longo prazo				7.200.000

11. Adiantamento de clientes

Composição de adiantamentos de clientes gerados por permutas físicas

Descrição	R\$			
	Individual		Consolidado	
	2008 (permuta a valor justo)	2007 (custo de construção)	2008 (permuta a valor justo)	2007 (custo de construção)
Font Vieille	-	5.087.289	-	5.087.289
SCP Rio de Janeiro	-	-	91.987	930.216
Life Resort & Service	-	-	-	898.881
Living Super Quadra Park Sul	-	-	27.718.042	-
Total dos adiantamentos (permuta física)		5.087.289	27.810.029	6.916.386
(-) Parcelas de curto prazo	-	(2.225.713)	(6.333.167)	(4.054.810)
(=) Parcelas de longo prazo		2.861.576	21.476.862	2.861.576

• O saldo de adiantamentos do empreendimento Font Vieille refere-se aos custos de construção, de aproximadamente 21% das frações ideais do projeto, oferecido como permuta na aquisição do terreno utilizado para implantação do empreendimento. A atualização do saldo a pagar ocorre de acordo com a atualização do custo de construção até o ano de 2007, após este data a operação foi encerrado no exercício de 2008 e a **José Celso Gontijo Engenharia S/A**, recebeu unidades do referido empreendimento, retirando-se do empreendimento.
• O saldo de adiantamentos do empreendimento Living Super Quadra Park Sul refere-se ao valor justo atribuído a 57 unidades autônomas do empreendimento, correspondente a 5% da área total construída, sendo atribuído o valor de R\$ 35.957.390 de acordo com a avaliação de mercado com base no histórico de venda do empreendimento ocorrido no primeiro trimestre de 2009.
Conforme permitido pelo Pronunciamento Técnico CPC 13 – adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08, a **José Celso Gontijo Engenharia S/A** optou por apresentar as referidas permutas físicas realizadas mensuradas até 2007 pelos valores originais.

Conciliação geral da conta de adiantamentos de clientes

Descrição	R\$			
	Individual		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Adiantamentos (permuta física)	-	5.087.289	27.810.029	6.916.386
Adiantamentos (antecipação de caixa)	348.087	-	4.213.895	-
Total geral de adiantamentos	348.087	5.087.289	32.023.924	6.916.386
(-) Parcelas de curto prazo	(348.087)	(2.225.713)	(10.547.062)	(4.054.810)
(=) Parcelas de longo prazo		2.861.576	21.476.862	2.861.576

12. Transações com partes relacionadas

Descrição	R\$			
	Individual		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Ativos				
Alfa Empreendimentos Imobiliários S/A	12.333.855	-	3.083.464	-
Beta Empreendimentos S/A	46.690.734	-	-	-
Life Resort & Service (parcerias)	2.288.901	1.029.565	2.288.901	1.029.565
Sports Club Residencial (parcerias)	5.245.014	-	5.245.014	-
Diversas contas correntes	589.067	-	32.311	-
Total de partes relacionadas (ativos)	67.147.571	1.029.565	10.649.690	1.029.565

Em Dezembro de 2008, a **José Celso Gontijo Engenharia S/A** vendeu as ações que possuía na empresa Alfa Empreendimentos Imobiliários S/A para outra empresa controlada denominada Beta Empreendimentos S/A. O saldo a receber da controladora será futuramente utilizado para aumento do capital social da Beta Empreendimentos S/A e parte será devolvido em moeda corrente. Está sendo desenvolvido na empresa Alfa Empreendimentos Imobiliários S/A, o empreendimento Living Super Quadra Park Sul.

Descrição	R\$			
	Individual		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Passivo				
Rubem Participação (parcerias)	3.036.179	-	3.036.179	-
JCVG Participações S/A	22.976.877	4.750.000	22.976.877	4.750.000
Rodrigo Ferreira Nogueira	1.000.000	250.000	1.000.000	250.000
Diversas contas correntes	300.880	-	-	-
Total de partes relacionadas (passivos)	27.313.936	5.000.000	27.013.056	5.000.000

As contas correntes com partes relacionadas não possuem prazo de vencimento definido e não estão sendo remuneradas.

13. Resultado de vendas de imóveis a apropriar

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.1, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidas pela Resolução CFC no 963 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos efetivados, não estão refletidos nas demonstrações contábeis: Resultado de vendas de imóveis a apropriar

Descrição	R\$ - Consolidado	
	2008	2007
	Receitas a apropriar	79.968.580
(-) Custos a apropriar	(37.597.252)	(21.269.428)
(=) Lucro bruto antes dos impostos	42.371.328	21.329.978

Provisão para custo orçado a pagar
São valores não incorridos considerando, inclusive, os custos das unidades não comercializadas e não refletida nas demonstrações contábeis para as obras iniciadas:

Descrição	R\$ - Consolidado	
	2008	2007
	Custo orçado a pagar (não auditado)	113.124.168

14. Provisões para contingências

A Companhia está sujeita a contingências fiscais, legais, trabalhistas, cíveis e outras. Em bases periódicas a Administração revisa o quadro de contingências conhecidas, avalia as possibilidades de prováveis perdas e ajusta a respectiva provisão considerando os dados disponíveis nas datas de encerramento dos exercícios, tais como, a natureza dos processos e a experiência histórica.

15. Patrimônio líquido

15.1. Capital social
Em 31 de dezembro de 2008, o capital social, subscrito e integralizado era de R\$ 80.000.000,00 (R\$75.000.000 em 31 de Dezembro de 2007), dividido em 45.689.608 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (dividido em 40.689.609 ações em 31 de Dezembro de 2007).
Em 27 de Abril de 2007, por meio de Assembleia Ordinária e Extra