



CNPJ Nº 06.056.990/0001-66

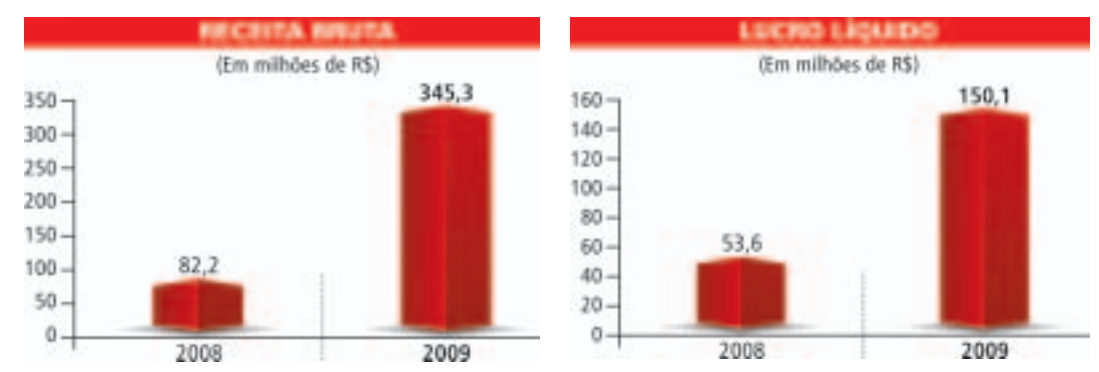
Relatório da Administração

No início de 2009, com a perspectiva de retomada do crescimento econômico, deixando para trás a crise econômica, tomamos a decisão de acelerar nossos lançamentos. A estratégia da nossa empresa de segmentar em três faixas de mercado: (i) na média/alta renda com a marca JCGontijo, uma grife no mercado de Brasília, (ii) no segmento econômico com a marca MAIS Engenharia, e (iii) a JCG Desenvolvimento Urbano, em loteamentos, e não diversificar geograficamente, atuando somente em Brasília e Rio de Janeiro, nos pareceu bastante acertada, e seus reflexos estão nos números apresentados.

O volume geral de vendas (VGV) vendido em 2009, foi de R\$ 805 milhões de Reais, % JC Gontijo, correspondendo a 20% de market share do VGV dos lançamentos em Brasília, uma receita de R\$ 345,3 milhões e um lucro líquido consolidado de R\$ 150,1 milhões, com uma margem líquida de 45%, mais que o dobro da margem do setor, sendo que esta margem se mantém nos últimos cinco anos, reafirmando nosso foco em resultados (lucro) e um crescimento com baixo endividamento. Alcançamos resultados dignos de comemorar, finalizando o ano com 638 mil m² em construção simultânea e um land bank diversificado.

O resultado de 2009 é uma demonstração inequívoca de que a JCGontijo é uma marca com princípios firmes, apoiados em transparência em seus negócios, pontualidade na entrega de seus produtos,

excelência em acabamento, formada por uma equipe de executivos e colaboradores altamente comprometida, que juntamente com os fornecedores, clientes e mercados financeiro em geral, gostaríamos de compartilhar esses resultados e agradecer o apoio ao longo de nossa trajetória.



Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 - (Em Milhares de Reais)					
ATIVO	Controladora		Consolidado		
	Notas	2009	2008	2009	
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	-	2.218	1.100	12.243	4.636
Contas a receber	4	16.002	2.347	88.827	39.184
Imóveis destinados à venda	5	40.262	30.287	118.006	138.816
Créditos diversos	-	2.635	1.390	3.375	1.881
Total do ativo circulante		61.117	35.124	222.451	184.517
Ativo não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	4	1.773	1.122	144.736	20.997
Imóveis destinados a venda	5	29.462	43.394	116.657	43.394
Partes relacionadas	12	22.635	67.148	25.014	10.650
Investimentos	6	53.870	111.664	286.407	75.041
Imobilizado líquido	7	279.530	68.595	-	-
		288.990	76.440	9.562	11.569
Total do ativo não circulante		341.960	188.104	295.969	86.610
Total do ativo		403.077	223.228	518.420	271.127

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 - (Em Milhares de Reais)					
	Controladora		Consolidado		
	Notas	2009	2008	2009	
Receita da venda de imóveis	-	19.868	20.178	338.260	82.189
Receita da prestação de serviços	-	16.870	-	6.985	-
(-) Impostos incidentes	-	(1.263)	(848)	(11.435)	(2.908)
(-) Custo dos imóveis e serviços	-	(6.445)	(4.180)	(153.045)	(35.057)
(=) Resultado bruto	-	29.030	15.150	180.765	44.224
(-) Despesas e receitas operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	-	(8.260)	(6.516)	(10.001)	(7.610)
Despesas com comercialização	-	(3.978)	(1.338)	(11.659)	(4.547)
Despesas financeiras	-	(3.809)	(2.276)	(6.029)	(5.772)
Recargas financeiras	-	255	667	2.873	4.263
Outras receitas (despesas) operacionais	-	(3.028)	2.351	(2.396)	2.760
Resultado de participação de projetos imobiliários	17	9.277	23.193	9.277	23.193
Resultado de equivalência patrimonial	6	133.029	23.226	-	-
(=) Resultado operacional	-	152.516	54.457	162.830	56.511
(-) Contribuição social	-	(677)	(300)	(4.876)	(1.003)
(-) Provisão imposto de renda	-	(1.732)	(574)	(7.847)	(1.925)
(=) Lucro líquido do exercício	-	150.107	53.583	150.107	53.583
Lucro líquido por ação (em Reais)	-	3,2225	1,1728	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 - (Em Milhares de Reais)

	Individual		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Fluxo de caixa das atividades operacionais	150.107	53.583	150.107	53.583
Lucro líquido do período	-	-	-	-
Das atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	-	427	-	427
Provisões para contingências	983	(1.140)	983	(1.140)
Resultado da equivalência patrimonial	(133.029)	(23.226)	-	-
Encargos financeiros sobre financiamentos	3.395	2.157	4.809	5.324
	21.456	31.800	155.899	58.194
Variações nos ativos e passivos				
Diminuição (aumento) nas contas de ativos				
(Aumento) Diminuição de contas a receber	(14.306)	1.702	(173.382)	11.849
Diminuição (aumento) de imóveis destinados à venda	3.957	20.832	(52.452)	(74.380)
Diminuição (aumento) de créditos diversos	(1.303)	(217)	(1.616)	136
(Aumento) Diminuição de créditos com partes relacionadas	43.972	(66.118)	(16.118)	(9.620)
Diminuição de despesas antecipadas	-	464	-	1.480
Aumento (diminuição) nas contas de passivos				
(Diminuição) aumento de fornecedores	91	(2.051)	3.540	(2.740)
Aumento (diminuição) de obrigações trab e trib	416	578	13.639	310
Aumento (diminuição) de contas a pagar	290	233	1.173	(560)
(Diminuição) aumento de credores por compra de imóveis	(2.969)	(7.381)	23.368	(6.982)
(Diminuição) aumento de adiantamento de clientes	301	(4.739)	51.338	25.108
Aumento de débitos com partes relacionadas	23.306	22.314	(8.632)	22.013
Disponibilidades líquidas operacionais geradas	75.211	(2.584)	(3.243)	24.808
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Retorno de investimentos em controladas e coligadas	-	8.639	-	-
Adições líquidas no ativo permanente	(78.621)	(142)	2.007	(3.725)
	(78.621)	8.498	2.007	(3.725)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Captações líquidas de empréstimos e financiamentos	18.843	6.975	23.158	-
Pagamentos líquidas de empréstimos e financiamentos	-	-	-	(8.205)
	18.843	6.975	23.158	(8.205)
Fluxo de caixa das operações com acionistas				
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento	-	5.000	-	5.000
Distribuição de lucros	(14.315)	(14.653)	(14.315)	(14.653)
Adoção da Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08	-	-	-	(6.727)
	(14.315)	(16.379)	(14.315)	(16.379)
Disponibilidades líquidas geradas pelos financiamentos	1.118	(3.492)	7.607	(3.501)
Variação líquida no exercício	1.118	(3.492)	7.607	(3.501)
Disponibilidades no início do exercício	1.100	4.592	4.636	8.137
Disponibilidades no final do exercício	2.218	1.100	12.243	4.636

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 - (Em Milhares de Reais)

	Reservas de lucros					Lucros acumulados	Total
	Capital social	AFAC	Reserva legal	Reserva para dividendo obtido não distribuído	Lucros retidos		
Saldos em 31 de dezembro de 2007	75.000	892	4.188	-	44.296	-	124.376
Ajustes de exercícios anteriores relativos à adoção da Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08	-	-	-	-	-	(6.727)	(6.727)
Aumento de capital	75.000	892	4.188	-	44.296	117.649	242.395
Lucro líquido do exercício	5.000	-	-	-	-	5.000	10.000
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	53.583	53.583	107.166
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	(2.679)	-	(2.679)
Transferência para retenção de lucros	-	-	-	-	(14.653)	(14.653)	(14.653)
	-	-	-	-	29.524	(29.524)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2008	80.000	892	6.867	-	73.820	-	161.579
Aumento de capital	50.000	(892)	-	-	(49.108)	150.107	150.107
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	150.107	150.107
Constituição de reserva legal	-	-	7.505	-	-	(7.505)	-
Transferência de lucros para reserva especial de dividendos	-	-	-	21.336	-	(21.336)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	(14.315)	(14.315)
Transferência para retenção de lucros	-	-	-	-	106.951	(106.951)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2009	130.000	-	14.372	21.336	131.663	-	297.371

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 - (Em Milhares de 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 foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requeridas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, as quais levam em consideração as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alterada pelas Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09, nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), homologados pelos órgãos reguladores. Portanto, não contemplam antecipação da adoção dos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Técnicos - CPC, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, exigidos para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2010.

3. Principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações contábeis
a) Estimativas contábeis
A elaboração de demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração da Companhia use de julgamentos na determinação e o registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem valor residual do ativo imobilizado, provisão para redução do valor recuperável de ativos, provisão para devedores duvidosos, impostos diferidos ativos, provisão para contingências e mensuração de instrumentos financeiros. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

b) Reconhecimento de resultados - apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis
A receita, e os custos relativos às unidades vendidas e não concluídas de incorporação imobiliária, são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, e os seguintes procedimentos são adotados:
• Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência significativa dos riscos e direitos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as seguintes premissas são atendidas: (a) o seu valor pode ser estimado, ou seja, o recebimento do preço de venda é conhecido ou o valor que não será recebido pode ser razoavelmente estimado, e (b) o processo de reconhecimento de receita de venda encerrará substancialmente concluído, ou seja, a Companhia está desobrigada a cumprir com parte significativa de atividades que venham a gerar gastos futuros relacionados com a venda da unidade concluída. O recebimento do preço de venda é manifestado pelo comprometimento do cliente a pagar, por sua vez é evidenciado pelo montante do investimento inicial e contínuo;
• Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
• O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) 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, segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo;
• Os montantes das receitas de vendas reconhecidas que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica de adiantamentos de clientes;
• Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios;
• Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são registrados nos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades concluídas e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária para as unidades vendidas em construção.
Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita. As demais despesas de propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas - representado pela veiculação -, de acordo com o regime de competência.

c) Operações de permuta
Para permutas de terrenos tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

d) Caixa e equivalentes de caixa
Caixa e equivalentes de caixa são classificados em conformidade com seu prazo de realização, sendo demonstrados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios e deduzidos, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.

e) Provisão para perdas
A provisão para perdas referente a operações com vendas de imóveis foi considerada desnecessária, tendo em vista que estes créditos possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes.

f) Imóveis destinados à venda
Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os custos acumulados com a construção, que não excede ao seu valor líquido de realização. Os terrenos adquiridos por intermédio de permuta física estão avaliados pelo valor justo.

g) Investimentos
Os investimentos em controladas e coligadas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

h) Imobilizado líquido
Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear, que levam em consideração a vida útil-econômica estimada dos bens.

i) Avaliação do valor recuperável de ativos
O valor contábil líquido dos principais ativos é revisado anualmente com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

j) Ajuste a valor presente de ativos e passivos
Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação,

	2009	2008
Upper Life Style	152	222
Pratic Home	-	356
Sports Club Residencial	-	344
Executive Tower Exo Monumental	-	534
Living Super Quadra Park Sul	-	742
Finlândia Residencial	-	8.997
Novo Terminal do Valparaíso-Zeta	-	2.311
Guará II-Delta	-	7.068
Valparaíso Conj. Resid. CR 01	2.056	8.968
Valparaíso Conj. Resid. CR 03	542	1.238
	2.598	23.158
Total de imóveis em construção	13.089	31.383

O contrato de aquisição de 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 mobiliário denominado Finlândia Residencial.

Os valores de permutas foram registrados no momento da aprovação dos projetos e da definição do valor justo que foi avaliado pelo valor de venda das unidades permutadas.


Composição dos imóveis concluídos (Individual e consolidado)

Descrição	2009	2008
Villa Andrade	111	101
Florida MALL Lojas	6.562	6.562
Reserva Santa Mônica	11.463	-
Total de imóveis concluídos	18.136	6.663

6. Investimentos em sociedades controladas e coligadas

Composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2009

Descrição	RS				
	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	% Participação	Equivalência patrimonial	Saldo dos investimentos
SCP Rio de Janeiro	46.038	(2.450)	20,00%	(490)	9.208
SCP GET & Lessense	8.804	2.053	100,00%	2.053	8.804
SCP SOB Super Quadra Brasília	1.506	100	100,00%	100	1.506
SCP Upper Life Style	8.743	6.069	50,00%	3.035	4.372
SCP Life Resort & Service	42.943	(1.414)	50,00%	(707)	21.471
SCP Guarã Sports Club Residencial	28.344	17.936	50,00%	8.968	14.172
SCP Taguatinga Pratic Home	4.361	2.093	59,15%	1.238	2.579
SCP Executive Tower	39.883	23.706	40,00%	9.482	15.953
SPE Beta Emp Imob S/A	151.265	112.173	86,67%	97.220	131.102
SPE JC Gontijo Guarã II Emp Imob S/A	15.228	8.173	99,90%	8.165	15.213
SPE Zeta Emp Imob S/A	19.306	53	99,90%	53	19.287
SPE Sigma Emp Imob S/A	5.001	-	75,00%	-	3.751
SPE Finlândia Residencial	54.468	(118)	100,00%	(59)	27.234
SPE Avanço Centro Clínico	14.635	11.915	33,33%	3.971	4.878



CNPJ Nº 06.056.990/0001-66

8. Empréstimos e financiamentos

Descrição	R\$			
	Individual		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Captação de operações financeiras	42.985	20.748	42.985	26.249
Financiamento para construção	-	-	14.680	3.447
Total dos empréstimos e financiamentos	42.985	20.748	57.665	29.696
(-) Parcelas de curto prazo (35.617)	(20.748)	(43.842)	(29.696)	
(=) Parcelas de longo prazo	7.368	-	13.823	-

Os financiamentos para construção estão vinculados aos empreendimentos imobiliários. As taxas de juros variam entre 0,30% a 0,80% ao mês + CDI e foram oferecidos os próprios empreendimentos como garantias desses financiamentos para construção, além de avais dos acionistas.

9. Obrigações trabalhistas e tributárias (correntes e diferidas)

Descrição	R\$			
	Individual		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Obrigações trabalhistas (correntes)	699	927	2.763	734
Obrigações tributárias (correntes)	662	94	5.198	1.629
Obrigações tributárias (diferidas)	309	232	12.639	4.508
Total	1.670	1.253	20.510	6.872
(-) Parcelas de curto prazo (1.569)	(1.178)	(12.829)	(5.363)	
(=) Parcelas de longo prazo	101	75	7.681	1.509

Composição das obrigações tributárias diferidas

Descrição	R\$			
	Individual		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
2008				
PIS	30	22	1.189	435
COFINS	137	104	5.459	2.010
CSLL	49	37	2.056	723
IRPJ	93	69	3.335	1.340
Total	309	232	12.639	4.508
(-) Parcelas de curto prazo (208)	(159)	(4.958)	(2.999)	
(=) Parcelas de longo prazo	101	75	7.681	1.509

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 as práticas mencionadas na 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	
	2009	2008	2009	2008
Terreno Sports Club Residencial	-	-	-	250
Terreno Pratic Home	-	-	-	125
Terreno Fazenda Martins	3.305	7.619	3.305	7.619
Fazenda Mucambo	1.345	-	1.345	-
Terreno Superquadra Atlântica	-	-	25.542	-
Terreno - MBR - Executive Tower	-	-	1.170	-
Total de credores por compra de imóveis	4.650	7.619	31.362	7.994
(-) Curto prazo (3.305)	(7.619)	(13.327)	(7.994)	
(=) Longo prazo	1.345	-	18.035	-

O terreno Super Quadra Atlântica será pago em 36 parcelas consecutivas com juros de 12% ao ano e atualização monetária de acordo com o IGP.M.

11. Adiantamento de clientes (permuta física)

Composição de adiantamentos de clientes gerados por permutas físicas

Descrição	R\$			
	Individual		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
(permuta a valor justo)	(custo de construção)	(permuta a valor justo)	(permuta a valor justo)	
SCP Rio de Janeiro	-	-	92	92
Living Super Quadra Park Sul	-	-	17.233	2.289
Filândia Residencial	-	-	65.388	27.718
Outros adiantamentos	649	348	649	4.214
Total dos adiantamentos	649	348	83.362	32.024
(-) Parcelas de curto prazo (649)	(348)	(12.287)	(10.547)	
(=) Parcelas de longo prazo	-	-	71.075	21.477

O saldo de adiantamentos do empreendimento Filândia Residencial refere-se a permuta de 22% da fração ideal de unidades do futuro empreendimento imobiliário. Os valores de permutas foram registrados no momento da aprovação dos projetos e da definição do valor justo que foi avaliado pelo valor de venda das unidades permutadas.

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 de acordo com a avaliação de mercado.

12. Transações com partes relacionadas

Ativos C/C Empresas ligadas	R\$			
	Individual		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Alpha Empreendimentos Imobiliários S/A	-	12.334	-	3.083
Beta Empreendimentos S/A	-	46.691	2.098	-
Total	-	59.025	2.098	3.083

Ativos C/C Parcerias	R\$			
	Individual		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Life Resort & Service	-	2.269	-	2.269
Sports Club Residencial	4.860	5.245	4.786	5.245
SPE Executive Tower	5.302	-	5.302	-
Consórcio Santa Mônica	8.459	-	8.459	-
Avianca Centro Clínico Sul	3.102	-	3.102	-
Diversas contas correntes	912	589	1.267	33
Total	22.635	8.123	22.916	7.567
Total Geral	22.635	67.148	25.014	10.650

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. Em 2009, saldo a receber foi utilizado para aumento do capital social da Beta Empreendimentos S/A e parte devolvido em moeda corrente.

Passivos C/C Empresas ligadas	R\$			
	Individual		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Rubem Participação (parcerias)	3.249	3.036	3.249	3.036
JCVG Participações S/A	1.773	22.977	1.773	22.977
Rodrigo Ferreira Nogueira	-	1.000	-	1.000
Beta Empreendimentos Imobiliários	20.487	-	-	-
Total	25.509	27.013	5.022	27.013

Passivos C/C Parcerias	R\$			
	Individual		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Sigma Empreend. Imobil. S/A	3.750	-	3.750	-
SCP Life	7.877	-	2.854	-
SPE JC ontijo Guarú II	-	-	-	-
SPE Filândia	11.274	-	3.229	-
Diversas contas correntes	1.612	301	1.650	-
Total	24.513	301	11.483	-
Total de partes relacionadas	50.022	27.314	16.505	27.013

As contas correntes com empresas ligadas não possuem prazo de vencimento definido e não estão sendo remuneradas. A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado.

Operações comerciais de intermediação de vendas

A Companhia presta serviços de intermediação de negócios e venda de unidades imobiliárias para suas controladas e controladas em conjunto. Estas operações são realizadas em condições normais de mercado.

Receitas (Controladora)

R\$ - Individual	
2009	2008
SPE Alfa Empreendimentos	11.715
SPE Taquatinga	431
SPE Guarú	3.653
SPE Advance	660
Outras receitas	411
Total dos investimentos	16.870

13. Resultado de vendas de imóveis a apropriar

A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas descritas na nota explicativa nº3b "Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis", para reconhecimento 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	
	2009	2008
Receitas a apropriar	416.738	79.968
(-) Custos a apropriar	(182.943)	(37.597)
(=) Lucro bruto antes dos impostos	233.795	42.371

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, como a natureza dos processos e a experiência histórica.

15. Patrimônio líquido

15.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2009, o capital social subscrito e integralizado era de R\$130.000, dividido em 46.581.188 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (dividido em 45.689.608 ações em 31 de dezembro de 2008).

Em 27 de abril de 2009, por meio de Assembleia Ordinária e Extraordinária, foi aprovado o aumento e a subscrição do capital social no montante de R\$10.000, mediante a utilização de lucros acumulados existentes do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008.

Em 30 de abril de 2008, por meio de Assembleia Ordinária e Extraordinária, foi aprovado o aumento e a subscrição do capital social no montante de R\$ 5.000, mediante a utilização do saldo existente na conta corrente com sócios existente no exercício de 31 de dezembro de 2007.

Em 30 de abril de 2009, por meio de Assembleia Ordinária e Extraordinária, foi aprovado o aumento e a subscrição do capital social no montante de R\$50.000, mediante a utilização do saldo existente na conta corrente com os sócios existente no exercício de 31 de dezembro de 2008.

15.2. Destinações - reserva legal e dividendos

A reserva legal será constituída na base de 5% do lucro líquido de cada exercício, deixando a sua constituição de ser obrigatória quando o seu valor atingir a 20% do capital social. Do lucro líquido após a reserva legal, será destinado 25% a título de dividendos mínimos obrigatórios.

A Companhia registrou em conta de reserva especial o valor do dividendo não pago para os acionistas até atingir a destinação mínima.

Descrição

R\$ - 2009	
2009	2008
Lucro líquido do exercício	150.107
(-) reserva legal 5%	(7.505)
Saldo após a reserva legal	142.602
(=) Dividendo mínimo obrigatório	35.651
(-) Dividendos pagos para acionistas	(14.315)
(=) Dividendos creditados em reserva especial	21.335

16. Instrumentos financeiros

Em atendimento à Deliberação CVM nº 566 de 17 de dezembro de 2008, que aprovou o Pronunciamento Técnico CPC nº 14, e à Instrução CVM nº 475 de 17 de dezembro de 2008, a Companhia e suas controladas efetuaram uma avaliação de seus instrumentos financeiros descritos a seguir:

Gerenciamento de risco

A Companhia e suas controladas possuem operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros. A administração destes riscos é efetuada por meio da definição de estratégias, estabelecimento de sistema de controles e determinação de limites de operação. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa.

Risco de crédito e de realização

Estes riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e os tipos de investimentos ofertados no mercado financeiro.

Valor de mercado dos instrumentos financeiros

As contas de caixa e equivalentes de caixa (caixa, bancos e aplicações financeiras), saldo a receber de clientes e empréstimos e financiamentos são considerados instrumentos financeiros cujos valores de mercado são coincidentes com os saldos contábeis e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da Administração.

Os financiamentos que possuímos estão na média praticada atualmente pelo mercado e estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2009 corresponde aos valores efetivos de liquidação.

Em 31 de dezembro de 2009 não existiam instrumentos derivativos a serem reconhecidos a valor justo nas demonstrações contábeis.

17. Ganho na venda de participação em projetos imobiliários

Alfa Empreendimentos Imobiliários S/A

Em 09 de junho de 2008, por meio de Ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o ingresso de novo acionista BV Empreendimentos e Participações Ltda., com a criação de novas ações, gerando uma reserva de ágio.

Após esta operação, o capital social e reserva de subscrição de ações - ágio da Alfa Empreendimentos Imobiliários S/A, está assim representado em 31 de dezembro de 2008:

Evolução do capital social		Valor de emissão das ações	
Descrição	Nº de ações	R\$	R\$
José Celso Gontijo Engenharia S/A	23.478.062	1,00	23.478
BV Empreendimentos e Participações Ltda.	7.826.021	1,00	7.826
Total do capital social	31.304.083	-	31.304

Demonstração da reserva de subscrição de ações - ágio

Evolução do capital social		Valor de emissão das ações	
Descrição	Nº de ações	R\$	R\$
Valor do aporte em moeda corrente realizado pela empresa BV Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	38.750
(-) Parcela do aporte utilizado para integralização de novas ações	-	-	(7.826)
Total da reserva para subscrição de ações - ágio	-	-	30.924

Demonstração do ganho de capital na José Celso Gontijo Engenharia S/A

Evolução do capital social		Valor de emissão das ações	
Descrição	Nº de ações	R\$	R\$
Reserva para subscrição de ações - ágio	-	-	30.924
Participação da José Celso Gontijo Engenharia S/A no capital social	-	-	75%
Ganho de capital em operações com imóveis	-	-	23.193
Em dezembro de 2008, a José Celso Gontijo Engenharia S/A vendeu as ações da Companhia Alfa Empreendimentos Imobiliários S/A para outra empresa controlada denominada Beta Empreendimentos S/A.	-	-	460
Beta Empreendimentos Imobiliários S/A	-	-	611

Em 25 de abril de 2009, por meio de Ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o ingresso de novo acionista TAO Empreendimentos Imobiliários S/A, com a criação de novas ações, gerando uma reserva de ágio.

Após esta operação, o capital social e reserva de subscrição de ações - ágio da Beta Empreendimentos Imobiliários S/A, está assim representado em 31 de dezembro de 2009:

Evolução do capital social		Valor de emissão das ações	
Descrição	Nº de ações	R\$	R\$
José Celso Gontijo Engenharia S/A	31.172.684	1,00	31.173
TAO Empreendimentos Imobiliários S/A	4.795.278	1,00	4.795
Total do capital social	35.967.962	-	35.968

Demonstração da reserva de subscrição de ações - ágio

Evolução do capital social		Valor de emissão das ações	
Descrição	Nº de ações	R\$	R\$
Valor do aporte em moeda corrente realizado pela empresa TAO Empreendimentos Imobiliários S/A	-	-	15.500
(-) Parcela do aporte utilizado para integralização de novas ações	-	-	(4.796)
Total da reserva para subscrição de ações - ágio	-	-	10.704

Demonstração do ganho de capital na José Celso Gontijo Engenharia S/A

Evolução do capital social		Valor de emissão das ações	
Descrição	Nº de ações	R\$	R\$
Reserva para subscrição de ações - ágio	-	-	10.704
Participação da José Celso Gontijo Engenharia S/A no capital social	-	-	86,67%
Ganho de capital em operações com imóveis	-	-	9.277

18. Seguros

A Companhia e suas controladas possuem cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades. As premissas de riscos adotados, dada a natureza e sua peculiaridade, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

19. Eventos subsequentes

Novos pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos e não adotados

Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS) diversos pronunciamentos, interpretações e orientações foram emitidos durante o ano de 2009 com aplicação mandatória para os exercícios encerrados a partir de dezembro de 2010 e para as demonstrações financeiras de 2009 a serem divulgadas em conjunto com as demonstrações de 2010 para fins de comparação.

A Companhia está em processo de avaliação dos potenciais efeitos relativos aos seguintes pronunciamentos, interpretações e orientações, os quais poderão ter impacto relevante nas demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009 a serem apresentadas comparativamente às demonstrações financeiras relativas ao exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2010, bem como sobre os próximos exercícios:

- CPC 18 - Investimentos em Coligada e Controlada: Determina como devem ser contabilizados os investimentos em coligadas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas do investidor e em controladas nas demonstrações contábeis da controladora.
- CPC 19 - Investimento em empreendimento controlado em conjunto (Joint Venture): Determina como contabilizar as participações em empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures) e na divulgação dos ativos, passivos, receitas e despesas desses empreendimentos nas demonstrações contábeis dos investidores;
- CPC 20 - Custos de Empreendimentos: Tratamento de custos de empréstimos e a possibilidade de inclusão no ativo quando atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo;
- CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro: Define critérios para a seleção e a mudança de políticas contábeis, juntamente com o tratamento contábil e divulgação de mudança nas políticas contábeis, a mudança nas estimativas contábeis e a retificação de erro;
- CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes: Estabelece que sejam aplicados critérios de reconhecimento e bases de mensuração apropriada a provisões e a passivos e ativos contingentes e que seja divulgada informação suficiente na nota explicativa para permitir que os usuários entendam a sua natureza, oportunidade e valor;
- CPC 27 - Ativo Imobilizado: Estabelece o tratamento contábil para ativos imobilizados no que tange o reconhecimento, mensuração, depreciação e as perdas por desvalorização;
- CPC 28 - Propriedade para Investimento: Tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação;
- CPC 30 - Receita: Estabelece o tratamento contábil de receitas provenientes de certos tipos de transações e eventos;
- CPC 32 - Tributos sobre o Lucro: Prescreve o tratamento contábil de todas as formas de tributos sobre o lucro.

ICPC-02 - Contrato de construção do setor imobiliário

Em 22 de dezembro de 2009, a Comissão de Valores Mobiliários - CVM editou a Deliberação CVM nº 612, a qual aprovou a interpretação técnica ICPC-02 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, que trata as discussões e debates no mercado, em especial nos órgãos e associações da classe contábil e junto aos reguladores, que possivelmente se manifestarão sobre aspectos para aplicação da referida instrução técnica.

Com o advento da Deliberação CVM 603, a Companhia está estudando a melhor oportunidade de aplicar esta interpretação técnica no transcorrer de 2010, e nesse momento, até que haja um maior esclarecimento sobre a aplicação prática da referida instrução técnica, a Companhia entende que não é possível avaliar e quantificar com razoável segurança os eventuais efeitos nas demonstrações contábeis.

DIRETORIA

José Celso Valadares Gontijo Presidente	Rodrigo Ferreira Nogueira Diretor Geral	João Carlos de Almeida Diretor Administrativo e Financeiro
--	--	---

CONTADOR

Carlos Cesar da Silva Dutra CRC/DF 011081/0-6
--

Parecer dos auditores independentes

Aos acionistas da Companhia José Celso Gontijo Engenharia S/A:


1. Examinamos os balanços patrimoniais individuais e consolidados da Companhia José Celso Gontijo Engenharia S/A, levantados em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações contábeis.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreendemos o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos da Companhia, a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia, 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 Companhia José Celso Gontijo Engenharia S/A em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, o resultado de suas operações, as mutações

de seu patrimônio líquido e os fluxos de caixa referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Brasília, 01 de março de 2010.



Auditores Independentes
CRC SP-018.196/O-8-S-DF

Marcos Roberto Evangelista
Contador - CRC SP-218.803/O-5-S-DF

HYPERMARCAS S.A.
Cia. Aberta - CNPJ/MF nº 02.932.074/0001-91 - NIRE 35.300.353.251
Certidão da Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 31 de março de 2