



continuação						JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A CNPJ 06.056.990/0001-66				
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 (Em Milhares de Reais)						DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 (Em Milhares de Reais)				
	Notas	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado		
		31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	
		reapresentado		reapresentado		reapresentado		reapresentado		
Fluxo de caixa das atividades operacionais										
Lucro líquido do exercício		149.153	150.107	149.153	150.107					
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:										
Provisões para contingências		1.239	983	1.239	983					
Despesas com depreciação		503	464	722	506					
Resultado da equivalência patrimonial		(146.013)	(133.029)	–	–					
Encargos financeiros sobre financiamentos		10.529	3.395	16.852	6.036					
		15.411	21.920	167.966	157.632					
Variações nos ativos e passivos										
Diminuição (aumento) nas contas de ativos (Aumento) diminuição de contas a receber		(26.802)	(14.306)	(225.189)	(194.390)					
Diminuição (aumento) de imóveis destinados à venda		(57.535)	3.957	(77.077)	(28.878)					
Diminuição (aumento) de créditos diversos		(4.807)	(1.303)	(5.887)	(1.511)					
(Aumento) de créditos com partes relacionadas		12.467	43.972	21.430	(17.747)					
Aumento (diminuição) nas contas de passivos										
(Diminuição) aumento de fornecedores		1.243	91	7.314	3.916					
Aumento (diminuição) de obrigações trab. e trib.		5.565	416	24.104	15.049					
Aumento (diminuição) de contas a pagar		230	290	1.309	1.365					
(Diminuição) aumento de credores por compra de imóveis		(3.150)	(2.969)	(11.606)	23.267					
(Diminuição) aumento de adiantamento de clientes		2.902	301	(1.807)	34.381					
Aumento de débitos com partes relacionadas		(22.957)	23.306	(5.272)	(2.925)					
Disponibilidades líquidas operacionais geradas		(77.433)	75.675	(104.715)	(9.841)					
Fluxo de caixa das atividades de investimentos										
Adições (transferências) líquidas no ativo permanente		33.763	(79.085)	(3.149)	2.648					
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos										
Captações líquidas de empréstimos e financiamentos		69.573	18.843	127.767	21.933					
Fluxo de caixa das operações com acionistas										
Participação de não controladores		–	–	12.527	7.522					
Distribuição de lucros		(16.046)	(14.315)	(16.046)	(14.315)					
		(16.046)	(14.315)	(3.519)	(6.793)					
Disponibilidades líquidas geradas pelos financiamentos		9.857	1.118	16.384	7.947					
Varição líquida no exercício		9.857	1.118	16.384	7.947					
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício		2.218	1.100	12.726	4.779					
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		12.075	2.218	29.110	12.726					
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.						As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.				
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 (Em Milhares de Reais)										
	Capital social	AFAC	Reserva legal	Reservas de lucros			Total	Participação dos não controladores		
				Reserva para dividendo obrigatório não distribuído	Lucros retidos	Lucros acumulados		Total	Total	Total
Saldos em 01 de janeiro de 2009 (reapresentado)	80.000	892	6.867	–	73.820	–	73.820	161.579	15.709	177.288
Aumento de capital	50.000	(892)	–	–	(49.108)	–	(49.108)	–	2.075	2.075
Lucro líquido do exercício	–	–	–	–	–	150.107	150.107	150.107	15.816	165.923
Constituição de reserva legal	–	–	7.505	–	–	(7.505)	(7.505)	–	–	–
Transferência de lucros para reserva especial de dividendos	–	–	–	21.336	–	(21.336)	–	–	–	–
Distribuição de dividendos	–	–	–	–	–	(14.315)	(14.315)	(14.315)	(10.371)	(24.686)
Transferência para Retenção de lucros	–	–	–	–	106.951	(106.951)	–	–	–	–
Saldos em 31 de dezembro de 2009 (reapresentado)	130.000	–	14.372	21.336	131.663	–	152.999	297.371	23.229	320.600
Aumento de capital	–	–	–	–	–	–	–	–	2.950	2.950
Lucro líquido do exercício	–	–	–	–	–	149.153	149.153	149.153	19.518	168.671
Constituição de reserva legal	–	–	7.458	–	–	(7.458)	(7.458)	–	–	–
Distribuição de dividendos	–	–	–	–	–	(16.046)	(16.046)	(16.046)	(9.941)	(25.987)
Transferência de lucros para reserva especial de dividendos	–	–	–	19.378	–	(19.378)	–	–	–	–
Transferência para Retenção de lucros	–	–	–	–	106.271	(106.271)	–	–	–	–
Saldos em 31 de dezembro de 2010	130.000	–	21.830	40.714	237.934	–	278.648	430.478	35.756	466.234
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.										
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 E 01 DE JANEIRO DE 2009 (Em Milhares de Reais)										
1. Contexto operacional	A Companhia sediada em Brasília – Distrito Federal 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.			preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).			incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC).			
2. Políticas contábeis	As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo conselho de administração em 17 de maio de 2011. As demonstrações financeiras da controladora para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 1º de janeiro de 2009 foram			As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCP 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras – no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de			Certos assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que a Companhia tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas. As demonstrações financeiras foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo			

continuação

**JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A**  
CNPJ 06.056.990/0001-66

imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, os custos e as receitas orçadas para os empreendimentos imobiliários, impostos e outros encargos similares, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais e administrativas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

**2.1. Reconhecimento de resultados****Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

As receitas e os custos relativos às unidades imobiliárias vendidas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, à medida da sua evolução financeira, conforme preconizado no OCP-01, OCP-04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual.

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno, incorporação, construção e encargos financeiros durante a construção) 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 este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as comissões de vendas, sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos quando superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados no ativo circulante ou no ativo não circulante, como contas a receber.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros pré-fixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações financeiras e de crédito imobiliário, vinculados aos empreendimentos imobiliários durante o período de desenvolvimento e construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades imobiliárias do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados.

**2.2. Operações de permuta**

Para permutas de terrenos (tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir) o valor 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.

**2.3. Caixa e equivalentes de caixa**

Representado por caixa, saldos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa (quando existentes), em sua maioria, são classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

**2.4. 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.

**2.5. 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.

**2.6. Investimentos**

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

**2.7. 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.

**2.8. 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.

**2.9. Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, estes efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

**2.10. Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social Sobre o Lucro (CSLL)**

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente para reconhecimento das receitas. A Companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para esta modalidade de tributação, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a base da contribuição social à razão de 12%, aplicadas sobre as receitas recebidas de incorporação imobiliária e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição, ou seja, sobre as bases apuradas o imposto de renda e a contribuição social são calculados, pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

O projeto imobiliário denominado “Living Super Quadra Park Sul” foi incorporado na sistemática do patrimônio de afetação. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 6% (alíquota que abrange, inclusive, as contribuições para a COFINS e para o PIS/PASEP). Dada a complexidade do cenário onde a prática contábil para reconhecimento das receitas difere da prática fiscal, a Companhia adota a prática de calcular o passivo de imposto de renda e contribuição social diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias.

**2.11. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**  
A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

**2.12. Empréstimos e financiamentos**

Os recursos financeiros tomados sejam eles empréstimos ou financiamentos são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação e são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

**2.13. Provisões**

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

**2.14. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas**

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

**2.15. Provisão para garantias**

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

**2.16. Instrumentos financeiros e derivativos**

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Sua

mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

**Ativos Financeiros**

Os ativos financeiros são classificados como: recebíveis ou ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, aplicações financeiras e outros ativos circulantes.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Recebíveis: são os ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo.

Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos, menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado.

Em 31 de dezembro de 2010 e 2009, e 1º de janeiro de 2009 os ativos financeiros classificados como recebíveis referem-se aos caixas e equivalentes de caixa, contas a receber e conta corrente com parceiros. Ativos financeiros disponíveis para venda: são aqueles ativos financeiros não derivativos que não são classificados como recebíveis. Estes ativos financeiros incluem instrumentos patrimoniais e de títulos de dívida e são avaliados pelo valor de mercado no Patrimônio Líquido. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009 e 1º de janeiro de 2009, a Companhia não possuía esta natureza de ativos.

**Passivos financeiros**

Passivos financeiros são classificados como empréstimos e financiamentos e outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. No caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros da Companhia incluem: fornecedores, outros passivos circulantes e empréstimos.

A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Empréstimos e financiamentos: após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos líquidos dos custos de transação incorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2010 a Companhia possuía os seus passivos financeiros classificados no grupo de empréstimos e financiamentos.

Outros passivos: são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009 a Companhia classificava como outros passivos os fornecedores a pagar e outras contas a pagar.

**Instrumentos financeiros – apresentação líquida**

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

**Valor justo de instrumentos financeiros**

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

**2.17. Lucro básico e diluído por ação**

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação.

**2.18. Informações por Segmento**

Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. Tendo em vista que todas as decisões dos administradores e gestores são tomadas com base em relatórios consolidados, que a companhia e suas controladas atuam na atividade de incorporação imobiliária, e que todas as decisões relativas a planejamento estratégico, financeiro, compras, investimentos e aplicação de recursos são efetuadas em bases consolidadas, conclui-se que a Companhia e suas controladas operam em um único segmento operacional (incorporação imobiliária), não havendo, portanto, necessidade de divulgações adicionais.

**2.19. Demonstrações dos fluxos de caixa**

continua

continuação

**JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A**  
CNPJ 06.056.990/0001-66

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 03 (IAS 7) – Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo CPC.

**2.20. Demonstrações financeiras consolidadas**

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, que incluem as demonstrações financeiras das controladas e coligadas são elaboradas em conformidade com as práticas de consolidação e dispositivos legais aplicáveis. Assim sendo, são eliminadas as participações recíprocas, os saldos de contas, as receitas e despesas e os lucros não realizados entre Empresas. As controladas em conjunto são consolidadas proporcionalmente pelo percentual de participação da Controladora. Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminados os saldos ativos e passivos com controladas e coligadas e entre as sociedades consolidadas, os investimentos e o resultado com equivalência patrimonial, sendo destacada a parcela de participantes acionistas não controladores.

A Companhia optou por rerepresentar as demonstrações financeiras consolidadas em 31 de dezembro de 2009 e 01 de janeiro de 2009 considerando a consolidação integral da Controlada Beta Empreendimentos Imobiliários S/A, anteriormente consolidada proporcionalmente. Tal fato gerou um aumento no patrimônio líquido consolidado de R\$23.229 em 31 de dezembro de 2009 e R\$15.709 em 01 de janeiro de 2009 referente a participação de acionistas não controladores.

O efeito resumido nas demais contas patrimoniais e de resultado, gerado pela participação dos não controladores, são os seguintes:

Descrição	R\$		
	Consolidado – 31/12/09		
	Original	Reapresentado	Efeito
Ativo Circulante	222.451	231.256	8.805
Ativo não circulante	295.969	315.665	19.696
Total	518.420	546.921	28.501
Passivo circulante	89.283	93.620	4.337
Passivo não circulante	131.766	132.701	935
Patrimônio líquido (Controladores)	297.371	297.371	-
Patrimônio líquido (Não Controladores)	-	23.229	23.229
Total	518.420	546.921	28.501

da aplicação dessas normas, emendas e interpretações. Com base em análises preliminares, a Companhia não espera impactos significativos sobre as demonstrações financeiras consolidadas na adoção inicial dos novos pronunciamentos e interpretações. Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

**Assunto específico para a atividade imobiliária**

Em junho de 2010, o IASB emitiu o ED/2010/06 – Revenue from contracts with customers que resultou, após o término do período de audiência pública, num total de 986 comentários (comment letters), evidenciando a relevância e diversidade de opiniões sobre os assuntos apresentados no ED nas diversas jurisdições participantes. Dentre esses assuntos, está aquele referente ao reconhecimento de receita na atividade imobiliária, principalmente no que diz respeito ao conceito de controle de um ativo e as especificidades de sua transferência contínua.

A expectativa dos agentes de mercado brasileiro é que o produto dessa atividade possibilite um direcionamento mais efetivo quanto ao entendimento do IASB sobre a questão.

**4. Contas a receber**

Descrição	R\$					
	Controladora			Consolidado		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Saldo a receber	44.939	18.084	3.469	494.498	266.785	60.999
Ajuste a valor presente	(364)	(309)	-	(14.576)	(12.052)	(636)
Total	44.575	17.775	3.469	479.922	254.733	60.363
Curto prazo	44.575	16.002	2.347	328.024	93.743	39.345
Longo prazo	-	1.773	1.122	151.898	160.990	21.018

As contas a receber de venda de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, as contas a receber são atualizadas pelo IGPM e acrescidas de juros de mercado.

A Companhia e suas controladas diretas e indiretas adotaram os procedimentos e as normas estabelecidos pelo OCP-01, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência da adoção deste procedimento, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Os valores estão atualizados, conforme cláusulas contratuais, a saber:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC);
- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescidos de juros de 12% ao ano, apropriados de forma “pro rata temporis” e registrados como receita financeira no resultado do exercício.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas.

Apresentamos o saldo de contas a receber referente à atividade de incorporação e revenda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas:

Descrição	Consolidado – 01/01/09		
	Original	Reapresentado	Efeito
Ativo Circulante	184.517	211.786	27.269
Ativo não circulante	86.610	87.816	1.206
Total	271.127	299.602	28.475
Passivo circulante	55.885	58.325	2.440
Passivo não circulante	53.663	63.989	10.326
Patrimônio líquido (Controladores)	161.579	161.579	-
Patrimônio líquido (Não Controladores)	-	15.709	15.709
Total	271.127	299.602	28.475

Descrição	R\$		
	Consolidado – 31/12/09		
	Original	Reapresentado	Efeito
Resultado bruto	180.765	200.033	19.268
Despesas operacionais e comerciais	(24.056)	(26.539)	(2.483)
Resultado financeiro	(3.156)	(3.131)	25
Outras receitas	9.277	9.277	-
Impostos sobre o lucro	(12.723)	(13.717)	(994)
Participação de não controladores	-	(15.816)	(15.816)
Lucro líquido do exercício (Controladores)	150.107	150.107	-

3. Adoção das normas internacionais de contabilidade aplicáveis às entidades brasileiras de incorporação imobiliária

As demonstrações financeiras da Companhia (controladora e consolidada) até 31 de dezembro de 2009 eram apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, normas complementares da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis emitidos até 31 de dezembro de 2008, e disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações (BRGAAP).

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, as quais incluem as demonstrações financeiras comparativas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009 são as primeiras preparadas de acordo com as IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). O IFRS 1 First-time adoption of International Reporting Standards e CPC 37 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade exigem que uma entidade desenvolva políticas contábeis baseadas nos padrões e relativas interpretações, em vigor na data de encerramento de

seu primeira demonstração financeira consolidada em IFRS/CPC (31 de dezembro de 2010), na data de transição para o IFRS/CPC (1 de janeiro de 2009) e para o período comparativo apresentado nas primeiras demonstrações em IFRS/CPC (31 de dezembro de 2009). A Companhia avaliou e não aplicou nenhuma das isenções ou exceções voluntárias, bem como, não houve diferenças entre as práticas contábeis adotadas na data de transição.

**Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB**

Os seguintes pronunciamentos e interpretações emitidos pelo IASB foram publicados, porém não eram de aplicação obrigatória para o exercício de 2010:

Novas Normas		Aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de:
IFRS 9	Instrumentos Financeiros	1º de janeiro de 2013
IAS 24	Revisada Partes Relacionadas: Divulgação	1º de janeiro de 2011
Emendas às Normas existentes		
Emenda ao IAS 32	Instrumentos Financeiros: Apresentação e Classificação de emissões de direitos sobre ações	1º de fevereiro de 2010
Emenda ao IAS 1	Apresentação das demonstrações financeiras	1º de janeiro de 2011
Emenda IFRS 3	Combinação de Negócios	1º de janeiro de 2011
Emendas ao IFRS 7	Instrumentos Financeiros: Divulgação Transferência de Ativos Financeiros	1º de janeiro de 2013
Novas Interpretações		
IFRIC 19	Extinção de Passivos Financeiros com instrumentos de patrimônio	1º de julho de 2010
Emenda a IFRIC 14	“Pagamentos antecipados quando há obrigação de se manter um nível mínimo de financiamento”	1º de janeiro de 2011

A Administração da Companhia está analisando os impactos decorrentes

**Descrição**

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
Circulante	44.575	16.002	328.024	93.743
Não circulante	-	1.773	151.898	160.990
Total	44.575	17.775	479.922	254.733
Venda contratada a apropriar (Nota 13)	117.493	116.691	419.600	416.738
Total	162.068	134.466	899.522	671.471
Parcela contratada em adiantamento de clientes (Nota 11)	(3.551)	(649)	(84.743)	(86.550)
Total	158.517	133.817	814.779	584.921

**Cronograma da carteira de recebíveis**

Ano	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
2010	12.798	111.857	16.913	204.189
2011	45.692	11.013	344.272	225.535
2012	48.945	3.710	324.999	149.206
2013	37.844	3.030	137.031	53.509
2014	7.952	3.013	29.771	18.784
2015 acima	8.837	1.843	46.536	20.248
(=) Promitente	162.068	134.466	899.522	671.471
(-) AVP	(364)	(309)	(14.576)	(12.052)
(=) Saldo	161.704	134.157	884.946	659.419

**5. Imóveis destinados à venda**

Descrição	R\$					
	Controladora			Consolidado		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Terrenos	58.492	38.419	35.635	123.715	38.419	35.635
Imóveis em construção	39.270	13.169	31.383	144.986	181.496	166.876
Imóveis concluídos	29.497	18.136	6.663	46.427	18.136	6.663
Total de imóveis	127.259	69.724	73.681	315.128	238.051	209.174
Curto prazo	75.280	40.262	30.287	165.548	121.394	165.780
Longo prazo	51.979	29.462	43.394	149.580	116.657	43.394

**Composição dos terrenos**

Descrição	R\$					
	Controladora			Consolidado		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Terreno Parque da Cachoeiras	-	-	4.713	-	-	4.713
Terreno Valpaíso	2.200	4.146	-	2.200	4.146	-
Terreno Canadá	891	891	891	891	891	891
Terreno Quaresmeira	-	2.790	2.754	-	2.790	2.754
Terreno Fazenda Martins	21.170	21.170	21.000	21.170	21.170	21.000
Terreno Fazenda Taboquinha	6.062	6.062	6.000	6.062	6.062	6.000
Terreno Saia Velha	671	670	-	671	670	-

continua

continuação

**JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A**  
CNPJ 06.056.990/0001-66

Outros Terrenos	-	-	277	-	-	277
Terreno Fazenda Mucambo	2.700	2.690	-	2.700	2.690	-
Terreno Setor Hoteleiro Norte – Quadra 2	24.798	-	-	33.434	-	-
Terreno SMHN Quadra 2 Bloco “B”	-	-	-	15.325	-	-
Terreno ITC	-	-	-	41.262	-	-
Total de terrenos	58.492	38.419	35.635	123.715	38.419	35.635

**Composição dos imóveis em construção**

Empreendimentos	R\$					
	Controladora			Consolidado		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Font Vieille	-	8.839	8.839	-	8.839	8.839
Reserva Santa Mônica	11.257	-	20.822	-	-	20.822
Quintas e Aquarela da Península	-	-	-	-	3.777	4.749
Life Resort & Service	-	1.500	1.500	-	2.758	3.276
Upper Life Style	-	152	152	-	356	274
Residencial Bela Vista	-	-	70	-	-	70
Pratic Home	1.220	80	-	1.338	2.529	902
Sports Club Residencial	4.514	-	-	4.594	742	4.748
Executive Tower Eixo Monumental	-	-	-	-	5.247	2.312
Living Super Quadra Park Sul	-	-	-	8.857	8.155	106.379
Finlândia Residencial	-	-	-	88.516	88.516	14.505
Executive Tower Eixo Monumental-Sigma	-	-	-	-	5.000	-
Novo Terminal Rodoviário-Zeta	-	-	-	-	22.330	-
Guará II	-	-	-	17.930	29.083	-
Advance	6.834	-	-	7.928	1.566	-
Advance II	-	-	-	378	-	-
Valparaíso Residenciais	8.051	2.598	-	8.051	2.598	-
Adiantamento	7.394	-	-	7.394	-	-
Total de imóveis em construção	39.270	13.169	31.383	144.986	181.496	166.876

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 imobiliário 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**

Descrição	R\$					
	Controladora			Consolidado		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Florida MALL Lojas	6.562	6.562	6.492	6.562	6.562	6.492
Executive Tower Eixo Monumental – Iota	-	-	-	600	-	-
Executive Tower Eixo Monumental – JCG	1.385	-	-	1.385	-	-
Executive Tower Eixo Monumental – MBR	-	-	-	73	-	-
Font Vieille	8.839	-	-	8.839	-	-
Executive Tower Eixo Monumental – Sigma	-	-	-	5.000	-	-
Santa Mônica	8.883	11.463	-	20.140	11.463	-
Imoveis Canopus – Península	2.065	-	-	2.065	-	-
Outros imóveis	1.763	111	171	1.763	111	171
Total de imóveis concluídos	29.497	18.136	6.663	46.427	18.136	6.663

**6. Investimentos em sociedades controladas e coligadas****Composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2010**

Descrição	R\$					Saldo dos investi- mentos
	Patrimônio líquido		% Partici- pação	Equivalência patrimonial		
	Resultado do exercício	31/12/10		31/12/09	01/01/09	
SCP GET & Lessense	8.090	196	100,00%	196	-	8.090
SCP SQB Super Quadra Brasília	564	(27)	100,00%	(27)	-	564
SCP Upper Life Style	5.896	2.257	50,00%	1.129	-	2.948
SCP Life Resort & Service	5.054	(2.821)	50,00%	(1.410)	-	2.527
SCP Guará Sports Club Residencial	51.697	27.331	50,00%	13.666	-	25.849
SCP Taguatinga Pratic Home	13.960	10.008	59,15%	5.920	-	8.257
SCP Executive Tower	11.337	(9.657)	40,00%	(3.863)	-	4.535
SPE Beta Emp Imob S/A	209.981	114.059	86,67%	98.852	-	181.991
SPE JC Gontijo Guará II Emp Imob S/A	42.721	22.545	99,00%	22.320	-	42.293
SPE Zeta Emp Imob S/A	38.480	7	99,00%	7	-	38.095
SPE Sigma Emp Imob S/A	5.001	-	75,00%	-	-	3.751
SPE Finlândia Residencial	54.468	-	50,00%	-	-	27.234
SPE Advance Centro Clínico	38.696	20.756	33,33%	6.918	-	12.897
SPE Advance Second Centro Clínico	7.278	7.275	33,33%	2.425	-	2.426
Omicron Emp Imob S/A	38.160	(15)	50,00%	(8)	-	19.080
Iota Emp Imob S/A	1.201	(2)	50,00%	(1)	-	601
Alvorada de Hotéis S/A	8.634	(111)	100,00%	(111)	-	8.634
Total dos investimentos	541.218	191.801		146.013		389.772

**Composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2009**

Descrição	R\$					Saldo dos investi- mentos
	Patrimônio líquido		% Partici- pação	Equivalência patrimonial		
	Resultado do exercício	31/12/10		31/12/09	01/01/09	
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 SQB 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 Guará 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 Guará 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)	50,00%	(59)	-	27.234
SPE Advance Centro Clínico	14.635	11.915	33,33%	3.971	-	4.878
Omicron Emp Imob S/A	1	-	50,00%	-	-	-
Ares Emp Imob S/A	1	-	50,00%	-	-	-
Iota Emp Imob S/A	1	-	50,00%	-	-	-
Total dos investimentos	440.528	180.289		133.029		279.530

**Composição dos investimentos em 01 de janeiro de 2009**

Descrição	R\$				Saldo dos investi- mentos	
	Patrimônio líquido		% Partici- pação	Equivalência patrimonial		
	Resultado do exercício	31/12/10		31/12/09		01/01/09
SCP Rio de Janeiro	48.489	8.217	20,00%	1.642	-	9.695
SCP GET & Lessense	6.280	1.659	100,00%	1.659	-	6.274
SCP SQB Super Quadra Brasília	845	(319)	100,00%	(319)	-	845
SCP Life Resort & Service	54.379	35.025	50,00%	17.513	-	27.190
SCP Upper Life Style	8.598	5.831	50,00%	2.915	-	4.299
SCP Guará Sports Club Residencial	12.278	1.788	50,00%	894	-	6.139
SCP Taguatinga Pratic Home	787	(452)	59,15%	(267)	-	464
Beta (Alfa) Empreendimentos Imobiliário S/A	(683)	(683)	75,00%	(512)	-	(512)
SCP Executive Tower	(785)	(748)	40,00%	(299)	-	(314)
SPE Finlândia Residencial	14.505	-	100,00%	-	-	14.505
Total dos investimentos	144.693	50.318		23.226		68.595

As Sociedades investidas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à construção e à comercialização de imóveis residenciais e comerciais sob a modalidade similar à Companhia.

As demonstrações financeiras das sociedades investidas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, tiveram os saldos ajustados às práticas contábeis adotadas pela Companhia controladora.

**7. Imobilizado**

Descrição	% Taxa anual de depreciação	R\$					
		Controladora			Consolidado		
		31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Imóveis em uso	4%	6.798	6.723	6.573	6.799	6.722	6.573
Computadores e periféricos	20%	947	787	705	986	812	705
Equipamentos de comunicação	10%	156	86	84	170	207	84
Móveis em empreendimentos	20%	844	122	110	2.424	884	327
Veículos	20%	337	239	200	337	239	200
Móveis e utensílios	20%	1.899	1.339	1.105	2.489	1.448	1.105
Imobilização em andamento	-	982	660	-	982	726	-
Stand de vendas	-	-	-	-	-	-	4.692
Total do ativo imobilizado		11.963	9.956	8.777	14.187	11.038	13.686
(-) Depreciação acumulada		(1.898)	(1.396)	(932)	(2.160)	(1.438)	(932)
Total do ativo imobilizado líquido		10.065	8.560	7.845	12.027	9.600	12.754

**Resumo da movimentação:**

	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
Saldo inicial	8.560	7.845	9.600	12.754
(+/-) Aquisições e transferências	2.008	1.179	3.149	(2.648)
(-) Depreciação e amortizações	(503)	(464)	(722)	(506)
Saldo final	10.065	8.560	12.027	9.600

**8. Empréstimos e financiamentos**

Descrição	R\$					
	Controladora			Consolidado		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Captação de operações financeiras	118.450	42.985	20.748	118.450	57.665	29.696
Financiamento para construção	4.635	-	-	83.833	-	-
Total dos empréstimos e financiamentos	123.085	42.985	20.748	202.283	57.665	29.696
Curto prazo	77.769	35.617	20.748	95.439	43.842	29.696
Longo prazo	45.316	7.368	-	106.844	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 destes financiamentos para construção, além de avais dos acionistas.

As parcelas de longo prazo estão assim distribuídas no decorrer dos próximos exercícios:

Vencimento	R\$	
	31/12/10	
	Controladora	Consolidado
2012	11.018	55.379
2013 em diante	34.298	51.465
Total	45.316	106.844

continua

continuação

**JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A**  
CNPJ 06.056.990/0001-66

## 9. Obrigações trabalhistas e tributárias (correntes e diferidas)

Descrição	R\$					
	Controladora			Consolidado		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Obrigações trabalhistas (correntes)	3.680	699	926	11.199	2.880	741
Obrigações tributárias (correntes)	2.575	660	94	8.485	5.188	1.645
Obrigações tributárias (diferidas)	978	309	232	26.409	13.921	4.553
<b>Total</b>	<b>7.233</b>	<b>1.668</b>	<b>1.252</b>	<b>46.093</b>	<b>21.989</b>	<b>6.939</b>
Curto prazo	7.233	1.569	1.178	36.144	13.395	5.431
Longo prazo	-	99	74	9.949	8.594	1.508

## Composição das obrigações tributárias diferidas

Descrição	R\$					
	Controladora			Consolidado		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
PIS	91	30	22	2.475	1.309	439
COFINS	419	137	104	11.365	6.010	2.030
CSSL	160	49	37	4.305	2.266	730
IRPJ	308	93	69	8.264	4.336	1.354
<b>Total</b>	<b>978</b>	<b>309</b>	<b>232</b>	<b>26.409</b>	<b>13.921</b>	<b>4.553</b>
Curto prazo	978	210	158	16.460	5.327	3.045
Longo prazo	-	99	74	9.949	8.594	1.508

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações financeiras 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 financeiras 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\$					
	Controladora			Consolidado		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Terreno Sports Club Residencial	-	-	-	-	-	251
Terreno Pratic Home	-	-	-	-	-	250
Terreno Fazenda Martins	1.500	3.305	7.619	1.500	3.305	7.619
Fazenda Mucambo	-	1.345	-	-	1.345	-
Terreno - Superquadra Atlântica - Guará II	-	-	-	16.782	25.567	-
Terreno - MBR - Executive Tower	-	-	-	-	1.170	-
Terreno SMHN Quadra 2 Bloco "B"	-	-	-	1.500	-	-
<b>Total de credores por compra de imóveis</b>	<b>1.500</b>	<b>4.650</b>	<b>7.619</b>	<b>19.782</b>	<b>31.387</b>	<b>8.120</b>
Curto prazo	1.500	3.305	7.619	13.346	13.335	8.120
Longo prazo	-	1.345	-	6.436	18.052	-

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

## 11. Adiantamento de clientes (permuta física)

Descrição	R\$					
	Controladora			Consolidado		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
SCP Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	92
Living Super Quadra Park Sul	-	-	-	13.410	20.724	36.958
Finlândia Residencial	-	-	-	61.670	-	-
Outros adiantamentos	3.551	649	348	9.663	65.826	15.119
<b>Total</b>	<b>3.551</b>	<b>649</b>	<b>348</b>	<b>84.743</b>	<b>86.550</b>	<b>52.169</b>
Curto prazo	3.551	649	348	23.073	15.476	12.788
Longo prazo	-	-	-	61.670	71.074	39.381

O saldo de adiantamentos do empreendimento Finlândia 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\$36.957 de acordo com a avaliação de mercado.

## 12. Transações com partes relacionadas

Ativos	R\$					
	Controladora			Consolidado		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Alfa Empreendimentos Imobiliários S/A	-	-	12.334	-	-	3.083
Beta Empreendimentos S/A	-	-	46.691	2.830	5.571	-
Life Resort & Service (parcerias)	-	-	2.289	-	-	2.289
SCP Sports Club Residencial	73	4.860	5.245	-	4.786	5.245
SPE Executive Tower	-	5.302	-	-	5.302	-
Consórcio Santa Mônica	-	8.459	-	-	8.459	-
JC Gontijo Guará II Emp Imob S/A	768	-	-	809	-	-
Omicron Empreend. Imob.	6.784	-	-	1.532	-	-
Outros	2.543	4.014	589	1.817	4.300	33
<b>Total de partes relacionadas (ativos)</b>	<b>10.168</b>	<b>22.635</b>	<b>67.148</b>	<b>6.988</b>	<b>28.418</b>	<b>10.650</b>

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

Passivos	R\$					
	Controladora			Consolidado		
	31/12/10	31/12/09	01/01/09	31/12/10	31/12/09	01/01/09
Rubem Participação (parcerias)	2.614	3.249	3.036	2.614	3.249	3.036
JCVG Participações S/A	-	1.773	22.977	-	1.773	15.400
SCP Life Resort & Service	-	7.877	-	-	-	-
Sigma Emp Imob S/A	3.750	3.750	-	3.750	3.750	-
Beta Emp Imob S/A	5.859	20.487	-	-	-	-

SPE Finlândia / Cyrella	-	11.274	-	-	3.229	-
SCP Upper	1.619	-	-	373	-	-
SPE JC Gontijo Guará II	37	-	-	-	2.854	-
CR3	647	-	-	647	-	-
Obra 188 - Consócio Canadá	634	-	-	634	-	-
Zeta Empreend. Imobiliário	-	-	-	2.152	-	-
Iota Empreend. Imob.	599	-	-	599	-	-
Omicron Emp Imob S/A	10.503	-	-	-	-	-
Outros	803	1.612	1.301	470	1.656	1.000
<b>Total de partes relacionadas</b>	<b>27.065</b>	<b>50.022</b>	<b>27.314</b>	<b>11.239</b>	<b>16.511</b>	<b>19.436</b>

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.

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
Receitas (Controladora)	6.160	11.715	6.160	11.715
SPE Alfa Empreendimentos	1.426	431	1.426	431
SPE Taquatinga	1.572	3.653	1.572	3.653
SPE Guará	340	660	340	660
SPE Advance	86	411	86	411
Outras receitas	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>9.584</b>	<b>16.870</b>	<b>9.584</b>	<b>16.870</b>

## 13. Resultado de vendas de imóveis a apropriar

A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas descritas na nota explicativa nº2.1. "Apuração e apropriação 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 financeiras:

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
Receitas a apropriar	117.493	116.691	419.600	416.738
( - ) Custo a apropriar	(81.998)	(71.311)	(210.359)	(182.943)
( = ) Lucro bruto antes dos impostos	35.495	45.380	209.241	233.795

## 14. Provisões para demandas judiciais e administrativas

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.

Descrição	R\$		
	Controladora e Consolidado		
	Trabalhistas	Tributárias	Total
Saldo em 01 de janeiro de 2009 (Reapresentado)	1.988	1.676	3.664
Provisão constituída em 2009	-	983	983
Saldo em 31 de dezembro de 2009 (Reapresentado)	1.988	2.659	4.647
Provisão constituída em 2010	1.239	-	1.239
Saldo em 31 de dezembro de 2010	3.227	2.659	5.886

A Companhia possui processos em andamento no montante de R\$ 995 mil, os quais foram classificados pelos assessores jurídicos com probabilidade de êxito possível.

## 15. Patrimônio líquido

## Capital Social

Em 31 de dezembro de 2010 e 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.

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.

## 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 uma vez que os acionistas decidiram não distribuir o dividendo mesmo obrigatório e possuem intenção de realizar o aumento de capital da companhia.

Descrição	R\$	
	Consolidado	
	31/12/10	31/12/09
Lucro líquido do exercício	149.153	150.107
( - ) Reserva legal 5%	(7.458)	(7.505)
Saldo após a reserva legal	141.695	142.602
( = ) Dividendo mínimo obrigatório	35.424	35.651
( - ) Dividendos pagos para acionistas	(16.046)	(14.315)
( = ) Dividendos creditados em reserva especial	19.378	21.336

## 16. Lucro por ação

Memória de cálculo da média ponderada de ações:

Exercício de 2009			
Data	Quantidade de ações	Número de dias - %	Média ponderada de ações
01/01/09	45.689.608	365 - 100%	45.689.608
30/04/09	891.580	245 - 67,12%	598.458
31/12/09	46.581.188	-	46.288.066

continuação

**JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A**  
CNPJ 06.056.990/0001-66

**Exercício de 2010**

Data	Quantidade de ações	Número de dias - %	Média ponderada de ações
01/01/2010	46.581.188	365 - 100%	46.581.188

**Memória de cálculo do lucro por ação**

Ano	Lucro líquido do exercício em R\$ mil	Média ponderada de ações (em milhares de ações)	Lucro básico e diluído por ação - R\$
2009	150.107	46.288.066	3,2429
2010	149.153	46.581.188	3,2020

**17. Instrumentos financeiros e gestão de riscos**

Em atendimento à Deliberação CVM nº 566 de 17 de dezembro de 2008, que aprovou o Pronunciamento Técnico CPC 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 limite de operação.

**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 2010 corresponde aos valores efetivos de liquidação.

Em 31 de dezembro de 2010 não existiam instrumentos derivativos a serem reconhecidos a valor justo nas demonstrações financeiras.

**Risco de taxa de juros**

Os resultados da Companhia e suas controladas estão suscetíveis a variações e taxas de juros incidentes sobre as operações de dívidas com taxas de juros variáveis, principalmente o CDI. As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na nota explicativa nº8. Sobre o saldo de contas a receber de imóveis concluídos, incidem juros de 12% ano, apropriado "pro rata temporis".

**Risco de liquidez**

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle de liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e suas controladas é monitorado pelas áreas de gestão, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

**18. Ganho na venda de participação em projetos imobiliários****Beta Empreendimentos Imobiliários S/A**

Em 25 de abril de 2009, por meio de Ata de Assembléia 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:**

Acionista	Nº de ações	Valor de emissão das ações	R\$
José Celso Gontijo Engenharia S/A	31.172.684	1	31.173
TAO Empreendimentos Imobiliários S/A	4.795.278	1	4.795
<b>Total do capital social</b>	<b>35.967.962</b>	<b>-</b>	<b>35.968</b>

**Demonstração da reserva de subscrição de ações - ágio:**

Descrição	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)
<b>Total da reserva para subscrição de ações - ágio</b>	<b>10.704</b>

**Demonstração do ganho de capital:**

Descrição	R\$
Reserva para subscrição de ações - ágio	10.704
Participação da S/A no capital social	86,67%
<b>Ganho de capital em operações com imóveis</b>	<b>9.277</b>

**19. Receita líquida**

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
Receitas de imóveis	55.601	19.868	415.219	373.122
Receitas de serviços	14.002	16.870	4.418	6.985
Impostos incidentes	(2.137)	(1.263)	(12.943)	(12.530)
<b>Total</b>	<b>67.466</b>	<b>35.475</b>	<b>406.694</b>	<b>367.577</b>

**20. 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 auditadas por nossos auditores independentes.

Os seguros contratados pela Companhia e suas controladas referem-se a riscos de engenharia, os quais são exigidos para a captação de recursos para investimentos nos projetos imobiliários.

**DIRETORIA**

José Celso Valadares Gontijo Presidente/Acionista	Rodrigo Ferreira Nogueira Diretor Geral/Acionista	João Carlos de Almeida Diretor Administrativo e Financeiro	Carlos Cesar da Silva Dutra Contador - CRC/DF 011081/0-6
--	--	---	---

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS****Aos Acionistas da**

José Celso Gontijo Engenharia S/A

Brasília - DF

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da José Celso Gontijo Engenharia S/A ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

**Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras**

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e das demonstrações financeiras consolidadas, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

**Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da José Celso Gontijo Engenharia S/A em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da José Celso Gontijo Engenharia S/A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

**Ênfase**

Demonstrações financeiras consolidadas: IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil Conforme descrito na Nota Explicativa nº2, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária que consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04, editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota Explicativa nº 2.1 - Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência continua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

**Outros assuntos**

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras da José Celso Gontijo Engenharia S/A referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009 foram examinadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes (Terco), entidade separada legalmente da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., que emitiu relatório em 01 de março de 2010 sem modificações sobre estas demonstrações financeiras. Em 01 de outubro de 2010, a Terco foi incorporada pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Após esta incorporação, a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. passou a ser denominada Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S.

Brasília, 18 de maio de 2011.

Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S.  
CRC 2SP-015.199/O-6 S-DF

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