

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

CNPJ/MF nº 12.049.631/0001-84

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

1. PERFIL CORPORATIVO

Mensagem da Administração: Os últimos meses do ano de 2008 não serão esquecidos facilmente, devido às condições de mercado impostas pela crise mundial. Apesar disso, 2008 foi um ano muito positivo para a Moura Dubeux. Neste exercício atingimos o maior volume de lançamentos realizados e unidades comercializadas em relação aos anos anteriores. Criamos um novo produto que apresenta ao mercado o conceito de Home Resort, a estrutura de lazer dos finais de semana no dia-a-dia da cidade através do empreendimento *Evolution Shopping Park*, em Recife. O *Evolution* é um produto de alto padrão com conceito inovador totalizando 500 unidades e 5 torres que obteve sucesso acima da média e contribuiu significativamente para o aumento das vendas contratadas do período. Nos primeiros 6 meses de 2008 atingimos a marca de 6 empreendimentos na cidade de Natal entre lançados e em início de construção. O *Beach Class Colonial*, em Fortaleza, um empreendimento de porte representou a entrada da Moura Dubeux em Fortaleza com 351 unidades e 3 torres. Após 2 anos de estudos e formação de banco de terrenos, a Vivex, nossa marca para produtos econômicos realizou o seu primeiro lançamento com o Torres da Liberdade, em Pernambuco. Na Região Portuária de Suape consolidamos o segmento Industrial com o projeto *Cone Suape* através do contínuo aumento dos investimentos na Região, o que tornou o Suape o maior polo de investimento do Brasil. Outro destaque é o terreno adquirido no Cais José Estelita, cuja utilização há muito se aguarda para a revitalização urbana do centro do Recife. Prevista como área inicial do Projeto Recife Olinda, - o terreno abrigará empreendimentos de múltipla natureza, que irão consolidar a requalificação da zona portuária da capital pernambucana. Fomos eleitos a construtora mais lembrada de Pernambuco em 2008, repetindo os resultados de 2004, 2005, 2006 e 2007. Também fomos eleitos pela segunda vez em três anos, uma das 100 melhores empresas para se trabalhar no Brasil, de acordo com a publicação Great Place to Work Institute. O Governo Federal está adotando uma série de medidas para combater a crise mundial e a mais importante para o setor é o Plano Habitacional – “Minha casa, Minha Vida”. Esse programa, recentemente lançado, pretende impulsionar o crescimento do setor de construção civil fazendo frente ao déficit habitacional lançando um milhão de residências em 2 anos. O ano de 2009 se inicia em plena crise. No entanto, hoje o Brasil está mais forte do que nunca, situação que fizeram com que fosse um dos últimos países a ser impactado pela crise e com que a sua recuperação tenha grandes chances de ser mais rápida que a dos países desenvolvidos. A verdade é que o Brasil já passou por crises internas que causaram problemas muito maiores que os que vemos hoje. Um dos pontos fortes da Moura Dubeux é a sua capacidade de adaptação rápida ao mercado. Desde o início de suas atividades, quando praticamente não existia no Brasil e no Nordeste acesso ao crédito imobiliário, a empresa desenvolveu um sistema próprio de financiamento, o condomínio fechado que é auto-financiado. Portanto, nesse cenário, nossas atitudes foram marcadas pelo conservadorismo. Optamos por lançar somente produtos que se mostravam líquidos, na seguinte sequência de prudência: (1) sem necessidade de financiamento (Condomínios e Incorporação Direta com tabelas curtas); (2) com financiamento a construção modelo associativo da Caixa Econômica Federal (onde o recurso do financiamento é direto para o cliente) e (3) com financiamento a construção já contratado, mantendo sempre um controle rígido do caixa e, assim, garantindo que a MD se mantenha sólida ao final desse ciclo. Essa lógica será mantida nos próximos anos e caso, por exemplo, um empreendimento que precise de financiamento esteja sem contrato - adiaremos o lançamento até a sua contratação final. Ainda nos preparamos para um cenário adverso e adequamos o quadro de colaboradores à nova realidade de mercado e a aquisição de terrenos que já era predominante em permutas passou a ser feita somente através apenas desta modalidade, sem desembolso de caixa, e sem prazo contratual para lançamento. Acreditamos que estamos bem posicionados para atravessar este momento de mercado. Em 2009, manteremos os mesmos princípios: conservadorismo e prudência. Entretanto, estamos absolutamente preparados para aproveitar os incentivos trazidos pelo Programa “Minha Casa, Minha Vida”. Com mais de 26 anos de atuação no mercado imobiliário nordestino, a MD se orgulha de ter atingido a marca de 6.000 clientes. A administração da Moura Dubeux agradece aos clientes e corretores, aos fornecedores, as instituições financeiras pelo apoio e confiança. E aos nossos colaboradores pelos resultados alcançados com todo empenho, compromisso e dedicação.

A Administração

Perfil da Companhia: Atuamos há 26 anos de forma destacada no mercado imobiliário. Temos como foco da nossa expansão o mercado imobiliário na região Nordeste, a qual apresenta as melhores oportunidades do Brasil. Atuamos com sede em Pernambuco com filiais em Macaé, Salvador, Fortaleza e Natal. Adicionalmente, desde 1999 temos forte presença no segmento de Flats e residenciais com serviços, voltado a consumidores de médio padrão, alto padrão e estrangeiros. Em 2006 visando ampliar nossa participação em produtos econômicos e de médio padrão criamos a marca Vivex. Iniciamos as atividades da MD Urbanismo voltada para empreendimentos de grande porte como loteamentos residenciais e industriais, fábricas, galpões para armazenamento e logística avançada, inseridos em grandes complexos industriais, segmento que está sendo desenvolvido a princípio através do projeto *Cone Suape*, na região do Porto de Suape em Pernambuco. Atuamos diretamente em todas as fases da atividade de incorporação imobiliária e construímos todos os empreendimentos que incorporamos. Desde 1983, construímos mais de 1,15 milhão de m² e entregamos mais de 3.950 unidades, distribuídas em 83 empreendimentos de grande porte. Atualmente, temos 42 projetos em execução. **Destaques do Ano de 2008:** ✓ Lançamento de 13 empreendimentos residenciais no ano de 2008 com VGV de R\$ 522 milhões. ✓ 122% de aumento das vendas contratadas no ano de 2008 em relação ao mesmo período de 2007 acumulando R\$ 446 milhões. ✓ Foram entregues 4 empreendimentos totalizando 167 unidades e área de construção de 50 mil m². A previsão para o ano de 2009 é entregar mais 507 unidades, em 8 empreendimentos e área total de construção 142 mil m². ✓ No ano de 2008 atingimos a marca de 7 empreendimentos na cidade de Natal entre lançados e em início de construção. ✓ Segmento Industrial e Loteamentos: Com o contínuo aumento dos investimentos na Região de Suape possibilitou identificar diversas demandas por condomínios de Logística e industrial que culminou com o lançamento no mercado. ✓ No ano a receita líquida acumulou R\$ 244 milhões, uma expansão de 61% em relação a 2007. ✓ O lucro bruto expandiu 17% em relação a 2007. No ano o lucro bruto atingiu R\$ 96,8 milhões e a margem bruta fechou em 40%. ✓ O lucro líquido atingiu R\$ 38,6 milhões, um aumento de 14% em relação ao ano anterior. ✓ Captação com sucesso junto ao Banco do Nordeste no valor de R\$ 45 milhões. ✓ Firmada parceria com Caixa Econômica Federal através da aprovação do GERIC e autorização para MD ser Correspondente Bancário Imobiliário. ✓ Em 2008, a Moura Dubeux atingiu 32 canteiros de obras em execução, sendo 42 torres em construção pela própria MD engenharia. **Novas Práticas Contábeis em 2008:** Em consonância com as alterações na legislação societária, a Moura Dubeux está adotando as novas práticas contábeis preconizadas pela Lei nº 11.638 de 28 de dezembro de 2007, pelas deliberações pertinentes da CVM e pelos CPCs que regulamentaram a legislação, principalmente o CPC O 01/08, específico para o setor de Incorporação Imobiliária. As novas normas contábeis, lei 11.638/07, foram adotadas no trimestre visando dar início ao processo de convergência das práticas contábeis brasileiras com o padrão adotado internacionalmente, o IFRS. Os resultados do exercício de 2008 contemplam todos os ajustes requeridos pela nova legislação e, para permitir análise dos resultados em bases comparativas anuais, as informações relativas ao exercício de 2007 foram ajustadas e também contemplam as alterações decorrentes da legislação societária recentemente introduzida. A seguir, o resumo dos principais impactos das alterações na legislação societária nas demonstrações financeiras: **1. Consolidação dos Condomínios** - Com base na Lei 11.638 que institui o princípio da influência para que os saldos de partes relacionadas sejam consolidadas, dentre elas os empreendimentos realizados pela companhia no regime de Condomínio Fechado; **2. Ajuste a Valor Presentes (AVP)** - Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, o valor principal das parcelas a receber de clientes deve ser trazido a valor presente, com base em taxas de desconto. Os contratos de aquisição de terrenos registrados no contas a pagar com previsão de pagamento a prazo, cujas parcelas não têm incidência de “Juros”, deverão ser trazidos a valor presente. Este critério visa refletir o valor do contas a receber e o contas a pagar a vista no momento do encerramento das demonstrações financeiras (todos os ativos e passivos na mesma moeda); **3.** As operações de permuta devem ficar evidenciadas em contas patrimoniais, independentemente da forma jurídica que apresentem, e em caso de ganho ou perda nesta transação, a mesma deve ser reconhecida no resultado; **4. Stand de Vendas** - Os gastos com estande de vendas podem ser classificados no ativo imobilizado, desde que sua vida útil seja superior a 12 (doze) meses; **5.** Registro das despesas com comissões de vendas em

rubrica no ativo circulante ou não circulante e apropriado ao resultado pelo mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária; **6.** As despesas com propaganda e marketing devem ser registradas diretamente no resultado do exercício que ocorrerem pelo regime de competência, não podendo mais ser diferido; **7. Garantias de Construção** - Deve integrar o custo de produção dos imóveis os valores de garantias de construção relativos ao período posterior a entrega das chaves, cuja contrapartida é uma provisão para garantia no passivo. Este valor será amortizado com o mesmo critério do custo de produção. **8. Impostos Diferidos** - Em decorrência dos ajustes descritos nos itens anteriores, o resultado do exercício sofreu alterações, o que por consequência, alterou também os impostos diferidos. **Expansão da Empresa em 2008:** Ao longo dos anos, o trabalho da Moura Dubeux vem apresentando resultados sempre positivos. Seu crescimento, baseado no compromisso de entregar aos seus clientes e parceiros mais do que o prometido, é sustentado por um planejamento acertado e uma estratégia eficiente. Em 2008, a MD direcionou seu crescimento para a expansão geográfica na Região Nordeste, o desenvolvimento do segmento econômico e aproveitar as oportunidades trazidas pelos grandes investimentos no que é considerado o maior Pólo de Investimento do Brasil, a região Portuária de Suape. A partir do sucesso do fortalecimento de sua atuação em Recife e Natal, avançou para Fortaleza, Salvador e Macaé. Diante do grande potencial de desenvolvimento imobiliário nessas regiões, a Moura Dubeux entendeu que para que houvesse igual dedicação às operações regionais seria necessário criar Unidades de Negócios com foco regional. Além da sede da companhia que se situa no Recife sua localização estratégica equidistante de todos os outros estados do nordeste, foram criadas filiais e escritórios em Natal, Fortaleza, Macaé e Salvador para garantir o crescimento sustentado. **Gestão de Pessoas:** A Moura Dubeux Engenharia, em ritmo de crescimento e mudanças constantes, investe frequentemente nos 1.304 colaboradores que representam um importante diferencial competitivo e uma das bases de crescimento. Para estimulá-los, a Companhia proporciona oportunidades de aprendizado, adoção de práticas éticas e não discriminatórias; manutenção de um ambiente de trabalho agradável e de alta produtividade, e remuneração justa. O quadro funcional é formado pelos profissionais mais qualificados no segmento de construção residencial, por isso tem investido fortemente na formação daqueles que contribuirão decisivamente para o futuro da Companhia. No intuito de coletar dados que possam contribuir para o melhor ambiente de trabalho na companhia participamos desde 2006 da pesquisa das melhores empresas para se trabalhar realizada pelo renomado Great Place to Work Institute. Em 2008 fomos eleitos pela segunda vez em três anos, uma das 100 melhores empresas para se trabalhar no Brasil, de acordo com a publicação.

2. GOVERNANÇA CORPORATIVA

Governança: Sintonizada à prática de relação transparente com o mercado e os investidores, a MD S.A. adota voluntariamente as melhores práticas de governança corporativa, transparência equidade, prestação de contas, ética e divulgação de informações adicionais, além das que são exigidas pela legislação. **Auditoria Independente:** Auditoria Independente - nos termos da instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, destacamos que a Companhia firmou contrato com a BDO TREVISAN Auditores Independentes, em dezembro de 2008, para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, bem como a revisão de informativos contábeis para o período de um ano. A BDO TREVISAN desde então não prestou serviços não-relacionados à auditoria independente que superassem 5% (cinco por cento) do valor do contrato. A política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo da Companhia, quanto à contratação de serviços não relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamentada nos princípios que preservam a independência do auditor independente.

Tecnologia da Informação: Entendemos que a utilização de sistemas de última geração é essencial para o gerenciamento e competitividade de nossas atividades e redução de custos operacionais. Com esse enfoque, desenvolvemos a área de tecnologia da informação com o objetivo de implementar sistemas com base sólida de informação e garantir a sua correta utilização. **Conselho de Administração e Diretoria: Conselho de Administração:** Integrado por 5 membros titulares, reúne-se ordinariamente a cada trimestre e extraordinariamente quando convocado por seu presidente do Conselho ou por dois conselheiros. Os membros são eleitos em assembléia geral, com mandatos para três anos. Entre as principais atribuições do Conselho de Administração estão: políticas estratégicas, políticas comerciais, eleição de diretores e fiscalização da gestão. **Diretoria:** Os Diretores Executivos têm responsabilidades individuais - estabelecidas pelo Estatuto Social - acerca da rotina executiva da Companhia. São eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de dois anos, podendo haver reeleição ou destituição antes do término do mandato. A remuneração dos administradores é determinada de acordo com os fatores (i) funções e (ii) responsabilidades e desempenho da gestão executiva para atingir o objetivo de aumentar o valor das ações da Companhia. **Laudos de Avaliação de Banco de Terrenos:** A Moura Dubeux ciente da importância de validar todos os ativos contemplados em seu LAND BANK e para benefício de seus atuais e futuros parceiros contratou a Newmark Knight Frank que realizou criteriosa análise dos terrenos e projetos. A análise do trabalho é dividida em três partes: • Avaliação de VGV - Valor Global de Vendas dos empreendimentos: aferindo a tipologia do produto, valor de mercado e velocidade da região geoeconômica. • Auditoria de VGV - Valor Global de Vendas do empreendimento Cone Suape aferindo diversas tipologias do produto, valor de mercado e velocidade de venda na região geoeconômica. • Auditoria da planilha de análise econômica da Moura Dubeux padrão utilizada para estudos de viabilidade considerando parâmetros de mercado usualmente utilizados por incorporadoras do setor: verificação das premissas e parâmetros de tomada de decisão. Desde a elaboração do trabalho, a Moura Dubeux lançou 7,9% dos empreendimentos validados, 6,15% do total validado foram distratados por não atenderem às condições atuais de mercado pós-crise mundial e possui de seu LAND BANK atual 91% dos empreendimentos validados pela Newmark Knight Frank. Os novos terrenos contratados correspondem a 11 (onze) novos empreendimentos que juntos perfazem um total de R\$ 695 milhões em VGV potencial.

3. AÇÕES SÓCIO-AMBIENTAIS

Gestão Ambiental: A Moura Dubeux, através da sua construtora, investe na gestão de resíduos em todas as suas obras desde 2004. Em 2007 a empresa foi certificada na ISO 14001, pelo organismo certificador da Fundação Vanzolini. Com isso tornou-se uma das construtoras pioneiras na implantação de gestão de resíduos e na adoção da ISO 14001 nas obras do Nordeste. A gestão de resíduos da Moura Dubeux Engenharia tem como objetivo conscientizar todos os colaboradores quanto à importância da preservação do meio ambiente, através de programa de treinamento nos canteiros, e atendendo as exigências legais. Os processos utilizados são integrados ao sistema de gestão da qualidade e de segurança, consolidado há 2 anos na Moura Dubeux. A totalidade dos resíduos não pode ser evitada, porém, devem estar em condições de possível reutilização ou reciclagem. Ao término do processo, resíduos que precisarem ser descartados terão sua destinação correta. Os resíduos recicláveis como plástico, metal, madeira e papel são gerenciados por uma empresa parceira que comprovam todas as destinações. Com isso, a Moura Dubeux evita o desperdício e promove além de organização e limpeza no canteiro o cuidado com o meio-ambiente. A construtora submete seus empreendimentos às normas determinadas pela Política Nacional do Meio Ambiente e, portanto, todos os projetos da Companhia estão conforme as: licenças ambientais; autorizações para terraplanagens e/ou supressão de vegetação; regulamentação para resíduos sólidos e preservação do solo e das águas subterrâneas. Esses aspectos são observados já na aquisição dos terrenos, para que estejam contemplados no projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes. **Ações Sociais:** A companhia utiliza todas as suas potencialidades para o desenvolvimento de projetos sociais que visam melhorar a qualidade de vida das comunidades e ampliar a força da marca Moura Dubeux junto a esse público. Entre as iniciativas, destacam-se: • Continuação do Programa de Educação nos canteiros de obras através de Convênio com o SESI implantando duas salas de aula que trabalha com alfabetização e o primeiro grau menor atingindo desde o início do projeto a marca de 160 colaboradores alfabetizados oriundos da zona da Mata, Agreste e outras regiões do estado de Pernambuco. Aqueles que concluíram o primeiro grau iniciam através de outro convênio o estudo do 2º Grau com perspectivas de, ao concluírem o curso, entrarem no projeto de inclusão social ao curso superior; • Ação Social na comunidade da periferia da empresa com ajuda a diversas ONGs, como PROCRIU, com distribuição de cestas básicas semestrais, para crianças na faixa etária entre 0 a 8 anos; • Apoio aos Doutores da Alegria (ONG que trabalha junto aos hospitais da rede pública tais como IMIPE, Hospital do Câncer, Barão de Lucena) na reforma da sede e disponibilização de salas de treinamento para equipe da organização; • Ação

social junto à comunidade carente de Brasília Teimosa, com orientação de pais que tenham filhos deficientes no encaminhamento para atendimentos especializados; • Contribuição junto aos colaboradores de ajuda financeira para a continuidade da formação educacional a nível do ensino técnico e do terceiro grau; • Ajuda ao Lar Maria Clara, no cabo de Santo Agostinho; • Fundação Fecomércio - Ajuda a adolescente na formação profissional de Pedreiros, Carpinteiros, etc.

4. DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO

Mercado e Lançamentos: Durante o ano de 2008, foram lançados 13 empreendimentos que representam 17 torres, somando VGV de R\$ 522 milhões, num total 1.603 unidades imobiliárias. Além disso, lançamos e contratamos duas glebas do projeto Cone Suape que possuem um VGV equivalente de R\$ 82,3 milhões. Esse resultado revela um crescimento de 101% em relação ao VGV comparado com o ano de 2007. No exercício de 2008, considerando apenas a parte MD, o valor potencial de vendas das unidades imobiliárias e negócios do Cone Suape atingimos R\$ 418,43 milhões, 40% superior aos R\$ 301,9 milhões lançados em 2007. **Comercialização:** As vendas contratadas no ano de 2008 somaram R\$ 446 milhões, representando um aumento de 122% em relação ao mesmo período de 2007. Do total de vendas contratadas no ano de 2008, 61% foram representadas por empreendimentos lançados em 2008, 27% foram referentes a empreendimentos lançados em 2007 e 12% eram unidades lançadas em 2006, 2005 e períodos anteriores. Em 2008, o mercado do estado de Pernambuco representou 77,9% (100% em 2008) da totalidade das vendas contratadas. Os Estados do Rio Grande do Norte e Ceará representaram respectivamente 13,47% e 6,6% da totalidade de vendas contratadas, além de 1,97% das pré-vendas no final do período para o lançamento na Bahia. Nossa força de venda tem dois canais, um externo e outro interno. Trabalhamos em parceria com as melhores imobiliárias e corretores autônomos onde atuamos e nossa equipe de coordenação de vendas interna dá suporte a realização dos negócios. Ainda possuímos o canal virtual através do site www.mouradubeux.com.br na internet que em 2008 apresentou um aumento de 114% no número de acessos em relação ao ano de 2007. Possuímos um nível de estoque saudável composto por projetos mais recentes com 79% e até 15% finalizados. Nossos estoques têm um valor de mercado de R\$ 354,9 milhões e valor contábil a custo de R\$ 117,3 milhões. **• A Comercialização é determinante para o Modelo de Negócios. • Controle do Estoque é rígido e determina o ritmo dos novos lançamentos. • 2008:** para cada R\$ 1 vendido foi lançado R\$ 1,17; **• 2007:** para cada R\$ 1 vendido foi lançado R\$ 1,50; **• 1.469 unidades foram vendidas. • 61% das vendas vieram de lançamentos de 2008. • 64% das vendas vieram do segundo semestre de 2008. • 114% foi o aumento do número de acessos ao site MD em 2008 em relação a 2007. • 54,8% foi o índice de Vendas sobre oferta VSO (14,8% maior que 2007). • 68% das vendas foram de unidades até R\$ 500 mil. • 79% dos estoques são de empreendimentos lançados com apenas 15% finalizados. Banco de Terrenos:** Nosso banco de terrenos ao fim de 2008 é composto por terrenos representativos de 136 projetos. Estes terrenos têm um potencial de lançamento de R\$ 7,1 bilhões. Eles se encontram distribuídos em 9 cidades, localizados em regiões com demanda específica, compatível com produtos nos segmentos em que atuamos. Ao longo de 2008, nossa equipe de incorporação e legalização adquiriu e trabalhou na obtenção de todas as licenças, autorizações e registros necessários ao lançamento e posterior entrega de unidades a clientes. A aquisição de terrenos que já era predominante em permutas passou a ser feita somente através apenas desta modalidade, sem desembolso de caixa, e sem prazo contratual para lançamento. Excluindo o Projeto Cone Suape que se diferencia dos demais segmentos, o total do banco de terrenos apresenta 83% em permutas e 17% em espécie (moeda corrente). Além disso, o banco de terrenos apresenta baixo comprometimento futuro com diversificação de produtos e liquidez. **Demonstração de Resultados 2008:** ✓ No ano a receita bruta acumulou R\$ 260 milhões, uma expansão de 53% em relação a 2007 refletindo a construção e entrega de unidades lançadas e vendidas nos períodos anteriores. ✓ No ano a receita líquida acumulou R\$ 244 milhões, uma expansão de 61% em relação a 2007 refletindo a construção e entrega de unidades lançadas e vendidas nos períodos anteriores. ✓ As despesas comerciais com vendas e marketing atingiram R\$ 9,7 milhões em 2008, que em sua totalidade referem-se à área de incorporação imobiliária residencial, cresceram 18%, quando comparadas aos R\$ 8,2 milhões no mesmo período de 2007 em decorrência do maior número de lançamentos realizados e vendas contratadas. ✓ As despesas administrativas atingiram R\$ 18,8 milhões em 2008, ficando praticamente estáveis quando comparadas ao mesmo período de 2007. A empresa readequou seus gastos administrativos reduzindo seus gastos de G&A em face do cenário econômico atual, medida que será evidenciada em 2009. ✓ O lucro bruto expandiu 17% em relação a 2007. No ano o lucro bruto atingiu R\$ 96,8 milhões e a margem bruta fechou em 40%. ✓ O lucro líquido atingiu R\$ 38,6 milhões, um aumento de 14% em relação ao ano anterior. ✓ Lucro líquido sem considerar os efeitos da Lei 11.638 foi de R\$ 49,7 milhões, um aumento de 142% em relação ao ano anterior. **Contas de Balanço - Terrenos:** A companhia apresenta em seu Banco de terrenos um volume global de vendas de R\$ 7,1 bilhões. Deste total de terrenos adquiridos, até 31/12/08, parte em permuta sem desembolso de caixa e parte em moeda corrente. Do total de compromissos em espécie (moeda corrente) temos R\$ 35,3 milhões sendo 69% deste total referente a empreendimentos lançados com obras em andamento e unidades comercializadas e 31% de projetos do banco de terrenos. **Contas a Receber:** Considerando a totalidade dos contratos de venda assinados e incluindo os valores ainda não apropriados no balanço, o Contas a Receber totalizou R\$ 540 milhões, 90,3% maior que o montante de R\$ 283,8 milhões registrado em 2007. Desse total, 8% referem-se a unidades acabadas e 92% refere-se a unidades em construção. Vale ressaltar que nossa experiência demonstra que não há perdas na realização deste ativo em função da Lei de Alienação Fiduciária. **Endividamento:** Em 31 de dezembro de 2008, o saldo de empréstimos e financiamentos era de R\$ 138,5 milhões. Nessa mesma data, a dívida líquida era de R\$ 88,2 milhões. Adicionalmente em 31/12/2008, possuímos R\$ 41,4 milhões em recebíveis performados securitizáveis e financiamentos da produção contratados e em contratação. O aumento do endividamento de 2007 para 2008 reflete principalmente os seguintes fatores: (1) financiamento da expansão geográfica da companhia que atuava apenas em Pernambuco e passou a atuar no Rio Grande do Norte, Ceará, Bahia e Alagoas; (2) financiamento das despesas comerciais e marketing iniciais para lançamento dos projetos do plano de negócios; (3) custos de construção de projetos vendidos na tabela de 30% até às chaves que estão incorrendo para atingir os pré-requisitos básicos para financiamento da produção; (4) pagamentos de terrenos do nosso land bank já contratados e ainda não lançados. Nossa Companhia tem apresentado crescimento constante sem comprometer sua capacidade financeira apresentando um perfil de dívida saudável. Nossas linhas de financiamento de curto prazo representam apenas 22% do total e os outros 78% são empréstimos de longo prazo. E ainda desse total temos a seguinte composição: **a.** 29% da nossa dívida é lastreada em recebíveis livres para auto-liquidação. **b.** 32% com garantias hipoteca glebas do Cone Suape cuja receita de venda dos loteamentos e empreendimentos será utilizada para quitar essa linha. **c.** 25% referente à linha de financiamento concedida pelo Itaú BBA que será liquidada através dos desligamentos dos financiamentos da produção de projetos já contratados, ou seja, primeiro é feito o financiamento da produção e, no momento em que o empreendimento é desligado, o resultado auferido paga o Itaú BBA. Além disso, em 2008 realizamos importante redução na taxa média ponderada de captação em 4 pontos percentuais ou 38% em relação ao mesmo período de 2007. **Patrimônio Líquido:** O Patrimônio Líquido contábil alcançou R\$ 105,3 milhões ao final de 2008. Visando obter uma análise mais precisa da realidade do patrimônio líquido da companhia solicitamos um laudo de reavaliação dos terrenos do nosso *landbank* para NewMark Knight Frank. Considerando os valores das unidades em estoque de acordo com o divulgado nas tabelas de venda e a reavaliação dos terrenos com base no laudo de avaliação obtemos o Patrimônio Líquido Pró-Forma, chegando a um valor de R\$ 816,1 milhões com detalhamento abaixo:

Moura Dubeux Engenharia S.A.	
Patrimônio Líquido Pró-Forma	
(+) Valor dos terrenos reavaliados	635.337
(+) Imóveis a comercializar - Valor mercado	354.849
	990.186
(-) Custo contábil terrenos	95.444
(-) Custo contábil imóveis a comercializar	117.318
	212.762
(-) Impostos na alienação bens	66.640
(=) Ganho com reavaliação de ativos	710.784
(+) Patrimônio Líquido Contábil	105.388
(=) Patrimônio Líquido - Pró-Forma	816.173

continua →

Balancos Patrimoniais Levantados em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Valores expressos em milhares de reais)											
Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2008	2007	2008	2007			2008	2007	2008	2007
Circulante						Circulante					
Disponibilidades	4	3.832	1.722	8.724	12.489	Empréstimos e financiamentos	11	30.872	46.633	30.921	49.398
Aplicações financeiras	4	10.042	39	41.495	28.589	Fornecedores		2.013	2.073	6.413	7.176
Contas a receber	5	28.286	50.558	69.924	72.723	Contas a pagar por aquisição de imóveis - Espécie	12	9.536	12.901	13.879	-
Imóveis a comercializar	6	75.371	63.805	117.318	78.018	Contas a pagar por aquisição de imóveis - Permuta física	12	-	-	10.831	16.764
Estoque de terrenos	7	88.130	129.967	95.445	137.519	Obrigações tributárias	13	11.409	10.623	19.527	17.160
Estoque de terrenos - Permuta	7	215.855	196.772	215.855	196.772	Adiantamentos de clientes	16	9.992	46.519	30.701	91.326
Tributos a recuperar		810	721	957	769	Adiantamento de clientes - Permutas	7	215.855	196.772	215.855	196.772
Adiantamento a fornecedores		922	1.995	6.903	4.549	Dividendos a pagar		13.048	30.613	13.048	30.613
Comissões de vendas a apropriar		-	-	5.099	173	Outras contas a pagar		1.145	2.155	1.537	2.826
Outros créditos		-	1.967	5.773	3.007	Total do Passivo Circulante		293.870	348.289	342.712	412.035
Total do ativo circulante		423.248	447.546	567.493	534.608	Não Circulante					
Não Circulante						Empréstimos e financiamentos	11	107.098	27.595	107.596	27.595
Realizável a longo prazo						Contas a pagar por aquisição de imóveis - Espécie	12	10.390	66.572	21.450	66.572
• Contas a receber	5	31.751	54.455	88.638	70.029	Contas a pagar por aquisição de imóveis - Permuta física	12	12.501	-	12.501	-
• Partes relacionadas	8	25.856	6.632	14.307	8.938	Obrigações tributárias	13	21.924	29.056	27.166	34.887
• Tributos diferidos	14	5.124	-	6.185	1.168	Tributos diferidos	14	5.744	5.903	9.747	6.392
• Outros créditos		7.350	404	28.575	5.755	Partes relacionadas	8	64.178	53.524	3.032	1.222
Investimentos	9	136.816	60.782	-	40	Adiantamentos de clientes	16	508	-	18.976	-
Imobilizado	10	1.910	786	8.749	5.866	Provisão para contingências	17	61	61	20	20
Diferido		-	48	2.345	6.249	Outras contas a pagar		10.393	5.528	7.091	4.424
Total do Ativo não Circulante		208.807	123.107	148.799	98.045	Total do Passivo não Circulante		232.797	188.239	207.579	141.112
						Participação dos acionistas não controladores		-	-	60.613	45.381
						Patrimônio Líquido	19				
						Capital social		48.687	822	48.687	822
						Adiantamento para futuro aumento de capital		54.605	33.138	54.605	33.138
						Reserva de lucros		2.096	165	2.096	165
						Total do patrimônio líquido		105.388	34.125	105.388	34.125
						Total do Passivo e Patrimônio Líquido		632.055	570.653	716.292	632.653

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (Controladora) para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Valores Expressos em Milhares de Reais)

	Reserva de Lucros						
	Capital Social	Reserva Legal	Dividendos Obrigatórios	Reserva não Distribuídos	Lucros a Realizar	Lucros Acumulados	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital
Saldos em 31 de Dezembro de 2006	724	-	-	-	-	57.238	-
Aumento do capital social com incorporação de lucros acumulados conforme AGE de 30/03/2007	18.822	-	-	-	-	(18.822)	-
Aumento do capital social com incorporação de lucros acumulados conforme AGE de 31/03/2007	3.807	-	-	-	-	(3.807)	-
Cisão parcial de investimentos conforme AGE de 30/03/2007	(18.785)	-	-	-	-	-	(18.785)
Cisão parcial de investimentos conforme AGE de 30/03/2007	(3.746)	-	-	-	-	-	(3.746)
Cisão parcial de investimentos de controlada	-	-	-	-	-	(699)	(699)
Reserva legal - exercício de 2006 conforme AGE de 05/07/2007	-	145	-	-	-	(145)	-
Reserva de lucros a realizar conforme AGE de 05/07/2007	-	-	-	-	23.115	(23.115)	-
Reserva especial dividendos obrigatórios não distribuídos de 2006	-	-	-	6.497	-	(6.497)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	(3.894)	-	-	(3.894)
Lucro líquido do exercício (ajustado pelos efeitos retrospectivos da Lei 11.638/07)	-	-	-	-	-	33.900	-
Destinações:							
Reserva legal - exercício de 2007	-	20	-	-	-	(20)	-
Distribuição de dividendos sobre o saldo remanescente da reserva de dividendos obrigatórios não distribuídos de 2006	-	-	-	(2.603)	-	-	(2.603)
Distribuição de dividendos sobre o lucro do exercício	-	-	-	-	-	(5.129)	(5.129)
Distribuição dividendos complementares Lei 11.638/07	-	-	-	-	-	(3.341)	(3.341)
Reserva de lucros a realizar Lei 11.638/07	-	-	-	-	-	-	-
Recursos para futuro aumento do capital social	-	-	-	-	(23.115)	-	23.115
Recursos para futuro aumento do capital social Lei 11.638	-	-	-	-	-	(10.023)	10.023
Distribuição de dividendos sobre o lucro acumulado de exercícios anteriores	-	-	-	-	-	(19.540)	(19.540)
Saldos em 31 de Dezembro de 2007	822	165	-	-	-	33.138	34.125
Integralização de capital social oriundo de Adiantamento para futuro aumento de Capital	23.115	-	-	-	-	(23.115)	-
Integralização de capital social oriundo da reversão de dividendos de anos anteriores	24.750	-	-	-	-	-	24.750
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	38.640	-
Destinações:							
Reserva legal	-	1.931	-	-	-	(1.931)	-
Distribuição de dividendos sobre o lucro líquido ajustado do exercício	-	-	-	-	-	(9.177)	(9.177)
Destinação de lucros para futuro aumento do capital social	-	-	-	-	-	(27.532)	27.532
Ingresso de recursos para futuro aumento do capital social	-	-	-	-	-	17.050	17.050
Saldos em 31 de Dezembro de 2008	48.687	2.096	-	-	-	54.605	105.388

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstração dos Valores Adicionados para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007		2008	2007	2008	2007
Receitas					Receitas				
Receita de imóveis vendidos/Serviços prestados	51.892	70.088	260.723	170.444	Valor Adicionado Recebido em Transferência				
(-) Deduções de vendas	(4.125)	(6.333)	(6.072)	(7.384)	Resultado da equivalência patrimonial	56.414	14.212	-	-
	47.767	63.755	254.651	163.060	Receitas financeiras	9.516	25.460	25.596	32.604
						65.930	39.672	25.596	32.604
Insumos Adquiridos de Terceiros					Valor Adicionado a Distribuir	79.513	77.316	127.541	120.256
Custo de imóveis vendidos/Serviços prestados	(17.721)	(10.652)	(127.468)	(56.482)	Distribuição do Valor Adicionado				
Serviços de terceiros	(11.789)	(10.841)	(20.219)	(15.247)	Pessoal e encargos (exceto INSS)	8.904	7.675	14.827	12.608
Outras despesas operacionais	(4.401)	(4.370)	(3.937)	(3.270)	Impostos, taxas e contribuições (inclusive INSS)	4.212	16.913	21.201	29.102
	(33.912)	(25.863)	(151.624)	(74.999)	Juros e encargos financeiros	26.987	18.440	25.290	19.214
Valor Adicionado Bruto	13.855	37.892	103.027	88.061	Aluguel	770	388	1.647	470
Depreciação e Amortização	(272)	(248)	(1.082)	(409)	Participação de minoritários	-	-	25.936	24.962
Valor Adicionado Líquido					Lucro retido do período	38.640	33.900	38.640	33.900
Produzido pela Companhia	13.583	37.644	101.945	87.652		79.513	77.316	127.541	120.256

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando especificamente indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional: O grupo Moura Dubeux iniciou suas atividades no ano de 1983. A Moura Dubeux Engenharia S.A. é uma companhia de capital aberto com registro nº 21.067, obtido em 23 de agosto de 2007, na CVM - Comissão de Valores Mobiliários sediada em Recife - PE, cujas atividades foram iniciadas em junho de 1987 pelos irmãos Aluisio José Moura Dubeux, Gustavo José Moura Dubeux e Marcos José Moura Dubeux, com o seguinte objeto social: compra e venda de imóveis, desmembramento ou loteamento de terrenos, locação, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, bem como a participação em outras sociedades empresariais, na qualidade de sócia, quotista ou acionista. Para a consecução de seu objeto social, a Companhia poderá participar como acionista de outras sociedades no Brasil, independente da personalidade jurídica. A Companhia, a partir de 2007, deu início ao processo de mudança de sua governança corporativa e reestruturação societária com o objetivo de segregar as sociedades, cujo objeto social diverge da Companhia, para que o processo focasse as atividades de construção civil e incorporação imobiliária, cujos principais instrumentos jurídicos são datados de 2007. Em 2008, a Companhia atingiu seu maior volume de lançamentos realizados e unidades comercializadas. Adicionalmente, foi criado um novo produto que apresenta ao mercado o conceito de Home Resort que fornece uma estrutura completa, adicionada com itens de lazer dos finais de semana para serem utilizados diariamente. Este

novo produto foi iniciado no empreendimento "Evolution" Shopping Park, em Recife. O Evolution é um produto de alto padrão com conceito inovador, totalizando 500 unidades e 5 torres, que obteve sucesso acima da média e contribuiu significativamente para o aumento das vendas contratadas no exercício de 2008. Continuando o projeto de diversificação geográfica, no primeiro semestre de 2008 a Companhia atingiu a marca de 6 empreendimentos na cidade de Natal entre lançados e em início de construção. O Beach Class Colonial, em Fortaleza, um empreendimento de porte representou a entrada da Moura Dubeux na capital cearense, com 351 unidades e 3 torres. Adicionalmente, iniciou-se a consolidação do segmento Industrial com o projeto Cone Suape através do contínuo aumento dos investimentos na região portuária de Suape. Em 2008, a Moura Dubeux foi eleita a construtora mais lembrada de Pernambuco, conquistando o prêmio pela quinta vez consecutiva. Também foi eleita, pela segunda vez, uma das 100 melhores empresas para se trabalhar no Brasil, de acordo com a publicação *Great Place to Work Institute*. **1.1. Controladas e sociedades controladas em conjunto:** A Companhia possui participações em sociedades, com personalidades jurídicas distintas, sendo elas: controladas ou sociedades controladas em conjunto, cujas denominações sociais e respectivas participações no dia 31 de dezembro de cada exercício seguem:

Demonstração dos Resultados para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Valores expressos em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2008	2007	2008	2007
Receita Operacional Bruta		51.892	70.088	260.723	170.444
Tributos sobre vendas e outras deduções	(8.227)	(12.086)	(16.232)	(18.147)	
Receita Operacional Líquida		43.665	58.002	244.491	152.297
Custos dos Serviços Prestados		(30.546)	(16.252)	(147.677)	(69.456)
Lucro Bruto		13.119	41.750	96.814	82.841
Receitas (Despesas) Operacionais					
Despesas comerciais		(5.558)	(7.534)	(9.767)	(8.285)
Despesas gerais e administrativas		(11.842)	(12.931)	(18.850)	(18.893)
Honorários da administração		(373)	(326)	(373)	(326)
Resultado da equivalência patrimonial		56.414	14.212	-	-
Outras receitas (despesas)					
operacionais, líquidas		(773)	(3.443)	(546)	(1.129)
Lucro Operacional		50.987	31.728	67.278	54.208
Receitas financeiras	20	9.516	25.460	25.596	32.604
Despesas financeiras	20	(26.987)	(18.440)	(25.290)	(19.214)
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		33.516	38.748	67.584	67.598
Imposto de renda e contribuição social - corrente		-	(4.848)	(8.132)	(8.736)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	15	5.124	-	5.124	-
Imposto de renda e contribuição social		5.124	(4.848)	(3.008)	(8.736)
Lucro antes da Participação dos Acionistas não Controladores		38.640	33.900	64.576	58.862
Participação dos acionistas não controladores		-	-	(25.936)	(24.962)
Lucro Líquido do Exercício	19	38.640	33.900	38.640	33.900

Quantidade de ações em circulação no final do exercício 78.993.486 54.243.486

Lucro Líquido do Exercício por Ações em R\$ 0,49 0,62

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstração dos Fluxos de Caixa (Controladora) para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Fluxo de Caixa Proveniente das Operações				
Lucro líquido do exercício	38.640	33.900	38.640	33.900
Ajustes para Reconciliar o Resultado do Exercício com Recursos Provenientes de Atividades Operacionais:				
Dividendos destinados a acionistas (anos anteriores)	24.750	-	24.750	-
Distribuição de dividendos sobre o lucro do exercício	(9.177)	-	(9.177)	-
Recursos para futuro aumento do capital social	17.050	-	17.050	-
Depreciação e amortização	272	248	1.082	409
Resultado de equivalência patrimonial	(56.414)	(14.212)	-	-
Valor residual de ativos imobilizados baixados	-	-	5.009	-
Valor residual de ativos diferidos baixados	48	-	3.156	-
Ganhos por variação de percentual de participação de controladas	-	(523)	-	-
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber	44.976	(36.586)	(15.810)	(64.609)
Imóveis a comercializar (incluindo terrenos)	11.188	(309.740)	(16.309)	(326.999)
Tributos a recuperar	(89)	-	(188)	-
Tributos diferidos ativos	(5.124)	-	(5.017)	-
Adiantamento a fornecedores	1.07			

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando especificamente indicado de outra forma)

	Participação societária - %	
	2008	2007
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	99,97	99,97
MD Imóveis Ltda.	99,90	99,90
MD Artefatos de Alumínio Ltda.	59,98	59,98
MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	99,70	99,70
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,70	99,70
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,70	99,70
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,70	99,70
Desiderato Móveis S.A.	-	99,70
MD Engenharia Natal Ltda.	99,70	99,70
MD Engenharia Fortaleza Ltda.	99,70	99,70
MD Colonial Empreendimentos, Imob. Ltda.	50,00	99,70
MD Real Estate Investimento S.A.	50,00	50,00
MD PE Beach Class Executive Ltda.	99,70	-
MD PE Parque das Graças Ltda.	99,70	-
MD PE Torres da Liberdade Ltda.	99,70	-
MD PE Coral Ltda.	99,70	-
MD PE Madalena Ltda.	99,70	-
MD PE Shopping Park Ltda.	50,00	-
MD PE Enseada das Ondas Ltda.	99,70	-
MD RN Alameda Capim Macio Construções Ltda.	99,70	-
MD RN Carlos Gondim Construções Ltda.	99,70	-
MD RN Grião Construções Ltda.	99,70	-
MD RN Hanna Safieh Construções Ltda.	99,70	-
MD RN José de Almeida Construções Ltda.	99,70	-
MD RN Life Construções Ltda.	99,70	-
MD RN Soneto Potengi Construções Ltda.	99,70	-
MD PE Life Ltda.	99,70	-
MD PE Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	-
MD PE Praia de Piedade Ltda.	99,70	-
MD PE Conjunto Joana D'halia da Silveira Ltda.	99,70	-
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,70	-
MD RN Geraldo Pinho Construções Ltda.	99,70	-
MD BA MDE Empreendimentos Ltda.	99,70	-
MD RN Moacyr Maia Construções Ltda.	99,70	-
MD RN Edson Jovino Construções Ltda.	99,70	-
MD RN Top Residencial Construções Ltda.	99,70	-
MD PE Clic II Ltda.	99,70	-
MD AL Poço Construções Ltda.	99,70	-
MD BA Dubeux Empreendimentos Ltda.	99,70	-
MD AL Farol Construções Ltda.	99,70	-
MD BA Mag Empreendimentos Ltda.	99,70	-
MD RN Garden Village Construções Ltda.	99,70	-
MD RN Marcos Brandão Construções Ltda.	99,70	-
MD AL Jacarecica Construções Ltda.	99,70	-
MD PE Alameda Imperial Ltda.	99,70	-
Vivex PE Vila Natal Construções Ltda.	99,70	-
MD Gold Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	-
MD PE Conselheiro Aguiar Construções Ltda.	99,70	-
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,00	-
Clic Administradora S.A.	99,70	-
Clic - Complexo Logístico e Industrial do Cabo S.A.	50,00	-
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,33	-

As principais sociedades na qual a Companhia participa, conforme descritos no quadro acima, possuem as seguintes operações e demais informações, com segue:

• **Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.** (atual denominação da Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.): sociedade anônima de capital aberto, constituída em 2 de setembro de 1996, que tem como objeto social a construção civil e viárias em geral, comércio de material para construção, incorporação imobiliária e vendas de imóveis construídos e adquiridos para revenda, administração de obras civis e viárias, compreendendo o assessoramento e consultoria técnica, aluguel de imóveis, a participação no capital social de outras sociedades, sob qualquer forma.

• **MD Imóveis Ltda.:** sociedade por quotas de responsabilidade limitada, constituída em 27 de setembro de 2005, que tem como objeto social a compra de imóveis próprios e de terceiros, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinado à venda, bem como a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

• **MD Colonial Empreendimentos Imobiliários Ltda.:** sociedade por quotas de responsabilidade limitada, constituída em 6 de novembro de 2007, tendo como objeto único e específico a realização de um empreendimento imobiliário que se constituirá na incorporação e construção de três prédios residenciais no terreno localizado em Fortaleza, na praia de Meireles.

• **MD PE Beach Class Executive Ltda.:** sociedade por quotas de responsabilidade limitada, constituída em 22 de janeiro de 2008, tendo como objeto social único e específico a realização de empreendimentos imobiliários que se constituirão na incorporação e construção de prédio residencial, e a comercialização das unidades autônomas, bem como tudo mais relacionado com o dito empreendimento.

• **MD PE Shopping Park Ltda.:** sociedade por quotas de responsabilidade limitada, constituída em 17 de março de 2008, tendo como objeto social único e específico a realização de um empreendimento imobiliário que se constituirá na incorporação e construção de prédio residencial, e a comercialização das unidades autônomas, bem como tudo mais relacionado com o dito empreendimento.

1.2. **Condomínios:** Conforme mencionado acima, a Companhia atua principalmente com o objetivo social de incorporação imobiliária e, para tanto, utiliza diversas personalidades jurídicas. Adicionalmente, a Companhia possui empreendimentos regidos através de entidades de personalidades jurídicas intituladas "Condomínios", os quais foram objeto de consolidação, conforme detalhado na nota explicativa 2.2. abaixo. Nos empreendimentos regidos através de Condomínios, após o desenvolvimento de um projeto preliminar, a Companhia estima o custo e a duração da obra do empreendimento. Posteriormente, reúne-se um grupo de pessoas interessadas no empreendimento, os quais formalizam a sua adesão ao grupo de condomínios mediante documento Termo de Inscrição em condomínio fechado e o pagamento de uma taxa de adesão à Companhia, que corresponde a 10% do custo de cada unidade no início da construção. Caso o custo orçado ultrapasse o limite percentual estipulado inicialmente, os custos adicionais serão arcados pela Companhia. A Companhia é totalmente responsável pelo risco do empreendimento, pela condução da obra e pela gerência de todas as atividades administrativas necessárias à conclusão do empreendimento. Em contrapartida, a Companhia recebe uma taxa de administração de 15%, incidente sobre todas as despesas e custos de obra efetivamente apurados no mês. Os condomínios possuem a responsabilidade pelo fornecimento do capital necessário para financiar os custos gerados pelo empreendimento até a sua conclusão e entrega formalizado em ata, incluindo não apenas os custos de construção, mas também tributos, despesas legais, despesas administrativas, etc. O aporte de recursos pelos condomínios é realizado mensalmente, com base no custo total orçado para a obra (eventualmente corrigido pela incorporação e/ou alterações no projeto) atualizada pela variação do INCC - Índice Nacional de Custo da Construção, correspondendo a cada mês, ao referido custo total orçado atualizado dividido pela duração estimada da obra. Em caso de inadimplência de algum condômino, o valor é pago pela Companhia, não prejudicando os demais condôminos. A unidade inadimplente é recomprada e vendida no mercado, sem danos para os condôminos e a Companhia. Os empreendimentos regidos através de condomínio, os quais foram objetos de consolidação, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007, são os seguintes:

- Condomínio do Edifício Antônio Espíndola;
- Condomínio do Edifício Reginaldo Araújo;
- Condomínio do Edifício Brennand Plaza;
- Condomínio do Edifício Joanna D'halia;
- Condomínio do Edifício Alice Queiroz;
- Condomínio do Edifício Pier Duarte Coelho;
- Condomínio do Edifício Casa Rosa;
- Condomínio do Edifício Pier Mauricio de Nassau;
- Condomínio do Edifício Enseada do Mar;
- Condomínio do Edifício Jardins do Capibaribe;
- Condomínio do Edifício Engenho Guimarães. No modelo de condomínio, o custo do terreno é usualmente pago através da permuta de unidades do empreendimento a ser desenvolvido com o proprietário do terreno, denominada permuta primária. Adicionalmente, a Companhia recebe algumas unidades do empreendimento, que representam aproximadamente 5% do Valor Global de Vendas (VGV), a serem comercializadas posteriormente pelo valor de mercado, chamada de permuta

secundária, nas quais não existe custo para a Companhia. Os custos das unidades de permuta primária e secundária são arcados integralmente pelos condôminos.

2. **Apresentação das Demonstrações Contábeis:** 2.1. **Controladora:** As demonstrações contábeis foram preparadas pela Administração da Companhia, sendo de sua responsabilidade, e foram elaboradas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76, e suas posteriores alterações) incluindo os novos dispositivos contábeis introduzidos, alterados e revogados pela Lei nº 11.638/07 e pela MP nº 449/08, bem como normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, pronunciamentos técnicos emitidos pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, as resoluções do Conselho Federal de Contabilidade e os pronunciamentos técnicos do CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Normas estas que, em seu conjunto, formam as práticas contábeis adotadas no Brasil.

2.2. **Consolidado:** As demonstrações contábeis consolidadas da Companhia apresentam os saldos das contas de todas as suas controladas diretas e indiretas, inclusive as Entidades de Propósito Específico - EPE, em consonância com a Lei nº 11.638/07 em seu artigo 248 e a Instrução CVM nº 408, de 18 de agosto de 2004, no tocante às entidades de personalidade jurídica intituladas "Condomínios". Quando aplicável, foram efetuados ajustes às demonstrações contábeis das controladas com o objetivo de alinhar as políticas contábeis utilizadas pela Controladora. A participação dos acionistas não controladores foi apresentada nas demonstrações contábeis consolidadas, devidamente destacadas.

2.3. **Alterações na Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76):** Em 28 de dezembro de 2007 foi promulgada a Lei nº 11.638/07, a qual entrou em vigor em 1º de janeiro de 2008 e modificou certos dispositivos da Lei nº 6.404/76. A norma teve como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo *International Accounting Standards Board - IASB*. A aplicação da referida Lei é obrigatória para as demonstrações contábeis anuais de exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008. A Lei nº 11.638/07 efetuou as seguintes principais alterações nas práticas contábeis adotadas no Brasil: • Substituição da Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos - DOAR pela Demonstração dos Fluxos de Caixa - DFC; • Elaboração e divulgação da Demonstração do Valor Adicionado - DVA pelas companhias abertas; • Ajuste a Valor Presente derivado de ativos e passivos circulantes ou não circulantes; • Criação de uma entidade específica que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade. Esta entidade hoje formada e em funcionamento é o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC); • Criação do grupamento do Intangível, no Ativo Não Circulante; • Alteração nos subgrupos do patrimônio líquido; • Consideração do Arrendamento Mercantil Financeiro como componente do Ativo Imobilizado; • Nas operações de incorporação, fusão ou cisão, os saldos somente poderão ser verificados a valor de mercado; • Os bens do ativo pertencentes ao Imobilizado e Intangível serão avaliados pelo custo ou mercado, dos dois o menor, sempre deduzido de provisões para perdas, da qual a Administração da Companhia periodicamente avaliará a recuperação de tais valores e, se necessário, devem ser ajustados aos seus valores de realização; e • Obrigatoriedade de escrituração e divulgação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, sem prejuízo de cumprimento da legislação tributária (vide nota explicativa nº 2.4.d abaixo). No intuito de normatizar as modificações introduzidas a seguir demonstramos os efeitos das mudanças de práticas contábeis sobre o resultado do exercício e o patrimônio líquido (individual e consolidado) da Companhia:

	Controladora		2007		2008		2007	
	Patrimônio líquido	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido	Lucro líquido do exercício
	115.559	49.659	24.102	20.536	115.559	49.659	24.102	20.536
Saldos originais - antes dos ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-
Lei 11.638/07:	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes a valor presente	-	-	-	-	-	-	-	-
Contas a receber de clientes	(2.052)	(1.393)	(660)	(660)	(4.622)	(2.974)	(1.648)	(1.648)
Empréstimos e financiamentos	10.441	4.743	5.698	5.698	10.441	4.743	5.698	5.698
Terrenos	4.408	(9.045)	13.453	13.453	6.239	(7.611)	13.849	13.849
Tributos	189	129	60	60	285	280	5	5
Equivalência patrimonial	(6.191)	(5.544)	(647)	(647)	-	-	-	-
O-CPC-01:	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas com propaganda e marketing	(2.174)	-	(2.174)	(2.174)	(7.722)	(5.548)	(2.174)	(2.174)
Provisão para garantia	(2.274)	91	(2.366)	(2.366)	(2.274)	91	(2.366)	(2.366)
Outros	(12.518)	-	(3.341)	-	(12.518)	-	(3.341)	-
Saldos ajustados e demonstrados	105.388	38.640	34.125	33.900	105.388	38.640	34.125	33.900

2.4. **Medida Provisória nº 449/08:** Em 3 de dezembro de 2008 entrou em vigor a Medida Provisória nº 449 que instituiu o Regime Tributário de Transição - RTT e introduziu alterações nas práticas contábeis adotadas no Brasil, sendo elas a eliminação dos grupamentos do ativo diferido e resultados de exercícios futuros, bem como da rubrica de despesas e receitas não operacionais, conforme segue:

a. **Ativo diferido:** Com a eliminação do grupamento do ativo diferido e de acordo com o pronunciamento técnico CPC 13, o conceito dos valores registrados até 31 de dezembro de 2007 permanecerá registrado até o momento em que tais valores forem totalmente amortizados.

b. **Resultados de exercícios futuros:** O grupamento de resultado de exercícios futuros foi eliminado do balanço patrimonial, de maneira que os saldos apresentados foram reclassificados para outras rubricas do passivo circulante ou não circulante, ou registrados no resultado do exercício, se aplicável.

c. **Eliminação da linha de resultado não operacional:** Em virtude da eliminação da rubrica de resultado não operacional, a Companhia reclassificou esses valores nas demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2007 para a linha de outras receitas ou despesas operacionais.

d. **Neutralidade para fins tributários da aplicação inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08:** A Companhia irá consignar a referida opção pelo Regime Tributário de Transição - RTT, na Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica (DIPJ) no ano de 2009, para que os efeitos dos ajustes contábeis previstos na Lei nº 11.638/07 não tenham impacto na base de cálculo dos tributos, conforme prevê o artigo 177, parágrafo 7, da respectiva Lei.

2.5. **O-CPC-01 - Entidades Imobiliárias:** Em 17 de dezembro de 2008, a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, através da Deliberação nº 561, aprovou a Orientação do Comitê de Pronunciamentos Contábeis de nº 01 que trata especificamente das entidades imobiliárias. Esta Orientação tem como objetivo elucidar e detalhar algumas questões relacionadas a ajuste a valor presente e capitalização de juros no que tange às peculiaridades do setor de incorporações imobiliárias. Adicionalmente foram definidos os seguintes critérios:

- Registro das despesas com comissões de vendas em rubrica no ativo circulante ou não circulante e apropriado ao resultado pelo mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária;
- As despesas com propaganda e marketing devem ser registradas diretamente no resultado do exercício que incorrerem pelo regime de competência, não podendo mais ser diferido;
- Os gastos com estande de vendas podem ser classificados no ativo imobilizado, desde que sua vida útil seja superior a 12 (doze) meses;
- As operações de permuta devem ficar evidenciadas em contas patrimoniais, independente da forma jurídica que apresentem, e em caso de ganho ou perda nesta transação, deve ser reconhecida no resultado;
- Em consonância com a legislação específica do setor, faz-se necessário o registro em rubrica específica da provisão para garantia dos imóveis entregues, pelo tempo e natureza, em que a Companhia é responsável pelo reembolso destes gastos.

3. **Práticas Contábeis:** 3.1. **Disponibilidades e aplicações financeiras:** Estão representados por caixa, equivalente de caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo (com vencimento de até 90 dias), avaliadas ao custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos até a data-base do balanço, líquido dos impostos, não superando o valor de mercado.

3.2. **Contas a receber de clientes:** São demonstrados ao custo, acrescidos de atualização monetária, líquido do ajuste a valor presente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, se aplicável, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para suprir eventuais perdas na realização dos créditos, tomando como base a análise individual dos clientes. A atualização monetária do período anterior à entrega dos imóveis utiliza como base o INCC - Índice Nacional da Construção Civil e do período posterior à entrega dos imóveis, o IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado.

3.3. **Imóveis a comercializar:** Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo acumulado de construção, que não excede o seu respectivo valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades concluídas ou não, ainda não comercializadas. O custo compreende construção (materiais, mão-de-obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados) e terrenos, inclusive encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

3.4. **Estoques de terrenos:** Os terrenos estão demonstrados ao valor de custo de aquisição ou mercado, dos dois o menor. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido na fase de negociação. O terreno é registrado como um

componente do estoque, em contrapartida ao adiantamento de clientes - permutas no passivo. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. A Companhia e suas controladas adquirem parte dos terrenos por intermédio de operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a: (a) entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção; ou (b) parcela das receitas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta estão registrados nas demonstrações contábeis em consonância com a O-CPC-01.

3.5. **Adiantamentos a fornecedores:** Os adiantamentos são demonstrados aos valores de realização e referem-se a antecipações aos fornecedores para aquisição de insumos, geralmente compras programadas em escala.

3.6. **Comissões de vendas a apropriar:** Representam despesas incorridas com a comissão de vendas de unidades, a serem apropriadas ao resultado de acordo com a execução financeira da obra.

3.7. **Investimento:** Os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, eliminando-se os lucros ou prejuízos não realizados até a data do balanço, quando aplicável. Outros investimentos estão registrados pelo custo de aquisição, corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995, e reduzidos pela provisão para perdas, quando necessário para adequá-los ao valor de mercado.

3.8. **Imobilizado:** O imobilizado é avaliado pelo custo ou valor de realização. As depreciações são computadas pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens. Melhorias nos bens existentes são acrescidas ao imobilizado e os custos de manutenção são lançados ao resultado, quando incorridos. As benfeitorias em propriedade de terceiros, não recuperáveis, são amortizadas em função do prazo de duração dos contratos. Os valores correspondentes às aquisições de bens por meio de contratos de arrendamento financeiro são contabilizados integralmente no ativo imobilizado em contrapartida ao passivo circulante ou não circulante. Os encargos incidem sobre o valor principal do contrato. Em consonância com a O-CPC-01, os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas, sendo depreciado pelo período estimado de utilização ou até o momento de entrega do empreendimento, sujeito a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (*impairment*).

3.9. **Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes:** São deduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização, quando aplicáveis, e incluem os encargos incorridos *pro rata temporis*.

3.10. **Empréstimos e financiamentos:** Os empréstimos e financiamentos são atualizados pelas variações monetárias ou cambiais, conforme aplicável e acrescidos de juros incorridos até as datas de encerramento dos exercícios.

3.11. **Imposto de renda e contribuição social:** O imposto de renda e a contribuição social da Companhia são calculados com base no lucro real anual, observando os critérios estabelecidos pela legislação tributária vigente, sendo aplicadas as alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre o lucro. As empresas controladas (exceto Desiderato Móveis S.A. - ano-calendário de 2007 - e MD Artefatos de Alumínio Ltda., que optaram pela tributação com base no lucro real) optaram pela sistemática de apuração com base no lucro presumido, pelo qual o imposto de renda é calculado tomando como base a alíquota de 8% sobre a receita bruta de vendas (12% para contribuição social), incluindo as receitas financeiras. Os serviços de engenharia, empreitadas e administração de obras são tributados utilizando como base de cálculo 32% das receitas, com base nas alíquotas de lucro presumido mencionadas acima. O imposto de renda e a contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais e base negativa foram constituídos considerando expectativas de geração de lucros tributáveis futuros fundamentados em estudos internos e histórico de lucro fiscal nos 5 (cinco) últimos anos. Estes ativos não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada em anos futuros em até 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Os efeitos do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças temporárias entre o lucro contábil e o lucro apurado para fins de tributação são reconhecidos como créditos ou débitos tributários diferidos.

3.12. **Provisão para garantia:** Em consonância com a O-CPC-01, a Companhia e suas controladas constituíram provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos que estão no período de garantia, conforme determina a legislação vigente. Os serviços efetuados por empresas terceirizadas, que são

continuação

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando especificamente indicado de outra forma)

as próprias garantidoras dos serviços prestados na construção, bem como eventuais seguros, podem ser abatidos da respectiva provisão. **3.13. Provisão para contingências:** Provisão para contingências relacionadas a processos trabalhistas, tributários e cíveis, nas instâncias administrativas e judiciais, é reconhecida com base nas opiniões dos assessores legais e melhores estimativas da Administração sobre o provável resultado dos processos pendentes na data do balanço. **3.14. Apuração do resultado:** A receita e os custos relativos às unidades vendidas de incorporação imobiliária são apropriados no resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, à medida da sua evolução financeira (incluindo o custo do terreno), e não na data de assinatura dos contratos de venda ou o recebimento das unidades vendidas. Os gastos relativos às unidades não vendidas de incorporação imobiliária são classificados na rubrica de imóveis a comercializar. Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos ou de insumos, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo orçado de formação do empreendimento e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados. Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente. **3.15. Ajuste a valor presente:** A Lei nº 11.638/07, normatizada pelo CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, requer que os elementos integrantes do ativo e passivo, circulante ou não circulante, sejam ajustados a valor presente. Em consonância com a O-CPC-01, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. Os recursos utilizados na aquisição de terrenos e relativos ao financiamento da construção dos empreendimentos imobiliários também devem ser objeto de ajuste a valor presente. **3.16. Instrumentos financeiros:** Os instrumentos financeiros possuem seus valores registrados, cujos resultados a serem realizados pelo regime de competência, se materiais, foram devidamente contabilizados. **3.17. Lucro líquido por ação:** Calculado com base no número de ações em circulação na data-base de encerramento dos exercícios. **3.18. Uso de estimativas:** A elaboração das demonstrações contábeis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requer que a Administração use de julgamento na determinação e registro de estimativas contábeis e adote premissas relacionadas com ativos e passivos reportados, divulgação de ativos e passivos contingentes nas datas das demonstrações contábeis e montantes reportados de receitas e despesas para os respectivos períodos. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Empresa revisa as estimativas e premissas ao final de cada exercício. Em suma, os resultados reais podem diferir dessas estimativas. **3.19. Informações por segmento:** A Companhia e suas controladas atuam preponderantemente no segmento de incorporação imobiliária. **3.20. Valor de recuperação dos ativos:** A Administração da Companhia efetua um monitoramento tempestivo sobre o valor de recuperação de seus ativos, bem como um planejamento sobre o valor de recuperação desses ativos nos exercícios posteriores. Na data-base dessas demonstrações contábeis, não foram verificados ajustes/provisões a serem efetuados sobre os saldos contábeis de seus ativos. **3.21. Demonstrações contábeis comparativas:** Adicionalmente, aos ajustes relativos às mudanças de práticas contábeis foram mencionadas na nota explicativa nº 2.3.f. As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram reclassificadas, quando aplicável, para fins de comparação.

4. Disponibilidades e Aplicações Financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Caixa	536	-	1.088	2
Bancos conta movimento	3.296	1.722	7.636	12.487
	3.832	1.722	8.724	12.489
Aplicações financeiras	10.042	39	41.495	28.589

5. Contas a Receber

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Contas a receber de clientes por incorporação	55.504	100.288	141.623	138.428
Cessão de direitos	3.669	2.666	15.355	2.862
Outras	864	2.059	1.584	1.462
	60.037	105.013	158.562	142.752
Ativo circulante	28.286	50.558	69.924	72.723
Ativo não circulante	31.751	54.455	88.638	70.029

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações contábeis. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas (vide nota explicativa nº 3.14). Os saldos de adiantamento de clientes (incorporação e serviços) superiores ao montante de receita reconhecida no período, montam R\$9.992 e R\$46.519 na controladora (R\$30.701 e R\$91.326 no consolidado), respectivamente, em 31 de dezembro de 2008 e 2007, e encontram-se classificados na rubrica de adiantamentos de clientes, no passivo circulante e não circulante. A constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa foi considerada desnecessária, considerando-se que é imaterial o percentual de perdas históricas sobre o saldo de contas a receber da Companhia e suas controladas, assim como a nossa avaliação dos créditos vencidos (aging), tendo em vista que esses créditos referem-se substancialmente a incorporações em construção, cuja concessão das correspondentes escrituras ocorre apenas após a liquidação e/ou negociação dos créditos dos clientes. Os efeitos do ajuste a valor presente foram de R\$2.053 e R\$660 na controladora (R\$5.390 e R\$1.648 no consolidado), respectivamente, em 31 de dezembro de 2008 e 2007, cujos saldos apresentados acima estão líquidos desses efeitos. Adicionalmente, parte substancial do montante registrado no ativo não circulante vencerá no exercício de 2010 para a controladora e no exercício de 2011 para o consolidado, em virtude dos novos empreendimentos das controladas.

6. Imóveis a Comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
De cotas de condomínios	63.327	46.172	77.341	57.166
De incorporações	12.044	17.633	39.977	20.323
Outros	-	-	-	529
	75.371	63.805	117.318	78.018

Os encargos financeiros de juros capitalizados em 2008 foram de R\$3.387 (controladora e consolidado).

7. Estoques de Terrenos

Empresa	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Moura Dubeux Engenharia S.A.	42.790	95.196	42.790	95.196
Moura Dubeux Engenharia S.A.	20.815	15.000	20.815	15.000
Moura Dubeux Engenharia S.A.	10.168	4.336	10.168	4.336
Moura Dubeux Engenharia S.A.	8.468	6.150	8.467	6.150
Moura Dubeux Engenharia S.A.	4.609	1.785	4.609	1.785
Moura Dubeux Engenharia S.A.	1.280	7.500	1.280	7.500
MD Engenho Casa Forte Ltda.	-	-	-	39
MD PE Cedro Ltda.	-	-	300	-
MD Fortaleza Ltda.	-	-	319	30
MD Hilson Mota Ltda.	-	-	-	183
MD PE Enseada das Ondas Ltda.	-	-	2	-
MD PE Life Ltda.	-	-	2	-
MD Beach Class Executive Ltda.	-	-	-	-
MD Imóveis Ltda.	-	-	623	746
MD PE Praia de Piedade Ltda.	-	-	385	-
MD BA MDE Empreendimentos Ltda.	-	-	422	-
MD BA Dubeux Empreendimentos Ltda.	-	-	11	-
MD RN Carlos Gondim Construções Ltda.	-	-	-	-
MD RN Moacyr Maia Construções Ltda.	-	-	275	-
MD RN Edson Jovino Construções Ltda.	-	-	6	-
MD RN José Almeida Construções Ltda.	-	-	5	-
MD Natal Ltda.	-	-	150	2.110
MD AL Farol Construções Ltda.	-	-	69	-
MD PE Rosarinho Ltda.	-	-	-	-
MD Vanda Mota Ltda.	-	-	146	97
MD Zezé Cardoso Ltda.	-	-	-	68
MD Engenharia e Empreendimentos S.A.	-	-	94	4.279
MD Engenharia e Empreendimentos S.A.	-	-	4.507	-
	88.130	129.967	95.445	137.519

Empresa	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Moura Dubeux Engenharia S.A.	111.270	111.270	111.270	111.270
Moura Dubeux Engenharia S.A.	101.600	82.517	101.600	82.517
Moura Dubeux Engenharia S.A.	2.985	2.985	2.985	2.985
	215.855	196.772	215.855	196.772

A Companhia possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas. **8. Partes Relacionadas:** A Companhia celebrou diversos contratos de "mútuo" (ativos e passivos) com partes relacionadas, com o objetivo de receber ou suprir demandas específicas de recursos, relacionadas à sua estratégia de crescimento. Estas operações de mútuos estabelecem limites de crédito predefinidos e são atualizados pela variação do Índice Geral de Preço ao Mercado (IGP-M). Dessa forma, tais operações são realizadas em condições usuais de mercado, inclusive se efetuadas com partes não relacionadas. Os diversos contratos de mútuo existentes entre a Companhia (ativos e passivos) e as sociedades relacionadas e os acionistas controladores foram renovados no primeiro trimestre de 2008 e suas condições e premissas iniciais foram mantidas. No quarto trimestre de 2008 não ocorreu nenhuma repactuação nos contratos de mútuos existentes na Companhia. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007, os contratos foram devidamente renovados quando de seus vencimentos. Com base nas condições anteriormente previstas, apresentamos abaixo os respectivos saldos de mútuos ativos e passivos:

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Ativo não circulante				
Benvinda Empreendimentos Ltda.	263	-	263	-
MD Hotéis S.A.	1.526	-	1.526	-
Hotel Moura Dubeux S.A.	-	-	-	-
Moura Comércio e Derivados de Petróleo Ltda.	352	-	8.854	7.742
Imobiliária Moura Dubeux Ltda.	307	-	312	5
MD Artefatos de Alumínio Ltda.	3.516	2.551	-	-
Desiderato Móveis S.A.	2.628	1.123	2.628	-
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	5.423	1.156	-	-
Moura Dubeux Engenharia Fortaleza Ltda.	3.455	1.583	-	-
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	246	146	-	-
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	1.593	73	-	-
MD Gold Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-	3	-
MD José de Almeida Construções Ltda.	31	-	-	-
MD RN Grilo Construções Ltda.	9	-	-	-
MD RN Alameda Capim Macio Construções Ltda.	-	-	-	-
MD PE Madalena Ltda.	132	-	-	-
MD PE Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
MD PE Praia de Piedade Ltda.	822	-	-	-
MD PE Coral Ltda.	17	-	-	-
MD PE Rosarinho Ltda.	3	-	3	-
MD PE Shopping Park Ltda.	88	-	44	-
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários Ltda.	236	-	118	-
MD PE Torres da Liberdade Ltda.	636	-	-	-

9. Investimentos

	Moura Dubeux Engenharia Empreendimentos Ltda.		MD Imóveis Ltda.	MD Artefatos de Alumínio Ltda.	MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	MD Engenharia Natal Ltda.	MD Engenharia Fortaleza Ltda.	MD Empreendimentos Imobiliários Ltda.	MD Colonial Empreendimentos Imobiliários Ltda.	MD Gold Empreendimentos Imobiliários Ltda.	MD PE Shopping Park Ltda.	MD PE Imóveis Ltda.	MD PE Outras (*)	Total	
	2008	2007															
Saldo em 31 de dezembro de 2006	16.453	25.680	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.166	54.299
Resultado da equivalência patrimonial	9.102	4.546	239	-	91	17	126	80	(7)	-	-	-	-	-	-	18	14.212
Ágio na aquisição de investimentos	-	-	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40
Aplicações em investimentos	-	4.503	10	-	10	10	10	10	10	10	-	-	-	-	-	10	4.573
Ganho de variação de percentual de participação	503	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	523
Baixa de investimentos por cisão	(699)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.074)	(10.773)
Alienação de investimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.092)	(2.092)
Saldo em 31 de dezembro de 2007	25.359	34.749	289	-	101	27	136	80	3	10	-	-	-	-	-	28	60.782
Resultado da equivalência patrimonial	12.927	16.488	-	(464)	2.497	867	2.301	(1.079)	(919)	1.214	11.296	-	11.286	-	-	11.286	56.414
Amortização de ágio	-	(40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40)
Aplicações em investimentos	-	833	-	-	-	-	-	-	-	4.994	10.505	5	826	17.163	-	-	-
Constituição de provisão para perdas	-	-	-	464	-	-	-	999	916	-	-	-	-	367	2.746	-	-
Baixa de investimentos por cisão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alienação de investimento	-	(249)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(249)
Saldo em 31 de dezembro de 2008	38.286	52.070	-	-	2.598	894	2.437	-	-	6.218	21.801	5	12.507	136.816	-	-	-
Provisão para perdas com investimentos	-	-	(1.603)	-	-	-	(1.005)	(916)	-	-	-	-	-	(367)	(3.891)	-	-

(*) Total composto pelas empresas MD PE Beach Class Executive Ltda., MD PE Parque das Graças Ltda., MD PE Torres da Liberdade Ltda., MD PE Coral Ltda., MD PE Madalena Ltda., MD PE Enseada das Ondas Ltda., MD PE Life Ltda., MD PE Cedro Empreendimentos Imobiliário, MD PE Conjunto Joana D'hália da Silveira Ltda., MD PE Distribution Park Suape Ltda., MD PE Clic II Ltda., MD PE Alameda Imperial Ltda., Vivex PE Vila Natal Construções Ltda., MD PE Conselheiro Aguiar Construções Ltda., MD PE Exata Grand Vittá Ltda., Clic Adminis., Clic - Complexo Logístico e Industrial do Cabo S.A., MD RN Alameda Capim Macio Construções Ltda., MD RN Carlos Gondim Construções Ltda., MD RN Grilo Construções Ltda., MD RN Hanna Safieh Construções Ltda., MD RN José de Almeida Construções Ltda., MD RN Life Con., MD RN Soneto Potengi Construções Ltda., MD RN Geraldo Pinho Construções Ltda., MD RN Moacyr Maia Construções Ltda., MD RN Edson Jovino Construções Ltda., MD RN Top Residencial Construções Ltda., MD RN Garden Village Construções Ltda., MD RN Marcos Brandão Const., MD AL Poço Construções Ltda., MD AL Farol Construções Ltda., MD AL Jacarecica Construções Ltda., MD BA MDE Empreendimentos Ltda., MD BA Dubeux Empreendimentos Ltda., MD BA Mag Empreendimentos Ltda., Granitos de Exportação do Nordeste S.A., MD Hotéis S.A., Hotel Mo., MD Edifício Vanda Mota Ltda., MD Real Estate Investimentos S.A.

10. Imobilizado

	2008		2007		2008		2007	
	Custo	Depreciação	Líquido	Líquido	Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Terrenos	150	-	150	150	228	-	228	150
Benfeitorias em imóveis alugados	250	-	250	-	596	(10)	586	365
Máquinas e equipamentos	875	(586)	289	276	1.069	(677)	392	796
Móveis e utensílios	1.166	(231)	935	171	1.903	(276)	1.627	3.018
Veículos	491	(491)	-	17	556	(522)	34	187
Equipamentos de computação	571	(535)	36	(16)	618	(554)	64	71
Concessão para uso de software	247	-	247	185	247	(1)	246	246
Adiantamento para compra de imobilizado	-	-	-	-	4.878	-	4.878	-
Outros	3	-	3	3	699	(5)	694	1.033
	3.753	(1.843)	1.910	786	10.794	(2.045)	8.749	5.866

11. Empréstimos e Financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado		Vencimentos
	2008	2007	2008	2007	
Banco do Nordeste do Brasil S.A.	44.674	-	44.674	-	18/12/2013
Banco Itaú BBA S.A.	34.007	29.494	34.505	29.494	17/11/2008 a 29/12/2011
Banco de Invest. Credit Suisse S.A.	14.182	13.266	14.182	13.266	22/11/2011
Banco Sofisa S.A.	14.058	-	14.058	-	09/07/2012
Banco BBM S.A.	13.523	18.672	13.523	18.672	30/06/2010 a 29/10/2010
Banco Daycoval S.A.	5.577	2.918	5.577	3.114	08/01/2008 a 25/05/2009
União de Bancos Brasileiros S.A.	4.797	-	4.797	489	24/05/2010
Banco Industrial e Comercial S.A.	4.457	5.190	4.457	5.659	18/02/2008 a 03/01/2011
Banco Guanabara S.A.	1.120	-	1.120	-	01/10/2009
Banco Safra S.A.	889	2.551	889	3.026	20/03/2008 a 30/11/2009
Outros	686	2.137	735	3.273	20/03/2008 a 30/08/2010
	137.970	74.228	138.517	76.993	
	30.872	46.633	30.921	49.398	
Circulante	107.098	27.595	107.596	27.595	

As taxas anuais de juros dos recursos captados, conforme acima, variam de 15,28% a 36,75% e de 14,67% a 21,80%, em 31 de dezembro de 2008 e 2007, respectivamente. Adicionalmente, foram fornecidos como garantia: avais de acionistas, títulos recebíveis, terrenos e notas promissórias.

continuação

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando especificamente indicado de outra forma)

a. Vencimentos de longo prazo:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
2009	-	7.974	-	7.974
2010	13.023	4.621	13.023	4.621
2011	46.609	15.000	47.107	15.000
2012	17.403	-	17.403	-
2013 em diante	30.063	-	30.063	-
	<u>107.098</u>	<u>27.595</u>	<u>107.596</u>	<u>27.595</u>

11.2. Emissão pública de notas promissórias comerciais: Em 26 de dezembro de 2008, a Companhia emitiu, no montante de R\$45.000, 9 (nove) notas promissórias comerciais no valor unitário de R\$5.000 em favor do Banco do Nordeste do Brasil S.A., as quais por meio de emissão pública de debêntures simples não conversíveis, terão sua primeira parcela com seu vencimento em 2012 e nos anos posteriores, de acordo com a Carta-Proposta datada de 2 de dezembro de 2008, assinada entre a Companhia e o Banco do Nordeste do Brasil S.A. Os juros são calculados com base na variação da taxa média diária de depósitos interfinanceiros over extragrupo ("DI"), apurada e divulgada pela CETIP (balcão organizado de ativos e derivativos - base 252 dias), acrescido de spread de 5% ao ano.

12. Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis:

Empresa	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
MD PE Shopping Park Ltda.	-	-	17.093	-
MD Natal Ltda.	-	-	142	1.956
MD Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	-	-	10.831	2.304
Moura Dubeux Engenharia S.A.	11.166	68.470	11.165	68.470
Moura Dubeux Engenharia S.A.	3.171	623	3.171	623
Moura Dubeux Engenharia S.A.	12.501	14.095	12.501	14.095
Moura Dubeux Engenharia S.A.	2.098	4.659	2.098	4.659
Moura Dubeux Engenharia S.A.	-	1.150	-	1.150
Moura Dubeux Engenharia S.A.	7.899	3.928	7.899	3.928
Ajuste a valor presente	(4.408)	(13.452)	(6.239)	(13.849)
	<u>32.427</u>	<u>79.473</u>	<u>58.661</u>	<u>83.336</u>

Passivo circulante	9.536	12.901	24.710	16.764
Passivo não circulante	22.891	66.572	33.951	66.572

13. Obrigações Tributárias:

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
IRPJ - Imposto de Renda Pessoa Jurídica	2.546	2.444	5.984	4.627
CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	779	752	2.092	1.601
COFINS - Contribuição para Fin. da Seguridade Social	1.044	1.231	1.600	1.889
PIS - Programa de Integração Social	375	96	496	245
ISS - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza	232	145	354	187
Tributos retidos na fonte	346	442	696	613
Previdência Social	577	294	1.416	834
PIS, COFINS - Discussão Judicial (a)	5.935	5.935	5.935	5.935
(-) PIS, COFINS - Depósitos judiciais (a)	(5.935)	(5.935)	(5.935)	(5.935)
Parcelamento ordinário - ISS	237	315	508	706
Parcelamento ordinário - COFINS (Somente controladora)	1.788	2.161	1.786	2.161
Parcelamento ordinário - IRPJ, CSLL, PIS e COFINS	-	-	802	1.026
Parcelamento especial - PAES	8.399	13.966	9.535	15.293
Parcelamento excepcional - PAEX	15.596	16.371	19.787	20.012
Outros	1.414	1.462	1.637	2.853
	<u>33.333</u>	<u>39.679</u>	<u>46.693</u>	<u>52.047</u>
Passivo circulante	11.409	10.623	19.527	17.160
Passivo não circulante	21.924	29.056	27.166	34.887

(a) A Companhia e outras empresas do segmento imobiliário, por meio da ADEMI - Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco, impetraram ação ordinária declaratória alegando a inconstitucionalidade da Lei 9.718/98, em função das alterações das bases de cálculo do PIS e da COFINS, e da majoração da alíquota da COFINS. Adicionalmente, foi questionada a tributação da COFINS sobre as vendas de imóveis, por considerar que o conceito de imóvel é distinto do conceito de mercadoria. Em primeira instância, o juiz julgou procedente o questionamento do aumento da base de cálculo do PIS e da COFINS, mas manteve a alíquota de 3% da COFINS e da incidência desses tributos sobre a venda de imóveis. **14. Tributos Diferidos:** O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base tributária, (Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução nº 963/03 do CFC, cuja principal divergência refere-se à aplicação do regime fiscal (caixa) em detrimento do regime contábil (competência). São reconhecidos também impostos diferidos no ativo sobre prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social, quando sua realização é provável, com base em estudos internos e projeções. As composições dos saldos podem ser apresentadas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Tributos Diferidos Ativos:				
Prejuízos fiscais	3.768	-	3.768	-
Base negativa da contribuição social	1.356	-	1.356	-
Diferenças temporárias - Lucro presumido				
PIS	-	-	96	113
COFINS	-	-	442	522
IRPJ	-	-	291	341
CSLL	-	-	232	192
Total dos tributos diferidos ativos	<u>5.124</u>	<u>-</u>	<u>6.185</u>	<u>1.168</u>

Tributos Diferidos Passivos:

Diferenças temporárias - Lucro real				
PIS	294	299	294	299
COFINS	1.353	1.377	1.353	1.377
IRPJ	3.518	3.708	3.518	3.708
CSLL	579	519	579	519
Diferenças temporárias - Lucro presumido				
PIS	-	-	381	27
COFINS	-	-	1.766	126
IRPJ	-	-	1.319	195
CSLL	-	-	537	141
Total dos tributos diferidos passivos	<u>5.744</u>	<u>5.903</u>	<u>9.747</u>	<u>6.392</u>

Em atendimento à Instrução CVM nº 371/02, a Administração da Companhia elaborou um estudo com a projeção de resultados tributáveis para os próximos cinco exercícios. A expectativa de aproveitamento do benefício fiscal para o exercício findo em 31 de dezembro de 2008 pode ser assim demonstrado:

	Controladora	Consolidado
2009	-	-
2010	1.554	1.554
2011	1.382	1.382
2012	1.647	1.647
2013	541	541
Total	<u>5.124</u>	<u>5.124</u>

Conselho de Administração

Gustavo José Moura Dubeux - Conselheiro Presidente
Aluisio José Moura Dubeux - Conselheiro
Marcos Roberto Bezerra de Mello Moura Dubeux - Conselheiro
Sérgio Kano - Conselheiro
Frederico Cavalcanti de Azevedo - Conselheiro

15. Imposto de Renda e Contribuição Social:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Lucro antes do IR e da contribuição social	33.516	38.748	67.584	67.598
Despesa de IR e CS às alíquotas oficiais - 34%	11.395	13.174	22.979	22.983
Adições permanentes: Equivalência patrimonial	1.032	1.721	1.032	1.721
Efeitos - Lei 11.638/07	3.549	1.993	3.549	1.993
Provisão para contingências	20	-	20	-
Doações	-	2	-	2
Outras	736	1.127	737	1.126

Exclusões permanentes:
 Equivalência patrimonial (20.212) (6.588) (20.212) (6.588)
 Efeitos - Lei 11.638/07 (1.644) (6.511) (1.644) (6.511)
 Outras - (70) - (70)
 Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido - (3.453) (5.920)
 Desp. (Receita) de IR e CS registrada no resultado (5.124) 4.848 3.008 8.736

No caso das controladas, a sistemática de cálculo do IRPJ e da CSLL foi pelo lucro presumido, exceto a Deseiderato Móveis S.A. - ano-calendário de 2007 - e MD Artefatos de Alumínio Ltda., que optaram pela tributação com base no lucro real. **16. Adiantamento de Clientes:** Representam os valores recebidos por venda de unidades dos empreendimentos cuja incorporação encontra-se em condição suspensiva por recebimentos superiores ao valor das receitas realizadas. **17. Provisão para Contingências:** A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas e aspectos cíveis. A Administração da Companhia e das controladas, com base em informações de seus assessores legais, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso. Em 31 de dezembro de 2008 e 2007, a Companhia e as controladas figuram como réu em demandas judiciais de natureza cível no montante de R\$534 (R\$1.280 em 2007), dos quais R\$462 (R\$267 em 2007) foram avaliados pelos assessores jurídicos como risco possível, para os quais nenhuma provisão foi constituída, tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem. De acordo com a legislação vigente no Brasil, as operações da Companhia e de suas controladas estão sujeitas a revisões pelas autoridades tributárias e previdenciárias, pelo prazo de 5 (cinco) anos, com referência aos tributos e encargos, exceto o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, cujo prazo de prescrição é de 30 (trinta) anos. Em decorrência dessas revisões, as transações e os recolhimentos poderão ser questionados, ficando os valores identificados sujeitos a multas, juros e atualização monetária. **18. Honorários da Administração e Remuneração Variável:** Os administradores da Companhia receberam, a título de honorários, os montantes de R\$373 e R\$326 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007, respectivamente, devidamente destacados em rubrica específica nas demonstrações do resultado dos exercícios. Em 31 de dezembro de 2008 e 2007, a Companhia não havia qualquer tipo plano de opção de compra de ações (pagamento baseado em ações) ou contrato de plano para benefício definido ou contribuição definida de aposentadoria para seus diretores e/ou funcionários. **19. Patrimônio Líquido: a. Capital social da Companhia:** O capital social, subscrito e integralizado, da Companhia, conforme Assembleia Geral Ordinária datada de 30 de setembro de 2008 é de R\$48.687, dividido em 78.993.486 ações ordinárias e nominativas sem valor nominal (54.243.486 ações em 2007 com valor nominal unitário de um real). Em 19 de dezembro de 2007, foi proposta em reunião da diretoria, a retenção de recursos, no montante de R\$23.115, a título de adiantamento para futuro aumento de capital. Em 29 de setembro de 2008, conforme deliberado em Reunião do Conselho de Administração, foi integralizado R\$24.750 no capital social da Companhia, mediante a integralização de créditos dos acionistas perante a sociedade. Em 30 de setembro de 2008, em Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento no capital social da Companhia, integralização de R\$23.115, proveniente do saldo da conta de adiantamento para futuro aumento de capital. **b. Reserva legal:** É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76 até o limite de 20% do capital social. **c. Remuneração aos acionistas:** O estatuto social determina a distribuição de um dividendo mínimo de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do art. 202 da Lei nº 6.404/76. No exercício de 2008 foram distribuídos aos acionistas dividendos no montante de R\$26.743, dos quais R\$24.750 foram revertidos para aumento de capital. Segue abaixo a memória de cálculo dos dividendos relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008:

Lucro líquido do exercício antes dos ajustes contábeis da Lei 11.638	49.659
Efeitos da mudança da Lei 11.638	(11.019)
Lucro líquido do exercício	38.640
Reserva legal - 5%	(1.931)
Lucro líquido ajustado do exercício	36.709
Dividendos obrigatórios - 25%	(9.177)
Dividendos complementares	(3.871)
Dividendos a pagar	(13.048)

d. Recursos para futuro aumento de capital: Em 31 de janeiro de 2008, os acionistas da Companhia, assinaram com a Niceforos, S.L. ("Niceforos") acordo para aquisição de participação na Companhia, na qual a Niceforos se comprometa a transferir o montante aproximado de US\$10.000 (dez milhões de dólares), correspondentes a R\$17.050, a título de opção de compra de participação acionária. O promitente comprador, neste ato, se comprometeu a efetuar a transferência de US\$25.000 (vinte e cinco milhões de dólares) até 25 de fevereiro de 2008, a fim de exercer o seu direito de compra de ações ordinárias correspondentes a 10% do capital social da Companhia. O recurso recebido a título de opção de compra seria destinado ao aumento de capital na investida e a investidora estaria participando do resultado de empreendimentos previamente definidos. Ficou estabelecido ainda que todas as condições para o exercício da opção de compra deveriam ser integralmente cumpridas até 15 de junho de 2008, e se não fosse efetuado, incorreria em descumprimento contratual do direito de opção de compra de participação acionária, perdendo integralmente a importância transferida inicialmente, a título de multa contratual. Como a Niceforos não efetuou, até a data acordada, a transferência do montante pactuado na operação de compra/venda de participação acionária - US\$25.000 (vinte e cinco milhões de dólares) - e a Administração da Companhia ainda está negociando com a Niceforos a sua participação na realização de alguns empreendimentos, esta manteve o registro do valor correspondente à opção de compra de participação no patrimônio líquido, a título de adiantamento para futuro aumento de capital, não sendo reconhecida a devolução da importância recebida aos seus acionistas, decorrente de indenização por descumprimento contratual.

Despesas Financeiras	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Juros	(12.994)	(13.277)	(8.697)	(13.286)
Atualização monetária	(4.325)	(3.299)	(6.289)	(3.372)
Ajuste a valor presente	(4.302)	-	(3.774)	-
Outros	(5.366)	(1.864)	(6.530)	(2.556)
	<u>(26.987)</u>	<u>(18.440)</u>	<u>(25.290)</u>	<u>(19.214)</u>

Receitas Financeiras				
Juros	9.161	6.068	16.351	12.192
Ajuste a valor presente	-	19.150	-	19.547
Outros	355	242	9.245	865
	<u>9.516</u>	<u>25.460</u>	<u>25.596</u>	<u>32.604</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(17.471)</u>	<u>7.020</u>	<u>306</u>	<u>13.390</u>

21. Instrumentos Financeiros: A Companhia e suas controladas restringem sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação a contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínuas. Em 31 de dezembro de 2008 e 2007 não havia concentração de risco de crédito

relevante associado a clientes. A Companhia não operou com derivativos no período findo em 31 de dezembro de 2008 e 2007. **a. Composição dos saldos:** Em atendimento ao Pronunciamento Técnico CPC 14 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação, em 31 de dezembro de 2008 e 2007, os valores de mercado dos principais instrumentos financeiros apresentados, não possuem diferenças significativas dos valores contabilizados. A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada no quadro a seguir:

	31/12/2008		31/12/2007	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	Saldo contábil	Valor de mercado	Saldo contábil	Valor de mercado
Disponibilidades	3.832	3.832	8.724	8.724
Aplicações financeiras	10.042	10.042	41.495	41.495
Imóveis a comercializar	75.371	87.798	117.318	354.849
Estoques a comercializar - Terrenos	88.130	628.023	95.351	635.337
Contas a receber de clientes	60.037	60.037	158.562	158.562
Fornecedores - Estoques de terrenos	32.427	32.427	58.661	58.661
Partes relacionadas, ativo não circulante	25.856	25.856	14.307	14.307
Partes relacionadas, passivo não circulante	64.178	64.178	3.032	3.032
Impostos e contribuições a recuperar	810	810	957	957
Investimentos	136.816	136.816	-	-
Empréstimos e financiamentos	137.970	137.970	138.517	138.517

	31/12/2007		31/12/2007	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	Saldo contábil	Valor de mercado	Saldo contábil	Valor de mercado
Disponibilidades	1.722	1.722	12.489	12.489
Aplicações financeiras	39	39	28.589	28.589
Imóveis a comercializar	63.805	171.420	78.018	220.745
Estoques a comercializar - Terrenos	129.967	822.274	137.519	829.827
Contas a receber de clientes	105.013	105.013	142.752	142.752
Fornecedores - Estoques de terrenos	79.473	79.473	83.336	83.336
Partes relacionadas, ativo não circulante	6.632	6.632	8.938	8.938
Partes relacionadas, passivo não circulante	53.524	53.524	1.222	1.222
Impostos e contribuições a recuperar	721	721	769	769
Investimentos	60.782	60.782	40	40
Empréstimos e financiamentos	74.228	74.228	76.993	76.993

b. Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado:
• Disponibilidades e aplicações financeiras: Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis. As aplicações financeiras foram avaliadas com base no valor das cotações de mercado desses títulos. **• Imóveis a comercializar:** A Companhia efetuou o levantamento do valor de mercado dos bens integrantes de imóveis a comercializar, com base no valor de venda efetiva destes em data posterior, ou com as expectativas do valor de venda, consoante às regras de preços praticadas no mercado. **• Estoques a comercializar - Terrenos:** O valor de mercado dos terrenos é apresentado a valor contábil, exceto para o terreno denominado internamente "Cone" cujo laudo de avaliação, emitido em maio de 2008, sugere um valor de mercado de R\$570.266. **• Contas a receber de clientes:** Estão apresentados a valor contábil e representam o valor atual de recebimento, já incluídos a atualização pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços e Mercado - IGP-M, acrescidos de juros de 12% ao ano. **• Fornecedores - Estoques de terrenos:** Apresentados a valor contábil e estão substancialmente, atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, em sua maioria, ou os índices específicos nos contratos de compra e venda. **• Partes relacionadas:** Apresentadas ao valor contábil, uma vez que não existem instrumentos similares no mercado e se referem a operações com partes relacionadas. **• Impostos e contribuições a recuperar:** Apresentados ao valor contábil, uma vez que não há parâmetros para apuração de seu valor de mercado. **• Investimentos:** Os valores de mercado para os investimentos são idênticos aos saldos contábeis, uma vez que não possuem cotação de mercado. **• Empréstimos e financiamentos:** Os valores de mercado dos financiamentos foram calculados com base no seu valor presente. As análises de sensibilidade têm por objetivo ilustrar a sensibilidade a mudanças em variáveis de mercado nos instrumentos financeiros da Companhia. As análises de sensibilidade são estabelecidas com o uso de premissas e pressupostos em relação a eventos futuros. A Administração da Companhia revisa regularmente essas estimativas e premissas utilizadas nos cálculos. Não obstante, a liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados devido à subjetividade inerente ao processo utilizado na preparação dessas análises. Segue abaixo a análise de sensibilidade tomando com base a taxa CDI (Certificado de depósito interbancário), dado que não há uma taxa específica dos empréstimos e financiamentos da Companhia, porém a mais utilizada é o CDI, os montantes em milhares de reais demonstrados abaixo referem ao efeito total no passivo circulante e não circulante e não os efeitos no resultado:

	Risco - CDI	Controladora		Consolidado	
		2008	2007	2008	2007
Empréstimos e financiamentos					
Circulante e não circulante	12,32%	137.970	74.228	138.517	76.993

Parecer dos Auditores Independentes

Aos Acionistas e Administradores da **Moura Dubeux Engenharia S.A.** - Recife - PE -
1. Examinamos os balanços patrimoniais, individual (controladora) e consolidado, da **Moura Dubeux Engenharia S.A.** ("Companhia" ou "Controladora") e de suas controladas, levantados em 31 de dezembro de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora), do fluxo de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis. **2.** Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreendeu: **(a)** o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia e de suas controladas; **(b)** a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; **(c)** a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia e de suas controladas, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. **3.** Em nossa opinião as

demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da **Moura Dubeux Engenharia S.A.** e de suas controladas, em 31 de dezembro de 2008, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido (controladora), o fluxo de caixa e o valor adicionado correspondentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **4.** As demonstrações do fluxo de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 preparadas em conexão com as demonstrações contábeis do exercício de 2008, foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis mencionadas no parágrafo 3, tomadas em conjunto. **5.** Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil durante 2008, as demonstrações contábeis referentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas como previsto na NPC 12 - Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas

Contábeis e Correções de Erros. **6.** As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas para comparação, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram parecer sem ressalvas datado de 15 de julho de 2008. Adicionalmente, as demonstrações contábeis do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2008 foram revisados por outros auditores independentes, cujo relatório de revisão dos auditores independentes datado de 26 de novembro de 2008 contém ressalva por limitação de escopo pelo não-registro dos possíveis impactos dos ajustes a valor presente, aos quais foram devidamente registrados posteriormente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, conforme mencionado na nota explicativa nº 2.3.f.
São Paulo, 27 de março de 2009

BDO

BDO Trevisan

BDO Trevisan Auditores Independentes
CRC 2SP013439/O-5 "S" PE**Eduardo Augusto Rocha Pocetti**
Sócio-contador - CRC 1SP105866/O-5 "S" PE