

# **Demonstrações Financeiras**

## **Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.**

31 de dezembro de 2011 e 2010  
com Relatório dos Auditores Independentes

# **Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.**

## Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2011 e 2010

### Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... 1

#### Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais..... 4

Demonstrações do resultado ..... 6

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido..... 7

Demonstrações dos fluxos de caixa ..... 8

Notas explicativas às demonstrações financeiras..... 9

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Administradores e Acionistas da  
**Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.**  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Scopel Desenvolvimento Urbano S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras**

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

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

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

## **Responsabilidade dos auditores independentes--Continuação**

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

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais (controladora) e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Scopel Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Scopel Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2011, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

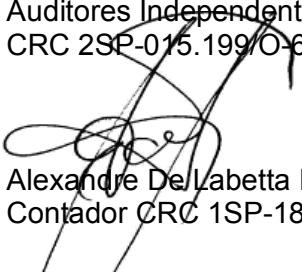
## **Ênfase**

### **Demonstrações financeiras consolidadas: IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil**

Conforme descrito na Nota explicativa 2, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota explicativa 3.1. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

São Paulo, 25 de maio de 2012.

ERNST & YOUNG TERCO  
Auditores Independentes S.S.  
CRC 2SP-015.199/O-6



Alexandre De Labetta Filho  
Contador CRC 1SP-182.396/O-2

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Balancos patrimoniais  
31 de dezembro de 2011 e 2010  
(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2011	2010	2011	2010
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	<b>4.083</b>	7.415	<b>10.208</b>	14.066
Títulos e valores mobiliários	5	<b>62.470</b>	417	<b>73.493</b>	417
Promitentes compradores de imóveis	6	<b>36.463</b>	19.068	<b>101.326</b>	33.763
Imóveis destinados à venda	7	<b>46.349</b>	25.238	<b>179.726</b>	50.683
Adiantamentos a fornecedores	-	<b>9.173</b>	7.025	<b>15.595</b>	10.943
Adiantamentos a proprietários de glebas e parceiros	8	<b>11.620</b>	10.194	<b>12.492</b>	13.767
Outros valores a receber	-	<b>7.513</b>	1.127	<b>12.817</b>	1.201
Despesas antecipadas	-	<b>2.373</b>	3.082	<b>4.457</b>	6.475
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>180.044</b>	73.566	<b>410.114</b>	131.315
<b>Não circulante</b>					
Promitentes compradores de imóveis	6	<b>108.399</b>	92.098	<b>417.017</b>	172.523
Adiantamentos a proprietários de glebas e parceiros	8	<b>3.469</b>	-	<b>7.077</b>	-
Outros valores a receber	-	<b>13.878</b>	8	<b>13.878</b>	19
Contas a receber de partes relacionadas	16	<b>199.643</b>	48.172	-	267
Imóveis destinados à venda	7	<b>19.711</b>	4.454	<b>29.347</b>	5.045
		<b>345.100</b>	144.732	<b>467.319</b>	177.854
Investimentos	9	<b>173.055</b>	47.774	-	-
Imobilizado	10	<b>2.010</b>	1.369	<b>12.055</b>	3.841
Intangível	11	<b>1.728</b>	860	<b>1.728</b>	860
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>521.893</b>	194.735	<b>481.102</b>	182.555
<b>Total do ativo</b>		<b>701.937</b>	268.301	<b>891.216</b>	313.870

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2011	2010	2011	2010
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	12	<b>91.288</b>	63.849	<b>91.288</b>	63.849
Debêntures	12.1	<b>5.625</b>	-	<b>5.625</b>	-
Fornecedores	-	<b>10.832</b>	10.474	<b>40.322</b>	22.488
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	<b>6.674</b>	6.874	<b>8.770</b>	7.803
Contas a pagar por cessão de recebíveis	13	<b>5.313</b>	3.180	<b>11.378</b>	8.006
Contas a pagar	-	<b>90</b>	34	<b>871</b>	34
Adiantamentos de clientes	-	<b>2.582</b>	5.347	<b>4.506</b>	4.906
Dividendos a pagar	-	<b>87</b>	34	<b>87</b>	34
Provisões tributárias diferidas	15	<b>1.847</b>	1.101	<b>5.599</b>	2.041
Contas a pagar a proprietários de imóveis e parceiros	-	<b>2.042</b>	2.396	<b>9.324</b>	3.664
Credores por imóveis compromissados	17	-	-	<b>23.063</b>	-
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>126.380</b>	93.289	<b>200.833</b>	112.825
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	12	<b>257.182</b>	53.953	<b>268.224</b>	53.953
Debêntures	12.1	<b>22.729</b>	-	<b>22.729</b>	-
Contas a pagar por cessão de recebíveis	13	<b>32.174</b>	18.834	<b>80.440</b>	39.420
Provisão para perdas em investimentos	9	<b>2.932</b>	523	-	-
Credores por imóveis compromissados	17	-	-	<b>32.064</b>	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	25	<b>1.866</b>	-	<b>1.866</b>	-
Provisões tributárias diferidas	15	<b>5.492</b>	4.467	<b>23.043</b>	8.279
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>322.375</b>	77.777	<b>428.366</b>	101.652
<b>Patrimônio Líquido</b>					
Capital social	18.1	<b>63.670</b>	3.420	<b>63.670</b>	3.420
Reserva de capital	18.4 e 18.5	<b>99.607</b>	60.250	<b>99.607</b>	60.250
Reserva legal	18.3	<b>4.679</b>	1.860	<b>4.679</b>	1.860
Retenção de lucros	-	<b>85.226</b>	31.705	<b>85.226</b>	31.705
<b>Patrimônio líquido do controlador</b>		<b>253.182</b>	97.235	<b>253.182</b>	97.235
Participação de acionistas não controladores		-	-	<b>8.835</b>	2.158
<b>Patrimônio líquido total</b>		<b>253.182</b>	97.235	<b>262.017</b>	99.393
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>701.937</b>	268.301	<b>891.216</b>	313.870

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

### Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2011	2010	2011	2010
Receita operacional líquida	19	<b>63.926</b>	80.630	<b>406.644</b>	173.944
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	<b>(26.816)</b>	(34.082)	<b>(188.698)</b>	(72.182)
Lucro bruto		<b>37.110</b>	46.548	<b>217.946</b>	101.762
Receitas/(despesas) operacionais:					
Administrativas e gerais	20	<b>(49.819)</b>	(26.315)	<b>(49.831)</b>	(26.349)
Comerciais	20	<b>(4.313)</b>	(7.108)	<b>(50.315)</b>	(22.126)
Participação de administradores e empregados	23	<b>(5.362)</b>	(4.271)	<b>(5.362)</b>	(4.271)
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas	-	<b>649</b>	-	<b>494</b>	-
Equivalência patrimonial	9	<b>119.299</b>	34.841	-	-
		<b>60.454</b>	(2.853)	<b>(105.014)</b>	(52.746)
Lucro antes do resultado financeiro		<b>97.564</b>	43.695	<b>112.932</b>	49.016
Despesas financeiras	21	<b>(40.769)</b>	(11.617)	<b>(42.132)</b>	(11.939)
Receitas financeiras	21	<b>2.428</b>	1.025	<b>2.828</b>	1.114
Lucro antes dos impostos		<b>59.223</b>	33.103	<b>73.628</b>	38.191
Imposto de renda e contribuição social - Corrente	15	<b>(2.017)</b>	(1.476)	<b>(5.161)</b>	(2.650)
Imposto de renda e contribuição social - Diferido	15	<b>(812)</b>	(1.427)	<b>(8.316)</b>	(3.177)
Lucro líquido do exercício		<b>56.394</b>	30.200	<b>60.151</b>	32.364
Lucro líquido do exercício destinado aos acionistas não controladores		-	-	<b>(3.757)</b>	(2.164)
Lucro líquido do exercício destinado aos acionistas controladores		<b>56.394</b>	30.200	<b>56.394</b>	30.200
Lucro por ação		<b>2.195</b>	1.175		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010  
(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora				Consolidado			
		Capital social integralizado	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de lucros retidos	Lucros acumulados	Patrimônio líquido do controlador	Acionistas não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2009		1.820	60.250	350	4.644	-	67.064	(6)	67.058
Aumento de capital	18.1	1.600	-	-	(1.600)	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	30.200	30.200	2.164	32.364
Constituição da reserva legal	18.3	-	-	1.510	-	(1.510)	-	-	-
Dividendos propostos	18.2	-	-	-	-	(29)	(29)	-	(29)
Destinação de lucros	-	-	-	-	28.661	(28.661)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2010		<b>3.420</b>	<b>60.250</b>	<b>1.860</b>	<b>31.705</b>	<b>-</b>	<b>97.235</b>	<b>2.158</b>	<b>99.393</b>
Aumento de capital	18.1	<b>60.250</b>	<b>(60.250)</b>	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	<b>56.394</b>	<b>56.394</b>	<b>3.757</b>	<b>60.151</b>
Reserva de capital	18.4	-	<b>98.000</b>	-	-	-	<b>98.000</b>	-	<b>98.000</b>
Constituição da reserva legal	18.3	-	-	<b>2.819</b>	-	<b>(2.819)</b>	-	-	-
Dividendos propostos	18.2	-	-	-	-	<b>(54)</b>	<b>(54)</b>	-	<b>(54)</b>
Destinação de lucros	-	-	-	-	<b>53.521</b>	<b>(53.521)</b>	-	-	-
Outorgada de opções de ações	18.5	-	<b>1.607</b>	-	-	-	<b>1.607</b>	-	<b>1.607</b>
Movimentações de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	<b>2.920</b>	<b>2.920</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2011		<b>63.670</b>	<b>99.607</b>	<b>4.679</b>	<b>85.226</b>	<b>-</b>	<b>253.182</b>	<b>8.835</b>	<b>262.017</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
<b>Das atividades operacionais</b>				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>59.223</b>	33.103	<b>73.628</b>	38.191
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	<b>1.055</b>	725	<b>9.750</b>	1.279
Juros sobre empréstimos	<b>34.787</b>	10.090	<b>34.653</b>	10.090
Resultado de equivalência patrimonial	<b>(119.299)</b>	(34.841)	-	-
Provisão para demandas judiciais e administrativas	<b>1.866</b>	-	<b>1.866</b>	-
Provisão para remuneração com base em ações	<b>1.607</b>	-	<b>1.607</b>	-
Ajuste a valor presente	<b>327</b>	29	<b>625</b>	93
Impostos diferidos - PIS e COFINS	<b>958</b>	1.644	<b>10.004</b>	4.299
<b>Variações nos ativos e passivos</b>				
Diminuição/(Aumento) em títulos e valores mobiliários	<b>(62.053)</b>	2.180	<b>(73.076)</b>	2.180
(Aumento) em promitentes compradores de imóveis	<b>(34.023)</b>	(58.401)	<b>(312.682)</b>	(140.197)
(Aumento) em imóveis destinados à venda	<b>(36.368)</b>	(6.463)	<b>(153.345)</b>	(25.690)
(Aumento) em adiantamentos a fornecedores	<b>(2.148)</b>	(6.042)	<b>(4.652)</b>	(8.789)
(Aumento) em adiantamentos a proprietários de glebas e parceiros	<b>(4.895)</b>	(2.742)	<b>(5.802)</b>	(2.742)
Diminuição/(aumento) em outros valores a receber	<b>(20.256)</b>	214	<b>(25.472)</b>	(223)
Diminuição/(aumento) em despesas antecipadas	<b>709</b>	(1.836)	<b>2.015</b>	(2.578)
Diminuição/(aumento) em créditos com partes relacionadas	<b>(151.471)</b>	(36.940)	<b>267</b>	(267)
Aumento em fornecedores	<b>358</b>	4.505	<b>17.834</b>	14.306
Aumento/(diminuição) em obrigações sociais e tributárias	<b>(432)</b>	2.621	<b>125</b>	3.246
Aumento/(diminuição) em contas a pagar	<b>56</b>	(129)	<b>838</b>	(129)
Aumento/(diminuição) em adiantamentos de clientes	<b>(2.765)</b>	4.921	<b>(400)</b>	4.353
(Diminuição) em débitos com partes relacionadas	-	(3)	-	-
Aumento em credores por imóveis compromissados	-	-	<b>55.127</b>	-
Aumento/(diminuição) em contas a pagar a proprietários de imóveis	<b>(354)</b>	924	<b>5.660</b>	1.758
<b>Caixa proveniente das operações</b>	<b>(333.118)</b>	(86.441)	<b>(361.430)</b>	(100.820)
<b>Imposto de renda e contribuição social pagos</b>	<b>(1.785)</b>	(1.144)	<b>(4.319)</b>	(2.187)
<b>Caixa líquido (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<b>(334.903)</b>	(87.585)	<b>(365.749)</b>	(103.007)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Acréscimo do imobilizado	<b>(1.284)</b>	(1.196)	<b>(17.552)</b>	(4.222)
Acréscimo do intangível	<b>(1.280)</b>	(285)	<b>(1.280)</b>	(285)
Acréscimo do investimento	<b>(3.573)</b>	(1.800)	-	-
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<b>(6.137)</b>	(3.281)	<b>(18.832)</b>	(4.507)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Ingressos de empréstimos	<b>333.991</b>	120.850	<b>345.167</b>	120.850
Ingressos de securitizações, líquidas das amortizações	<b>15.473</b>	2.966	<b>44.392</b>	26.465
Debêntures	<b>28.354</b>	-	<b>28.354</b>	-
Liquidação de empréstimos	<b>(138.110)</b>	(24.777)	<b>(138.110)</b>	(24.777)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>	<b>239.708</b>	99.039	<b>279.803</b>	122.538
<b>Das atividades de financiamento com acionistas</b>				
Integralização de capital	-	(1.600)	-	-
Recurso de acionistas para capital - acionistas não controladores	-	-	<b>2.920</b>	(2.164)
Reservas de capital - Debêntures	<b>98.000</b>	-	<b>98.000</b>	-
<b>Caixa líquido utilizado/(aplicado) atividades de financiamento com acionistas</b>	<b>98.000</b>	(1.600)	<b>100.920</b>	(2.164)
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(3.332)</b>	6.573	<b>(3.858)</b>	12.860
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do exercício	<b>7.415</b>	842	<b>14.066</b>	1.206
No final do exercício	<b>4.083</b>	7.415	<b>10.208</b>	14.066
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(3.332)</b>	6.573	<b>(3.858)</b>	12.860

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 1. Contexto operacional

A Scopel Desenvolvimento Urbano S.A., (a seguir denominada “Scopel”, “Companhia” ou “Controladora”), fundada em 05 de abril de 2005, com sede localizada na Rua Estados Unidos, nº 2.134 na Cidade e Estado de São Paulo-SP, tem por atividade principal o estudo, o planejamento e a implementação de empreendimentos imobiliários com foco em loteamentos. O desenvolvimento desses empreendimentos imobiliários é efetuado diretamente pela Companhia ou em conjunto com outros parceiros por meio da formação de consórcios, sociedades controladas constituídas na forma de Sociedades com Propósito Específico (SPEs) ou Sociedades em Conta de Participação (SCPs).

Suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foram autorizadas pela diretoria, em 25 de maio de 2012.

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* - IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada - POC).

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias estão sendo analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que a Companhia tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

## **Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação**

As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações financeiras individuais não são consideradas em conformidade com o IFRS, que exige a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras das suas controladas, conforme indicado na Nota Explicativa nº 9, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e de 2010.

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Adicionalmente, a Companhia não possui outros resultados abrangentes. Dessa forma, a demonstração dos resultados abrangentes não está sendo apresentada em separado, pois equivale à demonstração do resultado do exercício.

Para fins de comparabilidade, a Companhia reclassificou o montante de R\$9.126 de promitentes compradores de imóveis para adiantamentos a proprietários de glebas e parceiros, apresentados anteriormente nas demonstrações financeiras do exercício de 31 de dezembro de 2010.

### **3. Principais políticas contábeis**

#### **3.1. Apuração e apropriação do resultado da venda de loteamento imobiliário**

O resultado da venda de loteamento imobiliário é apurado considerando as receitas contratuais acrescidas de variações monetárias e reduzido dos seguintes custos: gastos com regularização de terrenos e custos diretos e indiretos relacionados à construção.

*O resultado da venda de imóveis é apropriado, considerando:*

- (a) Nas vendas a prazo de unidade concluída: no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual;

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 3. Principais políticas contábeis--Continuação

#### 3.1. Apuração e apropriação do resultado da venda de loteamento imobiliário-- Continuação

(b) Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos pela Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e pelas alterações introduzidas pela Orientação Técnica OCPC01(R1) - Entidade de Incorporação Imobiliária e Orientação Técnica OCPC04 - Aplicação da ICPC02 às entidades de incorporação imobiliária emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Deliberação da CVM, nº 561 de 17 de dezembro de 2008, a saber:

1. As receitas de vendas e os custos de projetos, legalizações e de construção inerentes aos respectivos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo este percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
2. As receitas de vendas apuradas, conforme o item (a), incluindo a atualização monetária e juros, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos superiores às receitas contabilizadas são registrados como adiantamento de clientes.

Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado, observando o regime de competência, independente de seu recebimento.

#### 3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

##### Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 3. Principais políticas contábeis--Continuação

#### 3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

##### Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

##### Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

##### Tributos

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas, podem afetar adversamente a Companhia e controladas, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 3. Principais políticas contábeis--Continuação

#### 3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

##### Estimativas e premissas--Continuação

##### *Valor justo de instrumentos financeiros*

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

##### *Provisões para demandas judiciais e administrativas*

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como, prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

#### 3.3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor de mercado e com vencimento original de até 90 dias e limites utilizados de conta garantida. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros mantidos ao valor justo por meio do resultado". Títulos e valores mobiliários incluem títulos disponíveis para venda, certificados de depósitos bancários e fundos de investimentos e são integralmente consolidados.

## **Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### **3. Principais políticas contábeis--Continuação**

#### **3.4. Contas a receber**

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) são provenientes das vendas de lotes dos empreendimentos, segundo seu valor contratual, incluindo atualizações monetárias e juros de 0,75% a 1% ao mês, aplicados aos sistemas de amortizações utilizados em conformidade com suas respectivas cláusulas. São apresentadas aos valores presentes e de realização. A classificação entre o circulante e não circulante é realizada com base na expectativa do fluxo de vencimento dos contratos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de lotes não concluídos (em construção), são aplicados os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.1.

A parcela da carteira de contas a receber é reconhecida nas demonstrações financeiras, de acordo com os procedimentos da Nota Explicativa nº 3.1 e é demonstrada pelo seu valor presente de realização. Os recebíveis possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, e a constituição de provisão para devedores duvidosos é considerada substancialmente desnecessária pela Administração.

#### **3.5. Imóveis destinados à venda**

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, dos dois o menor. O custo dos imóveis é formado por gastos com insumos, materiais e mão de obra aplicados nas obras de infraestrutura urbana e comunitária e despesas com projetos e legalizações dos loteamentos. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades permutadas.

##### *Capitalização de encargos financeiros*

Os juros incorridos com empréstimos e financiamentos atrelados à construção de empreendimentos são ativados e reconhecidos ao resultado de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento.



## **Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### **3. Principais políticas contábeis--Continuação**

#### **3.6. Despesas comerciais**

As despesas comerciais referem-se às comissões pagas aos corretores, relativas às vendas de lotes de cada empreendimento e são apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos dos lotes vendidos, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.1.

As despesas com publicidade, propaganda, marketing, promoções e outras atividades comerciais correlatas, não fazem parte do custo de construção do imóvel e são reconhecidas e apropriadas ao resultado no momento em que ocorrem.

#### **3.7. Investimentos em controladas**

A Companhia participa em empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades limitadas e Sociedades de Propósito Específico (SPE), desempenhando as atividades de gestão financeira e operacional das atividades, se enquadrando desta maneira nas características de controladora. A participação societária nestas controladas é contabilizada pelo método de equivalência patrimonial, conforme definido pelo CPC 18 - Investimento em Coligada e em Controlada.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento nas controladas é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que as da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações financeiras da controladora, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua coligada. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

## **Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### **3. Principais políticas contábeis--Continuação**

#### **3.8. Imobilizado**

É avaliado ao custo de aquisição. As depreciações acumuladas são computadas pelo método linear, levando em consideração as taxas descritas na Nota Explicativa nº 10 e reconhecidas no resultado do exercício.

Despesas com estande de vendas são registradas no ativo imobilizado e depreciadas pela vida útil quando esta for superior a 12 meses. Os gastos foram reclassificados para o ativo imobilizado e estão sendo amortizados pela vida útil estimada do bem, na rubrica de despesas comerciais.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é incluído na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

#### **3.9. Intangível**

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida útil-econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, submetidos a teste de avaliação do valor recuperável.

#### **3.10. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)**

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

## **Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### **3. Principais políticas contábeis--Continuação**

#### **3.11. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### **3.12. Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

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

#### **3.13. Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e outros recebíveis, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado são acrescidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 3. Principais políticas contábeis--Continuação

#### 3.13. Instrumentos financeiros--Continuação

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados, conforme descrevemos a seguir:

(i) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal, quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se as Sociedades gerenciam estes investimentos e tomam as decisões de compra e venda com base em seu valor justo, de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Sociedade. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

(ii) Ativos financeiros disponíveis para venda

Os ativos financeiros disponíveis para venda são aqueles ativos financeiros não derivativos que não são classificados como (a) empréstimos e recebíveis, (b) investimentos mantidos até o vencimento ou (c) ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado. Estes ativos financeiros incluem instrumentos patrimoniais e de títulos de dívida. Títulos de dívida nessa categoria são aqueles que se pretende manter por um período indefinido e que podem ser vendidos para atender às necessidades de liquidez ou em resposta às mudanças nas condições de mercado. Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço, de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros, conforme descrito na Nota Explicativa nº 22.

## **Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### **3. Principais políticas contábeis--Continuação**

#### **3.14. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos tomados são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Em seguida, os empréstimos são atualizados pelas variações monetárias e encargos financeiros incorridos até a data do balanço, conforme previsto contratualmente, demonstrados na Nota Explicativa nº 12.

#### **3.15. Cessão de recebíveis imobiliários**

As operações de cessão de recebíveis imobiliários são contabilizadas e divulgadas de acordo com sua essência e realidade econômica. Desta forma, em função da Companhia reter, de forma substancial, os riscos e as responsabilidades sobre os créditos cedidos, bem como em determinadas cessões possuir o controle financeiro de Administração e gestão sobre os recebíveis cedidos, é realizada a manutenção dos créditos como ativos acarretando no reconhecimento, como passivo dos valores recebidos pela cessão dos créditos, líquidos dos juros e dos custos com a captação dos recursos.

#### **3.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

A legislação fiscal (Instrução Normativa SRF nº 84/79) permite que as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas e os tributos recolhidos com base em regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 3.1 para reconhecimento destas receitas.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

## **Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### **3. Principais políticas contábeis--Continuação**

#### **3.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação**

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia e sua controlada optaram desde 2008 pelo regime tributário de lucro presumido. Nestas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Como a prática contábil de provisão difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir as diferenças temporárias, conforme comentado na Nota Explicativa nº 15.

#### **3.17. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais**

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e, tampouco, divulgados e (iii) Obrigações legais são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia questionou a inconstitucionalidade de tributos.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 3. Principais políticas contábeis--Continuação

#### 3.18. Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual, na data do balanço, pode ser assim resumida:

Sociedade controlada	2011		2010	
	Critério de consolidação	Participação	Critério de consolidação	Participação
Fleche Participações e Empreendimentos Ltda	Integral	99,99%	Integral	99,99%
Scopel SPE 01 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	Integral	99,00%
Scopel SPE 02 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	Integral	99,00%
Scopel SPE 03 Empreendimento Imobiliário Ltda	Proporcional	50,00%	Proporcional	50,00%
Scopel SPE 04 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	Integral	99,00%
Scopel SPE 05 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	Integral	99,00%
Scopel SPE 06 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	Integral	99,00%
Scopel SPE 07 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	Integral	99,00%
Scopel SPE 08 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,99%	Integral	90,00%
Scopel SPE 09 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	Integral	91,00%
Scopel SPE 10 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	Integral	99,00%
Scopel SPE 11 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	51,00%	Integral	51,00%
Scopel SPE-12 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	-	-
Scopel SPE-13 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	-	-
Scopel SPE-14 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	-	-
Scopel SPE-15 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	-	-
Scopel SPE-18 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	-	-
Scopel SPE-19 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	-	-
Scopel SPE-21 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	-	-
Scopel SPE-22 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	-	-
Scopel SPE-23 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	-	-
Scopel SPE-26 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	-	-
Scopel SPE-27 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	80,00%	-	-
Scopel SPE-28 Empreendimento Imobiliário Ltda	Integral	99,00%	-	-
Scopel SP-30 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Integral	99,00%	-	-
Scopel SP 31 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Integral	99,00%	-	-
Scopel SP 32 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Integral	99,00%	-	-
Scopel SP 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Integral	99,00%	-	-
Scopel SP 36 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Integral	99,00%	-	-
Scopel SP 39 Empreendimentos Imobiliários Ltda	Integral	99,00%	-	-
Scopel S/A - Cacapava SCP	Integral	99,00%	-	-
Scopel Campos do Conde Empreendimentos Ltda	Integral	100,00%	-	-

As demonstrações financeiras são elaboradas em conformidade com os procedimentos de consolidação e dispositivos legais aplicáveis.

As controladas são consolidadas integralmente quando a Companhia detém o seu controle na administração. São consolidadas proporcionalmente as participações quando seu controle é compartilhado com terceiros.

## **Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### **3. Principais políticas contábeis--Continuação**

#### **3.18. Demonstrações financeiras consolidadas--Continuação**

Os resultados das subsidiárias adquiridas/incorporadas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da sua aquisição/cominação. Os exercícios sociais das controladas incluídas na consolidação são coincidentes com os da controladora e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas sociedades consolidadas e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior. Todos os saldos e as transações entre as empresas foram eliminados na consolidação. As transações entre a controladora e as empresas controladas são realizadas em condições e preços estabelecidos entre as partes.

#### **3.19. Lucro por ação**

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

#### **3.20. Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas pelo método indireto e apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03(R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

#### **3.21. Outros benefícios a empregados**

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a Seguridade Social INSS, férias e 13º salário), remunerações variáveis como participação nos lucros. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.



## **Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### **3. Principais políticas contábeis--Continuação**

#### **3.21. Outros benefícios a empregados--Continuação**

##### *(a) Programa de participação dos resultados*

A Companhia mantém programa de participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, podendo ocorrer baseada em programas espontâneos mantidos pelas empresas ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais, e deliberado em reunião da diretoria.

A provisão para participação dos empregados e administradores nos lucros é contabilizada pelo regime de competência, baseada nos critérios e premissas estabelecidos no programa mantido pela Companhia (conforme Nota Explicativa nº 23).

##### *(b) Plano de opção de compra de ações*

O plano de opções de compra de ações tem por objetivo a outorga de opções de ações de emissão da Companhia a administradores e empregados de nível gerencial, bem como a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à Sociedade sob seu controle. O plano está limitado ao máximo de opções que resulte em uma diluição de até 6% do capital social da Companhia.

Exercida a opção, o Conselho de Administração define se o capital social da Companhia deverá ser aumentado mediante a emissão de novas ações a serem subscritas pelos participantes, de acordo com o artigo 166, inciso III, da Lei nº 6.404/76, ou se serão utilizadas para liquidação do exercício das opções as ações mantidas em tesouraria, observada a regulamentação aplicável. Os acionistas, nos termos do que dispõe o artigo 171, parágrafo 3º - da Lei nº 6.404/76, não terão preferência na outorga e no exercício das opções originárias do plano.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 3. Principais políticas contábeis--Continuação

#### 3.22. Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB

Até a data de divulgação destas demonstrações financeiras, os seguintes pronunciamentos e interpretações emitidos pelo IASB foram publicados, porém não eram de aplicação obrigatória para as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2011:

IAS 1 Apresentação das Demonstrações Financeiras - Apresentação de Itens de Outros Resultados Abrangentes: esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou após 1º de janeiro de 2012.

IAS 12 Imposto de Renda - Recuperação dos Ativos Subjacentes: esta emenda esclareceu a determinação de imposto diferido sobre as propriedades de investimento mensurado pelo valor justo. Introduz a presunção refutável de que o imposto diferido sobre as propriedades de investimento mensurado pelo modelo de valor justo no IAS 40 deveria ser definido com base no fato de que seu valor contábil será recuperado por meio da venda. Esta emenda entra em vigor para os períodos anuais iniciando em ou após 1º de janeiro de 2012.

IAS 19 Benefícios aos Empregados (Emenda): o IASB emitiu várias emendas ao IAS 19. Tais emendas englobam desde alterações fundamentais, como a remoção do mecanismo do corredor e o conceito de retornos esperados sobre ativos do plano, até simples esclarecimentos sobre valorizações e desvalorizações e reformulação. Esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou após 1º de janeiro de 2013.

IAS 27 Demonstrações Financeiras Consolidadas e Individuais (revisado em 2011): como consequência dos recentes IFRS 10 e IFRS 12, o que permanece no IAS 27 restringe-se à contabilização de subsidiárias, entidades de controle conjunto, e associadas em demonstrações financeiras em separado. Esta emenda entra em vigor para períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.

IAS 28 Contabilização de Investimentos em Associadas e Joint Ventures (revisado em 2011): como consequência dos recentes IFRS 11 e IFRS 12, o IAS 28 passa a ser IAS 28 - Investimentos em Associadas e Joint Ventures, e descreve a aplicação do método patrimonial para investimentos em *joint ventures*, além do investimento em associadas. Esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 3. Principais políticas contábeis--Continuação

#### 3.22. Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB--Continuação

IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações - Aumento nas Divulgações Relacionadas a Baixas: esta emenda exige divulgação adicional sobre ativos financeiros que foram transferidos, porém não baixados, a fim de possibilitar que o usuário das demonstrações financeiras compreenda a relação com aqueles ativos que não foram baixados e seus passivos associados. Além disso, a emenda exige divulgações quanto ao envolvimento continuado nos ativos financeiros baixados para permitir que o usuário avalie a natureza do envolvimento continuado da entidade nesses ativos baixados, assim como os riscos associados.

Esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de julho de 2011, e no Brasil, somente após a aprovação do CPC.

IFRS 9 Instrumentos Financeiros - Classificação e Mensuração: o IFRS 9 na forma como foi emitido reflete a primeira fase do trabalho do IASB na substituição do IAS 39 e refere-se à classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros conforme estabelece o IAS 39. A norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013. Em fases subsequentes, o IASB examinará contabilidade de cobertura e perda no valor recuperável de ativos financeiros. Esse projeto deverá ser encerrado no final de 2011 ou no 1º semestre de 2012.

IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas: o IFRS 10 substitui as partes do IAS 27 Demonstrações Financeiras Consolidadas e Individuais que se referem ao tratamento contábil das demonstrações financeiras consolidadas. Inclui também os pontos levantados no SIC-12 Consolidação - Entidades para Fins Especiais - Envolvimento com Outras Entidades. O IFRS 10 estabelece um único modelo de consolidação baseado em controle que se aplica a todas as entidades, inclusive às entidades para fins especiais. Esta norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013

IFRS 11 - Acordos Conjuntos: esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.

IFRS 13 - Mensuração de Valor Justo: esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 3. Principais políticas contábeis--Continuação

#### 3.22. Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB--Continuação

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

A Administração da Companhia está analisando os impactos decorrentes à aplicação dessas normas, emendas e interpretações. O CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações relacionados às IFRSs novas e revisadas apresentadas anteriormente. Em decorrência do compromisso do CPC e da CVM de manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações efetuadas pelo IASB, é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM até a data de sua aplicação obrigatória.

### 4. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Caixa geral e outros	361	543	1.560	710
Banco conta movimento	3.722	6.872	8.648	13.356
<b>Total</b>	<b>4.083</b>	<b>7.415</b>	<b>10.208</b>	<b>14.066</b>

O caixa, equivalentes de caixa são representados substancialmente por saldos bancários e aplicação em fundo de investimento, emitidos ou geridos por instituições financeiras, todos com rentabilidade de 100% do DI CETIP "CDI".

As aplicações financeiras registradas como caixa e equivalentes de caixa são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 5. Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Fundo de aplicação financeira (a)	35.754	-	35.754	-
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (c)	10.042	417	21.064	417
Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRI) (b)	16.674	-	16.675	-
<b>Total</b>	<b>62.470</b>	<b>417</b>	<b>73.493</b>	<b>417</b>

(a) A controladora mantinha em 31 de dezembro de 2011, o montante de R\$30.617 no banco Bradesco, sendo a carteira diversificada com aplicações em cotas de outros fundos e títulos de renda fixa e R\$5.137 em fundo de aplicação de liquidez diária no banco Itaú. Ambos os fundos com concentração de risco abaixo de 10%, cuja administração é atribuída a uma instituição financeira privada.

(b) Refere-se ao saldo da controladora em CRI subordinado, cuja atualização monetária é IPCA/IBGE com juros remuneratórios - taxa efetiva de 11% a.a. com vencimento final em agosto de 2026.

(c) Refere-se às aplicações em CDB com remuneração a 100% do CDI com vencimentos em fevereiro e junho de 2012.

### 6. Promitentes compradores de imóveis

São representados por promitentes compradores dos lotes, sendo o saldo devedor dos contratos atualizado em conformidade com as respectivas cláusulas contratuais até as datas de encerramento dos períodos e estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e acrescidas de juros Tabela Price de 12% a.a. ou juros simples de 1% a.m.

Estes contratos de venda imobiliária têm como garantia os próprios imóveis comercializados nos termos da Lei nº 6.766/79 ou possuem cláusula de alienação fiduciária, que permitem em ambos os casos, na eventual situação de inadimplência, a rápida retomada do imóvel para posterior revenda, motivo pelo qual não é constituída provisão para perdas com devedores duvidosos.

Saldo referente ao cálculo do ajuste a valor presente de contas a receber para unidades não concluídas, apropriados proporcionalmente pelo critério descrito na Nota 3.1 utilizando uma taxa de desconto de 7,5% a.a. em 31 de dezembro de 2011 e 2010.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Promitentes compradores imóveis	145.262	111.238	519.140	206.456
Ajuste a valor presente	(400)	(72)	(797)	(170)
<b>Total</b>	<b>144.862</b>	<b>111.166</b>	<b>518.343</b>	<b>206.286</b>
Circulante	36.463	19.068	101.326	33.763
Não circulante	108.399	92.098	417.017	172.523

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 6. Promitentes compradores de imóveis--Continuação

A parcela do ativo não circulante para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e 2010 tem o seguinte vencimento:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
2012	-	11.220	-	22.749
2013	14.763	10.516	69.118	20.572
2014	14.188	11.309	52.249	21.023
2015	13.832	15.529	47.843	33.845
2016	12.983	15.675	44.602	36.879
2017 em diante	52.633	27.849	203.205	37.455
<b>Total</b>	<b>108.399</b>	<b>92.098</b>	<b>417.017</b>	<b>172.523</b>

### 7. Imóveis destinados à venda

Representados pelos custos incorridos dos lotes já registrados e lançados, bem como gastos iniciais com empreendimentos a serem lançados, conforme demonstrado a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Imóveis com obras concluídas	8.166	7.850	14.516	8.352
Imóveis com obras em andamento	5.319	6.093	108.504	31.093
Gastos iniciais de empreendimentos a lançar (a)	37.994	14.083	69.006	14.823
Encargos financeiros capitalizados (b)	14.581	1.665	17.047	1.460
<b>Total</b>	<b>66.060</b>	<b>29.691</b>	<b>209.073</b>	<b>55.728</b>
Circulante	46.349	25.238	179.726	50.683
Não circulante	19.711	4.454	29.347	5.045

(a) Representam gastos com o desenvolvimento de projetos, licenças, estudo de viabilidade e outros custos, incorridos anteriormente ao lançamento dos empreendimentos e estarão incorporados ao custo destes empreendimentos quando forem homologados nos órgãos públicos e lançados para venda, ou ainda, reembolsados ou apropriados ao resultado nos casos de não continuidade dos mesmos.

(b) Os juros incorridos com empréstimos e financiamentos são capitalizados na rubrica "Imóveis destinados a venda e apropriados ao resultado" de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento.

O total capitalizado até 31 de dezembro de 2011 de juros de empréstimos e financiamentos é de R\$26.942 (R\$8.194 em 2010) e houve apropriação de saldo capitalizado ao resultado no valor de R\$22.019 (R\$6.519 em 2010) na controladora e R\$22.048 (R\$6.870 em 2010) no consolidado.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 8. Adiantamentos a proprietários de glebas e parceiros

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Créditos junto a parceiros (a)	13.490	9.167	17.870	12.640
Adiantamento a proprietários de glebas (b)	1.599	1.027	1.699	1.127
<b>Total</b>	<b>15.089</b>	<b>10.194</b>	<b>19.569</b>	<b>13.767</b>
Circulante	11.620	10.194	12.492	13.767
Não circulante	3.469	-	7.077	-

(a) Créditos junto a parceiros de empreendimentos imobiliários decorrentes de movimentações financeiras realizadas entre as partes;

(b) Adiantamentos concedidos aos proprietários das glebas como condição à formação de negócio e serão compensados com a distribuição de resultados dos respectivos empreendimentos quando lançados, conforme previsto nos contratos.

A parcela do ativo não circulante para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 tem o seguinte vencimento:

Descrição	2011	
	Controladora	Consolidado
2013	470	957
2014	370	753
2015	347	705
2016 em diante	2.282	4.662
<b>Total</b>	<b>3.469</b>	<b>7.077</b>

# Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

## 9. Investimentos

### 9.1. Composição dos saldos

Participação em controlada em 2011

Nome da sociedade investida	Participação	Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	Resultado	Investimento (provisão para perdas)	Equivalência patrimonial - 31/12/11
Fleche Participações e Empreendimentos Ltda	100,00%	64.161	26.353	64.157	26.353
Scopel SPE-01 Empreendimento Imobiliário Ltda	99,00%	4.493	1.926	4.449	1.907
Scopel SPE-02 Empreendimento Imobiliário Ltda	99,00%	6.121	4.846	6.060	4.798
Scopel SPE-03 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	14.347	9.060	7.165	4.530
Scopel SPE-04 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	11.380	10.993	11.265	10.883
Scopel SPE-05 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	4.294	4.462	4.251	4.417
Scopel SPE-06 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	6.914	6.062	6.845	6.001
Scopel SPE-07 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	2.730	2.782	2.702	2.754
Scopel SPE-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	107	319	106	319
Scopel SPE-09 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	10.938	6.418	10.828	6.354
Scopel SPE-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	19.030	19.030	18.840	18.839
Scopel SPE-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda	51,00%	3.891	4.074	1.985	2.078
Scopel SPE-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	2.446	2.446	2.421	2.421
Scopel SPE-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	(815)	(815)	(807)	(807)
Scopel SPE-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	378	378	375	375
Scopel SPE-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	(256)	(256)	(253)	(253)
Scopel SPE-18 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	19.939	19.938	19.739	19.739
Scopel SP-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	(287)	(287)	(284)	(284)
Scopel SPE-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	1.018	1.018	1.009	1.008
Scopel SP-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	(988)	(988)	(978)	(978)
Scopel SP-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	2.111	2.111	2.090	2.090
Scopel SPE-27 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	5.198	5.198	4.159	4.159
Scopel SP-31 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	(192)	(192)	(190)	(190)
Scopel SP-32 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	(2)	(2)	(2)	(2)
Scopel SP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	(422)	(422)	(418)	(418)
Scopel SP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	2.629	2.629	2.602	2.602
Scopel S/A - Cacapava SCP	99,00%	424	424	424	424
Scopel Campos do Conde Empreendimentos Ltda	100,00%	1.537	134	1.537	134
Campos do Conde Private Administração Ltda - SPE	36,30%	128	128	46	46
<b>Total</b>		<b>181.252</b>	<b>127.767</b>	<b>170.123</b>	<b>119.299</b>
Investimento				173.055	122.231
Provisão para perdas sobre investimento (a)				(2.932)	(2.932)



## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 9. Investimentos--Continuação

#### 9.1. Composição dos saldos--Continuação

##### Participação em controlada em 2010

Nome da sociedade investida	Participação	Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	Resultado	Investimento (provisão para perdas)	Equivalência patrimonial - 31/12/10
Fleche Participações e Empreendimentos Ltda	99,99%	37.805	26.590	37.804	26.590
Scopel SPE-01 Empreendimento Imobiliário Ltda	99,00%	2.568	2.830	2.542	2.802
Scopel SPE-02 Empreendimento Imobiliário Ltda	99,00%	1.275	1.624	1.262	1.608
Scopel SPE-03 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	2.643	843	2.635	835
Scopel SPE-04 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	386	386	382	382
Scopel SPE-05 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	(167)	(168)	(165)	(167)
Scopel SPE-06 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	852	852	844	844
Scopel SPE-07 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	(52)	(52)	(51)	(51)
Scopel SPE-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	(237)	(237)	(214)	(214)
Scopel SPE-09 Empreendimentos Imobiliários Ltda	51,00%	4.519	4.519	2.305	2.305
Scopel SPE-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda	51,00%	(183)	(183)	(93)	(93)
<b>Total</b>				<b>47.251</b>	<b>34.841</b>
Investimento				47.774	35.366
Provisão para perdas sobre investimento (a)				(523)	(525)

- (a) Corresponde à provisão para perdas sobre investimento referente às participações nas sociedades controladas, que se encontram com o passivo a descoberto. Este fato decorre do estágio inicial das obras, quando as despesas comerciais apropriadas na competência são relevantes em relação ao percentual de apropriação do resultado imobiliário.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 9. Investimentos--Continuação

#### 9.2. Informações sobre investidas

Apresentamos a seguir, de maneira resumida, as informações financeiras das empresas controladas em 2011:

Nome da sociedade investida	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	
			(passivo a descoberto)	Resultado
Fleche Participações e Empreendimentos Ltda	92.144	27.983	64.161	26.353
Scopel SPE-01 Empreendimento Imobiliário Ltda	5.279	786	4.493	1.926
Scopel SPE-02 Empreendimento Imobiliário Ltda	9.122	3.001	6.121	4.846
Scopel SPE-03 Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.209	2.862	14.347	9.060
Scopel SPE-04 Empreendimentos Imobiliários Ltda	36.408	25.028	11.380	10.993
Scopel SPE-05 Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.505	8.211	4.294	4.462
Scopel SPE-06 Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.374	5.460	6.914	6.062
Scopel SPE-07 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.285	4.555	2.730	2.782
Scopel SPE-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.207	18.100	107	319
Scopel SPE-09 Empreendimentos Imobiliários Ltda	34.940	24.002	10.938	6.418
Scopel SPE-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda	58.231	39.201	19.030	19.030
Scopel SPE-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.203	13.312	3.891	4.074
Scopel SPE-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.502	11.056	2.446	2.446
Scopel SPE-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.206	8.021	(815)	(815)
Scopel SPE-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.504	6.126	378	378
Scopel SPE-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.795	7.051	(256)	(256)
Scopel SPE-18 Empreendimentos Imobiliários Ltda	49.451	29.512	19.939	19.938
Scopel SP-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.045	5.332	(287)	(287)
Scopel SP-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.730	9.712	1.018	1.018
Scopel SP-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.342	5.330	(988)	(988)
Scopel SP-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.800	2.689	2.111	2.111
Scopel SP-26 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.221	3.221	-	-
Scopel SP-27 Empreendimentos Imobiliários Ltda	34.281	29.083	5.198	5.198
Scopel SP-30 Empreendimentos Imobiliários Ltda	31	31	-	-
Scopel SP-31 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1368	1560,00	(192)	(192)
Scopel SP-32 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	2	(2)	(2)
Scopel SP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1776	2.198	(422)	(422)
Scopel SP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.159	15.159	-	-
Scopel SP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.935	1.306	2.629	2.629
Scopel S/A - Cacapava SCP	17.938	17.514	424	424
Scopel Campos do Conde Empreendimentos Ltda	1537	-	1537	134
Campos do Conde Private Administração Ltda - SPE	1.158	1.030	128	128

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 9. Investimentos--Continuação

#### 9.3. Movimentação dos investimentos

A Companhia efetuou a contabilização da equivalência patrimonial sobre as controladas diretas a partir da data de integralização de suas participações societárias. A movimentação em seus investimentos no período findo a 31 de dezembro de 2011 e 2010 é demonstrada a seguir:

Nome da sociedade investida	Saldo em 2010	Movimentação no período	Equivalência patrimonial	Saldo em 2011
Fleche Participações e Empreendimentos Ltda	37.805	-	26.353	64.158
Scopel SPE 01 Empreendimento Imobiliário Ltda	2.542	-	1.907	4.449
Scopel SPE 02 Empreendimento Imobiliário Ltda	1.261	-	4.798	6.059
Scopel SPE 03 Empreendimento Imobiliário Ltda	2.635	-	4.530	7.165
Scopel SPE 04 Empreendimento Imobiliário Ltda	382	-	10.883	11.265
Scopel SPE 05 Empreendimento Imobiliário Ltda	(165)	-	4.417	4.252
Scopel SPE 06 Empreendimento Imobiliário Ltda	844	-	6.001	6.845
Scopel SPE 07 Empreendimento Imobiliário Ltda	(51)	-	2.754	2.703
Scopel SPE 08 Empreendimento Imobiliário Ltda	(214)	-	319	105
Scopel SPE 09 Empreendimento Imobiliário Ltda (a)	2.305	2.169	6.354	10.828
Scopel SPE 10 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	18.840	18.840
Scopel SPE 11 Empreendimento Imobiliário Ltda	(93)	-	2.078	1.985
Scopel SPE-12 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	2.421	2.421
Scopel SPE-13 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	(807)	(807)
Scopel SPE-14 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	375	375
Scopel SPE-15 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	(253)	(253)
Scopel SPE-18 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	19.739	19.739
Scopel SPE-19 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	(284)	(284)
Scopel SPE-21 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	1.008	1.008
Scopel SPE-22 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	(978)	(978)
Scopel SPE-23 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	2.090	2.090
Scopel SPE-27 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	4.159	4.159
Scopel SP 31 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(190)	(190)
Scopel SP 32 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(2)	(2)
Scopel SP 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(418)	(418)
Scopel SP 39 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	2.602	2.602
Scopel S/A - Cacapava SCP	-	-	424	424
Scopel Campos do Conde Empreendimentos Ltda (b)	-	1.404	133	1.537
SPE Campos do Conde Private Administração Ltda	-	-	46	46
<b>Total</b>	<b>47.251</b>	<b>3.573</b>	<b>119.299</b>	<b>170.123</b>
Investimentos	47.774			173.055
Provisão para perdas em investimentos	(523)			(2.932)

(a) Ganho de capital com sociedade controlada, decorrente da decisão do sócio proprietário de área em rescindir parcialmente o contrato de parceria firmado e, portanto, formalizou a desistência da efetiva participação na sociedade Scopel SPE-09 Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme acordo firmado entre as partes.

(b) Em setembro de 2011, a Companhia efetuou a aquisição do controle societário da sociedade Scopel Campos do Conde Empreendimentos Ltda., a qual tem incorporado em seus ativos diversos direitos para a realização de futuros loteamentos.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 9. Investimentos--Continuação

#### 9.3. Movimentação dos investimentos--Continuação

Nome da sociedade investida	Saldo em 2009	Movimentação no período	Equivalência patrimonial	Saldo em 2010
Fleche Participações e Empreendimentos Ltda	11.214	-	26.591	37.805
Scopel SPE 01 Empreendimento Imobiliário Ltda	(259)	-	2.801	2.542
Scopel SPE 02 Empreendimento Imobiliário Ltda	(347)	-	1.608	1.261
Scopel SPE 03 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	1.802	833	2.635
Scopel SPE 04 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	382	382
Scopel SPE 05 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	(165)	(165)
Scopel SPE 06 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	844	844
Scopel SPE 07 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	(51)	(51)
Scopel SPE 08 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	(214)	(214)
Scopel SPE 09 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	2.305	2.305
Scopel SPE 11 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	(93)	(93)
<b>Total</b>	<b>10.608</b>	<b>1.802</b>	<b>34.841</b>	<b>47.251</b>
Investimentos	11.214			47.774
Provisão para perdas em investimentos	(606)			(523)

### 10. Imobilizado

Controladora	% - Anual de depreciação	2011			2010		
		Custo	Depreciação	Saldo	Custo	Depreciação	Saldo
		Instalações	10	159	(89)	70	132
Moveis e utensílios	10	859	(209)	650	763	(125)	638
Equipamentos de comunicação	10	126	(22)	104	103	(8)	95
Equipamentos de informática	20	1.280	(362)	918	517	(180)	337
Gastos em imóveis de terceiros	30	373	(105)	268	-	-	-
Stand de vendas	(a)	536	(536)	-	510	(285)	225
		<b>3.333</b>	<b>(1.323)</b>	<b>2.010</b>	<b>2.025</b>	<b>(656)</b>	<b>1.369</b>

Consolidado	% - Anual de depreciação	2011			2010		
		Custo	Depreciação	Saldo	Custo	Depreciação	Saldo
		Instalações	10	159	(89)	70	132
Moveis e utensílios	10	859	(209)	650	763	(125)	638
Equipamentos de comunicação	10	126	(22)	104	103	(8)	95
Equipamentos de informática	20	1.280	(361)	919	517	(180)	337
Gatos em imóveis de terceiros	30	373	(105)	268	-	-	-
Stand de vendas	(a)	19.722	(9.678)	10.044	3.536	(839)	2.697
		<b>22.519</b>	<b>(10.464)</b>	<b>12.055</b>	<b>5.051</b>	<b>(1.210)</b>	<b>3.841</b>

(a) A administração da Companhia avaliou a vida útil-econômica dos ativos e concluiu que a vida útil dos stands de vendas para os empreendimentos em fases, deve ser ajustada conforme o prazo de utilização. O prazo médio de depreciação dos stands varia de 18 a 36 meses em média, sendo um maior prazo aplicado para empreendimentos de várias fases de obras e vendas.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 10. Imobilizado--Continuação

#### Movimentação do imobilizado

Apresentamos a seguir a movimentação sintética do imobilizado em 31 de dezembro de 2011 e de 2010:

Controladora	Saldo em 2010	Adições	Baixas	Depreciação	Saldo em 2011
Instalações	74	27	-	(31)	70
Moveis e utensílios	638	96	-	(84)	650
Equipamentos de comunicação	95	22	-	(13)	104
Equipamentos de informática	337	766	-	(185)	918
Gastos em imóveis de terceiros	-	373	-	(105)	268
Stand de vendas	225	-	-	(225)	-
	<b>1.369</b>	<b>1.284</b>	<b>-</b>	<b>(643)</b>	<b>2.010</b>

Controladora	Saldo em 2009	Adições	Baixas	Depreciação	Saldo em 2010
Instalações	78	20	-	(24)	74
Moveis e utensílios	350	348	-	(60)	638
Equipamentos de comunicação	15	87	-	(7)	95
Equipamentos de informática	194	231	(5)	(83)	337
Gastos em imóveis de terceiros	-	-	-	-	-
Stand de vendas	-	510	-	(285)	225
	<b>637</b>	<b>1.196</b>	<b>(5)</b>	<b>(459)</b>	<b>1.369</b>

Consolidado	Saldo em 2010	Adições	Baixas	Depreciação	Saldo em 2011
Instalações	74	27	-	(31)	70
Moveis e utensílios	638	96	-	(84)	650
Equipamentos de comunicação	95	22	-	(13)	104
Equipamentos de informática	337	767	-	(185)	919
Gastos em imóveis de terceiros	-	373	-	(105)	268
Stand de vendas	2.697	16.267	-	(8.920)	10.044
	<b>3.841</b>	<b>17.552</b>	<b>-</b>	<b>(9.338)</b>	<b>12.055</b>

Consolidado	Saldo em 2009	Adições	Baixas	Depreciação	Saldo em 2010
Instalações	78	20	-	(24)	74
Moveis e utensílios	350	348	-	(60)	638
Equipamentos de comunicação	15	87	-	(7)	95
Equipamentos de informática	194	231	(5)	(83)	337
Stand de vendas	-	3.536	-	(839)	2.697
	<b>637</b>	<b>4.222</b>	<b>(5)</b>	<b>(1.013)</b>	<b>3.841</b>

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 11. Intangível

Controladora e Consolidado	% - Anual de depreciação	2011			2010		
		Custo	Depreciação	Saldo	Custo	Depreciação	Saldo
		Direitos de uso de software	20	2.682	(954)	1.728	1.403
		<b>2.682</b>	<b>(954)</b>	<b>1.728</b>	<b>1.403</b>	<b>(543)</b>	<b>860</b>

#### Movimentação do intangível

Apresentamos a seguir a movimentação do intangível em 31 de dezembro de 2011 e de 2010:

Controladora e Consolidado	Saldo em 2010	Adições	Baixas	Amortizações	Saldo em 2011
Direitos de uso de software	860	1.280	-	(412)	1.728
	<b>860</b>	<b>1.280</b>	-	<b>(412)</b>	<b>1.728</b>

Controladora e Consolidado	Saldo em 2009	Adições	Baixas	Amortizações	Saldo em 2010
Direitos de uso de software	841	285	-	(266)	860
	<b>841</b>	<b>285</b>	-	<b>(266)</b>	<b>860</b>

### 12. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são contratados com base na variação do IGPM mais encargos de 12% a.a. e na variação do CDI mais encargos de que variam de 4% a 9,8% a.a. Esses empréstimos têm como garantia a caução dos recebíveis decorrente das vendas dos lotes e têm por finalidade o financiamento das obras. Os saldos das operações contratadas são como segue:

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Cédulas de crédito bancário	348.470	117.802	359.512	117.802
<b>Total</b>	<b>348.470</b>	<b>117.802</b>	<b>359.512</b>	<b>117.802</b>
Parcela circulante	91.288	63.849	91.288	63.849
Parcela não circulante	257.182	53.953	268.224	53.953

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Apresentamos a seguir a composição das parcelas de não circulante por ano de vencimento:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
2012	-	23.142	-	23.142
2013	60.872	5.020	71.914	5.020
2014	23.358	25.791	23.358	25.791
2015	20.357	-	20.357	-
2016 em diante	152.595	-	152.595	-
	<b>257.182</b>	<b>53.953</b>	<b>268.224</b>	<b>53.953</b>

#### 12.1. Debêntures

Por meio de ata da assembleia geral extraordinária, realizada em 26 de maio de 2011, foi aprovada a emissão privada na quantidade de 60 (sessenta) debêntures, não conversíveis em ações, no valor unitário nominal de R\$500 que totalizam na data de emissão o valor de R\$30.000.

Os recursos captados por meio da emissão serão utilizados para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários com fins habitacionais, diretamente ou por meio de participação societária em sociedades de propósitos específicos, conforme previsto no instrumento particular de escrita de primeira emissão privada de debêntures, em série única, da Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

As debêntures terão vencimento em 15/12/2016, com atualização monetária mensal de acordo com a variação do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) e taxa efetiva de juros remuneratórios de 13,5% ao ano.

	Controladora e Consolidado
	2011
Debêntures	28.354
<b>Total</b>	<b>28.354</b>
Parcela circulante	5.625
Parcela não circulante	22.729

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

#### 12.1. Debêntures--Continuação

Apresentamos a seguir a composição das parcelas de não circulante por ano de vencimento:

Descrição	Controladora e Consolidado	
	2011	2010
Ano		
2013	5.682	-
2014	5.682	-
2015	5.682	-
2016	5.683	-
<b>Total</b>	<b>22.729</b>	<b>-</b>

### 13. Contas a pagar por cessão de recebíveis

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Crédito de securitização (atualizado, líquido das amortizações)	46.641	31.318	114.658	66.468
Encargos financeiros	(7.770)	(7.794)	(18.797)	(17.281)
Retenção contratual	(1.384)	(1.510)	(4.043)	(1.761)
	<b>37.487</b>	<b>22.014</b>	<b>91.818</b>	<b>47.426</b>
Parcela circulante	5.313	3.180	11.378	8.006
Parcela não circulante	32.174	18.834	80.440	39.420

Apresentamos a seguir a composição das parcelas de não circulante por ano de vencimento:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Ano				
2012	-	2.294	-	5.198
2013	4.362	2.151	10.867	4.701
2014	3.436	2.313	8.560	4.804
2015	3.216	3.176	8.013	7.733
2016	3.012	3.206	7.505	8.427
2017 em diante	18.148	5.694	45.495	8.557
<b>Total</b>	<b>32.174</b>	<b>18.834</b>	<b>80.440</b>	<b>39.420</b>



## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 13. Contas a pagar por cessão de recebíveis--Continuação

#### Encargos financeiros

O montante correspondente aos encargos financeiros incidentes sobre a referida operação é amortizado de acordo com a taxa efetiva de juros contratada. A garantia em cada operação é atrelada com a coobrigação da Companhia que pode se estender até o vencimento da operação ou até 65% do LTV (loan-to-value), conforme os termos em cada operação. As taxas contratadas nas cessões variam entre 11% a.a. e 14,92% a.a.

### 14. Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento

Conforme mencionado na Nota 3.1, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar não estão refletidos nas demonstrações financeiras da Companhia. As operações de vendas de imóveis a apropriar não refletidas nas demonstrações financeiras compõem-se como segue:

#### a) Promitentes compradores de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
<b>Circulante</b>				
Créditos de clientes - percentual realizado	36.463	19.068	101.326	33.763
Créditos de clientes - percentual não realizado	6.058	8.390	33.021	25.937
	<b>42.521</b>	<b>27.458</b>	<b>134.347</b>	<b>59.700</b>
<b>Não circulante</b>				
Créditos de clientes - percentual realizado	108.399	92.098	417.017	172.523
Créditos de clientes - percentual não realizado	20.468	43.728	138.922	133.204
	<b>128.867</b>	<b>135.826</b>	<b>555.939</b>	<b>305.727</b>

#### b) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
<b>Resultado de venda de lotes a apropriar</b>				
Vendas contratadas a apropriar	23.664	52.306	181.126	168.044
Custos a apropriar	(12.202)	(22.978)	(90.819)	(70.493)
	<b>11.462</b>	<b>29.328</b>	<b>90.307</b>	<b>97.551</b>

Para o resultado a apropriar não foram considerados os efeitos do ajuste a valor presente, impostos, atualização do contas a receber e eventuais alterações do custo orçado.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 15. Imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS

#### Provisão de impostos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS/PASEP e a COFINS são registrados nas demonstrações financeiras com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 permite o diferimento do pagamento destes impostos e contribuições para equipará-lo à proporção do recebimento das vendas contratadas.

Como resultado, é contabilizado um passivo ou ativo de impostos e contribuições diferidos com base na diferença entre o lucro reconhecido nestas demonstrações financeiras, de acordo com a Resolução nº 963/03 e o imposto e a contribuição correntes, serão pagos de acordo com o regime de caixa, vinculado à realização do contas a receber de promitentes compradores de imóveis, sendo os saldos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Pis	710	539	2.780	1.030
Cofins	3.270	2.481	12.828	4.567
Imposto de renda	2.180	1.655	8.552	3.068
Contribuição social	1.179	893	4.482	1.656
<b>Total</b>	<b>7.339</b>	<b>5.568</b>	<b>28.642</b>	<b>10.320</b>
Parcela circulante	1.847	1.101	5.599	2.041
Parcela não circulante	5.492	4.467	23.043	8.279

A conciliação da despesa calculada pela aplicação das alíquotas fiscais do imposto de renda e da contribuição social é demonstrada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Resultado antes da tributação	59.223	33.103	73.628	38.191
Efeito do resultado de empresas de lucro presumido	67.985	9.535	(36.766)	(22.444)
Resultado de equivalencia patrimonial	(119.299)	(34.841)	-	-
Diferenças temporarias	(415)	300	265	950
Depreciações e amortizações	827	441	827	441
Outras adições e exclusões	-	-	1.683	-
Base de cálculo do Imposto de renda e contribuição social	8.321	8.538	39.637	17.138
Alíquota vigente	-34%	-34%	-34%	-34%
Espectativa de imposto de renda e contribuição social	(2.829)	(2.903)	(13.477)	(5.827)
Corrente	(2.017)	(1.476)	(5.161)	(2.650)
Diferido	(812)	(1.427)	(8.316)	(3.177)
Despesa com imposto de renda e contribuição social	(2.829)	(2.903)	(13.477)	(5.827)
Alíquota Efetiva	-4,78%	-8,77%	-18,30%	-15,26%

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 16. Partes relacionadas

#### 16.1. Transações com partes relacionadas

##### *Contratos de locação:*

A Companhia mantém contratos de locação de imóveis, incluindo as instalações onde está estabelecida sua sede, os quais são de propriedade de empresa onde alguns dos acionistas mantêm controle societário. O valor do aluguel pago no exercício de 2011 foi de R\$618 (R\$453 em 2010), em linha com os valores de mercado. Os contratos têm vigência de 12 meses com previsão de renovação automática pelo mesmo prazo, sendo reajustados a cada 12 meses pela maior variação dentre os índices IGP-M, IGP-DI, INPC ou IPCA.

##### *Contas a receber com partes relacionadas:*

A Companhia mantém operações em condições específicas e em montantes significativos com partes relacionadas, referentes a adiantamentos para futuro aumento de capital da controladora em suas controladas tendo por objetivo o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Os saldos das operações mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros. Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

	Controladora		Consolidado
	2011	2010	2010
Fleche Participações e Empreendimentos Ltda	18.623	15.195	-
Scopel SPE-01 Empreendimento Imobiliario Ltda	155	395	-
Scopel SPE-02 Empreendimento Imobiliario Ltda	1.705	5.277	-
Scopel SPE-03 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.073	3.449	267
Scopel SPE-04 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	19.178	12.292	-
Scopel SPE-05 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	7.024	1.729	-
Scopel SPE-06 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	4.375	2.074	-
Scopel SPE-07 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	2.809	1.716	-
Scopel SPE-08 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	17.893	1.428	-
Scopel SPE-09 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	19.398	2.805	-
Scopel SPE-10 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	5.796	-	-
Scopel SPE-11 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	11.470	1.812	-
Scopel SPE-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.517	-	-
Scopel SPE-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.251	-	-
Scopel SPE-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.763	-	-
Scopel SPE-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.932	-	-
Scopel SPE-18 Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.048	-	-
Scopel SPE-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.489	-	-
Scopel SP-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.960	-	-
Scopel SP-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.786	-	-
Scopel SP-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda	444	-	-
Scopel SP-26 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.176	-	-
Scopel SP-27 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.665	-	-
Scopel SP-30 Empreendimentos Imobiliários Ltda	31	-	-
Scopel SP-31 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.560	-	-
Scopel SP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.364	-	-
Scopel SP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda	188	-	-
Scopel SP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda	502	-	-
Campos do Conde Private Administração Ltda - SPE	2.990	-	-
Scopel S/A - Cacapava SCP	5.721	-	-
SPE Campos do Conde - Caruaru Empreendimentos Ltda	3.757	-	-
Total	199.643	48.172	267

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 16. Partes relacionadas--Continuação

#### 16.2. Remuneração dos administradores

As despesas com remuneração dos administradores da Companhia e suas controladas, são resumidas como segue:

	Controladora e Consolidado	
	2011	2010
Benefícios de curto prazo a administradores		
honorários da diretoria e encargos sociais	2.218	1.808
Outros Benefícios	170	122
Total de benefícios de curto prazo	2.388	1.930
Participação nos Lucros ou Resultados	354	1.292
Remuneração total paga a administradores	2.742	3.222

Benefícios de curto prazo: A Assembleia Geral Extraordinária (AGE) de 15 de março de 2011, aprovou o orçamento geral para o exercício de 2011 e, deliberou sobre a remuneração global fixa dos administradores para o exercício. Para o ano de 2011 a AGE aprovou o valor global de R\$2.455 (R\$2.405 para o ano de 2010). As regras para as remunerações variáveis relacionadas à participação dos administradores nos lucros e resultados são baseadas em acordo coletivo global.

Remuneração com base em ações: Em reunião realizada em 05/04/2011, o Conselho de administração, aprovou o programa de opção de compra de ações da Companhia, bem como a outorga de 770 (setecentas e setenta) opções de compra de ações ordinárias destacadas para administradores, do total do programa aprovado, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 24.

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações junto a funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga, levando-se em conta os termos e condições da concessão. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota Explicativa nº 24. As despesas dessas transações são reconhecidas no resultado durante o período em que os serviços são prestados em contrapartida da reserva de capital.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 17. Credores por imóveis compromissados

Descrição	Consolidado	
	2011	
Scopel SPE-10 Emp. Imob. Ltda (a)		28.132
Scopel SPE-18 Emp. Imob. Ltda (b)		3.869
Scopel SP-27 Emp. Imob. Ltda (a)		8.456
Scopel SP-36 Emp. Imob. Ltda (b)		14.670
<b>Total</b>		<b>55.127</b>
Circulante		23.063
Não circulante		<u>32.064</u>

(a) O saldo de terrenos a pagar destes empreendimentos está contratualmente vinculado a um percentual do valor de vendas efetivamente recebidas, seguindo os mesmos índices de indexação (IPCA ou IGPM) e mesmos prazos decorrentes do recebimento das vendas. Para a Scopel SPE-10 o percentual é de 45% e para a Scopel SP-27 o percentual é de 30%.

(b) O saldo de terrenos a pagar destes empreendimentos é vinculado à correção monetária pelo IPC-A do IBGE.

A parcela do passivo não circulante em 31 de dezembro de 2011, tem o seguinte vencimento:

Ano	Consolidado	
	2011	
2013		4.747
2014		3.017
2015		2.850
2016		2.720
2017 em diante		<u>18.730</u>
Total		<b><u>32.064</u></b>

## **Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### **18. Patrimônio líquido**

#### **18.1. Capital social**

O capital social, em 31 de dezembro de 2011, totalmente integralizado é de R\$63.670 (R\$3.420 em 2010), representado por 25.694 ações totais, sendo 25.692 ações ordinárias e 02 ações preferenciais, sem valor nominal. As ações preferenciais não conferem direito a voto, sendo assegurado a cada ação dividendo equivalente a 5,05% do lucro líquido da Companhia que seja efetivamente distribuído.

Em 05 de abril de 2011, foi aprovado em assembleia geral extraordinária aumento de capital, sem emissão de novas ações, com a utilização do saldo da reserva de capital no valor de R\$60.250.

#### **18.2. Dividendos**

O estatuto da Companhia assegura aos acionistas um dividendo anual não cumulativo de 0,1% do lucro líquido do exercício.

#### **18.3. Reserva legal**

A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, que não excederá a 20% do capital social. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela assembleia geral de acionistas.

#### **18.4. Reservas de capital - Instrumento patrimonial - Títulos perpétuos**

Nos meses de setembro e outubro de 2011, os acionistas da Companhia deliberaram pela aprovação da 2ª e 3ª emissão privada de debêntures conversíveis em ações da Companhia, por um dos acionistas controladores da Companhia.

Foi emitida uma debênture para cada série de emissão, com valor nominal de R\$46.331 para a 2ª emissão e R\$53.669 para a 3ª emissão, sendo estas séries integralizadas por 98% dos respectivos valores nominais de emissão, com deságio de R\$2.000 e, portanto, foi captado o montante líquido de R\$98.000 pela Companhia.

## **Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### **18. Patrimônio líquido--Continuação**

#### **18.4. Reservas de capital - Instrumento patrimonial - Títulos perpétuos-- Continuação**

Os titulares das debêntures têm o direito de solicitar, após o segundo aniversário de emissão, a conversão no total de 325 (trezentas e vinte e cinco) ações ordinárias da Companhia para cada debênture.

Estes títulos não tem prazo de vencimento, e não concedem a seus titulares o direito de exigir do emitente qualquer obrigação de resgate ou recompra, ou ainda qualquer forma de entrega de caixa ou outro ativo financeiro, exceto na eventual ocorrência de um evento de inadimplemento.

Portanto, a decisão pela eventual amortização parcial ou liquidação total das debêntures, somente poderá ser decidida unilateralmente pela emitente, ocasião em que deverá comunicar a intenção aos titulares, e deverá efetuar o pagamento deste resgate com todas as condições remuneratórias previstas nas respectivas escrituras. De acordo com os Pronunciamentos Técnicos CPC 39 - Instrumentos Financeiros: Apresentação ("CPC 39") e CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação ("CPC 40"), pelas características mencionadas, tais títulos foram caracterizados e registrados como instrumentos patrimoniais sendo classificados no balanço patrimonial integrantes do patrimônio líquido na rubrica de reserva de capital.

#### **18.5. Reservas de capital - Opções de ações outorgadas**

Em maio de 2011, foi aprovado em AGE, a outorga de opções de ações em favor dos principais executivos, quando foram outorgadas o total de 1.397 ações ordinárias. O montante de amortizações registradas como despesa nas demonstrações financeiras em contrapartida de reservas de capital, proporcional desde a data de outorga até 31/12/2011 resulta no montante de R\$1.607, calculados conforme descrito na Nota nº 24 adiante.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 19. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita operacional bruta e a receita operacional líquida apresentada na demonstração do resultado dos exercícios:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Receita bruta de vendas de imóveis	68.767	85.138	428.897	183.536
Receita de serviços prestados	174	75	174	75
(-) Distratos de vendas	(1.858)	(630)	(2.628)	(773)
(-) Impostos sobre vendas	(3.157)	(3.953)	(19.799)	(8.894)
<b>Total</b>	<b>63.926</b>	<b>80.630</b>	<b>406.644</b>	<b>173.944</b>

### 20. Despesas administrativas, gerais e comerciais

#### Despesas administrativas e gerais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Desp. pessoal - proventos	(17.517)	(9.957)	(17.517)	(9.957)
Desp. pessoal - encargos	(5.990)	(3.405)	(5.990)	(3.405)
Desp. pessoal - benefícios	(2.858)	(1.625)	(2.858)	(1.625)
Desp. honorários da diretoria	(2.218)	(1.808)	(2.218)	(1.808)
Desp. serviços de terceiros	(9.313)	(5.294)	(9.313)	(5.294)
Remuneração com base em ações	(1.607)	-	(1.607)	-
Desp. Informática	(2.005)	(1.140)	(2.005)	(1.140)
Provisão demandas judiciais e administrativas	(1.866)	-	(1.866)	-
Desp. publicidade Institucional	(1.599)	(909)	(1.599)	(909)
Desp. comunicação	(1.147)	(652)	(1.147)	(652)
Desp. ocupação	(1.096)	(623)	(1.096)	(623)
Demais desp. administrativas	(1.776)	(461)	(1.788)	(495)
Depreciação e amortização	(827)	(441)	(827)	(441)
<b>Total geral</b>	<b>(49.819)</b>	<b>(26.315)</b>	<b>(49.831)</b>	<b>(26.349)</b>

#### Despesas comerciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Comissão de vendas	(1.795)	(1.355)	(5.177)	(4.395)
Despesas com estandes	(884)	(1.842)	(10.334)	(3.566)
Despesas com publicidade	(369)	(3.627)	(26.318)	(13.327)
Outras despesas com vendas	(1.265)	(284)	(8.486)	(838)
<b>Total</b>	<b>(4.313)</b>	<b>(7.108)</b>	<b>(50.315)</b>	<b>(22.126)</b>



## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 21. Resultado financeiro

#### Receitas financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Receitas de aplicação financeira	1.927	846	1.950	846
Outras receitas financeiras	501	179	878	268
<b>Total</b>	<b>2.428</b>	<b>1.025</b>	<b>2.828</b>	<b>1.114</b>

#### Despesas financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Desp. com encargos de empréstimos	(34.787)	(9.879)	(34.653)	(10.090)
Outras despesas financeiras	(5.982)	(1.738)	(7.479)	(1.849)
<b>Total</b>	<b>(40.769)</b>	<b>(11.617)</b>	<b>(42.132)</b>	<b>(11.939)</b>

### 22. Instrumentos financeiros

#### Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

##### a) *Análise dos instrumentos financeiros*

A Companhia e suas controladas efetuaram avaliação de seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologias de avaliação apropriadas. Entretanto, a interpretação dos dados de mercado e a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e estimativas para se calcular o valor de realização mais adequado. Como consequência, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias pode ter um efeito relevante nos valores de realização estimados.

Os instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas são apresentados em atendimento à Deliberação CVM nº 604, de 19 de novembro de 2009, que aprovou os Pronunciamentos Técnicos CPC 38 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração (IAS 39), 39 (IAS 32) e 40 (IFRS 7), e à Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 22. Instrumentos financeiros--Continuação

#### Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros--Continuação

##### a) *Análise dos instrumentos financeiros--Continuação*

É apresentada a seguir uma tabela de comparação por classe de valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia, apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas:

	Notas	Valor Contábil		Valor Justo	
		2011	2010	2011	2010
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes caixa	4	19.590	14.066	19.590	14.066
Títulos e valores mobiliários	5	73.493	417	73.493	417
Promitentes compradores de imóveis	6	518.343	206.286	518.343	206.286
<b>Total</b>		<b>611.426</b>	<b>220.769</b>	<b>611.426</b>	<b>220.769</b>
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos e financiamentos	12	359.512	117.802	359.512	117.802
Debêntures	12.1	28.354	-	28.354	-
Contas a pagar por cessão de direitos	13	91.818	47.426	91.818	47.426
Contas a pagar e fornecedores	-	40.322	22.488	40.322	22.488
Credores por imóveis compromissados	17	55.127	-	55.127	-
Dividendos a pagar	-	87	34	87	34
<b>Total</b>		<b>575.220</b>	<b>187.750</b>	<b>575.220</b>	<b>187.750</b>

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo se aproximam de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- Conforme descrito na Nota 18.4, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado e tem características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 22. Instrumentos financeiros--Continuação

#### Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros--Continuação

##### a) *Análise dos instrumentos financeiros--Continuação*

- As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotação divulgada pelas respectivas instituições financeiras, e os demais se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.

##### b) *Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros*

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, a pagar, empréstimos e financiamentos, e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do IGPM, IPCA para conta a receber, para empréstimos e financiamentos à variação do CDI e IGPM e para as aplicações financeiras à variação do CDI.

A instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade das aplicações financeiras e certificados de depósitos bancários à taxa de juros média das respectivas remunerações, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição ativa na data-base de 31 de dezembro de 2011, foram definidos três cenários diferentes. Os cenários prováveis foram definidos a partir das taxas médias atuais, ou seja, de 10,03% ao ano e 12,15% ao ano, para as aplicações financeiras e certificados de depósitos bancários, respectivamente. A partir dos cenários prováveis, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 22. Instrumentos financeiros--Continuação

#### Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros--Continuação

##### b) *Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros--Continuação*

Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações.

Calculou-se a sensibilidade das aplicações financeiras aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2011:

<u>Operação</u>	<u>Fator de risco</u>	<u>Cenário I provável</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
Aplicações financeiras	CDI	10,03%	7,52%	5,02%
Posição em 31.12.2011		5.258	3.942	2.631
R\$52.429 (Nota 5)				
Certificados de depósito bancário	CDI	12,15%	9,11%	6,08%
Posição em 31.12.2011		2.559	1.918	1.280
R\$21.064 (Nota 5)				

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do endividamento atrelado CDI, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data base de 31 de dezembro de 2011, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas pela pesquisa Focus publicada pelo Banco Central do Brasil em 28 de outubro de 2011, definiu-se a taxa provável para o CDI para os próximos 12 meses em 9,69% ao ano, o que equivale aos cenários prováveis de 10,32% ao ano e 11,66% ao ano, para as debêntures remuneradas com as taxas de juros de 106,5% do CDI e CDI+1,80% ao ano, respectivamente. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, e recalcularam-se as taxas anuais aplicadas a cada uma das debêntures.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 22. Instrumentos financeiros--Continuação

#### Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros--Continuação

##### b) *Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros--Continuação*

Para cada cenário foram calculadas as despesas financeiras, não se levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos programado para o período de janeiro de 2012 até dezembro de 2012. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o fator de risco CDI, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2011.

Operação	Fator de risco	Cenário I provável	Cenário II	Cenário III
Debêntures	106,5% do CDI	10,32%	12,90%	15,48%
Posição em 31/12/2011		2.926	3.657	4.389
R\$28.354 (Nota 12.1)				
Debêntures	CDI + 1,80% ao ano	11,66%	14,13%	16,60%
Posição em 31/12/2011		3.306	4.006	4.706
R\$28.354 (Nota 12.1)				

Com a finalidade de verificar a sensibilidade das “despesas financeiras” atreladas ao CDI, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base de 31 de dezembro de 2011, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas pela pesquisa Focus publicada pelo Banco Central do Brasil em 28 de outubro de 2011, definiu-se a taxa provável para o CDI para os próximos 12 meses em 9,69% ao ano, o que equivale aos cenários prováveis de 14,07% ao ano e 19,64% ao ano, para os empréstimos e financiamentos remunerados com as taxas de juros de CDI + 4% ao ano e CDI + 9,8% ao ano, respectivamente. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, e recalcularam-se as taxas anuais aplicadas aos empréstimos e financiamentos.

Para cada cenário, foram calculadas as despesas financeiras, não se levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos programado para o período de janeiro de 2012 até dezembro de 2012. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o fator de risco CDI, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2011.

Operação	Fator de risco	Cenário I provável	Cenário II	Cenário III
Empréstimos e financiamentos	CDI + 4,00% ao ano	14,07%	17,58%	21,10%
Posição em 31/12/2011		50.583	63.202	75.857
R\$359.512 (Nota 12)				
Empréstimos e financiamentos	CDI + 9,80% ao ano	19,64%	24,55%	29,46%
Posição em 31/12/2011		70.608	88.260	105.912
R\$359.512 (Nota 12)				

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 22. Instrumentos financeiros--Continuação

#### Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros--Continuação

##### b) *Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros--Continuação*

Os principais riscos de mercado a que a Companhia e suas controladas estão expostas na condução das suas atividades são:

##### a) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e suas controladas é monitorado diariamente pelas áreas de gestão da Companhia, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia e suas controladas.

##### b) Risco de crédito

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

##### c) Risco de taxas de juros

Os resultados da Companhia e suas controladas estão suscetíveis a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras e dívidas com taxas de juros variáveis, principalmente pelo CDI.

##### d) Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha um *rating* de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 22. Instrumentos financeiros--Continuação

#### Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros--Continuação

b) *Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros--Continuação*

d) Gestão de capital--Continuação

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures. Desde o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, não houve mudança nos objetivos, políticas ou processos de estrutura de capital.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos, financiamentos e debêntures, menos caixa e equivalentes de caixa:

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2011	2010	2011	2011
Empréstimos e financiamentos	12	348.470	117.802	359.512	117.802
Debêntures	12.1	28.354	-	28.354	-
Caixa e equivalentes de caixa	4	(8.161)	(7.415)	(19.590)	(14.066)
Títulos e valores mobiliários	5	(62.470)	(417)	(73.493)	(417)
Dívida líquida		306.193	109.970	294.783	103.319
Patrimônio líquido	18	253.182	97.235	262.017	99.393
Patrimônio líquido e dívida líquida		559.375	207.205	556.800	202.712

### 23. Participação nos resultados

A Companhia formalizou contrato com a organização sindical da categoria, para um programa de participação dos colaboradores e administradores nos resultados econômicos apurados anualmente. Para o exercício de 2011, foi provisionado o montante de R\$5.362 (R\$4.271 em 2010).

## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 24. Plano de opções de compra de ações

A Companhia possui um “Plano de Opções de Compra de Ações” (o “Plano”), aprovado pela AGE de 05 de abril de 2011. O Plano é administrado pelo Conselho de Administração da Sociedade que, periodicamente, define os beneficiários elegíveis a participar do Plano, a forma de concessão e de pagamento, o número de ações, o índice de correção do preço até a data do exercício de cada opção, o prazo máximo para o exercício da opção, as normas sobre a transferência de opções e as disposições sobre quaisquer penalidades.

De acordo com as premissas do Plano, poderão participar qualquer dos executivos ou gerentes da Sociedade e de suas controladas.

As opções de compra de ações a serem oferecidas estão limitadas ao máximo de 6% do total das ações da Sociedade, durante a duração do Plano.

A apuração dos valores e o registro contábil das opções de ações (“*Stock Options*”), está de acordo com os critérios estabelecidos no Pronunciamento Técnico CPC 10(R1) - Pagamento Baseado em Ações (“CPC 10”).

O valor de mercado de cada opção é estimado na data da outorga, apurado com a utilização do modelo “Monte Carlo” de avaliação e precificação de ações, o qual usa como premissas básicas: o preço da outorga, o preço de exercício, o prazo de carência, a volatilidade do preço das ações, o percentual de dividendos distribuídos e a taxa livre de risco.

O prêmio pelo exercício das opções deverá ser arcado por cada beneficiário antes da efetiva venda ou outra utilização.

Em 31 de dezembro de 2011, os contratos de outorga de opções de compra de ações formalizados no âmbito do Plano, totalizavam 1.397 ações ordinárias da Companhia outorgadas, e o valor de R\$1.607 referente à competência para o exercício de 2011, considerando-se o período de carência da cada contrato outorgado, e foi registrado como reserva de capital com contrapartida no resultado do exercício em despesas administrativas sob a rubrica “Remuneração com base em ações”.



## Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### 25. Provisão para demandas judiciais e administrativas

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, relacionados com causas tributárias, trabalhistas e cíveis. Todavia, com base na análise dos riscos identificados e assessorados pelos consultores legais, a Companhia constituiu a provisão para contingências no total de R\$1.866, em função dos riscos com expectativa de perda provável.

As causas com chance de perdas consideradas “possíveis” pelos assessores jurídicos da Companhia somavam o total de R\$848 mil, todas relacionadas a ações cíveis.

No exercício de 2011, os riscos prováveis tiveram a movimentação como segue:

<b>Controladora e Consolidado</b>	<b>Tributárias e Trabalhistas</b>
Saldos em 31/12/2010	-
Adições	1.866
Reversão	-
Saldos em 31/12/2011	1.866

### 26. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela Administração como suficiente para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações, sendo a nossa cobertura de seguros consistentes com as outras Empresas de dimensão semelhante operando no setor.

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações, sendo a nossa cobertura de seguros consistentes com as outras empresas de dimensão semelhante operando no setor.

## **Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### **26. Seguros--Continuação**

As coberturas de seguros eram:

- (a) Riscos diversos e incêndio - (R\$12.000) raio e explosão na matriz e escritórios regionais, quebra e danos em equipamentos em geral, pequenos furtos e demais ocorrências relacionadas à nossa sede e escritórios.
- (b) Seguro execução de obras - (R\$190.070) garante a entrega da obra aos promitentes compradores.

### **27. Eventos subsequentes**

Em processo de reestruturação e organização societária, os acionistas da Companhia, deliberaram em assembleia geral extraordinária realizada em 30 de dezembro de 2011, com respectivo registro efetivado em 02/02/2012 na JUCESP, pela realização de cisão parcial de ativos e passivos representando um acervo líquido de R\$128.093, com a incorporação deste acervo pela Scopel SP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda., seguida da imediata conferência das quotas dessa sociedade em aumento de capital da Companhia. Como resultado das operações, deu-se a transferência de ativos e passivos para uma subsidiária da companhia, sem qualquer efeito líquido de aumento ou redução do patrimônio líquido da Companhia ou alteração número de ações do capital social.