

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E SOCIEDADES CONTROLADAS

Companhia Aberta - CNPJ nº 73.178.600/0001-18
Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303 - 7º andar, conjunto 71
São Paulo - SP - Tel.: (011) 4502-3153 - www.cyrela.com.br



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

A Administração da Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos e Participações ("Companhia"), em conformidade com as disposições legais e estatutárias, submeteu à apreciação de Vossas Senhorias, o Relatório da Administração e as Demonstrações Contábeis completas (com o respectivo parecer de auditoria independente) relativos aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2007 e 2006. O Relatório da Administração deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Contábeis da Companhia e respectivas Notas Explicativas.

Mensagem da Administração

O ano de 2007 foi um ano ímpar para a Cyrela Brazil Realty, evidenciado pelo volume recorde de lançamentos, e acima de tudo, de vendas contratadas. Isto somente foi possível tendo em vista nossas diversas realizações ao longo deste período: avanço na estratégia de expansão geográfica, concretização de novas *joint-ventures* e desenvolvimento das operações no segmento econômico através da marca Living.

Mantendo foco na estratégia de expansão geográfica, encerramos o ano com presença em 43 cidades de 14 estados do Brasil. Somamos, dessa forma, R\$ 5,4 bilhões em lançamentos e R\$ 4,4 bilhões em vendas contratadas em 2007. Para mantermos esse ritmo de crescimento, estamos investindo substancialmente na expansão de nosso *landbank*, principalmente em regiões metropolitanas que apresentem características compatíveis com nossas metas de crescimento. Adquirimos o total de 129 novos terrenos no período, que somando ao banco de terrenos atual, totaliza 8,8 milhões de m², que serão utilizados no desenvolvimento de novos projetos nos diversos segmentos em que atuamos.

Do total dos terrenos adquiridos, 2,5 milhões de m² serão destinados aos empreendimentos econômicos e super econômicos, que apresentam forte potencial de crescimento, e fazem parte de nossa estratégia de expansão. Para atender a esse segmento, em 2006 criamos a marca Living, que atualmente possui um *landbank* com potencial de VGV de R\$ 4,5 bilhões, um dos maiores do mercado. Em seu pouco tempo de existência, a marca Living conquistou um espaço significativo e já figura entre os maiores *players* do setor voltado a esse público. As parcerias têm sido muito importantes para sedimentar nosso crescimento e 2007 foi um ano excepcional nesse sentido. Para possibilitar maior penetração no segmento econômico, constituímos três novas *joint-ventures* com empresas que possuem esse enfoque: a Concina, a Cury e a Tecnum. As *joint-ventures* constituídas com a Lucio e com a SKR, em São Paulo, reforçaram a atuação no nosso *core business*. O projeto de expansão geográfica foi fortalecido com a sociedade feita com a Líder Construtora para atuação em Minas Gerais e Distrito Federal. Nossa atuação para além da fronteira brasileira, por sua vez, será possibilitada pela CYRSA, *joint-venture* estabelecida com a IRSA, cujo enfoque serão as operações na Argentina. Seu primeiro lançamento está previsto para o primeiro semestre de 2008.

O cenário favorável da economia brasileira e o crescimento acelerado que o setor imobiliário apresentou no último ano reafirmam nosso otimismo em relação aos negócios futuros. Para 2008, nossa meta é atingir R\$ 7,0 bilhões em lançamentos e R\$ 5,5 bilhões em vendas contratadas, mantendo nossa estratégia de atender a diferentes segmentos e de avançar para outras cidades do país. Sabemos que, para alcançar esse objetivo, precisamos contar com o empenho de nossos colaboradores e parceiros, a quem agradecemos pelos resultados alcançados em 2007. Sem eles, não teríamos conquistado a confiança de nossos clientes e acionistas.

Notas sobre as Informações Divulgadas

As informações financeiras e operacionais, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em milhares de reais.

Receita Bruta de Incorporação Imobiliária Residencial: em 2007, a receita bruta do segmento residencial alcançou R\$ 1.703,7 milhões, 58,8% maior que os R\$ 1.072,8 milhões registrados em 2006, refletindo a construção e entrega de unidades lançadas e vendidas nos períodos anteriores. A Companhia iniciou o reconhecimento de receitas relacionadas a 73 novas obras lançadas após dezembro de 2006, destacando entre elas: Villa Lobos Office, Garden Resort, Front Lake, Vie Pinheiros, Le Parc - Salvador, Les Résidences de Monaco, Barra Family Resort e Allori Vila Romana. Estas novas obras proporcionaram em 2007 uma apropriação de receita no montante de R\$ 566,4 milhões.

Receita Bruta de Incorporação e Venda de Lajes Corporativas: em fevereiro de 2007, a Companhia adquiriu um terreno destinado a lajes corporativas, onde foi desenvolvido um empreendimento comercializado no sistema de preço fechado, com baixa margem, pois o empreendimento foi integralmente comercializado no lançamento. Como o pagamento do terreno foi feito com disponibilidade de caixa da Companhia, a receita proveniente da sua venda no montante de R\$ 26,2 milhões foi apropriada, referente a participação percentual do terreno no custo total. A receita reconhecida em 2006 referia-se ao percentual da evolução financeira da obra do Faria Lima Square no montante de R\$ 3,0 milhões e a revenda do terreno Jacu Pêssego no montante de R\$ 6,7 milhões.

Locação de Lajes Corporativas e Shopping Centers: conforme previsto na "Proposta de Justificação de Cisão Parcial da Companhia", aprovada em Assembleia Geral Extraordinária em 11 de abril de 2007, parte do acervo patrimonial da Companhia, relacionada às atividades de edifícios corporativos, shopping centers e serviços de administração destas propriedades, foi transferida para a Cyrela Comercial Properties Investimentos Imobiliários S.A. ("CCP") (Nota explicativa 1 (i)). Dessa forma, não há em 2007, receita de locação de edifícios corporativos e shopping centers, bem como, a administração destes ativos na Companhia.

Prestação de Serviços: em 2007 a receita bruta referente a prestação de serviços alcançou R\$ 48,4 milhões, apresentando crescimento de 121,7% em relação aos R\$ 21,8 milhões registrados em 2006. Esse aumento decorre, principalmente, do forte crescimento das receitas de serviços prestados pelas controladas controladas Seller (corretagem sobre vendas) e Cyrela Construtora (taxa de administração), em função do crescimento de suas operações, e de serviços extraordinários prestados para análise e avaliação de portfólios de terceiros - que somaram R\$ 7,0 milhões.

Custo das Vendas e Serviços Prestados: o custo aumentou 55,6%, passando de R\$ 645,2 milhões em 2006 para R\$ 1.004,1 milhões em 2007, principalmente em função do crescimento do custo de incorporação imobiliária residencial, que representa 96,0% do custo total. O aumento de 54,9% no custo de incorporação imobiliária residencial é justificado pelo custo dos novos empreendimentos em construção, que não existiam em 2006. Em fevereiro de 2007, a Companhia comercializou a laje corporativa "Ataulfo Corporate" na modalidade de preço fechado, reconhecendo, em 2007, basicamente, o valor pago na aquisição do terreno no montante de R\$ 20,3 milhões. Em 2006, a Companhia reconheceu a evolução financeira do custo do empreendimento "Faria Lima Square" que adicionado ao custo de venda do terreno "Jacu Pêssego" totalizam o montante de R\$ 7,4 milhões. O custo de locação de lajes corporativas e de shopping centers, conforme mencionado anteriormente, foram transferidos integralmente para a CCP em função da cisão parcial da Companhia. Para efeito de comparação, excluindo os custos de locação de lajes corporativas e shopping centers dos custos em 2006, o crescimento do custo foi de 56,4% quando comparado com 2007.

Margem Bruta: a margem bruta acumulada em 2007 foi de 41,2%, comparada à de 42,2% em 2006, sendo seu decréscimo de 1,0p.p. decorrente do mix de produtos com a entrada nos segmentos econômico e super-econômico. Vale ressaltar que a margem bruta referente às operações dos ativos comerciais (lajes corporativas e shopping centers) estavam presentes em 2006 e não mais em 2007. Para fins de análise, ao excluir o efeito das receitas e custos decorrentes da parcela cindida, tem-se a margem bruta de 39,7% em 2006, ou seja, em linha com a margem bruta apurada em 2007. A margem bruta de incorporação e venda de lajes corporativas foi de 21,4% em 2007 (21,3% em 2006), decorrente da venda do empreendimento "Ataulfo Corporate" feito na modalidade de preço fechado.

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas: as despesas comerciais de R\$ 202,6 milhões em 2007, que em sua totalidade referem-se à área de incorporação imobiliária residencial, cresceram 54,4% quando comparadas aos R\$ 131,2 milhões do mesmo período de 2006. Como percentual da receita bruta do segmento, estas despesas alcançaram 11,9% e permaneceram no mesmo patamar nos anos de 2007 e 2006. As despesas comerciais referem-se, basicamente, às vendas contratadas realizadas durante os anos de 2007 e 2006. Estas despesas representaram 4,6% e 5,9% das vendas contratadas em 2007 e 2006 respectivamente. O decréscimo de 2,3p.p. refere-se a maior velocidade de vendas durante 2007. As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 130,8 milhões em 2007, apresentando crescimento de 75,0% quando comparadas ao montante registrado em 2006 (R\$ 74,7 milhões). Esse montante representa 7,7% das vendas reconhecidas no período (6,7% em 2006). As principais variações derivam, basicamente, dos seguintes fatores: (i) aumento de R\$ 36,1 milhões em 2007 em comparação a 2006 na conta de salários e encargos sociais devido a: (a) contratação de equipe focada na expansão geográfica da Companhia; (b) criação de equipe de pessoal voltada para segmento econômico; (c) criação de equipe dedicada ao segmento de loteamentos urbanos com abrangência nacional; (d) absorção do quadro de pessoal operacional da RJZ Engenharia, face a incorporação da empresa realizada em maio de 2006, cujos efeitos devem ser diluídos ao longo do tempo, e (ii) acréscimo de R\$ 13,9 milhões em serviços de terceiros decorrentes, principalmente, do aumento dos serviços de consultoria financeira, consultoria de sistemas, custos com serviços legais e de auditoria.

Resultados de Participações Societárias: contempla principalmente o evento ocorrido em abril de 2007 sobre a coligada Agra Empreendimentos Imobiliários S.A ("Agra") que concluiu, com sucesso a sua Oferta Pública de Ações, obtendo aproximadamente R\$ 715,0 milhões de aumento em seu capital social. Com a captação de

recursos a participação da Companhia sobre o capital da coligada foi diluída, passando de 42,5% para 19,0% após a oferta. Apesar da redução da participação efetiva em seu capital, a valorização da Agra após a sua Oferta de Ações gerou um ganho, não realizado (sem efeito caixa), para a Companhia de R\$ 102,7 milhões, integralmente reconhecido pela Companhia no primeiro semestre de 2007.

EBITDA: o EBITDA no ano de 2007 foi de R\$ 390,5 milhões, 57,2% maior na comparação com o mesmo período de 2006, representando 22,9% da receita líquida em 2007 e 24,1% em 2006. O EBITDA apurado em 2006 foi impactado pelas despesas incorridas na Segunda Oferta Pública de Ações realizada pela Companhia em julho de 2006. Para efeito de comparação, deve-se considerar o EBITDA ajustado, do qual se excluem tais despesas.

	2007	2006
Lucro antes do IR e CSLL	505.444	296.864
(-) Ganho não realizado sobre a coligada Agra	(102.746)	-
(+) Resultado financeiro	(25.234)	(48.843)
(+) Depreciação e amortização	1.751	3.564
(+) Amortização de ágios e outras	14.332	1.494
(-) Participações nos lucros e resultados	(3.000)	(4.603)
(=) EBITDA	390.547	248.476
Margem EBITDA (%)	22,9	22,3
(+) Gastos Oferta Pública	-	20.827
(=) EBITDA ajustado	390.547	269.303
Margem ajustada EBITDA (%)	22,9	24,1

Resultado Financeiro: o resultado financeiro passou de R\$ 48,8 milhões de receita financeira para R\$ 25,2 milhões de receita financeira no período de 2007, principalmente em função do crescimento nas despesas financeiras no montante de R\$ 49,8 milhões, decorrentes dos juros sobre financiamento e debêntures e R\$ 8,6 milhões de despesas bancárias constituídas, basicamente, pelo aumento no recolhimento da CPME.

Lucro Líquido: o lucro líquido da Companhia no ano de 2007 foi de R\$ 422,1 milhões, 74,2% superior ao alcançado no mesmo período de 2006. A margem líquida foi de 24,7%, 3,0p.p. acima da margem líquida apurada no mesmo período do ano anterior.

O lucro líquido deste período considera dois efeitos não-recorrentes: (i) redução decorrente da cisão do segmento de imóveis comerciais cujo resultado está reconhecido na CCP, sociedade constituída a partir da cisão da Companhia; e (ii) resultado não recorrente no montante de R\$ 102,7 milhões, decorrente da valorização do investimento na coligada Agra.

O lucro líquido ajustado por estas operações seria de R\$ 321,6 milhões e a margem líquida ajustada seria de 18,8%, em linha com o praticado pela Companhia.

Auditoria Independente: nos termos da instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, destacamos que a Companhia firmou contrato com a Tercço Grant Thornton Auditores Independentes, em abril de 2007, para prestação de serviços de suas demonstrações contábeis, bem como a revisão de informativos contábeis para um período de um ano. A Tercço Grant Thornton desde então não prestou serviços não-relacionados à auditoria independente que superassem 5% (cinco por cento) do valor do contrato.

A política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo da Companhia, quanto à contratação de serviços não-relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente.

A Administração: ao reconhecermos que o resultado alcançado é consequência da união e do esforço de nossos colaboradores e do apoio, empenho, incentivo e profissionalismo dos públicos com os quais nos relacionamos, queremos expressar nossos agradecimentos a todos aqueles com quem nos relacionamos em 2007 e esperamos contar mais uma vez com vocês que contribuiriam para tornar realidade os desafios da Companhia.

São Paulo, 14 de março de 2008.

A Administração

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006 (Em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		2007	2006	Reclassificado	2006			2007	Reclassificado	2007	Reclassificado
Circulante						Circulante					
Disponibilidades	03	9.862	2.091	87.256	57.524	Empréstimos e financiamentos	11	5.376	65	76.762	57.236
Aplicações financeiras	03	51.881	6.406	121.497	19.536	Juros sobre debêntures	12	13.510	-	13.510	-
Títulos e valores mobiliários	04	-	-	62	2.462	Fornecedores	27	29.244	536	49.570	50.144
Contas a receber	05	16.109	18.873	788.504	549.553	Impostos e contribuições a recolher	1	1.404	1.352	75.403	43.884
Imóveis a comercializar	07	16.111	9.412	1.029.910	787.159	Impostos e contribuições diferidos	18 (a)	-	-	697	-
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	14	13.034	3.911	25.531	23.132	Salários, encargos sociais e participações	16 (b)	8.770	2.511	12.226	12.103
Impostos e contribuições a compensar		1.798	4.090	18.521	12.170	Contas a pagar por aquisição de imóveis	16 (b)	8.011	1.244	405.020	250.119
Despesas com vendas a apropriar		3.207	1.425	173.544	101.750	Dividendos a pagar	17 (c)	14.574	30.183	14.574	30.183
Despesas antecipadas		11.569	-	11.569	-	Partes relacionadas	13 (a)	168.297	57.279	81.004	23.416
Demais contas a receber		14.724	11.169	80.446	62.168	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	14	21.831	27.525	24.290	21.537
		138.295	57.377	2.336.840	1.615.454	Adiantamentos de clientes	15 (c)	859	799	87.879	83.988
						Demais contas a pagar		13.171	24.604	80.537	70.933
								283.727	146.098	921.472	643.543
Não circulante						Não circulante					
Realizável a longo prazo						Exigível a longo prazo					
Contas a receber	05	8.085	9.021	678.088	298.967	Empréstimos e financiamentos	11	137.024	-	228.527	67.493
Aplicações financeiras	03	297.388	337.708	474.044	481.117	Debêntures	12	500.000	-	500.000	-
Contas a receber por desapropriação	06	-	-	19.802	15.739	Contas a pagar por aquisição de imóveis	16 (b)	9.934	-	595.708	100.439
Partes relacionadas	13 (a)	234.138	166.198	275.617	117.846	Tributos a pagar e processos trabalhistas	17	3.628	3.384	26.258	26.768
Impostos e contribuições a compensar		32.581	20.280	32.581	20.280	Imposto de renda e contribuição social diferidos	18 (a)	29.849	28.886	89.430	97.174
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18 (a)	12.786	11.824	17.580	32.399	Demais contas a pagar		3.111	763	92.649	41.242
Adiantamentos por aquisição de imóveis	16 (a)	-	-	40.001	40.212			683.546	33.033	1.532.572	333.116
Imóveis a comercializar de longo prazo	07	16.065	-	570.386	189.023			-	-	198.769	100.302
Demais contas a receber		3.208	319	46.637	2.241	Participação de minoritários					
		604.251	545.350	2.154.736	1.197.824	Patrimônio líquido					
Permanente						Capital social	19 (a)	1.356.156	1.581.527	1.356.156	1.581.527
Investimentos	08 (b)	2.220.977	1.466.030	152.583	-	Reservas de lucros		714.609	367.034	714.609	367.034
Ágios	08 (b)	57.059	52.164	58.978	67.859	Ações em tesouraria	19 (b)	(11)	(11)	(11)	(11)
Imobilizado	09	7.945	6.760	10.523	143.842			2.070.754	1.948.550	2.070.754	1.948.550
Diferido	10 (a)	1.839	-	1.839	-						
Intangível	10 (b)	7.661	-	8.068	532						
		2.295.481	1.524.954	231.991	212.233						
		3.038.027	2.127.681	4.723.567	3.025.511	Total do passivo e patrimônio líquido		3.038.027	2.127.681	4.723.567	3.025.511

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Em 31 de dezembro de 2005	Capital social	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Ações em tesouraria (11)	Total
		Legal	Retenção de lucros			
	819.045	20.627	179.122	-	-	1.018.783
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-
Por incorporação (Nota 1)	33.832	-	-	-	-	33.832
Por subscrição pública (Nota 17(a))	728.650	-	-	-	-	728.650
Lucro líquido do exercício	-	-	-	242.283	-	242.283
Destinação do lucro:						
Reserva legal	-	12.114	-	(12.114)	-	-
Dividendos propostos (Nota 17(f))	-	-	-	(30.183)	-	(30.183)
Dividendos e juros sobre o capital próprio, distribuídos (Nota 17(f))	-	-	(12.815)	(32.000)	-	(44.815)
Reserva de retenção de lucros	-	-	167.986	(167.986)	-	-
Em 31 de dezembro de 2006	1.581.527	32.741	334.293	-	(11)	1.948.550
Redução de capital social por cisão parcial (Nota 1 (iii))	(228.222)	-	-	-	-	(228.222)
Aumento de capital por outorga de ações (Nota 17 (a))	2.851	-	-	-	-	2.851
Lucro líquido do exercício	-	-	-	422.149	-	422.149
Destinação do lucro:						
Reserva legal	-	21.107	-	(21.107)	-	-
Dividendos propostos (Nota 17(f))	-	-	-	(14.574)	-	(14.574)
Dividendos distribuídos (Nota 17(f))	-	-	-	(60.000)	-	(60.000)
Reserva de lucro a realizar	-	-	102.746	(102.746)	-	-
Reserva de retenção de lucros	-	-	223.722	(223.722)	-	-
Em 31 de dezembro de 2007	1.356.156	53.848	660.761	-	(11)	2.070.754

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006 (Em milhares de reais)



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS, INDIVIDUAL E CONSOLIDADO, EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

1. Contexto operacional

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA - Novo Mercado - sob a sigla CYRE3. A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, principalmente em conjunto com outros parceiros, através da participação em sociedades controladas ou consórcios. Nesse contexto, com o objetivo de alavancar negócios em comum, gerando sinergias de suas atividades e know-how para um crescimento conjunto em escala, a partir de 2006 a Companhia adotou como estratégia firmar "Joint Ventures". Neste contexto a Companhia passou a atuar em uma maior variedade de regiões geográficas e também no chamado segmento de habitação econômica. As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia ou do parceiro, conforme cada caso.

Reorganização e estruturação societária:

(a) RJZ Participações e Investimentos S.A.

No primeiro trimestre de 2006 foi adquirido 18,5% de participação no capital social da RJZ Participações e Investimentos S.A. (RJZ), pelo montante de R\$ 29.330. Em Assembleia Geral Extraordinária de 24 de maio de 2006, foi aprovada a incorporação da referida sociedade, com o consequente aumento do capital social da Companhia em R\$ 33.832, decorrente da emissão de 3.820.402 novas ações ordinárias, que se fez necessária para substituição das ações integrantes do capital social da RJZ, correspondentes aos 91,5% de participação de seus acionistas, as quais foram extintas por consequência da incorporação (acervo patrimonial incorporado de R\$ 41.517 x 91,5%). O acervo líquido incorporado da RJZ em 11 de janeiro de 2006, data-base da incorporação, consoante laudo de avaliação a valor contábil emitido por nossos auditores Independentes em 30 de março de 2006, pode ser assim resumido:

Ativo circulante	9.273
Ativo não circulante	43.985
	53.258
Passivo circulante	(86)
Passivo não circulante	(11.655)
	41.517

As variações patrimoniais posteriores à data-base da avaliação foram apropriadas diretamente do resultado da Companhia a partir de abril de 2006. O valor do laudo econômico da RJZ utilizado para a relação de substituição de ações, no montante de R\$ 129.099 (R\$ 158.429 deduzido do montante pago pela aquisição de 18,5%), foi inferior ao valor apurado em laudo de avaliação econômica elaborado por instituição financeira independente e de reputação internacional. O valor da ação da Companhia utilizado na referida relação foi apurado com base no valor médio de mercado do mês de janeiro de 2006, conforme divulgado pela BOVESPA (valor médio de R\$ 33,83 x 3.820.402 = R\$ 129.099).

(b) Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCP")

i) Cisão parcial da Companhia para constituição da CCP

No terceiro trimestre de 2006 foi aprovada a centralização de determinados empreendimentos comerciais, do segmento de lajes corporativas e shopping centers, os quais foram utilizados como integralização de capital na sociedade Cyrela Commercial Properties Investimentos Imobiliários S.A. ("CCP Investimentos"), pelo montante de R\$ 199.023, assim distribuídos:

Títulos e valores mobiliários	2.373
Investimentos	196.650
	199.023

Valor da integralização de capital

Os investimentos em sociedades controladas que compuseram a referida integralização de capital, receberam, durante 2006, imóveis e recursos financeiros como aporte de capital da controladora, como a seguir demonstrado:	
Lajes corporativas em construção, classificadas nos estoques	10.712
Lajes corporativas concluídas, classificadas nos estoques	12.413
Lajes corporativas concluídas, classificadas no imobilizado	3.356
Total dos imóveis	26.481
Recursos financeiros	2.969
Total da integralização de capital nas controladas	29.450

Adicionalmente, recursos financeiros totalizando R\$ 25.181 foram integralizados pela controladora diretamente na CCP Investimentos, objetivando, principalmente, a aquisição de lajes corporativas prontas e atender às necessidades de caixa relacionadas com as lajes corporativas em construção, utilizadas como aumento de capital na mesma. Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de abril de 2007 foi aprovada a cisão parcial do patrimônio líquido da Companhia, representado pela totalidade da participação mantida na sociedade controlada CCP Investimentos, avaliado a valor contábil em R\$ 228.222, cujos ativos estão relacionados com as atividades de incorporação e aquisição de lajes corporativas e shoppings centers, de forma direta ou através de Fundos de Investimento criados exclusivamente para esse fim, além da atividade de administração dessas propriedades, representando 11,7124% do patrimônio líquido total. Os acionistas da Companhia receberam participação no capital social da CCP proporcional à sua participação no capital social da Companhia.

ii) Venda de ações da CCP

Em 28 de junho de 2007, as subsidiárias da Companhia - Century de Investimentos Imobiliários Ltda.; Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.; Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.; Cyrela Imobiliária Ltda.; Cyrela Investimentos e Participações Ltda.; Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda.; CZB Empreendimentos Comerciais Ltda.; Expand de Investimentos Imobiliários Ltda. e Option de Investimentos Imobiliários Ltda. ("Subsidiárias da Companhia") receberam notificação de exercício de opção de compra pela CCP, sociedade resultante da cisão parcial do patrimônio líquido da Companhia, da totalidade de 76.269.934 ações que as Subsidiárias da Companhia detêm no capital social da controlada da CCP Investimentos, ações estas representativas de 26,86% do capital social da CCP Investimentos, nos termos do Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Ações e outras Avenças celebrado, em 30 de maio de 2007, entre a CCP e as Subsidiárias da Companhia, pelo montante de R\$ 76.270.

2. Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações contábeis

As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em 11 de março de 2008. As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Na elaboração das demonstrações contábeis, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações contábeis da Companhia incluem, portanto, várias estimativas referentes à seleção das vidas úteis dos bens do imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos, custos orçados e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas. As principais práticas contábeis adotadas na elaboração dessas demonstrações contábeis consolidadas estão definidas a seguir:

(a) Disponibilidades

As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, demonstradas ao valor da quota na data do balanço, e títulos de dívida pública, demonstrado ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço e deduzida, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.

(b) Aplicações financeiras

As aplicações financeiras a serem mantidas até o seu vencimento estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço. Aqueles destinadas à negociação estão demonstradas ao custo e ajustadas por provisão que se faça necessária para que não seja demonstrada em montante superior ao de mercado.

(c) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

(i) Empreendimentos lançados e efetivados até 31 de dezembro de 2003

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 contemplam empreendimento em construção lançado e efetivado em período anterior a 31 de dezembro de 2003, o qual, em 2007, integrou o acervo patrimonial cindido da controladora utilizado para integralização de capital na CCP, conforme mencionado na Nota 1 (b). Consequentemente, as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2007 não mais contemplam empreendimentos lançados e efetivados em período anterior a 31 de dezembro de 2003, para os quais foram observados os seguintes procedimentos nas vendas de unidades não concluídas: • Foram mantidos os critérios estabelecidos no Ofício-Circular/CVM/SEP/SNC nº 05/95, onde o resultado é apropriado com base no percentual de evolução física de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em função da medição do progresso físico da obra, aplicado sobre a receita (ajustada segundo as condições dos contratos de venda), o custo total de construção (incorrido e a incorrer) e as despesas comerciais. • A provisão para custos orçados a incorrer está representada pela estimativa do custo a incorrer das unidades vendidas, efetuada com base em relatórios preparados pela área técnica responsável, tendo como contrapartida inicial à conta "Resultado de vendas de imóveis a apropriar". As alterações nos custos orçados são registradas à medida que são conhecidas e alocadas entre o resultado (custo das vendas) e resultado de vendas de imóveis a apropriar, no passivo não circulante. • O resultado de vendas de imóveis a apropriar está representado pelo montante líquido dos valores de vendas das unidades, portanto deduzido dos custos de construção, do tereno e das despesas comerciais inerentes às respectivas incorporações imobiliárias, sendo o mesmo realizado em função do progresso físico das obras.

(ii) Empreendimentos lançados e efetivados a partir de 2004

Para esses empreendimentos foram observados os procedimentos e normas estabelecidas pela Resolução CFC nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam: • O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. • É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas. • Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável. • Os juros e variação monetária, incidentes sobre o contas a receber a partir da entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro quando incorridas, obedecendo ao regime de competência de exercícios. • Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados. Os encargos financeiros das demais operações de financiamento são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como do contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção. As principais alterações dos critérios adotados a partir de 2004, em relação às unidades vendidas e ainda não concluídas, são as seguintes: • Mudança na forma de registro dos contratos de vendas das unidades não concluídas, limitando-se o registro à parcela correspondente à receita apurada, como anteriormente mencionada; em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, como apresentadas na Nota 15 (c). • Descontinuidade da prática de registro contábil dos custos orçados a incorrer para as unidades comercializadas, assim como do resultado de vendas de imóveis a apropriar; e mudança do critério de apropriação do resultado das vendas realizadas de unidades não concluídas (receita de vendas, deduzidas dos custos e despesas comerciais), do método de progresso físico da obra para o método do custo incorrido em relação ao custo total orçado.

(d) Contas a receber

O contas a receber de unidades não concluídas é apurado segundo os critérios mencionados no tópico anterior. Os juros prefixados do contas a receber de unidades concluídas são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento. A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. A Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo, uma vez que há garantia real de recuperação dos ativos vendidos e assim não constitui provisão para devedores duvidosos. A provisão existente em 31 de dezembro de 2006 foi constituída sobre demais créditos a receber que não os relativos a incorporação imobiliária, em sociedade controlada, a qual, posteriormente, integrou o acervo patrimonial cindido, conforme mencionado na Nota 1 (b). Consequentemente, as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2007 não mais contempla provisão para devedores duvidosos.

(e) Estoques

Os imóveis prontos a comercializar são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo de construção compreende materiais, mão-de-obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção). O valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas e os tributos. Os terrenos são demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao custo incorrido acrescido do custo orçado até a conclusão das unidades a serem construídas e entregues em permuta.

(f) Despesas comerciais

As despesas com vendas a apropriar são representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 2(c)). O encargo relacionado com a comissão de venda pertence ao adquirente do imóvel, não constituindo receita ou despesa da Companhia e de suas controladas. As demais despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência, tendo como referência a sua veiculação.

(g) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Ainda, como facultado pela lei nº 10.931/2004, que instituiu o regime especial de tributação (RET), certas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, o qual é feito de forma irretirável e irrevogável quando do seu registro. Para esses empreendimentos, o encargo do imposto de renda e da contribuição social é calculado à razão de 3,35% sobre as receitas brutas (7% considerando, também, o encargo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS e ao Programa de Integração Social - PIS). Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser usado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações. O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão apresentados na Nota 18.

(h) Investimentos

(i) Em controladas - Valor patrimonial

Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra sociedade, esta é considerada uma controlada. Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acetados garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado. Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento. Os investimentos da Companhia nas controladas e coligadas incluem ágio (líquido de amortização acumulada) na aquisição. Quando a participação da Companhia nas perdas das coligadas e controladas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha assumido obrigações, feito pagamentos em nome dessas sociedades ou feito adiantamentos para futuro aumento de capital. O custo de aquisição de uma sociedade controlada ou coligada é mensurado pelo valor dos ativos cedidos ou passivos assumidos na data da aquisição, acrescido dos custos diretamente atribuíveis à aquisição. O montante do custo de aquisição que ultrapassa o valor contábil dos ativos líquidos da controlada adquirida é registrado como ágio. Quando necessário, as práticas contábeis das controladas são alteradas para garantir consistência com as práticas adotadas pela Companhia.

(ii) Ágio

O ágio é apurado na aquisição ou na subscrição de capital em outra sociedade, representado pelo valor do custo de aquisição do investimento que superar o valor da equivalência patrimonial, calculada a partir do percentual de aquisição ou subscrição sobre o valor do patrimônio líquido da outra sociedade. O ágio é amortizado de acordo com o fundamento que o determinou ao longo da vida útil estimada. A administração determina a vida útil estimada do investimento baseada em sua avaliação das respectivas sociedades adquiridas no momento da aquisição, considerando fatores como os estoques de terrenos, a capacidade de geração de resultados nos empreendimentos lançados e/ou a serem lançados no futuro e outros fatores inerentes. O ágio não justificado por fundamentos econômicos é reconhecido imediatamente como perda, no resultado do exercício. Na data de cada balanço, a Companhia avalia se há indícios de perda permanente ("impairment"). Se existirem tais indícios, uma análise é realizada para avaliar se o valor contábil do ágio pode ser totalmente recuperado. Se o valor contábil ultrapassar o valor recuperável, o montante é reduzido.

(iii) Em coligada - valor de custo

Em função da Oferta Pública de Ações realizada pela Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Agra") concluída em abril de 2007, a participação da Companhia em seu capital foi reduzido de 42,5% para 19,0%. Em virtude disso, o investimento nessa sociedade, a partir do 2º trimestre de 2007, passou a ser avaliado pelo método de custo, pois o mesmo não mais atende os quesitos e práticas contábeis para aplicar o método de equivalência patrimonial e consolidar as suas demonstrações, como ocorreu até o período findo em 31 de Março de 2007.

(i) Ativo tangível

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 9, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos bens.

(j) Ativo intangível

Demonstrado ao custo de aquisição, combinada com as taxas anuais de amortização - pelo método linear - mencionadas na Nota explicativa nº 10 (b).

(k) Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós saída da Companhia. A Companhia possui programa de benefício para: (i) Participação nos lucros e resultados - PLR: vide detalhe na nota 21(b); (ii) Plano de opção para compra de ações - "stock options": vide detalhes na Nota 21 (c).

(l) Contas a pagar na aquisição de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço. No caso de obrigações relacionadas com as permutas de terrenos por unidades a serem construídas, são reconhecidos pelo custo orçado a incorrer na construção das unidades a serem permutadas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, deduzido dos custos incorridos na construção das unidades permutadas e ajustado, quando aplicável, pelas variações orçamentárias do custo a incorrer das referidas unidades até a data do balanço.

(m) Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

(n) Passivos contingentes e obrigações legais

Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança ou quando as perdas são consideradas possíveis, estão divulgados na Nota 20. Os demais passivos contingentes, cujas perdas são consideradas remotas, não são provisionados e nem divulgados. As obrigações

legais são registradas quando incorridas.

(o) Demais ativos e passivos

São apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, os rendimentos e encargos financeiros incorridos.

(p) Juros sobre o capital próprio

Os juros sobre o capital próprio pagos ou provisionados são contabilizados como despesa financeira. Para efeito de apresentação das demonstrações contábeis, esses juros são reclassificados para a conta de lucros acumulados.

(q) Lucro líquido por ação

O lucro líquido por ação é calculado com base na quantidade de ações em circulação nas datas dos balanços.

(r) Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações contábeis consolidadas compreendem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), como mencionadas na Nota 8. Nas demonstrações contábeis consolidadas foram eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários. Para as sociedades controladas sob controle comum, as demonstrações contábeis são consolidadas de forma proporcional.

(s) Demonstração do fluxo de caixa - informação suplementar

Com o objetivo de propiciar informações adicionais, a Sociedade está apresentando as demonstrações dos fluxos de caixa, preparadas de acordo com a NPC nº 20 emitida pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON).

(t) Reclassificação das demonstrações contábeis comparativas em 31 de dezembro de 2006

Foram reclassificadas no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2006 as aplicações financeiras e imóveis a comercializar do ativo circulante para o ativo não circulante, assim como os saldos da conta de resultado de vendas de imóveis a apropriar do passivo não circulante para a conta de contas a receber no ativo circulante, consequentemente as demonstrações das origens e aplicações de recursos e fluxo de caixa foram readequadas.

3. Disponibilidades e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado		Equivalente em Milhares de dólares estadunidenses Consolidado	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Disponibilidades						
Caixas e Bancos						
Moeda Nacional	9.862	2.091	80.539	50.103	-	-
Moeda Estrangeira	-	-	125	164	71	77
Fundos de investimentos - renda variável						
Moeda Estrangeira	-	-	4.122	4.144	2.328	1.938
Títulos de dívida pública (ii)	-	-	2.470	3.113	1.395	1.456
Moeda Estrangeira (custo)	-	-	-	-	-	-
	9.862	2.091	87.256	57.524	3.794	3.471

Aplicações financeiras

Fundos de investimento - renda variável						
Moeda Nacional	204.933	113.794	257.952	157.607		
Certificados de depósito bancário						
Moeda Nacional (i)	144.336	230.320	337.589	343.046		
	349.269	344.114	595.541	500.653		
Ativo realizável a longo prazo	(297.388)	(337.708)	(474.044)	(481.117)		
Ativo circulante	51.881	6.406	121.497	19.536		

(i) Taxas médias mensais equivalentes a 100% do CDI.

(ii) Valorização pelo índice Nikkei.

4. Títulos e valores mobiliários

Corresponde a participação em 31 de dezembro de 2007, no consolidado, de 0,26% (8,31% em dezembro de 2006) no Fundo Financeiro Center de Investimento Imobiliário, apresentada ao custo de aquisição ajustado por provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização, no montante de R\$ 62 (2006 - R\$ 2.462) - (Nota 22 - b). A redução ocorrida no exercício deve-se a cisão parcial da Companhia mencionada na Nota explicativa nº 1.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Empreendimentos concluídos	13.014	22.254	537.685	282.884
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	19.815	9.643	1.953.232	1.519.209
Parcelas recebidas	(8.956)	(4.089)	(1.028.515)	(961.560)
	10.859	5.554	924.717	557.649
Contas a receber apropriado	23.873	27.808	1.462.402	840.533
Locação	77	86	72	8.398
Cessões de uso	-	-	-	338
Serviços de administração	244	-	4.118	1.283
Provisão para créditos de realização duvidosa	-	-	-	(2.032)
	321	86	4.190	7.987
Total do contas a receber	24.194	27.894	1.466.592	848.520
Realizável a longo prazo	(8.085)	(9.021)	(678.088)	(298.967)
Ativo circulante	16.109	18.873	788.504	549.553

Conforme mencionado na Nota 2(c), a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas, não está integralmente refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Como informação complementar, o saldo de contas a receber em 31 de dezembro de 2007 e 2006, referente a atividade de incorporação e venda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Circulante	15.788	18.787	784.314	541.566
Longo prazo	8.085	9.021	678.088	298.967
	23.873	27.808	1.462.402	840.533
Receita de vendas a apropriar (Nota 15(a))	1.306	10.804	3.201.994	1.577.513

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E SOCIEDADES CONTROLADAS

Companhia Aberta - CNPJ nº 73.178.600/0001-18
Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303 - 7º andar, conjunto 71
São Paulo - SP - Tel.: (011) 4502-3153 - www.cyrela.com.br



CYRELA BRAZIL REALTY



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS, INDIVIDUAL E CONSOLIDADO, EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Participação - %				Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Saldo em 31 de Dezembro de 2006	Subscrição (redução) de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31 de Dezembro de 2007
	Total 2007	2007	Direta 2006	Patrimônio líquido 2007	Patrimônio líquido 2006	2007						
(continuação)												
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	33.200	3.498	(1.259)	(873)	-	-	(41)	-	17.288
Cyrela Niss Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	-	4.422	-	-	-	-	(1.905)	3.046	-	15.117
Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	60,00	2.979	883	2.096	(1.354)	-	-	1.142	-	3.377
Cyrela Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	15.100	1.739	-	(12)	4.615	-	1.769	-	1.245
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	91.891	51.373	8.437	5.859	-	-	(524)	-	4.572
Cyrela Participações e Empreend Imobiliários Ltda.	85,98	79,00	79,00	41.944	29.777	8.304	9.312	-	-	(140)	-	4
Cyrela Pompeia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	19	-	-	(10)	-	-	(7)	-	327
Cyrela Porto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	-	1.632	124	(157)	-	-	-	(5)	-	31.780
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,99	75,99	99,99	27.113	12.941	(1.466)	(1.996)	-	-	8.555	-	37.980
Cyrela RJZ Construtora e Empreendimentos Imobiliário	99,15	86,02	-	69.432	-	(2.188)	-	-	-	17	-	(3)
Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,35	59,90	55,00	152.032	78.535	44.899	(3.755)	-	-	9.491	-	2.823
Cyrela Rondônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	168	-	(1.143)	-	-	-	(8)	-	1
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	17.287	21.415	(41)	(1.411)	-	-	(1.882)	-	59.730
Cyrela Sanset de Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	73,41	38,00	38,00	39.785	36.780	8.016	16.103	-	(5.429)	572	-	5.331
Cyrela Sao Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	3	4	-	-	-	-	(8)	-	1.503
Cyrela Sintra Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	75,00	75,00	-	4.503	1	1.522	-	-	-	(74)	-	2.130
Cyrela Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	1.245	-	(524)	-	-	-	(271)	-	1.723
Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliários Ltda.	97,89	50,00	50,00	9.143	9.229	(280)	(205)	-	-	1.459	(1.459)	4.212
Cyrela Vila do Conde Empreendimentos Imobiliários	99,99	99,99	-	4	11	(7)	-	-	-	2.986	-	3.534
Cyrela Vila Real Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	326	199	(5)	-	-	-	1.226	-	2.978
Cyrela White River de Investimento Imobiliário SPE	96,43	50,00	50,00	63.559	26.014	17.109	14.573	-	-	1.645	-	2.232
Cyset Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	-	6.769	-	(1.267)	-	-	-	(950)	-	5.077
Cyset Empreendimentos Comerciais Ltda.	99,91	63,99	64,00	59.344	36.296	14.830	21.529	-	-	1.160	-	30.011
Egito Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	(3)	-	(8)	-	-	-	608	-	6.756
Embu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	60,00	-	4.704	-	(3)	-	-	-	20	(3)	17
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	97,24	72,24	72,25	7.380	14.101	792	6.557	-	-	(73)	-	30.199
Fleming Investimentos Imobiliários Ltda.	99,96	99,96	-	1.502	1.500	(8)	-	-	-	(190)	-	(190)
Gliese Incorporadora Ltda.	55,85	45,50	-	4.692	-	(163)	-	-	-	(22)	-	478
Goiania Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	-	2.153	-	(868)	-	-	-	(1)	-	-
GV 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00	70,00	70,00	6.018	(3)	4.266	(3)	-	-	-	-	-
Jardim America Incorporadora SPE Ltda.	80,00	60,00	60,00	4.962	2.221	2.741	1.748	-	-	-	-	7.275
Jardim Cedro do Libano Empreendimentos Imobiliários	70,00	70,00	-	3.189	-	173	-	-	-	-	-	135.586
LC Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	50,00	30.013	27.022	2.990	(538)	-	-	-	-	4
Lombok Incorporadora Ltda.	51,39	40,00	-	16.890	-	1.520	-	-	-	-	-	-
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	17	-	(3)	-	-	-	-	-	-
Mac Cyrela Mafra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	64,98	45,00	99,99	67.110	2.701	(161)	-	-	-	673	(673)	1
Mesopotamia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	(190)	-	(190)	-	-	-	-	-	-
Nilo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	478	-	(22)	-	-	-	-	-	-
Nova Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Oaxaca Incorporadora Ltda.	51,39	40,00	-	18.187	-	(38)	-	-	-	-	-	-
Option de Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	90,46	135.586	65.709	52.966	34.276	-	-	-	-	-
Peru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	4	4	-	-	-	-	-	(1)	-
Petropolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	1	-	-	-	-	-	298	-	7.005
Piano & Piano Construções e Participações Ltda.	79,00	79,00	79,00	43.527	9.547	(5.472)	(1.880)	-	-	2.762	-	5.949
Piano Amoreira Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	91,60	60,00	-	(343)	-	(343)	-	-	-	450	-	450
Praca Diapoque Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	70,00	70,00	-	667	-	(466)	-	-	-	93	-	1.642
Praia do Forte Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	-	-	(5)	-	-	-	2.004	-	2.941
Rua do Orfanato Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	80,00	80,00	-	4.418	-	(568)	-	-	-	93	-	3.122
São Gonçalo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	1	-	-	-	-	-	(5.632)	-	39.962
SCP - Voluntários da Pátria	100,00	100,00	77,78	7.006	6.707	298	14	-	-	5	-	5
Seller - Consultoria Imobiliária e Repres. Ltda.	98,93	98,93	98,99	5.105	1.229	1.885	(424)	-	-	-	-	(1)
Sevilha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	450	-	-	-	-	-	-	-	1.014
Sociedade Residencial Gran Bueno S/A	70,00	70,00	-	2.346	-	133	-	-	-	426	-	3.769
SPE Goiania Incorporação S/A	70,00	70,00	-	4.201	-	1.201	-	-	-	952	-	1.976
Tal de Investimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	99,99	3.114	2.994	35	(21)	-	-	81	(81)	-
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	39.365	33.474	12.124	12.705	-	-	-	-	-
Tal Portfolio Investimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-
Tunisia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	-	1.014	-	(26)	-	-	-	-	-	-
Unice de Investimentos Imobiliários Ltda.	96,49	46,00	36,00	8.192	3.827	(106)	525	-	-	-	-	192
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	57,36	10,00	30,00	13.448	15.759	9.523	15.876	-	-	18	-	192
Sociedades controladas sob controle comum (i):												
Alpen Haus Negócios Imobiliários S/A	23,99	23,99	-	803	-	77	-	-	-	253	-	(41)
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	50,00	(82)	(589)	506	(589)	-	-	(521)	-	4.633
Bento Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	-	9.266	-	(408)	-	-	-	(43)	-	1.113
C.E.A. Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	50,00	2.306	149	(86)	(1)	-	-	(247)	-	3.517
Calendula Desenvolvimento Imobiliário S/A	24,00	24,00	-	4.633	-	644	-	-	-	(206)	-	(206)
Camargo Correa - Cyrela Empreend. Imobiliários Ltda - SPE	50,00	50,00	50,00	7.034	4.267	(493)	(505)	-	-	(872)	-	5.100
Cury Construtora e Incorporadora S/A	50,00	50,00	-	10.199	-	(2.103)	-	-	-	(183)	-	1.851
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,49	25,00	25,00	7.405	14.077	(733)	262	-	-	410	(410)	-
Cyrela Magik Tecnica Empreendimentos Imobiliários	36,67	30,00	30,00	22.392	20.375	13.056	8.565	-	-	3.916	-	6.716
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	50,00	3.047	295	1.304	(640)	-	-	652	-	1.523
Cyrela Tecnica de Invest. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	54.835	65.910	(2.198)	52.138	-	-	(1.099)	-	27.418
Cyrela Tecnica Klabin Segall Empreend. Imobiliário	32,41	20,00	20,00	32.142	46.662	2.545	28.735	-	-	509	-	6.426
Cyrsa S/A	50,00	50,00	-	23.184	-	-	-	-	-	-	-	11.592
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,44	25,00	25,00	4.188	4.834	778	559	-	-	(356)	-	1.047
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	49,99	49,99	50,00	22.437	2.673	9.157	(327)	-	-	442	-	4.578
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	20,75	20,75	9.548	9.142	4.521	4.521	-	-	84	-	1.981
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imob. SPE Ltda.	36,50	36,50	36,50	6.135	6.889	(754)	3.341	-	-	(3.335)	-	2.362
LAO Empreendimentos Imobiliários Ltda.	39,97	10,00	40,00	10.524	7.427	5.077	3.512	-	-	1.416	-	1.052
Lorena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	-	5.052	-	3.578	-	-	-	1.789	-	1.262
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	50,00	-	(15.927)	-	(15.927)	-	-	-	(7.963)	-	(7.963)
Mac Construtora Ltda.	49,97	20,00	-	30.270	-	8.773	-	-	-	1.754	-	6.053
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,97	20,00	-	5.438	-	1.270	-	-	-	(568)	-	1.087
Mac Empreendimentos Imobiliários S/A	49,95	44,58	50,00	127.622	70.993	8.689	5.676	-	-	21.082	(2.859)	3.925
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,95	0,01	0,01	8.703	2.509	(1.281)	-	-	-	1	-	57.644
Mac Italia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,95	0,01	-	(230)	-	(220)	-	-	-	-	-	1
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,95	0,01	0,01	32.127	-	1.687	-	-	-	-	-	-
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	30,00	18.195	10.062	8.133	9.678	-	-	3	-	3
MV 1 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00	50,00	-	742	-	(1)	-	-	-	-	-	-
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliários S	50,00	50,00	50,00	2.175	2.279	(213)	(212)	-	-	2.440	-	5.459
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	40,00	40,00	-	3.007	-	307	-	-	-	(1)	-	370
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	5										


NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS, INDIVIDUAL E CONSOLIDADO, EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Participação total-%		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
(continuação)						
Viana do Castelo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	69,99	-	12.192	-	3.661	-
Vinhedo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	79,99	-	12.065	-	2.609	-
Vix One Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	65,00	-	3.248	-	3.305	-
Vix One Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	64,99	65,00	9.477	7.758	(15)	(3)
Sociedades controladas sob controle comum						
Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,99	-	(48)	-	(48)	-
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	47,50	-	4	(124)	(1)
Augusto de Miranda Empreendimentos Imobiliários SPA	49,99	-	(384)	-	(384)	-
Autentico Vila Carrao Empreend. Imobil. SPE Ltda.	49,99	-	1.906	-	128	-
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobiliários SPE	49,94	-	5.207	-	(927)	-
Caioabas Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	49,99	-	-	-	-	-
Caioabas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	49,99	50,00	3.550	932	1.041	64
Capri Incorporadora SPE Ltda.	50,00	-	15.140	-	(58)	-
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda.	50,00	-	(36)	-	(44)	-
Chamomix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	-	-	-	(59)	-
Cubatao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,99	-	(37)	-	(37)	-
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários SPA	41,53	41,56	3.440	3.006	2.633	3.721
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliários S/A	48,67	-	-	-	-	-
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliários S/A	48,67	43,23	40.456	24.402	13.249	11.369
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários S.A	48,67	69,34	34.477	25.885	9.845	6.435
D Empreendimentos e Participações Ltda.	35,05	35,14	(6)	(2)	(4)	(7)
Dalia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,62	48,62	13.395	11.427	(137)	65
Estela Borges Empreendimentos Imobiliários S/A	49,99	-	6.149	-	970	-
Europa Brasil Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	49,99	-	(189)	-	(189)	-
Fabia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	32,50	-	2.271	-	825	-
Farroupilha Empreendimentos Imobiliários S/A	49,99	-	6.700	-	(239)	-
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliário S/A	48,62	48,62	24.922	(1.985)	22.644	(4.091)
Galeria Boulevard Negocios Imobiliários S/A	48,62	-	4.570	-	1.229	-
Gcm Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,99	-	3.548	-	3.547	-
Girassol - Vila Madalena Empreend. Imobil. S/A	25,00	-	-	-	-	-
Jardim Real Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,99	-	-	-	-	-
Klabim Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário	48,67	37,93	9.589	4.265	6.523	293
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,94	-	54	-	(1)	-
Mac Franca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,94	-	2.296	-	(4)	-
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,94	-	93	-	(4)	-
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,94	-	15	-	(1)	-
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,94	-	3.523	-	(2)	-
Mac Japao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,94	-	4.730	-	(29)	-
Mac Mexico Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,94	-	1	-	(1)	-
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,94	-	10	-	(2)	-
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,94	-	283	-	(11)	-
Madagascar Incorporadora Ltda.	50,00	-	401	-	-	-
Madison Propriedades Imobiliárias Ltda.	49,99	-	-	-	-	-
Mckinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	-	-	-	(90)	-
Merito Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	49,99	-	5.910	-	1.694	-
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,99	-	2.920	-	1.605	-
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	-	-	-	(253)	-
Nova Delhi Incorporadora SPE Ltda.	49,99	-	11.917	-	(546)	-
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34,95	34,96	(407)	(432)	293	110
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliários S/A	49,99	-	11.973	-	3.282	-
Petronio Portela Empreend. Imobiliários S/A	49,99	-	4.183	-	1.605	-
Prime Planejamento Imobiliário Ltda.	49,99	-	2.548	-	2.148	-
Provincia Incorporadora Ltda.	50,00	-	210	-	(3)	-
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,97	-	2.722	-	(35)	-
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobiliários	48,67	46,23	18.902	12.018	4.617	2.146
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	-	13.180	-	8.779	-
Salto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	49,99	-	(393)	-	(393)	-
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliários	49,99	-	7.540	-	(134)	-
SCP Classic/Galli	47,81	47,82	46.190	24.129	21.522	11.067
SVR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,99	-	1.116	-	16	-
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	49,95	-	(14.733)	-	(14.734)	-
Urimonduba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	49,99	-	(708)	-	(708)	-
Viana Incorporadora SPE Ltda.	49,99	-	148	-	(37)	-
Vila Maria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	49,99	-	3.762	-	(109)	-

(d) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações contábeis consolidadas em 31 de dezembro de 2007 e de 2006, proporcionalmente à participação societária mantida, podem ser assim sumarizados:

	Ativo				
	Participação - %	Circulante	Não circulante	Permanente	Total
Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,99	2.959	-	-	2.959
Alpen Haus Negocios Imobiliários S/A	23,99	3.830	70	-	3.900
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	28.253	-	-	28.253
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	-	-	-	-
Augusto de Miranda Empreendimentos Imobiliários SPE	49,99	1.774	-	-	1.774
Autentico Vila Carrao Empreend. Imobil. SPE Ltda.	49,99	1.664	1.980	7	3.651
Bento Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	513	8.812	-	9.325
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobiliários SPE	49,94	5.720	-	-	5.720
C.E.A. Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	239	8.845	-	9.084
Caioabas Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	49,99	-	-	-	-
Caioabas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	49,99	6.484	1.521	-	8.005
Calendula Desenvolvimento Imobiliário S/A	24,00	8.323	-	-	8.323
Camargo Correa - Cyrela Empreend. Imobil. Ltda. - SPE	50,00	3.258	12.401	-	15.659
Capri Incorporadora SPE Ltda.	50,00	16.642	-	-	16.642
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda.	50,00	1	-	30	31
Chamomix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	-	-	-	-
Cubatao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,99	3.995	-	-	3.995
Cury Construtora e Incorporadora S/A	50,00	192	-	38.233	38.425
Cyrela Gafisa Spe Ltda.	46,49	5.758	3.537	-	9.295
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários SPE	41,53	7.294	8.049	-	15.343
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários	36,67	9.063	15.267	-	24.330
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliários S/A	48,67	-	-	-	-
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliários S/A	48,67	15.889	45.094	-	60.983
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	9.513	2.974	-	12.487
Cyrela Tecnisa de Invest. Imob. Ltda.	50,00	35.980	27.126	-	63.106
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliário	32,41	46.529	6.529	-	53.058
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários S.A	48,67	18.271	20.228	-	38.499
Cyrssa S/A	50,00	80.521	1.628	712	82.861
D Empreendimentos e Participações Ltda.	35,05	1	-	-	1
Dalia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,62	9.316	6.025	-	15.341
Estela Borges Empreendimentos Imobiliários S/A	49,99	7.545	3.572	-	11.117
Europa Brasil Empreendimento Imobiliário Spe Ltda.	49,99	74	-	-	74
Fabia Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	32,50	(11.659)	17.054	-	5.395
Farroupilha Empreendimentos Imobiliários S/A	49,99	8.007	-	-	8.007
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,44	(248)	12.111	-	11.863
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliário S/A	48,62	26.567	-	-	26.567
Galeria Boulevard Negocios Imobiliários S/A	48,62	25.846	1.352	-	27.198
GCM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,99	8.941	962	8	9.911
Girassol - Vila Madalena Empreend. Imobil. S/A	25,00	5.240	-	3	5.243
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	49,99	66.630	8.257	11.932	86.819
Jardim Real Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,99	3.991	-	-	3.991
Klabim Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário	48,67	16.932	5.362	-	22.294
Klabim Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	3.979	6.733	-	10.712
Klabim Segall Vergueiro Emp. Imobil. SPE Ltda.	38,50	8.594	2.080	-	10.674
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	39,97	24.800	3	-	24.803
Lorena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	10.435	-	-	10.435
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	6	16.464	-	16.470
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,94	11.577	-	-	11.577
Mac Construtora Ltda.	49,97	34.117	-	-	34.117
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,97	4.483	9.195	-	13.678
Mac Empreendimentos Imobiliários S/A	49,95	68.224	13.080	153.330	234.634
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,95	9.491	-	-	9.491
Mac Franca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,94	2.297	-	-	2.297
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,94	93	-	-	93
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,94	15	-	-	15
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,94	13.265	-	-	13.265
Mac Italia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,95	5.618	-	-	5.618
Mac Japao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,94	9.306	-	-	9.306
Mac Mexico Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,94	1	-	-	1
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,94	10	-	-	10
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,95	37.037	-	-	37.037
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,94	284	-	-	284
Madagascar Incorporadora Ltda.	50,00	401	-	-	401
Madison Propriedades Imobiliárias Ltda.	49,99	118	-	-	118
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	45.116	8.415	-	53.531
Mckinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	-	-	-	-
Merito Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	49,99	1.215	5.926	-	7.141
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,99	6.103	3.082	-	9.185
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	-	-	-	-
Mv 1 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00	16	1.241	-	1.257
Nova Delhi Incorporadora SPE Ltda.	49,99	10.925	3.654	2	14.581
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	1.226	2.120	-	3.346
Np Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34,95	3.942	7.619	-	11.561
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliários S/A	49,99	6.086	6.883	-	12.969
Parque Turiasu Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	40,00	5.996	2.113	-	8.099
Petronio Portela Empreend. Imobiliários S/A	49,99	6.245	-	-	6.245
Piarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	92.464	19.120	111.584	223.168
Prime Planejamento Imobiliário Ltda.	49,99	11.437	3.023	-	14.460
Provincia Incorporadora Ltda.	50,00	210	-	-	210
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,97	3.290	-	-	3.290
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliário S/A	38,62	5.123	6.216	-	11.339
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend. Imobil. SPE	48,89	12.397	5.317	-	17.714
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil. SPE	29,98	25.305	11.250	-	36.555
Residencial São Conrado Empreendimentos Imobiliários	48,67	21.832	9.557	-	31.389
Rummaala S/A	50,00	50.232	1.241	-	51.473
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	17.903	-	-	17.903
Salto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	49,99	4.043	-	-	4.043
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliários S/A	49,99	7.544	-	-	7.544
Savona Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00	4.762	-	-	4.762
SCP Classic/Galli	47,81	32.128	3.210	-	35.338
SK Realty Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	106	32.811	1.933	34.850
SLK Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	29,99	5.369	29	-	5.399
SVR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,99	4.578	622	15	5.215
Tibrica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.973	-	-	2.973
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	49,95	15.328	4.924	-	20.252
Urimonduba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	49,99	12.444	-	-	12.444
Viana Incorporadora SPE Ltda.	49,99	1.128	-	-	1.128
Vila Maria Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	49,99	4.413	-	-	4.413

	Participação - %	Passivo			
		Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda.					

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E SOCIEDADES CONTROLADAS

Companhia Aberta - CNPJ nº 73.178.600/0001-18
Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303 - 7º andar, conjunto 71
São Paulo - SP - Tel.: (011) 4502-3153 - www.cyrela.com.br



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS, INDIVIDUAL E CONSOLIDADO, EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

31 de Dezembro de 2007

(continuação)	Participação - %	Resultado						Passivo e patrimônio líquido					
		Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	IR e CSLL corrente e diferido	Total	Participação - %	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	-	-	(252)	(1)	-	-	38,00	226	-	-	226	226
MV 1 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00	-	-	(1)	(1)	-	(2)	17,15	9.126	80	(723)	8.483	8.483
Nova Delhi Incorporadora SPE Ltda.	49,99	3.910	(2.775)	(1.520)	(38)	(124)	(547)	50,00	1.072	-	-	2.279	3.351
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	-	-	(212)	(2)	-	(214)	34,96	11.494	156	(432)	11.218	11.218
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34,95	226	(9)	(21)	156	-	(60)	50,00	3.453	-	-	3.851	7.304
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliários S/A	49,99	11.515	(7.273)	(572)	(26)	-	(363)	34,30	178	-	-	14.298	14.476
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	40,00	8.824	(5.675)	(1.694)	(872)	-	(276)	50,00	1.458	-	-	1.950	2.098
Petronio Portela Empreend. Imobiliários S/A	49,99	5.257	(3.284)	(1.777)	(37)	-	(154)	50,00	1.800	-	-	2.924	5.577
Piarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	104.505	(61.235)	(4.416)	(415)	2	(3.343)	19,00	2.653	-	-	2.251	4.051
Prime Planejamento Imobiliário SPE Ltda.	49,99	14.252	(10.335)	(1.412)	24	(4)	(377)	47,82	990	277	-	24.129	25.396
Provincia Incorporadora Ltda.	50,00	-	-	(3)	-	-	(3)	15,68	3.945	1.600	-	2.457	8.002
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,97	-	-	(34)	(1)	-	(35)	24,50	23	166	(6)	183	183
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário S.A.	38,62	9.441	(6.859)	(450)	930	-	(879)	19,60	816	3.325	409	4.550	4.550
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreend. Imobil. SPE	48,89	11.670	(6.090)	(1.959)	109	-	(333)	38,62	1.629	327	-	10.318	12.274
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil. SPE	29,98	39.674	(25.532)	(10.864)	(347)	-	(1.584)	48,90	694	-	-	8.842	9.536
Residencial São Conrado Empreendimentos Imobiliários	48,67	17.881	(11.427)	(627)	(316)	-	(833)	30,00	29	-	-	16.781	16.810
Rummaala S/A	50,00	-	-	-	-	-	-	46,23	228	53	-	12.018	12.299
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	12.902	(2.932)	(199)	(579)	-	(414)	50,00	2.653	-	-	2.924	5.577
Salto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	49,99	-	-	(377)	(21)	7	(2)	19,00	1.800	-	-	2.251	4.051
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliários S/A	49,99	-	-	(113)	(21)	-	(134)	47,82	990	277	-	24.129	25.396
Savona Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00	-	-	-	(2)	-	(2)	15,68	3.945	1.600	-	2.457	8.002
SCP Classic/Galli	47,81	35.582	(10.940)	(1.412)	122	-	(1.831)	24,50	23	166	(6)	183	183
SK Realty Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	-	-	(1.276)	(794)	435	(1.635)	19,60	816	3.325	409	4.550	4.550
SLK Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	29,99	4.417	(2.407)	(2.788)	(24)	-	(144)	38,62	1.629	327	-	10.318	12.274
SVR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,99	1.555	(1.033)	(458)	(11)	-	(37)	48,90	694	-	-	8.842	9.536
Tibérica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	-	-	(55)	(1)	-	(56)	30,00	29	-	-	16.781	16.810
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	49,95	4.230	(3.261)	(15.333)	(283)	-	(87)	46,23	228	53	-	12.018	12.299
Urimonduba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	49,99	-	-	(621)	(88)	1	-	50,00	2.653	-	-	2.924	5.577
Viena Incorporadora SPE Ltda.	49,99	-	-	(36)	-	-	(36)	19,00	1.800	-	-	2.251	4.051
Vila Maria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	49,99	-	-	(30)	(79)	-	(109)	47,82	990	277	-	24.129	25.396

31 de Dezembro de 2006

(continuação)	Participação - %	Resultado						Passivo e patrimônio líquido					
		Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	IR e CSLL corrente e diferido	Total	Participação - %	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	-	-	(252)	(1)	-	-	38,00	226	-	-	226	226
Agra Empreendimento Imobiliário S.A.	42,14	-	-	(1)	(1)	-	(2)	17,15	9.126	80	(723)	8.483	8.483
Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	4.911	-	-	-	-	-	50,00	1.072	-	-	2.279	3.351
Araucária Incorporadora Ltda.	24,50	-	-	-	-	-	-	34,96	11.494	156	(432)	11.218	11.218
Arizona Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	14.137	-	-	-	-	-	50,00	3.453	-	-	3.851	7.304
Aroaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,40	9.165	-	-	-	-	-	34,30	178	-	-	14.298	14.476
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	123	-	-	-	-	-	50,00	1.458	-	-	1.950	2.098
Astroméria Incorporadora Ltda.	25,48	4.338	-	-	-	-	-	50,00	1.800	-	-	2.924	5.577
Buganvília Incorporadora Ltda.	48,99	8.440	-	-	-	-	-	19,00	2.653	-	-	2.251	4.051
C.E.A Empreendimentos Imobiliários Ltda (anteriormente: Cyrela Algarve)	50,00	8.827	101	-	-	-	-	47,82	990	277	-	24.129	25.396
Caiobas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.009	18	-	-	-	-	15,68	3.945	1.600	-	2.457	8.002
Calêndula Desenvolvimento Imobiliário S.A.	24,00	5.858	-	-	-	-	-	24,50	23	166	(6)	183	183
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	12.419	-	-	-	-	-	19,60	816	3.325	409	4.550	4.550
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	59	-	-	-	-	-	38,62	1.629	327	-	10.318	12.274
Ciclame Incorporadora Ltda.	25,48	8.271	-	-	-	-	-	48,90	694	-	-	8.842	9.536
Condessa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	8.428	-	-	-	-	-	30,00	29	-	-	16.781	16.810
Cyrela Évora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	127.522	-	-	-	-	-	46,23	228	53	-	12.018	12.299
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	7.809	7.628	-	-	-	-	50,00	2.653	-	-	2.924	5.577
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,56	7.789	694	-	-	-	-	19,00	1.800	-	-	2.251	4.051
Cyrela Magik Tecnica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	25.500	7.303	-	-	-	-	47,82	990	277	-	24.129	25.396
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	46,23	10.707	16.566	-	-	-	-	15,68	3.945	1.600	-	2.457	8.002
Cyrela Tecnica de Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	45.033	29.442	-	-	-	-	24,50	23	166	(6)	183	183
Cyrela Tecnica Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários SPE	32,42	36.717	17.479	-	-	-	-	19,60	816	3.325	409	4.550	4.550
D Empreendimentos e Participações Ltda.	35,14	-	-	-	-	-	-	38,62	1.629	327	-	10.318	12.274
Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,62	9.370	3.210	-	-	-	-	48,90	694	-	-	8.842	9.536
Estela Borges Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.593	-	-	-	-	-	30,00	29	-	-	16.781	16.810
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,44	9.697	2.342	82	-	-	-	46,23	228	53	-	12.018	12.299
Fundo Brasílio Machado de Investimento Imobiliário	50,00	811	-	-	-	-	-	50,00	2.653	-	-	2.924	5.577
Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional	49,23	2.367	40.405	-	-	-	-	19,60	816	3.325	409	4.550	4.550
Galeria Boulevard Negócios Imobiliários S.A.	48,62	50.921	1.525	-	-	-	-	19,60	816	3.325	409	4.550	4.550
Gerbera Incorporadora Ltda.	24,50	131	-	-	-	-	-	19,60	816	3.325	409	4.550	4.550
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	11.743	38	-	-	-	-	17,15	9.126	80	(723)	8.483	8.483
Heliconia Incorporadora Ltda.	24,50	4.616	-	-	-	-	-	50,00	1.072	-	-	2.279	3.351
Housing 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24,50	6.031	-	-	-	-	-	34,96	11.494	156	(432)	11.218	11.218
Imperatriz Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,40	1.564	-	-	-	-	-	50,00	3.453	-	-	3.851	7.304
Jacarandá Incorporadora Ltda.	15,68	15.478	-	-	-	-	-	34,30	178	-	-	14.298	14.476
Jardim das Vertentes Incorporadora SPE Ltda.	44,70	1.966	-	-	-	-	-	50,00	1.458	-	-	1.950	2.098
Kaiapo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	8.886	-	-	-	-	-	50,00	1.800	-	-	2.924	5.577
Kamayura Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	9.918	-	-	-	-	-	19,00	2.653	-	-	2.251	4.051
Kantarure Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17,15	4.955	-	-	-	-	-	47,82	990	277	-	24.129	25.396
Klabin Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	37,93	9.513	2.654	358	-	-	-	15,68	3.945	1.600	-	2.457	8.002
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	14.512	5.768	-	-	-	-	24,50	23	166	(6)	183	183
Klabin Segall Vergueiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	38,50	8.072	3.098	-	-	-	-	19,60	816	3.325	409	4.550	4.550
Laguna Incorporadora SPE Ltda.	17,15	13.870	82	-	-	-	-	38,62	1.629	327	-	10.318	12.274
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	6.070	1.913	-	-	-	-	48,90	694	-	-	8.842	9.536
LC Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Estoril)	50,00	27.492	6.265	-	-	-	-	30,00	29	-	-	16.781	16.810
Leituga Incorporadora SPE Ltda.	48,99	4.549	-	-	-	-	-	46,23	228	53	-	12.018	12.299
Lisianthus Incorporadora SPE Ltda.	19,60	2.554	-	-	-	-	-	50,00	2.653	-	-	2.924	5.577
Mac Construtora Ltda.	50,00	32.481	-	-	-	-	-	19,00	1.800	-	-	2.251	4.051
MAC Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente Cyrela Itália)	50,00	14.963	250	-	-	-	-	47,82	990	277	-	24.129	25.396
Mac Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	918	13.743	58.515	-	-	-	15,68	3.945	1.600	-	2.457	8.002
Mac Espanha	50,00	6.052	-	-	-	-	-	24,50	23	166	(6)	183	183
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	39.392	18.840	-	-	-	-	19,60	816				


NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS, INDIVIDUAL E CONSOLIDADO, EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Os contratos de operações de crédito imobiliário possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

As garantias aos empréstimos e financiamentos pelo acionista controlador totalizaram R\$ 14.452 em 2007 (R\$ 17.414 em 2006) e as hipotecas e caução de contas a receber dos empreendedores totalizaram R\$ 125.474 em 2007 (R\$ 72.430 em 2006).

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
2008 (Out a Dez/08)	-	-	-	55.531
2009	48.326	-	132.614	11.423
2010	46.605	-	49.245	384
2011	30.010	-	32.656	155
2012	10.949	-	12.878	-
2013	1.134	-	1.134	-
Total	137.024	-	228.527	67.493

12. Debêntures

Em 1 de Abril de 2007 foi emitido o montante de R\$ 500.000 em debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, nominativas e escriturais, da espécie quirográfrica, com garantia real ou fluante. O prazo de vencimento das debêntures é de 07 (sete) anos a contar da data de sua emissão, sendo sua amortização anualmente em 03 (três) parcelas anuais e iguais e consecutivas a partir de 1 de abril de 2012 com vencimento final em 1 de abril de 2014. As debêntures não estão sujeitas a resgate antecipado a critério da Emissora, ressalvado, contudo o direito da Emissora adquirir a qualquer tempo, debêntures em circulação no mercado, observando a legislação vigente. Os encargos das debêntures correspondem a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de depósitos interfinanceiros de um dia divulgado diariamente pela CETIP, acrescida de um spread de 0,48% ao ano, incidente sobre o valor nominal unitário ainda não amortizado, pago semestralmente, sendo o primeiro vencimento em 1 de outubro de 2007. Os juros são apropriados "pro-rata temporis" da data de emissão até a data do pagamento e montam R\$ 13.510 em 31 de dezembro de 2007, estando demonstrado na mesma rubrica.

Cláusulas contratuais "covenants"

O instrumento particular de escritura da emissão de debêntures possui cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e custos a incorrer. Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, entre os quais: • Não renovação de autorizações e licenças, inclusive ambientais; • Transformação em sociedade limitada; • Não cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado; • Redução do capital social que não para absorção de prejuízos; • Transferência ou cessação de controle acionária; e • Alterações na estrutura societária, tais como fusões, cisões e incorporações em transações que cedam a 10% do patrimônio líquido. Essas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2007. Os gastos com a emissão de debêntures totalizaram R\$ 2.032, dos quais R\$ 1.839 encontram-se apresentados no ativo para serem amortizados no resultado de acordo com o prazo das debêntures.

Debêntures (Vencimento 2014)	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Juros sobre debêntures	500.000	-	500.000	-
	13.510	-	13.510	-
	513.510	-	513.510	-

13. Partes relacionadas
(a) Operações de mútuo

Os saldos das operações de mútuo mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento pré-determinado e não estão sujeitos a encargos financeiros, exceto aqueles firmados com as "Joint Ventures"; aquele mantido com a sociedade Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltda., no montante equivalente a US\$ 180 mil, está sujeito à variação cambial. Os saldos nas demonstrações contábeis da controladora e do consolidado são assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Sócios quotistas, acionistas e administradores				
Controlador	116	913	-	2.381
Demais sócios e administradores - pessoa física	3.280	1.205	-	2.567
	3.396	2.118	-	4.948
Joint-Ventures (Controladas)				
Goldstein Participações S.A.	2.584	-	-	5.056
Mac Empreendimentos Imobiliários S.A.	47	887	165	294
Plano & Plano Construções e Participações SKR Engenharia Ltda.	-	-	-	-
Tecnum & Corporate Empreendimentos Imobiliários	3.803	-	-	1.167
	6.434	887	165	294
Demais sócios e acionistas:				
Abyara Planejamento Imobiliário S.A.	-	-	-	6
Agra Incorporadora Ltda.	-	19.330	-	32.845
Alfa Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda.	332	332	-	433
Bertolletti Planejamento e Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	82	-	-	293
Brascan Imobiliária Ltda.	-	-	-	32
Brickell Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	211
Bueno Netto Gestão Imobiliária Ltda.	-	758	-	759
Bullish Participações Ltda.	-	-	-	875
Caçapava Empreitada	-	-	-	1.981
Candide Indústria e Comércio Ltda.	-	-	-	1.301
CDC Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-
Cipasa Votorantim Empreend. Imobiliários S/A	311	-	-	311
Construtora Marquise S/A	-	-	-	-
Elwing Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.660	4.898	-	5.633
Engelux Comercial e Construtora Ltda.	-	-	-	263
Fal 2 Incorporadora Ltda.	379	379	-	378
Figueira Incorporadora Ltda.	-	-	-	2.032
Fundo de Investimento Pactual	-	-	35	875
Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	170	170	-	218
Goldfarb Incorporações e Construções Ltda.	5	-	-	5.753
Intercel Incorporações Hoteleiras Ltda.	1.898	-	-	1.981
Klabin Segall S.A.	-	-	-	472
Koema Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	600
Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.689	3.082	-	19.506
MAC Investimentos e Participações Ltda.	-	-	-	11.368
MMD Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	927
Morar Construtora e Incorporadora Ltda.	367	-	-	380
MV1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	541	-	541
MVL Empreendimentos Imobiliários Ltda.	82	-	-	293
Namour Incorporações e Construção Ltda.	-	-	-	1.779
Oaxaca Incorporadora	-	-	-	4.227
Omega SPE Empreendimentos Imobiliários S/A	125	-	-	1.483
ORBX Incorporadora S/A	-	-	-	1.999
Phoenicia Brazil S.A.	-	-	-	1.075
Plarcon Engenharia S.A.	-	2.726	-	2.513
Quasar Investimentos Imobiliários Ltda.	2.091	2.641	-	2.091
Real State Development Ltda.	19	-	-	47
Rossi Residencial S.A.	-	-	-	899
São José Construções e Comércio Ltda.	14	14	-	14
Saracura Investimentos Imobiliários	-	-	-	6.162
SCP - Balneário do Sol	-	-	-	435
Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	1.382
SM Construções e Comércio Ltda.	-	-	-	1.242
Suriname Empreendimentos Imobiliários Ltda.	545	-	-	778
Tecco Tecnologia e Construção Ltda.	1.809	-	-	3.073
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	1.019	1.019	1.749	8.138
Tecnisa S.A.	-	-	-	-
TPR Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	599
Vivenda Nobre Incorporadora Ltda.	-	-	-	2.499
Viver Empreendimentos Imobiliários Ltda.	919	-	-	8.224
Demais	1.416	636	-	13.999
	30.932	36.526	1.784	35
Sociedades controladas e coligadas:				
ABC II de Investimentos Imobiliários Ltda.	-	34	438	-
ABC Realty de Investimentos Imobiliários Ltda.	4	4	1.519	307
Agra Cyrela SPE Ltda.	-	-	1.326	1.326
Agra Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	12.018	-	33.072
Alexandria Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	2.505
Arizona Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.701	8.133	-	10.698
Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltda.	-	-	331	385
BRC Participação e Administração Ltda.	91	396	427	427
C.E.A. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.724	2.926	-	-
Calafate Investimentos Imobiliários Ltda.	8.117	-	-	9.041
Canindé de Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.911	-
Carcavels Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6.050	6.109	-
Carlos Gomes Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	8.315
Country de Investimentos Imobiliários Ltda.	1.941	1.766	990	1.435
Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.	5.056	5.056	11.094	6.382
Cyrela Amazonas Empreendimentos	-	-	-	7.967
Cyrela Andrade Mendonça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
Cyrela Aveiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	488	488	-	-
Cyrela Bracy de Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.538	1.538
Cyrela Chile Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	5.901	-
Cyrela Classic de Investimento Imobiliário SPE Ltda.	1.399	1.399	-	-
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.	5	5	596	809
Cyrela Construtora Ltda.	477	477	-	-
Cyrela Dinâmica de Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1	2.530	1.430
Cyrela Elwing Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.323	-
Cyrela Empreendimento Imob. Comercial Import. Export. Ltda.	-	-	16.179	16.180
Cyrela Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	283	78
Cyrela França Empreend. Imob. Ltda.	1.488	-	-	-
Cyrela Greenwood de Investimentos Imobiliários Ltda.	5.245	-	12	3.750
Cyrela Imobiliária Ltda.	-	4	-	606
Cyrela Investimentos e Participações Ltda.	352	352	61	856
Cyrela Leiria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.504	-	120	-
Cyrela Mônaco Empreend. Imob. Ltda.	-	-	7.225	-
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	423	-
Cyrela Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda.	405	405	-	-
Cyrela Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	10	678
Cyrela Pompéia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.665	-	-	-
Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.714	9.714	12.583	-
Cyrela Sanset de Investimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	2.480	2.480
Cyrela Sergipe Empreendimentos	766	-	-	-
Cyrela Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	502	-
Cyrela Somerset de Investimentos Imobiliário SPE Ltda.	66	66	-	236
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	9.230	-
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliários Ltda.	-	-	-	815
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	2.455
Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	558	-
Cyrela Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.661	1.661	-	-
CZ6 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.294	1.294	-	-
Expand de Investimentos Imobiliários Ltda.	95.292	60.206	53.705	1.892
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	5.054	5.054	1.997	3.190
Forest Hill	-	-	1.757	-
GV10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.513	-	-	2.513
Imperial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.145	-	-	-
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	-	-	623	623
Lorena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.391	-	1.391
Lorena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	2.626	-	-	-
Lucio Brazil Real Estate S/A	-	-	16.169	-
MAC Construtora S.A.	-	770	-	770
Mac Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.051	-
Mac Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.711	-

(continua)

(continuação)	Ativo		Controladora Passivo		Ativo		Consolidado Passivo	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Mac Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	3.327	-	-	-	-	-
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	1.533	-	-	2.367	-	-	-	-
Namour Incorporações e Construções Ltda	-	-	-	-	1.894	-	-	31
Nova Guilherme Empreendimentos Imobiliários Ltda	251	140	100	100	-	-	-	-
Peniche Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	1.965	-	-	-
Phenix Empreendimentos Participações e Negócios Ltda	-	-	-	-	-	-	-	1.711
Plano & Plano Constr. e Partic. Ltda.	1.179	-	-	-	-	-	-	-
Seller Construtora Imobiliária e Representações Ltda	145	145	146	146	-	-	-	-
SK Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	2.121	-	-	-	-	-
Tal de Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	573	483	-	-	-	-
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	344	344	-	-	-	-
Teresópolis Empreend. Imob. Ltda.	402	-	-	-	-	-	-	-
Toulon Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.591	-	-	-	-	-	-	-
Unede de Investimentos	2	-	2.928	-	-	-	-	-
Vereda Paraiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	4.723	2.551	-	-	-	-
Demais	2.480	890	398	386	7.257	2.980	8.955	-
	193.376	126.667	166.348	52.002	91.535	9.726	31.241	1.882
	234.138	166.198	166.297	57.279	275.617	117.846	81.004	23.416

(b) Operações

As operações mantidas com partes relacionadas são, principalmente, correspondentes aos serviços que envolvem a estratégia e a viabilidade do negócio, bem como a responsabilidade técnica de projetos e o controle de todos os empreiteiros e de mão-de-obra especializada. Os valores e a forma de contratação dos referidos serviços correspondem às condições praticadas por empresas que atuam no mercado imobiliário. Em 2007 as receitas auferidas pela Companhia na prestação desses serviços às sociedades controladas totalizaram R\$ 7.259 e os valores contratados de partes relacionadas podem ser assim apresentados:

	Custos		Despesas	
	2007	2006	2007	2006
Alagoas Assessoria e Consultoria S/C Ltda.	190	33	128	-
DAAT Engenheiros Associados S/C Ltda.	-	-	1.515	898
RJ Economistas Associados S/C Ltda.	-	-	1.433	898
Caçapava Empreitada de Trabalho S/C Ltda.	38.510	17.076	1.177	191
	38.700	17.109	4.253	1.987

(c) Acordo Operacional

Em 11 de abril de 2007 foi celebrado com a CCP um acordo operacional que tem por objetivo estabelecer as condições para a prestação de serviços administrativos e de marketing à CCP. A receita auferida pela Companhia na prestação desses serviços em 2007 montou R\$ 30 por mês. Adicionalmente, o Acordo Operacional estabelece regras de não competitividade mútua pelo prazo de 5 anos, que impede a CCP de atuar no desenvolvimento de empreendimentos residenciais e a Companhia de atuar no desenvolvimento de empreendimentos comerciais e industriais. Ambas as partes não poderão concorrer entre si, isoladamente ou em conjunto com outras empresas do setor imobiliário, ou através de qualquer aliança estratégica ou outra forma de associação direta ou indireta com empresas do setor imobiliário ou parceiros de negócios ou quaisquer terceiros, estando impedidas de celebrar qualquer acordo ou contrato que possa ser interpretado como sendo idêntico ou semelhante ao Acordo Operacional, e de assumir, direta ou indiretamente, qualquer atividade que possa ser interpretada como concorrente com as atividades de uma obra. As partes também concordam em não praticar qualquer ato que possa ser interpretado como concorrência desleal, conforme estabelecido pelo artigo 195 da Lei nº 9.279/96, que regula os direitos e obrigações relativos à propriedade industrial. O Acordo Operacional prevê, ainda, que os imóveis comerciais que foram transferidos para a CCP em decorrência da cisão parcial da Companhia (Nota 1), e que haviam sido onerados pela Companhia serão substituídos pela Companhia durante o prazo de duração do instrumento, prazo em que a CCP providenciará a averbação desses imóveis em seu nome.

14. Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

Os saldos existentes com as empresas estão relacionados aos seguintes empreendimentos:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Consórcios de empreendimentos				
Botafogo Long Stay	-	-	(3.032)	(248)
Caesar Business Botafogo	(1.493)	5.294	112	483

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E SOCIEDADES CONTROLADAS

Companhia Aberta - CNPJ nº 73.178.600/0001-18
Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303 - 7º andar, conjunto 71
São Paulo - SP - Tel.: (011) 4502-3153 - www.cyrela.com.br



17. Tributos a pagar e processos trabalhistas

Estão representados, substancialmente, por tributos cuja a exigibilidade está sendo questionada em juízo, como a seguir apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Expansão de base de cálculo do PIS - Programa de Integração Social e da Cofins - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	3.519	3.384	6.250	3.689
Incidência da Cofins e da CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido em empresas sem funcionários (a)	-	-	9.669	14.499
Tributação, pelo imposto de renda e pela contribuição social, sobre rendimentos disponibilizados no exterior	-	-	8.935	8.590
Processos Trabalhistas	3.519	3.384	24.854	26.768
	109	-	1.404	-
	<u>3.628</u>	<u>3.384</u>	<u>26.258</u>	<u>26.768</u>

(a) A redução ocorrida no período deve-se principalmente a cisão parcial da Companhia (Nota explicativa nº 1), onde algumas investidas deixaram de constar no consolidado de 2007 da Companhia.

18. Operações tributárias - Imposto de renda, contribuição social, PIS e Cofins

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a Cofins diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que basicamente determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (vide Nota nº 2g), em conformidade com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC). O recolhimento efetivo destes tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas, cujo prazo máximo atinge até 2027 (vide nota 5).

(a) Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos

A Companhia e as sociedades controladas possuem os seguintes saldos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucros nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido, como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
(i) Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais a serem compensados com lucros tributáveis futuros - IRPJ	179.805	70.754	183.875	153.881
Bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros - CSLL	183.482	74.279	185.478	157.407
Despesas não dedutíveis temporariamente - IRPJ	25.476	44.530	31.041	59.393
Despesas não dedutíveis temporariamente - CSLL	18.669	19.054	18.669	33.918

(ii) Obrigações a tributar - lucro real

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	(16.098)	(13.268)	(49.638)	(118.626)
Receitas não tributáveis temporariamente - IRPJ e CSLL	-	-	-	-
Lucros não realizados (deságio) amortizados	(71.689)	(71.689)	(71.689)	(71.689)
Resultado de desapropriação de imóvel	-	-	(28.861)	(35.355)

(iii) Obrigações a tributar - lucro presumido

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	-	-	-	-
Base de cálculo do imposto de renda	-	-	(98.006)	(44.082)
Base de cálculo da contribuição social	-	-	(144.933)	(64.309)

Em decorrência dos créditos e obrigações tributários antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
No ativo realizável a longo prazo				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	12.786	11.824	16.063	31.620
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	1.517	779
	<u>12.786</u>	<u>11.824</u>	<u>17.580</u>	<u>32.399</u>

No circulante e exigível a longo prazo

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(5.475)	(4.512)	(16.875)	(40.332)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	(24.374)	(24.374)	(24.374)	(24.374)
Lucros não realizados (deságio) amortizados	-	-	(9.813)	(10.187)
Resultado de desapropriação de imóvel	(29.849)	(28.886)	(90.127)	(97.174)
	<u>(17.063)</u>	<u>(17.062)</u>	<u>(72.548)</u>	<u>(64.775)</u>

Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Parcela absorvida através de sociedades incorporadoras e alterações nas participações societárias	-	785	1.574	2.969
Débito (crédito) no resultado de imposto de renda e da contribuição social	-	785	(10.721)	(17.148)

Considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social, assim como sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável, as quais estão representadas, substancialmente, por tributos cuja exigibilidade está sendo questionada em juízo, cuja dedutibilidade está condicionada ao trânsito em julgado dos processos judiciais em andamento, em prazo não previsível. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social cuja realização ou recuperação é incerta, não sendo, por consequência, contabilizado o correspondente crédito tributário. Os prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro. A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo médio de cinco anos, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes. O imposto de renda e a contribuição social incidentes sobre os lucros não realizados, provenientes da amortização de deságio líquido apurado por sociedade controlada, será realizado por ocasião da alienação ou extinção das correspondentes sociedades investidas, não havendo previsão de quando e se a mesma virá a ocorrer. O PIS e a Cofins diferidos no consolidado, no montante de R\$ 48.522 em 2007 e R\$ 27.156 em 2006, calculados sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, estão registrados na rubrica "Impostos e contribuições a recolher", no passivo circulante.

(b) Do exercício

As sociedades adotam, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado então apurado segundo esse regime, utilizado na determinação do lucro tributável. O encargo de imposto de renda e contribuição social pode ser assim resumido:

	2007	2006
Regime de apuração		
Lucro Real		
Imposto de renda	4.644	8.562
Contribuição Social	1.707	3.123
	<u>6.351</u>	<u>11.685</u>
RET		
Imposto de renda	1.297	-
Contribuição Social	678	-
	<u>1.975</u>	<u>-</u>
Lucro Presumido		
Imposto de renda	24.430	19.981
Contribuição Social	12.233	9.194
	<u>36.663</u>	<u>29.175</u>
	<u>44.989</u>	<u>40.860</u>

Total do encargo de imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis, assim como o PIS e a Cofins, da controladora e suas controladas, foram apurados de acordo com os critérios mencionados na Nota 2 (c). Os valores de PIS e da Cofins, registrados no resultado consolidado da Companhia, totalizaram R\$ 20.834 em 2007 e R\$ 5.125 em 2006.

19. Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2007, sua movimentação e a correspondente quantidade de ações ordinárias, pode ser assim demonstrada:

	Quantidade de Ações	Capital
Em 31 de dezembro de 2005	148.712.037	819.045
Aumento por incorporação (i)	3.820.402	33.832
Aumento por subscrição (ii)	24.700.000	728.650
	177.232.439	1.581.527
	177.232.439	-
	<u>354.464.878</u>	<u>1.581.527</u>
	-	(228.222)
	1.182.509	2.851
	<u>355.647.387</u>	<u>1.356.156</u>

(i) Em assembleia geral extraordinária de 24 de maio de 2006 foi aprovado a incorporação da RJZ Participações e Investimentos S.A. (Nota 1 (ii)). Em 04 de julho de 2006 foi homologado o aumento de capital social da Companhia, com a emissão de 24.700.000 ações ordinárias nominativas, escriturais, sem valor nominal. Todas as ações emitidas foram negociadas no mercado interno, tendo sido captados R\$ 728.650. As despesas relacionadas com a emissão totalizaram R\$ 20.827, dos quais R\$ 16.395 relacionados com comissão e estão apresentadas em linha específica da demonstração do resultado. (iii) Em 06 de novembro de 2006, o Conselho de Administração aprovou a um desdobramento da totalidade de ações ordinárias representativas do capital social da Companhia; após o desdobramento para cada ação ordinária nominativa foi criada nova ação ordinária, com os mesmos direitos e vantagens das ações existentes. (iv) Cisão com transferência para a CCP de parcela do seu acervo patrimonial, no valor de R\$ 228.222, representando 11,7124% do patrimônio líquido total relacionado às atividades de incorporação e aquisição de edifícios corporativos e shopping centers, bem como os serviços de administração dessas propriedades (Nota 1 (iii)). Os acionistas da Companhia passaram a participar do capital social da CCP na proporção de sua participação no capital da Companhia. (v) Foi deliberado pelo conselho de administração da Companhia para atender o disposto no "Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia", a emissão de 1.182.509 ações, conforme demonstrado na Nota explicativa 21 (c).

Data da Reunião do Conselho de Administração	Data da AGO que aprovou o plano de outorga	Valor da emissão Número de Ações	Preço de Emissão das Ações	Valor de Emissão das Ações - R\$ mil
31/05/2007	28/04/2006	33.971	15,2	364
29/06/2007	30/04/1999	1.153.757	2,09	2.415
30/07/2007	28/04/2006	4.781	15,16	72
Total		1.182.509		2.851

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de assembleia geral ou reforma estatutária, até o limite de 300.000.000 ações ordinárias, para distribuição no país e/ou exterior, sob a forma pública ou privada. Em caso de aumento de capital por subscrição de novas ações, os acionistas terão direito a preferência para subscrição na forma da Lei Nº 6.404/76.

(b) Ações em tesouraria

A Companhia poderá, por deliberação do conselho de administração, adquirir suas próprias ações, para permanência em tesouraria e posteriormente cancelamento ou alienação. Como autorizado em reunião do Conselho de Administração realizada em 13 de maio de 2003, foram adquiridas 3.000 ações preferenciais (total após o desdobra: 6.000), não havendo autorização ou previsão para novas aquisições. A cotação das referidas ações em 31 de dezembro de 2007 era de R\$ 24,20 (2006 - R\$ 15,80) por ação.

(c) Reserva de lucros (expansão e lucros a realizar)

(i) **Expansão**
Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

(ii) Lucros a realizar

Refere-se a lucros a realizar decorrentes de ganho da variação patrimonial não realizado financeiramente.

(d) Apropriações do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação: • 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado. • 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas. A Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social poderá, nos termos do estatuto social, determinar a distribuição de até 10% do lucro líquido do exercício aos administradores da sociedade, a título de participação nos lucros.

(e) Juros sobre o capital próprio

Em conformidade com a Lei nº 9.249/95, a administração da Companhia, "ad referendum" da aprovação pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 17 de outubro de 2006, creditou a seus acionistas de juros sobre o capital próprio, calculados com base na variação da Taxa de Juros a Longo Prazo - T.JLP, imputando-os ao valor do dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2006. Em atendimento à legislação fiscal, o montante dos juros sobre o capital próprio de R\$ 32.000 (o que corresponde a R\$ 0,21 por ação, líquido de imposto de renda de fonte) foi contabilizado como despesa financeira. No entanto, para efeito dessas demonstrações contábeis, os juros sobre o capital próprio são apresentados como distribuição do lucro líquido do exercício, portanto, reclassificados para o patrimônio líquido, pelo valor bruto, uma vez que os benefícios fiscais por ele gerados são mantidos no resultado do exercício. O imposto de renda na fonte, assumido pela Companhia, no montante de R\$ 4.641, foi reconhecido como despesa, diretamente na demonstração do resultado do exercício.

(f) Dividendos propostos

A proposta de dividendos consignada nas demonstrações contábeis da Companhia, sujeita à aprovação dos acionistas na Assembleia Geral, calculada nos termos do estatuto e da referida lei, em especial, no que tange ao disposto nos artigos 196 e 197, é assim demonstrada:

	Controladora	2006
Lucro líquido do exercício	422.149	242.283
Constituição da reserva legal - %	5%	5%
Reserva Legal	<u>21.107</u>	<u>12.114</u>
Base de cálculo	401.042	230.169
Ganho s/ diluição de capital referente IPO Agra Empreendimentos (Nota 8b)	(102.746)	-
Base de cálculo ajustada	298.296	230.169
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%

Dividendo mínimo obrigatório

Dividendo pago antecipadamente
Juros sobre o capital próprio - (Nota 19(c))
Imposto de renda retido na fonte sobre juros sobre o capital próprio pago

Dividendo a pagar

A Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 28 de abril de 2006, a qual aprovou as demonstrações contábeis do exercício social de 31 de dezembro de 2006, deliberou a distribuição de dividendos suplementares, no montante de R\$ 12.815. Em reunião do Conselho de Administração em 17 de outubro de 2006, foi aprovado, "ad referendum" da Assembleia Geral, o pagamento de juros sobre o capital próprio, a serem imputados ao dividendo mínimo obrigatório do exercício 2006.

20. Contingências

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros andamentos, e estão discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial. As provisões para as eventuais perdas consideradas prováveis decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela administração, amparadas na opinião de seus consultores legais. Em 31 de dezembro de 2007 as provisões para contingências estão classificadas na rubrica "Títulos a Pagar e processos trabalhistas".

Perdas Possíveis

A Companhia possui ações de natureza tributária, cível e trabalhista, envolvendo riscos de perda classificados pela administração como possíveis, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, para as quais não há provisão constituída, conforme composição a seguir:

	Consolidado	
	2007	2006
Cíveis	4.111	5.065
Tributárias	53.632	24.800
Trabalhistas	2.750	6.201
Total	60.493	36.066

21. Benefícios a diretores e empregados

(a) Benefícios pós aposentadoria

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

(b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e demais empresas do grupo, possuem programa de participação de empregados nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2007 a Companhia acumula provisão, no montante de R\$ 3.000, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

(c) Programa de compra de ações - Stock options

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2007, foi aprovado o novo "Plano de Opção de Compra de Ações" para administradores e empregados. Serão elegíveis a esta modalidade todos os administradores e empregados que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a Cyrela. Para participar do programa o administrador ou colaborador deverá adquirir ações da Cyrela a preço de mercado e em prazos pré-definidos, mediante a utilização de recursos oriundos exclusivamente do recebimento dos bônus anuais concedidos conforme política de remuneração vigente. Em contrapartida à aquisição das ações, a Cyrela celebrará com cada beneficiário um Instrumento de Outorga de Opção de Compra de Ações, por meio do qual a Cyrela outorgará, para cada ação adquirida, opções de compra de ações dentro de limites e condições previamente já definidos. Foi deliberado pelo conselho de administração da Companhia para atender o disposto no "Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia", a emissão de 1.182.509 ações, conforme Nota explicativa nº 19(v).

22. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas sociedades controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições.

(a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de moeda

Como mencionado na Nota 11, em 31 de dezembro de 2007 os empréstimos em moeda estrangeira totalizam o equivalente a US\$ 8.000 (2006: US\$ 8.000), como mencionado na Nota 3, as aplicações financeiras totalizam o equivalente a US\$ 3.794 (Dezembro 2006: US\$ 3.471) e os investimentos em empresas no exterior totalizam o equivalente a US\$ 11.844 e Pesos Argentinos 37.280, não existindo nenhum instrumento para proteger essa exposição nessa data.

(ii) Risco de taxa de juros

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 11. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 5, incidem juros de 12% ao ano, apropriado "pro rata temporis". Adicionalmente, como mencionado na Nota 11, parcela substancial dos saldos mantidos com partes relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização: (i) Disponibilidades e aplicações financeiras - O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações contábeis (Nota 3). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado. (ii) Títulos e valores mobiliários - O valor de mercado da aplicação mantida em fundo de investimento imobiliário, no consolidado, totaliza R\$ 62 (2.462 em Dezembro de 2007), apresentando uma variação negativa de 7,09% (2006 - 0%) em relação ao seu valor contábil. (iii) Investimentos - Os investimentos em sociedades controladas não possuem cotação em bolsa de valores e, dessa forma, não há premissas suficientes para atribuição de seu valor de mercado. O valor de mercado do investimento em sociedade coligada que possuem cotação em bolsa de valores totaliza R\$ 358.241. (iv) Empréstimos, financiamentos e debêntures - As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 11. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações contábeis.

23. Seguros

A Companhia e suas sociedades controladas mantêm seguros, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades: (a) Risco de engenharia: (i) básica - R\$ 1.565.629, (ii) projetos - R\$ 1.565.444 e (iii) outras - R\$ 205.662. (b) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no conteúdo de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas. (c) Projetos - cobrem danos indiretos causados por possíveis erros de projeto. (iii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desenvolvimento, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc. (b) Stand de vendas: incêndio - R\$ 400, roubo - R\$ 180 e outros riscos - R\$ 65. (c) Riscos de seguros: incêndio - R\$ 4.597, roubo - R\$ 1.066 e outros riscos - R\$ 1.498. (d) Fidelidade: cobertura de perdas financeiras causadas por ações passivas de empregados - R\$ 1.000. (e) Garantias contratuais: R\$ 53.265. (f) Riscos de construção: responsabilidade civil - R\$ 12.670. (g) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores - US\$ 5.000. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das Demonstrações contábeis e, consequentemente, não foram auditadas por nossos auditores independentes.

24. Mudança da legislação Societária no Brasil - Lei nº 11.638/07

a) Lei 11.638/2007

Em 28 de Dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638/07, que modifica certos dispositivos da Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404, de 15 de Dezembro de 1976). Em