

**O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.**

**01.01 - IDENTIFICAÇÃO**

1 - CÓDIGO CVM <b>01446-0</b>	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL <b>CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS</b>	3 - CNPJ <b>73.178.600/0001-18</b>
4 - NIRE <b>35300137728</b>		

**01.02 - SEDE**

1 - ENDEREÇO COMPLETO AV ENG. ROBERTO ZUCCOLO N.º 555 SALA 94		2 - BAIRRO OU DISTRITO VILA LEOPOLDINA	
3 - CEP 05307-190	4 - MUNICÍPIO SÃO PAULO		5 - UF SP
6 - DDD 011	7 - TELEFONE 2117-7279	8 - TELEFONE -	9 - TELEFONE -
10 - TELEX	11 - DDD 0011	12 - FAX 2117-7323	13 - FAX -
14 - FAX -			
15 - E-MAIL			

**01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)**

1 - NOME LUIZ LARGMAN			
2 - ENDEREÇO COMPLETO AV. BRIG. FARIA LIMA N.º 3400 10º ANDAR		3 - BAIRRO OU DISTRITO ITAIM BIBI	
4 - CEP 04538-132	5 - MUNICÍPIO SÃO PAULO		6 - UF SP
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 4502-3153	9 - TELEFONE -	10 - TELEFONE -
11 - TELEX	12 - DDD 011	13 - FAX 4502-3140	14 - FAX -
15 - FAX -			
16 - E-MAIL drinvest@brazilrealty.com.br			

**01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR**

EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO		TRIMESTRE ATUAL			TRIMESTRE ANTERIOR		
1 - INÍCIO	2 - TÉRMINO	3 - NÚMERO	4 - INÍCIO	5 - TÉRMINO	6 - NÚMERO	7 - INÍCIO	8 - TÉRMINO
01/01/2005	31/12/2005	3	01/07/2005	30/09/2005	2	01/04/2005	30/06/2005
9 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES					10 - CÓDIGO CVM 00287-9		
11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO JULIO CESAR DOS SANTOS					12 - CPF DO RESP. TÉCNICO 591.515.108-63		

**01.01 - IDENTIFICAÇÃO**

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	---	--------------------------------

**01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL**

Número de Ações (Mil)	1 - TRIMESTRE ATUAL 30/09/2005	2 - TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2005	3 - IGUAL TRIMESTRE EX. ANTERIOR 30/09/2004
<b>Do Capital Integralizado</b>			
1 - Ordinárias	148.712	114.612	38.500
2 - Preferenciais	0	0	41.281
3 - Total	148.712	114.612	79.781
<b>Em Tesouraria</b>			
4 - Ordinárias	3	3	0
5 - Preferenciais	0	0	3
6 - Total	3	3	3

**01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA**

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 134 - Emp. Adm. Participações
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Total
7 - TIPO DO RELATÓRIO DOS AUDITORES Sem Ressalva

**01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS**

1 - ITEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

**01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO DELIBERADOS E/OU PAGOS DURANTE E APÓS O TRIMESTRE**

1 - ITEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - TIPO AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
----------	------------	---------------	--------------	------------------	---------------	-------------------------------

**01.01 - IDENTIFICAÇÃO**

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	---	--------------------------------

**01.09 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO**

1- ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais Mil)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais Mil)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Mil)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
01	25/05/2005	177.732	133.499	Subscrição em Bens ou Créditos	34.831	3,8327316700

**01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES**

1 - DATA 11/11/2005	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/09/2005	4 - 30/06/2005
1	Ativo Total	1.149.816	746.816
1.01	Ativo Circulante	126.745	70.185
1.01.01	Disponibilidades	66.466	2.908
1.01.01.01	Disponível	7.531	2.908
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	58.935	0
1.01.02	Créditos	30.559	37.385
1.01.02.01	Impostos à Compensar	1.778	1.669
1.01.02.02	Contas a Receber	15.924	17.287
1.01.02.03	Despesas com Vendas a Apropriar	919	1.481
1.01.02.04	Titulos e Valores Mobiliários	2.373	2.373
1.01.02.05	Dividendos a Receber	715	827
1.01.02.06	Contas-correntes com Parceiros nas Empr	3.146	8.325
1.01.02.20	Demais Créditos	5.704	5.423
1.01.03	Estoques	29.720	29.892
1.01.04	Outros	0	0
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	414.100	86.920
1.02.01	Créditos Diversos	385.359	57.015
1.02.01.01	Contas a Receber	12.296	12.703
1.02.01.02	Aplicações Financeiras	364.555	35.483
1.02.01.03	Impostos e Contribuições a Compensar	6.410	5.740
1.02.01.04	Outros Créditos	2.098	3.089
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	14.935	15.385
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	14.935	15.385
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0
1.02.03	Outros	13.806	14.520
1.02.03.01	Imposto de Renda e Contr Social Diferido	13.806	14.520
1.03	Ativo Permanente	608.971	589.711
1.03.01	Investimentos	596.750	577.337
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	596.750	577.337
1.03.01.02.01	Participações Avaliadas por Equivalência	541.876	522.467
1.03.01.02.02	Participações em Fundos	54.501	54.369
1.03.01.02.03	Ágio nos investimentos	373	501
1.03.01.03	Outros Investimentos	0	0
1.03.02	Imobilizado	12.221	12.369
1.03.02.01	Imobilizado Líquido	12.221	12.369
1.03.03	Diferido	0	5
1.03.03.01	Gastos Pre-Operacionais Líquidos	0	5

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/09/2005	4 - 30/06/2005
2	Passivo Total	1.149.816	746.816
2.01	Passivo Circulante	73.829	208.543
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	25.741	119.488
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	15
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	1.585	1.771
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	32.000
2.01.06	Provisões	21	488
2.01.06.01	Controle de Custos Orçado a Incorrer	21	488
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	21.943	32.151
2.01.07.01	Partes Relacionadas	21.943	32.151
2.01.08	Outros	24.539	22.630
2.01.08.01	Antecipações de clientes	33	1.659
2.01.08.02	Contas Correntes com Parceiros nos Empr	20.624	16.392
2.01.08.20	Demais Contas a Pagar	3.882	4.579
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	52.328	52.923
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	233	569
2.02.02	Debêntures	0	0
2.02.03	Provisões	50.831	51.081
2.02.03.01	Tributos a pagar	19.963	19.499
2.02.03.02	Imposto de Renda e Contr Social Diferido	30.868	31.582
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.02.05	Outros	1.264	1.273
2.02.05.01	Resultado das Vendas Imóveis Apropriar	7	42
2.02.05.02	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	1.182	1.231
2.02.05.20	Demais Contas a Pagar	75	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	1.023.659	485.350
2.05.01	Capital Social Realizado	819.045	311.231
2.05.02	Reservas de Capital	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	112.461	112.461
2.05.04.01	Legal	14.904	14.904
2.05.04.02	Estatutária	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	97.557	97.557

**01.01 - IDENTIFICAÇÃO**

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	---	--------------------------------

**02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)**

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -30/09/2005	4 -30/06/2005
2.05.04.07.01	Reserva de Lucros Retidos	97.568	97.568
2.05.04.07.02	Ações em Tesouraria	(11)	(11)
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	92.153	61.658

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/07/2005 a 30/09/2005	4 - 01/01/2005 a 30/09/2005	5 - 01/07/2004 a 30/09/2004	6 - 01/01/2004 a 30/09/2004
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	3.085	10.305	9.577	47.625
3.01.01	Incorporação	2.848	9.614	7.128	17.125
3.01.02	Revenda de imóveis	0	0	0	22.332
3.01.03	Locação de imóveis	237	691	2.433	8.151
3.01.04	Prestação de serviços e outras	0	0	16	17
3.02	Deduções da Receita Bruta	(36)	(154)	(786)	(3.269)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	3.049	10.151	8.791	44.356
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(2.543)	(5.342)	(4.057)	(31.150)
3.04.01	Dos imóveis vendidos	(2.531)	(5.307)	(4.013)	(8.609)
3.04.02	Dos imóveis revendidos	0	0	0	(22.376)
3.04.03	Dos imóveis locados	(12)	(35)	(44)	(165)
3.05	Resultado Bruto	506	4.809	4.734	13.206
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	29.989	80.032	5.478	17.504
3.06.01	Com Vendas	(3.100)	(10.747)	(4.163)	(6.276)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(3.196)	(12.758)	(1.822)	(7.167)
3.06.02.01	Gerais e Administrativas	(2.884)	(12.195)	(1.678)	(6.814)
3.06.02.02	Honorários da Administração	(312)	(563)	(144)	(353)
3.06.03	Financeiras	(9.315)	(1.138)	2.387	(2.393)
3.06.03.01	Receitas Financeiras	4.393	12.852	5.460	11.572
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(13.708)	(13.990)	(3.073)	(13.965)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	1.639	3.474
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(27.141)	(27.180)	0	0
3.06.05.01	Com distribuição pública de ações	(25.726)	(25.726)	0	0
3.06.05.20	Demais despesas	(1.415)	(1.454)	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	72.741	131.855	7.437	29.866
3.06.06.01	Equivalencia e Valorização de Quotas	72.741	131.855	7.437	29.866
3.07	Resultado Operacional	30.495	84.841	10.212	30.710

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/07/2005 a 30/09/2005	4 - 01/01/2005 a 30/09/2005	5 - 01/07/2004 a 30/09/2004	6 - 01/01/2004 a 30/09/2004
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	30.495	84.841	10.212	30.710
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	(746)	(2.850)
3.11	IR Diferido	0	7.312	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	30.495	92.153	9.466	27.860
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Mil)	148.709	148.709	79.778	79.778
	LUCRO POR AÇÃO	0,20506	0,61969	0,11865	0,34922
	PREJUÍZO POR AÇÃO				

---

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

---

(Em milhares de Reais)

##### 1 Contexto operacional

A companhia e suas sociedades controladas têm por atividade a incorporação de imóveis residenciais e comerciais, a locação de imóveis comerciais e a participação em outras sociedades ou em fundos de investimento imobiliário como acionista ou quotista.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado através da companhia e de suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento, por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, ou através da formação de consórcios.

##### Reorganização e estruturação societária

Em Assembléia Especial de Acionistas e Geral Extraordinária realizadas em 25 de maio de 2005, foram aprovadas as seguintes deliberações: (a) conversão da totalidade das ações preferenciais em ações ordinárias, na proporção de uma ação ordinária para cada ação preferencial, (b) incorporação da Cyrela Vancouver Empreendimentos Imobiliários Ltda., nos termos do Protocolo e Justificação de Incorporação, (c) aumento de capital da Companhia em R\$ 133.499, decorrente da emissão de 34.831.237 ações ordinárias, que se fez necessária para substituição das quotas integrantes do capital social da Cyrela Vancouver, que foi extinta como consequência da incorporação, (d) alteração da razão social de Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações para Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, (e) aumento do limite do capital autorizado da Companhia de 140.000.000 para 300.000.000 de ações, (f) eleição de novos membros do conselho de administração, (g) listagem das ações da Companhia no Novo Mercado e (h) alteração do estatuto social da companhia.

O acervo patrimonial da Cyrela Vancouver em 31 de dezembro de 2004 que foi incorporado, consoante laudo de avaliação a valor contábil emitido por nossos auditores independentes, totalizou R\$ 133.499, tendo sido utilizado para aumento de capital da companhia, após a aprovação do processo de incorporação, sendo as variações patrimoniais da Cyrela Vancouver ocorridas após a data-base da avaliação contábil, apropriadas pela companhia no resultado do trimestre findo em 30 de junho de 2005.

O acervo líquido incorporado da Cyrela Vancouver em 31 de dezembro de 2004, data base da incorporação, pode ser assim resumido:

##### 31 de dezembro de 2004

Ativo circulante	437
Ativo permanente – investimentos	164.408
	<hr/>
	164.845
Passivo circulante	(6.972)
Passivo exigível a longo prazo	(24.374)
	<hr/>
Acervo patrimonial (Patrimônio Líquido)	133.499
	<hr/>

---

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

---

#### **04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

---

### **2 Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações, e normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

#### **(a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras**

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

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

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

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

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 a 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 exigível a longo prazo.

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 e do terreno 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 estabelecidos pela Resolução CFC no. 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- . o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, 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 as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante das receitas e despesas comerciais a serem reconhecidas.

---

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

---

. os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

As principais alterações dos critérios adotados a partir de 2004, em relação as 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 financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, como apresentadas na Nota 13(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.

As demais receitas e despesas, inclusive com propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

#### (b) Uso de estimativas

Na elaboração das demonstrações financeiras, consideradas nas Informações Financeiras Trimestrais - IFT, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras 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.

#### (c) Ativos circulante e realizável a longo prazo

As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, demonstradas ao valor da quota na data do balanço, e títulos de dívida pública, demonstrados ao custo e deduzido, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.

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

A provisão para créditos de realização duvidosa é constituída pelas sociedades controladas por valor considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos.

Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição e construção, que não excede ao seu valor líquido de realização.

As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos "stand" de vendas, comissões pagas e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 2(a))

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridos.

##### (d) Ativo permanente

Demonstrado ao custo de aquisição, corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995, combinado com os seguintes aspectos:

- Investimentos em sociedades controladas e fundos de investimento imobiliário avaliados pelo método da equivalência patrimonial, mais ágio a amortizar, conforme mencionado na Nota 8.
- Depreciação de bens do imobilizado, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 9, que levam em consideração a vida útil-econômica dos bens.

##### (e) Passivos circulante e exigível a longo prazo

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais incorridos.

##### (f) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Na sociedade controladora, são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual, do exercício anterior (2004), 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.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão comentados na Nota 16.

##### (g) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários) e Fundos de Investimentos, como mencionadas na Nota 8. Nas demonstrações financeiras 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 participações em fundos de investimentos imobiliários e em sociedades controladas sob controle comum, nas quais a controladora detém 50% ou menos, as demonstrações financeiras são consolidadas de forma proporcional.

A conciliação entre o resultado consolidado e o da controladora, do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2005, pode ser assim demonstrada:

Resultado da controladora	92.153
Passivo a descoberto apresentado pela sociedade controlada Cyrela Construtora Ltda. em 31 de dezembro de 2004 e integrante do acervo patrimonial incorporado da Cyrela Vancouver, o qual foi revertido em 2005	12.964
Realização de lucros existentes nos estoques em 31 de dezembro de 2004	375
Resultado consolidado	<u>105.492</u>

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

### 3 Disponibilidades e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado		Milhares de dólares estadunidenses	
					Consolidado	
	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005
<b>Disponibilidades</b>						
Caixa e bancos						
Moeda nacional	6.390	2.185	19.215	19.010		
Moeda estrangeira			507	379	228	161
Fundos de investimento - renda fixa (i)						
Moeda nacional	1.141	723	9.121	16.408		
Fundos de investimento – renda variável						
Moeda estrangeira			5.855	6.115	2.635	2.602
Títulos de dívida pública (iv)						
Moeda estrangeira (custo)			2.495	7.727	1.123	2.861
Provisão para ajuste a valor de mercado				(1.003)		
	<b>7.531</b>	<b>2.908</b>	<b>37.193</b>	<b>48.636</b>	<b>3.986</b>	<b>5.624</b>
<b>Aplicações financeiras</b>						
Fundos de investimento – renda variável						
Moeda nacional	10.158	8.418	42.118	29.217		
Certificados de depósito bancário						
Moeda nacional (ii)	413.332	27.065	472.843	111.542		
Moeda estrangeira (iii)				45.262		19.257
	<b>423.490</b>	<b>35.483</b>	<b>514.961</b>	<b>186.021</b>		<b>19.257</b>
<b>Ativo realizável a longo prazo</b>	<b>(364.555)</b>	<b>(35.483)</b>	<b>(453.784)</b>	<b>(118.792)</b>		
<b>Ativo circulante</b>	<b>58.935</b>		<b>61.177</b>	<b>67.229</b>		

(i) Taxas médias mensais equivalentes a 80% do CDI.

(ii) Taxas médias mensais equivalentes a 100,4 a 101,0% do CDI.

(iii) Taxas de 1,29% e 9,55% ao ano, com pagamento de juros semestralmente.

(iv) Valorização pelo índice Nikkei.

Em julho de 2005 foram resgatadas as aplicações em certificados de depósitos bancários, em moeda estrangeira, com o objetivo de recompra da parcela remanescente de "Fixed rates notes" (Nota 10).

Conforme mencionado na Nota 17, em setembro de 2005 foram recebidos R\$ 507.811, proveniente da emissão de novas ações da Companhia, cujo montante foi utilizado substancialmente para liquidação de dívidas (Nota 10) e aplicação em certificados de depósito bancário.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

#### 4 Títulos e valores mobiliários

Corresponde a participação em sociedades, apresentados ao custo de aquisição, o qual é inferior ao valor líquido de realização, como a seguir demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005
Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário (i)	2.373	2.373	2.462	2.462
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (ii)	-	-	605	605
Cia Siderúrgica Belgo Mineira	-	-	14	14
Paranapanema S.A.	-	-	22	22
	<u>2.373</u>	<u>2.373</u>	<u>3.103</u>	<u>3.103</u>

(i) Estão representados pela participação de 8,06% (8,34% - consolidado), representada por 3.125.629 quotas (3.225.629 quotas – consolidado).

(ii) Está representada por 288.000 ações ordinárias detidas pela sociedade Brazil Realty Serviços e Investimento Ltd.

#### 5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005
<b>Circulante</b>				
Incorporação e revenda de imóveis:				
. Efetivados até 31 de dezembro de 2003	15.770	17.222	179.626	200.432
. Efetivados a partir de 1 de janeiro de 2004	66		25.942	7.479
	<u>15.836</u>	<u>17.222</u>	<u>205.568</u>	<u>207.911</u>
Locações	88	65	4.516	4.295
Cessões de uso			49	1.273
Serviços de administração			2.377	3.166
Provisão para créditos de realização duvidosa			(1.628)	(1.600)
	<u>15.924</u>	<u>17.287</u>	<u>210.882</u>	<u>215.045</u>
<b>Longo prazo</b>				
Incorporação e revenda de imóveis:				
. Efetivados até 31 de dezembro de 2003	11.832	12.703	190.946	181.894
. Efetivados a partir de 1 de janeiro de 2004	464		82.778	24.421
	<u>12.296</u>	<u>12.703</u>	<u>273.724</u>	<u>206.315</u>
<b>Saldo do contas a receber</b>	<u>28.220</u>	<u>29.990</u>	<u>484.606</u>	<u>421.360</u>

Conforme mencionado na Nota 2(a), a partir de 2004 a Companhia e suas controladas adotaram 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, relativo aos empreendimentos efetivados a partir de 1º de janeiro de 2004, não está refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, como apresentadas na Nota 13 (c).

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Como informação complementar, o saldo de contas a receber em 30 de setembro e em 30 de junho de 2005, referente a atividade de incorporação e revenda de imóveis, considerando os empreendimentos lançados e efetivados até 31 de dezembro de 2003 e aqueles lançados e efetivados partir de 1º de janeiro de 2004, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005
Circulante	15.836	17.222	205.568	207.911
Longo prazo	12.296	12.703	273.724	206.315
	<b>28.132</b>	<b>29.925</b>	<b>479.292</b>	<b>414.226</b>
Receita de vendas a apropriar (Nota 13 (a))	5.552		867.565	726.716
Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota13(c))			(53.360)	(53.997)
<b>Saldo total</b>	<b>33.684</b>	<b>29.925</b>	<b>1.293.497</b>	<b>1.086.945</b>
Circulante	18.961	17.222	554.780	364.356
Longo prazo	14.723	12.703	738.717	722.589
	<b>33.684</b>	<b>29.925</b>	<b>1.293.497</b>	<b>1.086.945</b>

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M.

#### 6 Contas a receber por desapropriação

Representado por valor a receber da Fazenda do Estado de São Paulo, referente à desapropriação de imóvel comercial, recebível em parcelas anuais com vencimento final previsto para o ano de 2012.

#### 7 Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias (imóveis prontos e em construção) e terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005
Imóveis em construção	21.584	19.499	155.013	109.599
Imóveis concluídos	3.276	3.834	77.160	98.507
Terrenos	4.860	6.559	188.161	208.249
	<b>29.720</b>	<b>29.892</b>	<b>420.334</b>	<b>416.355</b>

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

8 Investimentos

As principais informações e a movimentação dos investimentos estão resumidas a seguir:

Informações sobre as investidas	Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do trimestre		
	Total	Direta %					
	set/05	set/05	jun/05	set/05	jun/05	set/05	jun/05
<b>Fundos de investimentos imobiliários (*)</b>							
ABC Plaza Shopping	37,46	37,46	37,46	53.207	53.154	4.523	3.980
Brasílio Machado de Investimento Imobiliário - BM	50,00	50,00	50,00	12.733	13.016	511	554
Centro Têxtil Internacional	48,71	48,71	48,71	41.020	40.472	542	208
JK de Investimento Imobiliário	62,50	33,24	33,24	24.734	24.771	1.032	1.056
<b>Sociedades controladas direta e indiretamente</b>							
ABC Realty de Investimento Imobiliário Ltda.	95,00	95,00	95,00	20.230	21.201	1.271	129
Brazil Realty - Companhia Securitizadora de Créditos	98,00	98,00	98,00	21	10		
Brazil Realty Administração e Locação Ltda.	99,99	99,99	99,99	44.130	43.224	964	1.426
Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltda.	100,00	100,00	100,00	9.862	59.391	569	835
BRC Administração e Participação Ltda.	99,99	99,99	99,99	760	684	77	(52)
Capital Realty de Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	6.159	5.922	(72)	275
Century de Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	13.877	5.866	11.901	5.220
Country de Investimentos Imobiliários Ltda.	97,25	72,25	72,25	23.523	24.155	2.090	(668)
Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	99,99	13.371	16.839	(91)	206
Cyrela Aconcágua Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95,00	95,00		3.757		(154)	
Cyrela Bracy de Investimentos Imobiliários Ltda.	91,41	56,25	56,25	25.978	21.640	2.651	3.694
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.	89,00	89,00	89,00	20.889	21.416	2.464	2.040
Cyrela Construtora Ltda.	99,99	99,99	99,99	5.441	4.093	1.349	1.843
Cyrela Empreendimentos Imob. Coml. Imp. e Exportadora Ltda.	99,98	99,98	99,98	94.191	69.601	9.473	(4.290)
Cyrela Imobiliária Ltda.	99,76	99,76	99,76	63.001	48.486	14.515	2.517
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	97,25	72,25	72,25	9.813	15.024	1.360	322
Cyrela Magik Califórnia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,87	56,00	56,00	20.098	19.840	(1.938)	(242)
Cyrela Monterey Empreendimentos Imobiliários Ltda.	96,56	80,00	80,00	(8)	(7)	(1)	
Cyrela Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,98	79,00	79,00	19.726	18.232	2.496	1.848
Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	96,56	80,00	80,00	5.118	6.000	(305)	
Jardim América Incorporadora SPE Ltda.	60,00	60,00	60,00	698	717	(19)	(219)
Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	44.224	44.370	722	634
Opção de Investimentos Imobiliários Ltda.	52,00	52,00	52,00	21.630	14.558	10.017	4.179
Seller Consultoria Imobiliária e Representações Ltda.	98,99	98,98	98,98	1.539	1.346	191	42
Tai de Investimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	99,99	3.035	3.123	(133)	2
Tai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	5.787	6.888	1.985	(167)
Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99		(1)		(1)	
ABC II de Investimentos Imobiliários Ltda. (**)	63,93	34,00	34,00	10.496	9.609	887	(227)
BRX Administração de Shopping Centers. (**)	99,99	49,99	49,99	275	221	(51)	(216)
Canindé de Investimentos Imobiliários Ltda. (**)	56,85	13,35	13,35	25.429	23.432	3.413	(63)
Cyrela Classic de Investimento Imobiliário SPE Ltda. (**)	95,64	50,00	50,00	6.327	5.414	914	591
Cyrela Dinâmica de Investimentos Imobiliários Ltda. (**)	96,39	50,00	50,00	48.913	38.851	10.062	4.716
Cyrela Greenfield de Investimentos Imobiliário Ltda. (**)	95,64	50,00	50,00	2.626	2.630	(5)	(204)
Cyrela Greenwood de Investimentos Imobiliário Ltda. (**)	90,70	50,00	50,00	6.025	9.225	(350)	(905)
Cyrela Lakewood de Investimentos Imobiliário Ltda. (**)	95,64	50,00	50,00	3.112	3.979	133	31
Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda. (**)	72,46	35,00	35,00	63.022	44.641	9.956	(2.022)
Cyrela Sanset de Investimento Imobiliário Ltda. (**)	73,42	38,00	38,00	13.648	16.217	931	1.119
Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliário Ltda. (**)	97,89	50,00	50,00	8.381	6.079	(48)	(355)
Cyrela White River de Investimentos Imobiliário SPE Ltda. (**)	96,43	50,00	50,00	11.003	5.724	(718)	(708)
Cysnet Empreendimentos Imobiliários Ltda. (**)	69,92	36,99	36,99	2.603	2.085	723	(726)
Unique de Investimentos Imobiliários Ltda. (**)	51,49	1,00	1,00	8.224	11.246	(637)	(129)
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda. (**)	57,38	30,00	30,00	2.753	630	3.823	(9.623)
<b>Sociedades controladas sob controle comum (*)</b>							
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	25,00	25,00	10.167	5.583	672	1.623
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	25,00	25,00	19.444	14.998	4.445	3.259
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	30,00	30,00	10.831	9.660	2.646	5.639
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Emp. Imobiliários Ltda.	32,42	20,00	20,00	21.721	28.256	5.465	1.640
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,44	25,00	25,00	19.503	18.220	(17)	56
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	20,75	20,75	3.635	2.939	696	338
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário Ltda.	36,82	30,13	30,13	2.718	248	1.497	(182)
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	50,00	21.956	19.079	2.878	5.960
Camargo Corrêa Cyrela Emp. Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.716	1.672	(60)	
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00		3.006		(353)	
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,24	0,11		4.989		(80)	
Cyrela Oklahoma Emp. Imobiliários Ltda.	48,90	40,00	80,00	982	213	(34)	

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Movimentação dos investimentos	Subscrição		Equivalência		Incorporação e Demais	No fim do período
	No início do período	(redução) de capital	Dividendos	e valorização de quotas		
<b>Fundos de investimentos imobiliários</b>						
ABC Plaza Shopping	19.912	-	(1.675)	1.694	-	19.931
Brasílio Machado de Investimento Imobiliário - BM	6.508	-	(398)	256	-	6.366
Centro Têxtil Internacional	19.715	-	-	264	3	19.982
JK de Investimento Imobiliário	8.234	-	(355)	343	-	8.222
Ágio na aquisição (a)	501	-	-	-	(128)	373
	<b>54.870</b>	<b>-</b>	<b>(2.428)</b>	<b>2.557</b>	<b>(125)</b>	<b>54.874</b>
<b>Sociedades controladas direta e indiretamente</b>						
ABC Realty de Investimento Imobiliário Ltda.	20.141	127	(2.256)	1.207	-	19.219
Brazil Realty - Companhia Securitizadora de Créditos	10	10	-	-	-	20
Brazil Realty Administração e Locação Ltda.	43.220	168	(225)	963	-	44.126
Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltda.	59.391	(49.788)	-	258	(b)	9.861
BRC Administração e Participação Ltda.	684	-	-	76	-	760
Capital Realty de Investimentos Imobiliários Ltda.	5.921	309	-	(72)	-	6.158
Century de Investimentos Imobiliários Ltda.	5.865	-	(3.891)	11.902	-	13.876
Country de Investimentos Imobiliários Ltda.	17.452	-	(1.967)	1.510	-	16.995
Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.	16.837	-	(3.373)	(91)	(3)	13.370
Cyrela Aconcágua Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.748	-	(154)	-	3.594
Cyrela Bracy de Investimentos Imobiliários Ltda.	12.172	950	-	1.491	-	14.613
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.	19.059	-	(2.674)	2.193	13	18.591
Cyrela Construtora Ltda.	4.092	-	-	1.348	-	5.440
Cyrela Empreendimentos Imob. C. Imp. e Exp. Ltda.	69.587	13.654	1.460	9.471	-	94.172
Cyrela Imobiliária Ltda.	48.370	-	-	14.479	1	62.850
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	10.855	-	(4.748)	983	-	7.090
Cyrela Magik Califórnia Empr. Imobiliários Ltda.	11.110	1.230	-	(1.085)	-	11.255
Cyrela Monterey Empr. Imobiliários Ltda.	(6)	-	-	(1)	1	(6)
Cyrela Participações e Empr. Imobiliários Ltda.	14.403	718	(1.509)	1.972	-	15.584
Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.800	-	-	(244)	(462)	4.094
Jardim América Incorporadora SPE Ltda.	430	-	-	(11)	-	419
Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda.	44.366	192	(1.060)	722	-	44.220
Option de Investimentos Imobiliários Ltda.	7.570	-	(1.531)	5.209	-	11.248
Seller Consultoria Imobiliária e Representações Ltda.	1.332	-	-	189	2	1.523
Tal de Investimento Imobiliário Ltda.	3.123	45	-	(133)	-	3.035
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.887	-	(3.086)	1.985	-	5.786
Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(1)	1	-
ABC II de Investimentos Imobiliários Ltda. (**)	3.267	-	-	302	-	3.569
BRX Administração de Shopping Centers. (**)	110	53	-	(26)	-	137
Canindé de Investimentos Imobiliários Ltda. (**)	3.128	64	(253)	456	-	3.395
Cyrela Classic de Investimento Imobiliário SPE Ltda. (**)	2.708	-	-	457	(2)	3.163
Cyrela Dinâmica de Investimentos Imobiliários Ltda. (**)	19.426	-	-	5.031	-	24.457
Cyrela Greenfield de Investimentos Imobiliário Ltda. (**)	1.315	-	-	(2)	-	1.313
Cyrela Greenwood Investimentos Imobiliário Ltda. (**)	4.613	75	(1.500)	(175)	-	3.013
Cyrela Lakewood de Investimentos Imobiliário Ltda. (**)	1.989	-	(500)	66	1	1.556
Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda. (**)	15.624	2.950	-	3.484	-	22.058
Cyrela Sanset de Investimento Imobiliário Ltda. (**)	6.162	-	(1.330)	354	-	5.186
Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliário Ltda. (**)	3.040	1.174	-	(24)	-	4.190
Cyrela White River Investimento Imobiliário SPE Ltda. (**)	2.862	2.998	-	(359)	-	5.501
Cyset Empreendimentos Imobiliários Ltda. (**)	772	-	(76)	267	-	963
Unique de Investimentos Imobiliários Ltda. (**)	112	-	(4)	(6)	(20)	82
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda. (**)	189	-	(510)	1.147	-	826
<b>Sociedades controladas sob controle comum (*)</b>						
Agra Cyrela SPE Ltda.	1.396	978	-	168	-	2.542
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	3.749	-	-	1.111	-	4.860
Cyrela Magik Tecnisa Empr. Imobiliários Ltda.	2.898	157	(600)	794	-	3.249
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empr. Imobiliários Ltda.	5.651	1.193	(2.400)	1.093	-	4.344
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	4.555	-	-	(4)	325	4.876
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	609	-	-	144	-	753
Queiroz Galvão Cyrela Empr. Imobiliário Ltda.	75	293	-	451	-	819
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	9.540	-	-	1.439	(1)	10.978
Camargo Corrêa Cyrela Empr. Imobiliários SPE Ltda.	836	52	-	(30)	-	858
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.008	-	(106)	-	902
Cyrela Oklahoma Empr. Imobiliários Ltda.	170	237	-	(14)	-	393
	<b>522.467</b>	<b>(18.598)</b>	<b>(32.033)</b>	<b>70.184</b>	<b>(144)</b>	<b>541.876</b>
<b>Trimestre findo em 30 de setembro de 2005</b>	<b>577.337</b>	<b>(18.598)</b>	<b>(34.461)</b>	<b>72.741</b>	<b>(269)</b>	<b>596.750</b>
<b>Trimestre findo em 30 de setembro de 2004</b>	<b>299.968</b>	<b>89.239</b>	<b>(11.619)</b>	<b>7.437</b>	<b>(778)</b>	<b>384.247</b>

Em julho de 2005 ocorreu a redução do capital social da sociedade controlada Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltda., sendo o correspondente montante, representado por aplicações financeiras em certificados de depósito bancários em moeda estrangeira (Nota 3), transferido para controladora.

(\*) Consolidação Proporcional - Instrução CVM no. 247/96

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(\*\*) Sociedades controladas cuja participação direta e indiretamente é superior a 50%.

(a) Ágio apurado nos investimentos realizados no "Fundo ABC Plaza" e "Fundo Brasília Machado", amortizáveis no prazo de dez anos ou por ocasião da alienação do investimento.

(b) Inclui despesa de variação cambial, no montante de R\$ 311 (trimestre findo em 30 de setembro 2004 - R\$ 5.763).

As principais informações dos investimentos indiretos da sociedade controladora, estão resumidas a seguir:

Informações sobre as investidas	Participação Indireta - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do trimestre	
	set/05	jun/05	set/05	jun/05	set/05	jun/05
<b>Sociedades controladas</b>						
Cyrela Investimentos e Participações Ltda.	99,96	99,96	56.122	55.620	502	2.788
Cyrela Somerset de Investimento Imobiliário Ltda.	82,80	82,80	22.273	21.387	2.400	(1.324)
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda.	96,56	96,56	21.685	9.870	11.815	(993)
Expand de Investimentos Imobiliários Ltda.	93,98	93,98	13.264	2.794	10.470	(6.272)
North Place Empreendimentos Imobiliários Ltda.	57,06	57,06	3.135	3.130	5	3
Cyrela RJZ Gulf de Empreendimentos Imobiliários Ltda.	57,97	57,97	1.565	1.280	(2)	(16)
SCP - ABC II Souen Nahas	51,14	51,14	10.071	9.502	1.065	(309)
<b>Sociedades controladas sob controle comum (*)</b>						
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	47,50	(1)	(1)		(1)
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	38,00	8	9	(1)	(1)
CZ6 Empreendimentos Comerciais Ltda.	35,91	35,91	4.971	1.259	5.426	2.398
D Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35,05	35,05	5	5		
Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,62	48,62	13.016	12.427	590	822
Klabin Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	36,23	36,23	4.015	4.659	2.707	125
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	35,00	6.642	7.661	(1.792)	(1.016)
Mickinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	47,50	8	9	(1)	(1)
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	38,00	5	6	(2)	(3)
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34,96	34,96	(654)	(711)	55	19
Residencial São Conrado Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,23	36,23	7.483	7.767	(285)	(2.100)
SCP - Broz Realty	19,00	19,00	2.446	2.402	44	(88)
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	47,82	47,82	8.333	6.502	1.829	1.189

Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, de forma direta ou indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas em 30 de setembro de 2005, proporcionalmente a participação societária mantida, podem ser assim sumarizados:

	Ativo				
	Participação - %	Circulante	Realizável	Permanente	Total
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	11.975	5.000		16.975
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	17.678	21.505		39.183
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	7.720	3.836		11.556
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32,42	20.281	6.347		26.628
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,44	26.620	1.112		27.732
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	1.504	5.497		7.001
Queiroz Galvão Cyrela Empr. Imobiliário Ltda.	36,82	5.024	5.407		10.431
Cyrela Tecnisa Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	30.705	3.203	33	33.941
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	10.795	1		10.796
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	32.415			32.415
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	59			59
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	47			47
CZ6 Empreendimentos Comerciais Ltda.	35,91	19.502	281		19.783
D Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35,05	9			9
Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,62	18.666	1.956		20.622
Klabin Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	36,23	9.066			9.066
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	8.038			8.038
Mickinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	98			98
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	87			87
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34,96	4.885	6.170		11.055
Residencial São Conrado Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,23	9.128	1.732		10.860
SCP - Broz Realty	19,00	3.501			3.501
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	47,82	6.755	11.663		18.418
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,24	14.498			14.498
Cyrela Oklahoma Empr. Imobiliários Ltda.	48,90	982			982

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Passivo e patrimônio líquido

	Participação - %	Circulante	Exigível	Patrimônio	
				Líquido	Total
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	2.351	4.457	10.167	16.975
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	15.715	4.024	19.444	39.183
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	616	109	10.831	11.556
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,42	4.647	260	21.721	26.628
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,44	8.229		19.503	27.732
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	3.366		3.635	7.001
Queiroz Galvão Cyrela Empr. Imobiliário Ltda.	36,82	2.573	5.140	2.718	10.431
Cyrela Tecnisa Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	11.953	32	21.956	33.941
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	3.862	5.218	1.716	10.796
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	58	29.351	3.006	32.415
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	60		(1)	59
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	39		8	47
CZ6 Empreendimentos Comerciais Ltda.	35,91	14.812		4.971	19.783
D Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35,05	2	2	5	9
Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,62	7.540	66	13.016	20.622
Klabin Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	36,23	4.950	101	4.015	9.066
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	1.396		6.642	8.038
Mickinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	90		8	98
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	82		5	87
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34,96	11.453	256	(654)	11.055
Residencial São Conrado Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,23	3.377		7.483	10.860
SCP - Broz Realty	19,00	1.055		2.446	3.501
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	47,82	7.112	2.973	8.333	18.418
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,24	9.509		4.989	14.498
Cyrela Oklahoma Empr. Imobiliários Ltda.	48,90			982	982

Resultado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2005

	Participação - %	Receita		Despesas		Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contr. social corrente e diferido	Lucro
		líquida	Custos	operacionais	Resultado				Líquido (Prejuízo)
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	23.004	(15.680)	(3.055)	(44)			(758)	3.467
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	30.953	(17.189)	(1.593)	(215)		393	(1.235)	11.114
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	20.709	(11.997)	(1.779)	453			(902)	6.484
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,42	25.667	(11.826)		19			(807)	13.053
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,44	3.553	(214)	(4)				111	3.446
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	3.237	(2.051)	(311)	350		5	(185)	1.045
Queiroz Galvão Cyrela Empr. Imobiliário Ltda.	36,82	8.505	(5.424)	(1.539)	4			(248)	1.298
Cyrela Tecnisa Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	14.781	(1.921)	(1.070)	(16)			(551)	11.223
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00			(58)	(2)				(60)
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00			(1)	(352)				(353)
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50			(1)					(1)
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00			(2)					(2)
CZ6 Empreendimentos Comerciais Ltda.	35,91	9.679		(245)	(1)			(314)	9.119
D Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35,05								
Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,62	6.406	(4.215)	(87)	121			(228)	1.997
Klabin Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	36,23	5.601	(1.738)		280			(450)	3.693
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00			(2.799)	(9)				(2.808)
Mickinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50			(1)	(1)				(2)
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00			(6)	1				(5)
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34,96	115			112			147	376
Residencial São Conrado Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,23			(2.842)	42				(2.800)
SCP - Broz Realty	19,00	20		(44)	4			16	(4)
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	47,82	5.858	(1.954)	(192)	705			(105)	4.312
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,24			(78)	(2)				(80)
Cyrela Oklahoma Empr. Imobiliários Ltda.	48,90			(31)	(3)				(34)

Dividendos a receber

O saldo em 30 de setembro de 2005 no montante de R\$ 715 (30 de junho de 2005 - R\$ 827) na controladora está representado pelos créditos de R\$ 490 (30 de junho de 2005 - R\$ 602) junto ao "Fundo ABC Plaza", de R\$ 115 (30 de junho de 2005 - R\$ 126) junto ao "Fundo JK", de R\$ 110 (30 de junho de 2005 - R\$ 99) junto ao "Fundo BM".

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

As demonstrações financeiras da sociedade controlada Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd. (sediada em Bahamas), expressas em dólares estadunidenses, foram convertidas para reais pelo método da taxa corrente, sendo utilizada a taxa de câmbio em vigor em 30 de setembro de 2005 - R\$ 2,2222 (30 de junho de 2005: R\$ 2,3504).

#### 9 Imobilizado

	Controladora		Consolidado		Taxa anual de depreciação - %
	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005	
Terrenos	2.669	2.669	29.178	29.178	
Edifícios (custo)	6.220	6.220	89.659	89.659	1,27 a 2,5
(-) depreciação acumulada	(534)	(490)	(13.079)	(12.400)	
Máquinas e equipamentos (custo)	445	445	700	700	10
(-) depreciação acumulada	(121)	(116)	(173)	(167)	
Móveis e utensílios (custo)	713	711	1.155	1.152	10
(-) depreciação acumulada	(238)	(222)	(568)	(548)	
Computadores (custo)	2.155	2.101	2.702	2.808	20
(-) depreciação acumulada	(867)	(780)	(1.385)	(1.294)	
Instalações (custo)	1.804	1.799	1.983	1.881	10
(-) depreciação acumulada	(354)	(307)	(396)	(348)	
Veículos (custo)	-	-	531	489	20
(-) depreciação acumulada	-	-	(416)	(402)	
Outros	329	339	82	63	
	<b>12.221</b>	<b>12.369</b>	<b>109.973</b>	<b>110.771</b>	

As taxas anuais de depreciação de edifícios refletem a revisão da estimativa da vida útil remanescente efetuada em 1997, por avaliador independente.

#### 10 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado		Milhares de US\$	
	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005
Fixed rates notes		47.349		47.349		20.145
Empréstimos - moeda estrangeira		17.040	50.125	88.594	24.142	39.192
Financiamentos - moeda nacional	25.653	25.717	128.502	98.475	-	-
Empréstimos - moeda nacional	133	27.188	3.830	39.280	-	-
Juros a pagar	188	2.763	6.209	8.073	-	-
	25.974	120.057	188.666	281.771	24.142	59.337
<b>Passivo circulante</b>	<b>(25.741)</b>	<b>(119.488)</b>	<b>(75.687)</b>	<b>(186.168)</b>		
<b>Exigível a longo prazo</b>	<b>233</b>	<b>569</b>	<b>112.979</b>	<b>95.603</b>		

"Fixed rates notes" (títulos de dívida) - em julho de 1997 a companhia captou no mercado externo US\$ 75,000 mil, tendo realizado em 1998 e 1999 a recompra e cancelamento de US\$ 54,855 mil e, em julho de 2005, a liquidação da parcela remanescente (US\$ 20,145), com recursos oriundos de resgates de aplicações em certificados de depósito bancário em moeda estrangeira (Nota 3).

---

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Os empréstimos em moeda estrangeira de US\$ 24.142 mil em 30 de setembro de 2005 (US\$ 39.192 mil em 30 de junho de 2005) estão sujeitos a juros de 6% ao ano (30 de junho de 2005: 2,50% à 6,75% ao ano), exceção a um contrato que está sujeito a variação da Libor + 2,75% ao ano, acrescidos de variação cambial, com vencimentos entre setembro de 2005 e abril de 2008, tendo como garantia aval bancário.

Adicionalmente, em 30 de junho de 2005 empréstimos (US\$ 50 mil) na modalidade de conta garantida estavam sujeitos a juros de 1,0% ao mês, acrescido de variação cambial, tendo como garantia aplicações financeiras e títulos da dívida pública.

Os empréstimos em moeda nacional estão representados por contas garantidas, estando sujeitos a 109% da variação do Certificado de Depósito Interbancário, com vencimento entre novembro de 2005 e abril de 2006.

Os financiamentos em moeda nacional estão sujeitos a juros de 11% a 13% ao ano, acrescidos da variação da Taxa Referencial – TR, com vencimento entre outubro de 2005 e maio de 2010. Em garantia dos referidos financiamentos foram oferecidas contas a receber dos respectivos empreendimentos.

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>09/2005</u>	<u>06/2005</u>	<u>09/2005</u>	<u>06/2005</u>
<u>Ano</u>				
2006	233	569	30.090	35.384
2007	-	-	24.253	11.553
2008	-	-	49.511	42.454
2009	-	-	8.720	6.113
2010	-	-	405	99
	<u>233</u>	<u>569</u>	<u>112.979</u>	<u>95.603</u>

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

#### 11 Partes relacionadas

#### (a) Saldos

Os saldos mantidos com partes relacionadas são assim apresentados:

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005
<b>Acionistas e administradores</b>								
Controlador			2.920	4.530	4.461	2.000	9.616	15.996
Demais acionistas e administradores					7.909	482	507	376
			2.920	4.530	12.370	2.482	10.123	16.372
<b>Controladas</b>								
ABC II de Investimentos Imobiliários Ltda.			231	231				
Agra Cyrela SPE Ltda.			1.320	1.250				
Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.			430	423				
BRC Participação e Administração Ltda.			427	427				
Capital Realty de Investimentos Imobiliários Ltda.	140	140						
Country de Investimentos Imobiliários Ltda.	1.941	1.941						
Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.	148	148	5.372	7.281				
Cyrela Bracy de Investimentos Imobiliários Ltda.			1.410	1.410				
Cyrela Classic de Investimento Imobiliário SPE Ltda.	1.399	1.438						
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.		2.416	956	2.768				
Cyrela Dinâmica de Investimentos Imobiliários Ltda.	1	1	1.430	1.430				
Cyrela Empreendimentos Imobiliária Coml. Imp. e Exp. Ltda.	7	7		5.237				
Cyrela Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	227	147						
Cyrela Imobiliária Ltda.			495	272				
Cyrela Investimentos e Participações Ltda.	352	287	61	61				
Cyrela Magic Califórnia Empreendimentos Imobiliários Ltda.		7						
Cyrela Monterey Empreendimentos Imobiliários Ltda.	387	362						
Cyrela Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.			2	2				
Cyrela Sanset de Investimento Imobiliário Ltda.			1.520	1.520				
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empr. Imobiliários SPE Ltda.	1.019							
Expand de Investimentos Imobiliários Ltda.	3.096	3.096						
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	5.045	5.045	2.670	2.397				
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.			623	622				
Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda.	355	350						
Tal de Investimentos Imobiliários Ltda.			482	483				
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	141							
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda.			344	378				
Cyrela Tecnisa de Investimento Imobiliário Ltda.			1.250	1.429				
	14.935	15.385	19.023	27.621				
	14.935	15.385	21.943	32.151	12.370	2.482	10.123	16.372

Os saldos das operações de mútuo mantidas com acionistas, administradores e controladas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros; aquele mantido com a sociedade Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltda., no montante equivalente a US\$ 180 mil, está sujeito à variação cambial.

---

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

---

(b) **Operações**

As operações mantidas com partes relacionadas são, principalmente, correspondente aos serviços que envolvem a estratégia e a viabilidade do negócio, bem como a responsabilidade técnica de projetos e controle de todos os empreiteiros e de mão-de-obra especializada. Os valores e forma de contratação dos referidos serviços correspondem às condições praticadas por empresas que atuam no mercado imobiliário.

Os valores envolvidos podem ser assim apresentados:

	<b>Custos</b>		<b>Despesas</b>	
	<u>09/2005</u>	<u>06/2005</u>	<u>09/2005</u>	<u>06/2005</u>
Alagoas Assessoria e Consultoria S/C Ltda.	189	116		
DAAT Engenheiros Associados S/C Ltda.	108	6	433	138
RJ Economistas Associados S/C Ltda.			445	97
Caçapava Empreiteira de Trabalho S/C Ltda.	<u>15.626</u>	<u>9.576</u>		
	<u>15.923</u>	<u>9.698</u>	<u>878</u>	<u>235</u>

(c) **Cessão de direito**

Em 30 de maio de 2005, o acionista controlador da Companhia celebrou contrato de cessão de direitos creditórios com a Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora e Exportadora Ltda., onde lhe foi transferido o direito de pleitear no futuro, mediante ação judicial, os juros e outros encargos financeiros decorrentes do período compreendido entre a data da desapropriação do imóvel e da sentença onde ficou estabelecido o montante a ser pago (Nota 6). Tal cessão tem fundamento no fato de que por ser apenas uma expectativa de direito (ativo contingente), o mesmo não foi considerado por ocasião da avaliação do patrimônio líquido contábil da Cyrela Vancouver (sociedade controladora da Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora e Exportadora Ltda.) em 31 de dezembro de 2004, base para sua incorporação pela Companhia e, por consequência, não tendo o acionista recebido novas ações do capital social da Companhia em substituição às quotas que detinha da Cyrela Vancouver e que foram extintas por força da incorporação.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

**12 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos**

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>09/2005</b>	<b>06/2005</b>	<b>09/2005</b>	<b>06/2005</b>
<b>Consórcios de empreendimentos</b>				
Les Jardins				
Peixoto Gomide			(3.100)	(10.213)
Cybratec				(1.313)
Fernandes de Abreu	1.403	1.191		(388)
Icoarana	402	1.019	(1.620)	(1.678)
Place Vendome			(390)	(359)
Ipiranga Premium	507	(512)	42	(343)
Perdizes Privilege	(124)	(256)	199	
Perdizes Project				533
Flores do Campo	1.062		(174)	(2.051)
Residencial Vereda		(2)	(1.754)	(4.050)
Caesar Business Botafogo	(1.030)	(868)	(296)	(391)
Chateau de Tocqueville		1.622	(1.033)	(1.118)
Alvorada		(3.800)	746	
Chateau Du Parc	80		669	192
Lagoa Privilege	2.058	1.950	(3.228)	(5.586)
Klabin Concorde	(988)	(988)		100
Santo André			(1.769)	(1.684)
Residencial Península				(2.600)
Habitat Cambuí	661		(345)	(344)
Le Parc e Le Mond		(1)		(710)
Chácara dos Pássaros	1.322	(554)	571	(431)
Place de La Concorde	(289)	(629)	(47)	160
Rossi / Country			(684)	(655)
Acervo	(715)	(715)	438	4.457
Atmosfera - RJ			(7.617)	(7.426)
Vereda Paraíso			(3.514)	(3.626)
Piazza Dell Sport				
	<u>4.349</u>	<u>(2.543)</u>	<u>(22.906)</u>	<u>(39.524)</u>
<b>Demais empreendimentos</b>				
JK 1.455 e Faria Lima Square	9.748	10.446	12.628	13.160
Home Stay Paulistano			(775)	
Contemporâneo			(87)	(976)
Chateau de Belcastel			(63)	470
Botafogo Spazio			(212)	
A Reserva			(349)	(521)
Mandarin - RJ				
Outros	<u>3.381</u>	<u>164</u>	<u>(1.161)</u>	<u>186</u>
	<u>13.129</u>	<u>10.610</u>	<u>9.981</u>	<u>12.319</u>
	<u>17.478</u>	<u>8.067</u>	<u>(12.925)</u>	<u>(27.205)</u>
Saldo apresentado no ativo	(3.146)	(8.325)	(28.218)	(46.463)
Saldo apresentado no passivo	<u>20.624</u>	<u>16.392</u>	<u>15.293</u>	<u>19.258</u>
	<u>17.478</u>	<u>8.067</u>	<u>(12.925)</u>	<u>(27.205)</u>

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária ou através da formação de consórcios. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos a atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos remanescentes mantidos com sociedades controladas em conjunto com terceiros para desenvolvimento de incorporação imobiliária, representados pela diferença entre os saldos mantidos e aqueles consolidados de forma proporcional, estão também representados nesta rubrica.

### 13 Resultado de vendas de imóveis a apropriar e adiantamentos de clientes

Conforme mencionado na Nota 2(a), a partir de 2004 a Companhia e suas controladas adotaram os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC no. 963 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos efetivados em 2004, não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

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

	Controladora		Consolidado	
	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005
<b>Empreendimentos efetivados até 31 de dezembro de 2003</b>				
Receita de vendas a apropriar	2.564	3.164	56.090	96.770
Custos das unidades vendidas a apropriar	(2.554)	(3.091)	(33.817)	(58.838)
Despesas comerciais a apropriar	(3)	(31)	(1.921)	(2.074)
	<u>7</u>	<u>42</u>	<u>20.352</u>	<u>35.858</u>
<b>Empreendimentos efetivados a partir de 2004 (não refletidos nas demonstrações financeiras)</b>				
Receita de vendas a apropriar	5.552		867.565	726.716
Custos das unidades vendidas a apropriar	(3.035)		(429.185)	(403.770)
Despesas comerciais a apropriar	(407)		(18.539)	(16.799)
	<u>2.110</u>		<u>419.841</u>	<u>306.147</u>
	<u>2.117</u>	<u>42</u>	<u>440.193</u>	<u>342.005</u>

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

##### (b) Provisão para custos orçados a incorrer

	Controladora		Consolidado	
	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005
<b>Empreendimentos efetivados até 31 de dezembro de 2003</b>				
Circulante	21	488	37.844	54.042
Longo prazo	-	-	46.	579
	<u>21</u>	<u>488</u>	<u>37.890</u>	<u>54.621</u>
<b>Empreendimentos efetivados a partir de 2004 (não refletidos nas demonstrações financeiras)</b>				
Circulante	544	-	203.083	262.030
Longo prazo	2.491	-	226.102	141.740
	<u>3.035</u>	<u>-</u>	<u>429.185</u>	<u>403.770</u>
	<u><b>3.056</b></u>	<u><b>488</b></u>	<u><b>467.075</b></u>	<u><b>458.391</b></u>

##### (c) Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu	<u>33</u>	<u>1.659</u>	<u>14.365</u>	<u>21.426</u>
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados a partir de 2004				
Receita apropriada	(894)	-	(319.128)	(215.492)
Parcelas recebidas	<u>894</u>	<u>-</u>	<u>372.488</u>	<u>269.489</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53.360</u>	<u>53.997</u>
	<u><b>33</b></u>	<u><b>1.659</b></u>	<u><b>67.725</b></u>	<u><b>75.423</b></u>

#### 14 Contas a pagar por aquisição de imóveis

Investimentos foram efetuados na aquisição de novos terrenos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos pelas sociedades do Grupo de forma isolada ou com a participação de terceiros. O contas a pagar a longo prazo relacionado com a aquisição desses terrenos pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

<u>Ano</u>	Controladora		Consolidado	
	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005
2.006			10.211	4.184
2.007	1.182	1.231	10.242	6.699
2.008			3.324	382
2.009			330	
	<u><b>1.182</b></u>	<u><b>1.231</b></u>	<u><b>24.107</b></u>	<u><b>11.265</b></u>

As contas a pagar estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC ou pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

#### 15 Tributos a pagar

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

	Controladora		Consolidado	
	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005
Compensação de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social sem observar a limitação de 30% do lucro tributável	16.334	15.939	16.334	15.938
Expansão da base de cálculo do PIS - Programa de Integração Social e da COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	3.629	3.560	3.907	3.834
Incidência da COFINS e da CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido em empresas sem funcionários	-	-	13.243	12.924
Tributação, pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre rendimentos disponibilizados no exterior	-	-	7.999	7.851
	<b>19.963</b>	<b>19.499</b>	<b>41.483</b>	<b>40.547</b>

#### 16 Imposto de renda e contribuição social

##### (a) Diferido

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 lucro 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	
	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005
<b>Créditos a compensar - lucro real</b>				
Prejuízos fiscais a serem compensados com lucros tributáveis futuros - IRPJ	73.340	42.210	133.508	96.527
Bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros - CSLL	76.473	45.142	136.641	99.459
Despesas não dedutíveis temporariamente - IRPJ	24.188	21.286	35.962	32.775
Despesas não dedutíveis temporariamente - CSLL	20.352	17.834	32.126	29.323
<b>Obrigações a tributar - lucro real</b>				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado	(19.100)	(21.201)	(149.559)	(129.249)
Lucros não realizados (deságio) amortizados	(71.689)	(71.689)	(71.689)	(71.689)
Resultado de desapropriação de imóvel	-	-	(28.291)	(28.291)
<b>Obrigações a tributar - lucro presumido</b>				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado	-	-	(18.802)	(17.143)
Base de cálculo do imposto de renda	-	-	(28.203)	(24.481)
Base de cálculo da contribuição social	-	-	(28.203)	(24.481)

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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

	Controladora		Consolidado	
	09/2005	06/2005	09/2005	06/2005
<b>No ativo realizável a longo prazo</b>				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	13.806	14.520	33.849	31.614
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	985	1.167
	<u>13.806</u>	<u>14.520</u>	<u>34.834</u>	<u>32.781</u>
<b>No exigível a longo prazo</b>				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(6.494)	(7.208)	(50.850)	(44.587)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(8.223)	(7.656)
Lucros não realizados (deságio) amortizados	(24.374)	(24.374)	(24.374)	(24.374)
Resultado de desapropriação de imóvel	-	-	(9.620)	(9.620)
	<u>(30.868)</u>	<u>(31.582)</u>	<u>(93.067)</u>	<u>(86.237)</u>
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social	<u>(17.062)</u>	<u>(17.062)</u>	<u>(58.233)</u>	<u>(53.456)</u>
Movimentação ocorrida no período	<u>(17.062)</u>	<u>(17.062)</u>	<u>(57.207)</u>	<u>(52.430)</u>
Parcela absorvida através da incorporação da Cyrela Vancouver	24.374	24.374	49.077	49.077
Crédito (Débito) no resultado de imposto de renda e contribuição social	<u>7.312</u>	<u>7.312</u>	<u>(8.130)</u>	<u>(3.353)</u>

Considerando o atual contexto das operações a Controladora, que constitui-se, 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 conseqüência, contabilizado o correspondente crédito tributário.

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência (evolução física da obra), 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. Considerando a possibilidade de compensação de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social mantidos pela Brazil Realty com o referido deságio, foi contabilizado o correspondente crédito tributário, considerando a limitação de 30% consoante legislação fiscal específica, que totalizou R\$ 7.312.

O imposto de renda e a contribuição social sobre o resultado decorrente de desapropriação de imóvel será pago por ocasião da ocorrência dos seguintes eventos: (a) distribuição da indenização recebida aos acionistas como dividendos ou (b) alienação, depreciação ou baixa de bens do ativo permanente adquiridos com o referido montante, cujo recebimento está previsto para ocorrer em parcelas anuais nos próximos sete anos.

---

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

---

#### **04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

---

Os prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua composição limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.

**(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 imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis apurados pelas sociedades controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2(e).

**17 Patrimônio líquido**

**(a) Capital social**

Em 26 de setembro de 2005 foi homologado o aumento de capital social da Companhia, aprovado anteriormente na Reunião do Conselho de Administração ocorrida em 20 de setembro de 2005, com a emissão de 34.100.000 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal. Das ações emitidas, 14.585.000 foram negociadas no mercado interno, tendo sido captados R\$ 218.775 e 19.515.000 no mercado externo, tendo sido captados R\$ 289.039 (equivalentes a US\$ 127.570 mil). As despesas relacionadas com a captação totalizaram R\$ 25.726, estando apresentadas em outras despesas operacionais, representadas substancialmente por comissões do coordenador da distribuição.

O capital social em 30 de setembro de 2005 está representado por 148.712.037 ações ordinárias nominativas escriturais (30 de junho de 2005: 114.612.037) e sem valor nominal .

O Conselho de Administração da companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de assembléia geral ou reforma estatutária, até o limite de 300.000.000 ações.

**(b) Ações em tesouraria**

Como autorizado em reunião do Conselho de Administração realizada em 13 de maio de 2003, foram adquiridas 3.000 ações ordinárias, não havendo autorização ou previsão para novas aquisições. A cotação das referidas ações em 30 de setembro de 2005 era de R\$ 18,40 (30 de junho de 2005 - R\$ 8,50) por ação.

**(c) Apropriação 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.
- . Constituição da reserva de lucros denominada "Reserva de Expansão" com base em orçamentos da companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades

---

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

---

#### **04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

---

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.

A Assembléia Geral Ordinária que aprovou 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

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 18 de maio de 2005, foi aprovada a distribuição de dividendos extraordinários, a partir da Reserva de lucros - retenção de lucros para expansão registrada no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2004, no montante de R\$ 32.000, pagos até 16 de agosto de 2005, representando R\$ 0,3814 por ação ordinária e R\$ 0,4195 por ação preferencial. Tal distribuição extraordinária foi aprovada em razão da alteração no programa de investimentos e orçamento de capital da "Companhia" para os anos de 2005 a 2007, devidamente aprovados na AGO/AGE de 28 de abril de 2005, sendo o novo plano de investimentos aprovado pelo conselho de administração e acionistas.

#### **18 Contingências**

Autos de infração e imposição de multa lavrados pela Secretaria da Receita Federal, no montante de R\$ 23.134 (consolidado), estão sendo discutidos em esfera administrativa própria. Os consultores jurídicos indicam como possível as chances de êxito nas impugnações apresentadas, ainda pendentes de apreciação pelas autoridades fiscais; por conseqüência, nenhuma provisão foi consignada nas demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2005.

Processos cíveis em que certas sociedades controladas figuram como pólo passivo totalizam R\$ 5.277, relacionados, principalmente, com revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança. Por não haver expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis nesses processos, nenhuma provisão foi consignada nas demonstrações financeiras em 30 de setembro 2005.

Adicionalmente, certas sociedades controladas figuram como pólo passivo, de forma direta ou indireta, em processos trabalhistas, no montante total de R\$ 5.215. Os consultores jurídicos indicam que as chances de êxito nesses processos são as seguintes: (a) possíveis - R\$ 4.938 e (b) remotas - R\$ 277. As demonstrações financeiras contemplam provisão, no montante de R\$ 277, incluída na rubrica "demais contas a pagar" no exigível a longo prazo, considerada suficiente para fazer face a eventuais perdas nesses processos.

#### **19 Benefícios**

A companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados.

A companhia possui provisão estatutária para outorga de opção de compra de suas ações, conforme Anexo II à ata das assembléias gerais ordinária e extraordinária realizadas em 30 de abril de 1999, por parte de seus administradores, empregados e prestadores de serviços. Até 30 de setembro de 2005 nenhum dos outorgados exerceu a opção de compra contratada.

#### **20 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.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

##### (a) Considerações sobre riscos

- Riscos de crédito: é avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência.
- Riscos de moeda: como mencionado na Nota 10, em 30 de setembro de 2005 os empréstimos em moeda estrangeira totalizavam o equivalente a US\$ 24.142mil e, como mencionado na Nota 3, os ativos totalizavam o equivalente a US\$ 3.986 mil.
- Risco de taxa de juros: as taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 10. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Adicionalmente, como mencionado nas Notas 11 e 12, parcela substancial dos saldos mantidos com partes relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

Algumas sociedades controladas possuem, em 30 de setembro de 2005, contratos de opção de compra e venda de papéis (Índice médio BOVESPA) no mercado futuro (compra: R\$ 8.277 e venda: R\$ 7.223; 06/2005: compra R\$ 9.300 e venda: R\$ 10.323); os vencimentos das opções estão entre 3 de outubro de 2005 e 12 de abril de 2006. Os prêmios correspondentes (compra: R\$ 1.285 e venda: R\$ 1.430) estão registrados nas demonstrações financeiras na rubrica de "demais contas a receber ou demais contas a pagar", líquidas de possíveis perdas apuradas na data base, levando-se em consideração o índice BOVESPA naquela data.

##### (b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 30 de setembro de 2005 são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- Disponibilidades e aplicações financeiras (Nota 3): o valor de mercado desses ativos não diferem significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.
- Títulos e valores mobiliários (Nota 4): o valor de mercado da aplicação mantida em fundo de investimento imobiliário totaliza R\$ 2.615, apresentando uma variação de 6,20% em relação ao seu valor contábil.
- Investimentos em sociedades controladas (Nota 8): o valor de mercado das aplicações em fundos de investimento imobiliário podem ser assim demonstrados com base nas últimas negociações realizadas (para os demais investimentos em sociedades controladas não há cotação em bolsa de valores e, dessa forma, não há premissas suficientes para atribuição de seu valor de mercado):

<u>Fundo de investimento imobiliário</u>	<u>Valor contábil</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Variação - %</u>
ABC Plaza Shopping	19.931	61.425	208,19%
Brasília Machado de Investimento Imobiliário	6.366	10.150	59,44%
Centro Têxtil Internacional	19.982	21.668	8,44%
JK de Investimento Imobiliário	15.459	22.379	44,76%
	<u>61.738</u>	<u>115.622</u>	

- Empréstimos e financiamentos: as condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 9.

---

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

---

##### 21 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\$ 665.763, (ii) projetos - R\$ 694.963 e (iii) outras - R\$ 103.966.
- (i) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro 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.
- (ii) Projetos - cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
- (iii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc.
- (b) Stand de vendas: incêndio - R\$ 4.400, roubo - R\$ 1.010 e outros riscos - R\$ 780.
- (c) Riscos diversos: incêndio - R\$ 2.627, roubo - R\$ 838 e outros riscos - R\$ 288.
- (d) Fidelidade: cobertura de perdas financeiras causadas por ações pessoais de empregados - R\$ 1.000.
- (e) Shopping Center: incêndio - R\$ 152.000.

\* \* \*

---

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

---

---

**05.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE**

---

As operações da Companhia, suas controladas e coligadas, consistem na incorporação de imóveis residenciais e comerciais, aluguel de imóveis comerciais e participação em outras sociedades como acionista ou sócia-cotista e participação em fundos de investimento imobiliário.

Assim, com o objetivo de propiciar a melhor análise de seus negócios e resultados, os comentários de desempenho da Companhia devem ser avaliados sob a forma consolidada, desta forma, os comentários consolidados estão apresentados no formulário “Comentário do Desempenho Consolidado no Trimestre”.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

06.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/09/2005	4 - 30/06/2005
1	Ativo Total	1.751.937	1.372.681
1.01	Ativo Circulante	832.079	861.890
1.01.01	Disponibilidades	98.370	115.865
1.01.01.01	Disponível	37.193	48.636
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	61.177	67.229
1.01.02	Créditos	313.375	329.670
1.01.02.01	Impostos à Compensar	7.899	10.360
1.01.02.02	Contas a Receber	210.882	215.045
1.01.02.03	Gastos com Vendas a Aprriar	47.707	41.810
1.01.02.04	Títulos e Valores Mobiliários	3.103	3.103
1.01.02.05	Dividendos a Receber	0	0
1.01.02.06	Conta Cor. com Parceiros nos Empreend	28.218	46.463
1.01.02.20	Demais Créditos	15.566	12.889
1.01.03	Estoques	420.334	416.355
1.01.04	Outros	0	0
1.01.04.01	Dividendos a Receber	0	0
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	809.495	399.344
1.02.01	Créditos Diversos	762.291	364.081
1.02.01.01	Contas a Receber	273.724	206.315
1.02.01.02	Aplicações Financeiras	453.784	118.792
1.02.01.03	Impostos e Contribuições a Compensar	10.100	5.740
1.02.01.05	Contas a Receber Desapropriação	18.805	18.845
1.02.01.20	Demais Créditos	5.878	14.389
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	12.370	2.482
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	0	0
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	12.370	2.482
1.02.03	Outros	34.834	32.781
1.02.03.01	Imposto de Renda e Contr Social Diferido	34.834	32.781
1.03	Ativo Permanente	110.363	111.447
1.03.01	Investimentos	373	537
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	373	537
1.03.01.02.01	Participações Avaliadas por Equivalência	0	0
1.03.01.02.03	Agios em Investimentos	373	537
1.03.01.03	Outros Investimentos	0	0
1.03.02	Imobilizado	109.973	110.771
1.03.02.01	Imobilizado Líquido	109.973	110.771
1.03.03	Diferido	17	139
1.03.03.01	Gastos Pre-Operacionais Liquidos	17	139

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/09/2005	4 - 30/06/2005
2	Passivo Total	1.751.937	1.372.681
2.01	Passivo Circulante	341.197	534.497
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	75.687	186.168
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	69.860	87.736
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	31.443	25.963
2.01.05	Dividendos a Pagar	3.482	35.420
2.01.06	Provisões	37.844	54.042
2.01.06.01	Controle de Custos Orçado a Incorrer	37.844	54.042
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	10.123	16.372
2.01.07.01	Partes Relacionadas	10.123	16.372
2.01.08	Outros	112.758	128.796
2.01.08.01	Antecipação de Clientes	67.725	75.423
2.01.08.02	Contas Correntes com Parceiros no Empr	15.293	19.258
2.01.08.20	Demais Contas a Pagar	29.740	34.115
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	295.203	272.677
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	112.979	95.603
2.02.02	Debêntures	0	0
2.02.03	Provisões	134.596	127.363
2.02.03.01	Tributos a Pagar	41.483	40.547
2.02.03.02	Imposto de Renda e Contr Social Diferido	93.067	86.237
2.02.03.03	Controle de Custos Orçados a Incorrer	46	579
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.02.05	Outros	47.628	49.711
2.02.05.01	Resultado de Venda de Imóveis Apropriar	20.352	35.858
2.02.05.02	Contas a pagar por aquisição de imóveis	24.107	11.265
2.02.05.20	Demais Contas a Pagar	3.169	2.588
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.04	Participações Minoritárias	91.878	80.157
2.05	Patrimônio Líquido	1.023.659	485.350
2.05.01	Capital Social Realizado	819.045	311.231
2.05.02	Reservas de Capital	0	0
2.05.02.01	Ações em Tesouraria	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	112.461	112.461
2.05.04.01	Legal	14.904	14.904
2.05.04.02	Estatutária	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0

**01.01 - IDENTIFICAÇÃO**

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

**06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)**

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -30/09/2005	4 -30/06/2005
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	97.557	97.557
2.05.04.07.01	Reserva de Lucros Retidos	97.568	97.568
2.05.04.07.02	Ações em Tesouraria	(11)	(11)
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	92.153	61.658

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

07.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/07/2005 a 30/09/2005	4 - 01/01/2005 a 30/09/2005	5 - 01/07/2004 a 30/09/2004	6 - 01/01/2004 a 30/09/2004
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	263.879	596.268	47.724	142.479
3.01.01	Vendas de Imóveis	245.810	556.766	41.271	124.060
3.01.03	Locação de Imóveis	11.165	28.097	5.912	16.969
3.01.04	Prestação de Serviços e outras	6.904	11.405	541	1.450
3.02	Deduções da Receita Bruta	(10.928)	(30.473)	(2.270)	(7.086)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	252.951	565.795	45.454	135.393
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(132.097)	(291.318)	(22.861)	(77.891)
3.04.01	Dos Imóveis Vendidos e Revendidos	(127.457)	(282.330)	(21.764)	(75.960)
3.04.03	Dos Imóveis Locados	(4.640)	(8.988)	(1.097)	(1.931)
3.05	Resultado Bruto	120.854	274.477	22.593	57.502
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(64.956)	(126.786)	(10.608)	(22.847)
3.06.01	Com Vendas	(19.771)	(67.032)	(6.004)	(12.774)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(8.780)	(32.122)	(3.355)	(12.074)
3.06.02.01	Gerais e Administrativas	(8.410)	(31.391)	(3.211)	(11.721)
3.06.02.02	Honorários da Administração	(370)	(731)	(144)	(353)
3.06.03	Financeiras	(8.873)	(2.729)	(2.403)	740
3.06.03.01	Receitas Financeiras	5.656	36.777	7.316	17.627
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(14.529)	(39.506)	(9.719)	(16.887)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	(1.375)	1.254	1.154	1.261
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(26.157)	(26.157)	0	0
3.06.05.01	Com Distribuição Pública de Ações	(25.726)	(25.726)	0	0
3.06.05.20	Demais Despesas	(431)	(431)	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	55.898	147.691	11.985	34.655
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

07.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/07/2005 a 30/09/2005	4 - 01/01/2005 a 30/09/2005	5 - 01/07/2004 a 30/09/2004	6 - 01/01/2004 a 30/09/2004
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	55.898	147.691	11.985	34.655
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(6.872)	(16.227)	(2.009)	(6.324)
3.11	IR Diferido	(4.777)	(8.130)	(185)	418
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.14	Participações Minoritárias	(13.754)	(17.842)	(325)	(889)
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	30.495	105.492	9.466	27.860
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Mil)	148.709	148.709	79.778	79.778
	LUCRO POR AÇÃO	0,20506	0,70939	0,11865	0,34922
	PREJUÍZO POR AÇÃO				

---

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

---

---

## 08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

---

**São Paulo, 14 de novembro de 2005** - A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Bovespa: CYRE3), maior incorporadora de edifícios residenciais de alto padrão de São Paulo e do Rio de Janeiro, tem o prazer de anunciar seus resultados do 3º trimestre de 2005.

### LANÇAMENTOS E VENDAS

**Incorporação de imóveis residenciais de luxo:** em consistência com a estratégia da Companhia de crescimento nesse mercado, realizamos nestes nove meses 2 novos lançamentos: o Lanai – RJ, que comercializou 83% de suas unidades, e o The Parliament, em São Paulo, que comercializou 12,5% de suas unidades.

**Empreendimentos de alto padrão:** realizamos o lançamento de 8 empreendimentos, 5 em São Paulo (o Plateau, Cennário, 2ª Torre On The Park, HLI e Parc Evian) e 3 no Rio de Janeiro (Atmosfera-RJ, Golf Village e a 3ª fase do Le Monde). Nestes empreendimentos comercializamos 48% de suas unidades de São Paulo e 42% de suas unidades no Rio de Janeiro.

**Empreendimentos de médio padrão:** lançamos em São Paulo 6 empreendimentos, comercializando 38% de suas unidades.

Ao todo realizamos 16 lançamentos em 2005, representando um crescimento de 78%, quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

Nos primeiros nove meses de 2005 nossas vendas, incluindo o percentual de nossos parceiros, apresentaram um crescimento de 18%, R\$ 682 milhões em comparação a R\$ 579 milhões no mesmo período de 2004, sendo a participação da Cyrela Brazil Realty 79,3% (83% em 2004).

O preço médio de vendas por m<sup>2</sup> em 2005 foi de R\$ 3,1 mil em São Paulo (R\$ 3,6 mil em 2004) e R\$ 4 mil no Rio de Janeiro (R\$ 3,5 mil em 2004), sendo as variações decorrentes do mix de produtos comercializados.

### TERRENOS

Possuímos portfólio de terrenos, no Rio e em São Paulo, nos quais estamos com vários projetos em desenvolvimento, alguns deles, para serem lançados no último trimestre de 2005, o que deve garantir as nossas metas estabelecidas para 2005. Adquirimos nestes nove meses 24 novos terrenos, sendo 10 no Rio de Janeiro e 14 em São Paulo, adicionando 1.886.000m<sup>2</sup> de área útil comercializável ao portfólio de terrenos para desenvolvimento futuro. Ainda contamos com diversas negociações de terrenos em em São Paulo e Rio de Janeiro.

### REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 25 de maio de 2005 a Companhia incorporou a sociedade controlada Cyrela Vancouver, absorvendo suas novas participações societárias. Objetivando a adequada comparabilidade dos resultados da Companhia, apresentamos as Demonstrações de Resultados para os nove meses findos em 30 de setembro de 2004 para fins de comentário do desempenho do período preparada como se a incorporação houvesse ocorrido em 31 de dezembro de 2003. Por este motivo, esta demonstração de resultado está sendo denominada “pró-forma”.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

**08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>ITR set/05</b>	<b>Pro forma set/04</b>
<b>Receita bruta operacional</b>		
Incorporação e revenda de imóveis	556.766	325.197
Locação de imóveis	28.097	25.177
Prestação de serviços e outras	11.405	10.372
Deduções da receita bruta	(30.473)	(18.825)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>565.795</b>	<b>341.921</b>
<b>Custo das vendas realizadas</b>		
Dos imóveis vendidos	(282.330)	(186.623)
Dos imóveis locados	(8.988)	(12.124)
	<b>(291.318)</b>	<b>(198.747)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>274.477</b>	<b>143.174</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>		
Com vendas	(67.032)	(26.743)
Gerais e administrativas	(31.391)	(27.146)
Honorários da administração	(731)	(499)
Despesas financeiras	(39.506)	(30.497)
Receitas financeiras	36.777	34.575
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	823	(126)
	<b>(101.060)</b>	<b>(50.436)</b>
Despesas com distribuição pública de ações	(25.726)	
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>147.691</b>	<b>92.738</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>		
Diferido	(8.130)	(4.895)
Do exercício	(16.227)	(11.959)
	<b>(24.357)</b>	<b>(16.854)</b>
<b>Lucro líquido antes da participação de minoritários</b>	<b>123.334</b>	<b>75.884</b>
Participação de minoritários	(17.842)	(12.945)
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>105.492</b>	<b>62.939</b>

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

**08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE**  
**RESULTADOS DO SEMESTRE**

**Incorporação Imobiliária**

Nos nove meses de 2005 as receitas alcançaram R\$ 556,8 milhões , crescimento de 83,8% em relação aos R\$ 302,9 milhões dos nove meses de 2004. Contribuíram para este crescimento 17 novos empreendimentos, entre elas: Vereda Paraíso, Acervo, Chácara dos Pássaros, Atmosfera-RJ, HLI 120, Plateau, Grand Life Botafogo, Lanai, Belladock, Nova Mooca, Premiere, Vivai Moema, The Colony e Varanda Paulista, gerando somente estes empreendimentos a apropriação de R\$ 203,9 milhões de receitas neste período.

As obras em construção iniciadas em 2004 continuam em ritmo acelerado e suas evoluções foram significativas quando comparado entre os períodos, destacando-se entre elas os seguintes empreendimentos:

EMPREENHIMENTO	% EVOLUÇÃO FINANCEIRA ACUMULADA NOS NOVE MESES		RECEITA APROPRIADA NOS NOVE MESES (R\$ 000)	
	2005	2004	2005	2004
1) Le Parc Residencial	44	8	78.776	13.462
2) Mandarim – SP	82	40	28.235	13.057
3) A Reserva	91	36	29.917	20.920
4) Grand Garden	77	21	37.399	8.037
5) Contemporâneo	96	47	15.287	9.104
6) Çiragan	44	3	15.246	1.678
7) Solaris	87	27	14.935	4.790
<b>Total</b>			<b>219.795</b>	<b>71.048</b>

Somente nestes empreendimentos houve apropriação de receitas no montante de R\$ 148,7 milhões a maior , para os nove meses findos em setembro de 2005, em comparação com o mesmo período de 2004.

**Revenda de Imóveis**

Nos primeiros nove meses de 2004 o grupo Cyrela Brazil Realty completou a comercialização dos empreendimentos Faria Lima Square e JK 1455, lajes comerciais, desenvolvido em parceria com terceiros e a preço de custo. Naquele período, reconhecemos a venda das frações ideais dos terrenos aos parceiros no montante de R\$ 22,3 milhões, o que elevou significativamente a receita, porém, com margem mínima em sua comercialização. Tais empreendimentos foram realizados na modalidade preço de custo (venda da fração do terreno com o compromisso dos compradores em assumir os gastos com a construção das unidades imobiliárias). A expectativa de resultado nestes empreendimentos se materializará quando da comercialização das unidades imobiliárias que pertencem ao grupo.

Não houve nos primeiros nove meses de 2005 alienação de imóveis comerciais, somente o reconhecimento da receita referente a evolução física das obras do Empreendimento Faria Lima Square e JK 1455 (Dado Beer)

A margem bruta da área de incorporação residencial foi de R\$ 274,4 milhões, 98,0% superior a margem de R\$ 138,6 milhões do mesmo período do ano anterior, refletindo o crescimento do volume e a evolução das obras. Como percentual da receita, o lucro bruto alcançou 49,3% nos primeiros nove meses de 2005 contra

---

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

---

### **08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE**

45,8% em igual período do ano anterior, decorrência da apropriação de empreendimentos de luxo, cuja margem de contribuição possui maior valor agregado, além de estarmos buscando constantemente a racionalização de custos através de projetos de maior volume e desenvolvendo de melhor tecnologia nos processos.

As despesas comerciais, que em sua quase totalidade referem-se a área de incorporação imobiliária de residenciais, alcançou o patamar de 12,0% das receitas deste segmento, nos nove meses de 2005, sendo superior às despesas do mesmo período de 2004, que atingiu 8,8%. As despesas, com propaganda e publicidade, estão integralmente atreladas aos novos lançamentos e ao esforço na redução dos estoques, e muitas vezes os lançamentos ainda não iniciaram sua construção, mas já incorreram nestas despesas, portanto sem a respectiva apropriação de receita ao resultado. Neste período incorremos em gastos de propaganda e publicidade, no montante de R\$ 23,0 milhões, contra R\$ 7,2 milhões no mesmo período de 2004, tendo em vista o maior volume de lançamentos em 2005, quando comparados com igual período de 2004, e crescimento na apropriação de despesas com comercialização, inerentes a evolução dos empreendimentos ocorrida no período.

As despesas gerais e administrativas nos primeiros nove meses de 2005 cresceram 16,2% em comparação com o mesmo período do ano anterior. As principais variações ocorreram nas despesas legais e com cartórios, regularização de empreendimentos e terrenos, despesas com serviços de consultoria, honorários de advogados, bem como nas despesas de condomínios e aluguel de nossas controladas. Entretanto, em relação a receita operacional líquida, reduziram sua participação para 5,7% quando comparadas com os 8,1% no mesmo período de 2004.

Em setembro de 2005 completamos a colocação de ações no mercado que geraram despesas, não recorrentes, no montante de R\$ 25,7 milhões, reconhecidas integralmente neste período.

O resultado financeiro líquido nos nove meses de 2005, comparado com o mesmo período de 2004, foi inferior em R\$ 6,8 milhões, devido principalmente a maior captação de recursos no Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

O lucro líquido do período foi de R\$ 105,5 mil, ou seja, 67,6% superior ao mesmo período de 2004.

O Ebitda para os nove meses de 2005 foi R\$ 153,2 mil, crescimento de 66,9% em relação ao mesmo período de 2004.

Desconsiderando as despesas não recorrentes com a colocação de ações no mercado, o lucro líquido ajustado de 2005 seria de R\$ 131,2 milhões, 108,5% superior ao mesmo período de 2004; representando 23% das receitas líquidas operacionais (18,4% em 2004).

O Ebitda ajustado seria de R\$ 178,9 milhões, crescimento de 95,0% em relação ao mesmo período de 2004, representando 31,6% da receitas líquidas operacionais (26,8% em 2004).

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	---	--------------------------------

09.01 - PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS

1- ITEM	2 - RAZÃO SOCIAL DA CONTROLADA/COLIGADA	3 - CNPJ	4 - CLASSIFICAÇÃO	5 - % PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL DA INVESTIDA	6 - % PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA INVESTIDORA
7 - TIPO DE EMPRESA		8 - NÚMERO DE AÇÕES DETIDAS NO TRIMESTRE ATUAL (Mil)	9 - NÚMERO DE AÇÕES DETIDAS NO TRIMESTRE ANTERIOR (Mil)		
04	CYRELA EMPR IMOBILIÁRIOS COM IMP E EXPOR EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	50.586.874/0001-40	FECHADA CONTROLADA 1.049	99,98	99,98
05	CYRELA IMOBILIÁRIA LTDA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA	02.509.259/0001-98	INVESTIDA DA CONTROLADA/COLIGADA 359	99,76	99,76

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

**16.01 - OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES**

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

**I) COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA - BASE 30/09/2005**

A)	ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DO CAPITAL SOCIAL	AÇÕES ON	PORCENTAGEM
1	ELIE HORN	59.304.889	39,8790%
2	EIRENOR SA	14.547.004	9,7820%
3	CYRELA CAPITAL MANAGEMENT LTD	3.751.200	2,5225%
4	SUZETE HORN	1	0,0000%
	<b>TOTAL ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DO CAPITAL SOCIAL</b>	<b>77.603.094</b>	<b>52,1835%</b>
B)	AÇÕES EM TESOURARIA	3.000	0,0020%
C)	AÇÕES EM CIRCULAÇÃO (*)	71.105.943	47,8145%
	<b>TOTAL A + B + C</b>	<b>148.712.037</b>	<b>100,0000%</b>

(\*) NÃO HÁ ACIONISTA COM POSIÇÃO SUPERIOR A 5% DO CAPITAL SOCIAL.

**II) RELAÇÃO DE ACIONISTAS ATÉ O NÍVEL PESSOA FÍSICA, COM PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA DIRETA E INDIRETA, SUPERIOR A 5% ( CINCO POR CENTO) DO CAPITAL SOCIAL DA CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.**

**EIRENOR SA**

**Composição Acionária - Base 30/09/2005**

ACIONISTAS	AÇÕES ON	PORCENTAGEM
1 CREED HOLDING LTD	375.000	100,0000%

**CREED HOLDING LTD**

**Composição Acionária - Base 30/09/2005**

ACIONISTAS	AÇÕES ON	PORCENTAGEM
1 ELIE HORN	1	100,0000%

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

**16.01 - OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES**

**CYRELA CAPITAL MANAGEMENT LTD**

Composição Acionária - Base 30/09/2005		
ACIONISTAS	AÇÕES ON	PORCENTAGEM
1 ELIE HORN	68.549.072	100,0000%

**III) ACIONISTA CONTROLADOR, DIRETORIA, CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E FISCAL**

Composição Acionária - Base 30/09/2005		
ACIONISTAS	AÇÕES ON	PORCENTAGEM
a) ACIONISTA CONTROLADOR	77.603.094	52,1835%
b) MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	1.551.600	1,0434%
c) MEMBROS DO CONSELHO FISCAL (*)	-	0,0000%
d) DIRETORIA	3.614	0,0024%
<b>TOTAL a) + b) + c) + d)</b>	<b>79.158.308</b>	<b>53,2293%</b>

(\*) O CONSELHO FISCAL NÃO ESTÁ INSTALADO.

---

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

---

---

**17.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA**

---

**Relatório dos auditores independentes  
sobre a revisão limitada**

***Aos Administradores e Acionistas***

Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

- 1 Efetuamos revisões limitadas das informações contábeis contidas nas Informações Trimestrais - ITR da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, referentes aos trimestres findos em 30 de setembro e 30 de junho de 2005 e 30 de setembro de 2004, elaboradas sob a responsabilidade da sua administração. A revisão das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimentos Imobiliários, como mencionados na Nota 8, avaliados pelo método da equivalência patrimonial, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, e nosso relatório, no que se refere ao valor desses investimentos e aos lucros por eles produzidos, nos montantes de R\$ 54.874 mil e R\$ 2.557 mil, respectivamente, no período de três meses findo em 30 de setembro de 2005, está fundamentado exclusivamente nos relatórios desses outros auditores.
- 2 Nossas revisões foram efetuadas de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade, e consistiram, principalmente, em: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas contábil, financeira e operacional da Companhia quanto aos principais critérios adotados na elaboração das Informações Trimestrais e (b) revisão das informações e dos eventos subsequentes que tenham ou possam vir a ter efeitos relevantes sobre a posição financeira e as operações da Companhia.
- 3 Baseados em nossas revisões limitadas e nos relatórios de responsabilidade de outros auditores independentes, não temos conhecimento de qualquer modificação relevante que deva ser feita nas informações trimestrais mencionadas no primeiro parágrafo, para que as mesmas estejam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis à preparação das informações trimestrais, de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

São Paulo, 11 de novembro de 2005

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

Júlio César dos Santos  
Contador  
CRC SP137878/O-6

---

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

---

---

**19.01 - DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS**

---

Inclusão do quadro 16.01 (Outras Informações que a empresa entenda relevantes), referente a composição acionária da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	---	--------------------------------

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO ITR	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO	3
01	10	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	3
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	4
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	5
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	7
04	01	NOTAS EXPLICATIVAS	9
05	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE	33
06	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO	34
06	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO	35
07	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	37
08	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE	39
09	01	PARTICIPAÇÃO EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS	43
16	01	OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES	44
17	01	RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL	46
		CYRELA EMPR IMOBILIÁRIOS COM IMP E EXPOR	
		CYRELA IMOBILIÁRIA LTDA	
19	01	DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS	47