



**MATERIAL DE APOIO A VENDA PARA CORRETORAS
"TAKE ONE"**

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

Os termos iniciados em letras maiúsculas, quando não definidos de maneira diversa, terão os significados a eles atribuídos no Prospecto Preliminar.

Introdução

A Companhia acredita ser uma das empresas líderes no mercado brasileiro imobiliário, com atuação nacional e foco em empreendimentos residenciais de alta qualidade, para todas as faixas de renda. Nas últimas décadas, fomos reconhecidos por diversas publicações do setor, tais como Itcnet, Valor Econômico, Master Imobiliário, FIABCI, como uma das principais incorporadoras e construtoras do País, tendo concluído (i) mais de 985 empreendimentos e construído mais de 11 milhões de metros quadrados sob a marca Gafisa, (ii) mais de 500 empreendimentos sob a marca Tenda, e (iii) mais de 40 empreendimentos e construído mais de 3,4 milhões de metros quadrados sob a marca Alphaville Urbanismo S.A.

Temos uma grande diversificação geográfica, atuando em 120 cidades localizadas em 21 dos 26 Estados do Brasil e Distrito Federal. Atuamos de forma integrada, através de marcas dirigidas para públicos específicos:

- **Gafisa:** incorporadora com foco em empreendimentos residenciais no Segmento de Média, Média-Alta e Alta Renda, em 44 cidades em 18 estados, com preço de venda unitário superior a R\$200 mil.
- **Tenda:** incorporadora com foco em empreendimentos residenciais no segmento popular, com preço de venda unitário entre R\$50 mil e R\$200 mil, com uma estrutura de vendas de 41 lojas organizadas em 8 escritórios regionais, além de empreendimentos distribuídos em 86 cidades em 13 Estados mais Distrito Federal. Sob a marca Tenda foram concluídas mais de 35 mil Unidades.
- **Alphaville:** empresa de desenvolvimento urbano focada na venda de lotes residenciais com preço unitário entre R\$70 mil e R\$500 mil, e presença em 32 cidades em 16 estados mais Distrito Federal, tendo concluído mais de 40 empreendimentos e construídos mais de 3,4 milhões de metros quadrados.

A Companhia controla, também, a Gafisa Vendas Intermediação Imobiliária Ltda., que tem por objetivo estabelecer um canal estratégico de acesso aos clientes, de maneira a reduzir a dependência de corretores externos para a comercialização de seus produtos.

Acreditamos que as nossas marcas são muito reconhecidas no mercado brasileiro, desfrutando de uma alta reputação de qualidade, consistência e profissionalismo perante potenciais compradores de imóveis, corretores, financiadores, proprietários de terrenos e competidores.

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplos do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

A tabela abaixo apresenta o resumo de algumas das nossas informações financeiras e operacionais para os períodos indicados*:

	Exercícios Sociais encerrados em 31 de dezembro de		
	2009	2008	2007
Destaques operacionais*			
Lançamentos (R\$ milhões)	2.301	4.196	2.236
Lançamentos (Unidades)	10.795	30.016	10.315
Vendas contratadas (R\$ milhões)	3.248	2.578	1.627
Vendas contratadas (Unidades)	22.012	17.114	6.120
Reservas de terrenos Gafisa*			
Vendas Futuras (R\$ milhões)	7.576	7.685	5.730
Unidades potenciais	18.725	19.050	16.995
Reservas de terrenos Construtora Tenda S.A.*			
Vendas Futuras (R\$ milhões)	4.285	7.127	---
Unidades potenciais	47.703	79.741	---
Reservas de terrenos Alphaville*			
Vendas Futuras (R\$ milhões)	3.962	3.032	2.930
Unidades potenciais	24.094	16.432	20.536
Vendas Futuras (R\$ milhões)*	15.823	17.844	10.196
Unidades potenciais	90.521	115.223	56.913
Destaques financeiros (R\$ mil)			
Receita líquida	3.022.346	1.740.404	1.204.287
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	529.930	259.464	180.351
Margem EBITDA Ajustada ⁽¹⁾	17,5%	14,9%	15,0%
Lucro líquido	213.540	109.921	91.640
Margem Bruta	29,1%	30,2%	15%

⁽¹⁾ Ajustado por despesas com plano de opções de ações (não caixa) e sem o deságio da Construtora Tenda S.A., líquido de provisões.

* Dados proporcionais às participações da Gafisa.

Acreditamos que implementamos com sucesso nossa estratégia estabelecida em 2007: (i) diversificação geográfica; (ii) diversificação de produtos; (iii) consolidação de empresas; e (iv) forte crescimento operacional e financeiro.

Nossas Vantagens Competitivas

Acreditamos que as seguintes vantagens competitivas podem nos permitir a manter nossa posição de destaque no negócio de incorporação imobiliária:

Posição de Liderança em todos os Segmentos de Renda. acreditamos ser uma das incorporadoras no Brasil com maior diversificação de produtos. Estamos engajados no desenvolvimento de prédios residenciais, loteamentos, empreendimentos populares e, em menor escala em projetos comerciais, o que nos permite identificar, entre vários projetos, aqueles que possuem melhor retorno financeiro. Oferecemos produtos do segmento popular com preço de venda unitário entre R\$50 mil e R\$200 mil e produtos para os Segmentos de Média, Média-Alta e Alta Renda, com preço de venda unitário a partir de R\$200 mil. Acreditamos possuir a *expertise* e o conhecimento especializado de cada segmento de atuação para atender às respectivas demandas específicas.

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplos do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

Diversificação geográfica com presença relevante em regiões de alto crescimento. temos uma grande diversificação geográfica no Brasil com empreendimentos em mais de 120 cidades localizadas em 21 dos 26 estados do Brasil, e Distrito Federal com presença expressiva nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro e expansão em mercados de alto crescimento, tais como as regiões Norte e Nordeste. Mantemos para a nossa marca Tenda uma estrutura descentralizada através de 8 escritórios regionais e 41 lojas próprias, distribuídas nas principais áreas metropolitanas do país, e também nos utilizamos de parcerias que nos permitem entrar em novos mercados de forma rápida e eficiente. Acreditamos que o vasto mercado imobiliário nacional e as tendências macroeconômicas e demográficas favoráveis terão um valor significativo para nossa contínua expansão e para a consolidação da nossa posição de mercado.

Forte Reconhecimento de Marca. Acreditamos que as marcas "Gafisa", "Construtora Tenda S.A." e "Alphaville Urbanismo S.A.", todas com posição de liderança em seus respectivos segmentos de atuação, são amplamente conhecidas na indústria brasileira de incorporação imobiliária, desfrutando de uma sólida reputação entre potenciais compradores de imóveis, corretores, financiadores, proprietários de terrenos e competidores. Somos geralmente reconhecidos nos mercados em que operamos pela nossa consistência, pontualidade na entrega das Unidades, satisfação dos clientes e produtos inovadores. Acreditamos que nossa sólida reputação de oferecer qualidade e serviços superiores nos permite aumentar a velocidade de vendas, assegurar acesso a terrenos estratégicos e praticar preços diferenciados.

Reserva Estratégica de Terrenos em Locais Diferenciados. Nossa expertise em investimentos, capacidade de desenvolvimento de empreendimentos e extensos relacionamentos em todos os mercados em que atuamos, juntamente com nossa crescente reputação nacional, nos têm permitido manter uma reserva de terrenos estrategicamente localizados. Em 31 de dezembro de 2009, aproximadamente 50% dos terrenos tiveram sua aquisição negociada por meio de permutas, nas quais trocamos Unidades de um futuro empreendimento por terrenos ou por participação nas receitas de nossas incorporações futuras, minimizando nossa necessidade de investimento. Nossas atuais reservas de terreno representam, aproximadamente, R\$15,8 bilhões de potencial de vendas (R\$7,6 bilhões relativos a Gafisa, R\$4,3 bilhões relativos a Construtora Tenda S.A. e R\$4,0 bilhões relativo a Alphaville Urbanismo S.A.), equivalentes a 90.522 Unidades (18.725 Unidades de Gafisa, 47.703 de Construtora Tenda S.A. e 24.094 de Alphaville Urbanismo S.A.). Acreditamos que nossas reservas de terreno incluem localizações diferenciadas nos mercados onde atuamos, que são difíceis de serem replicadas por competidores.

Modelo de Gestão Diferenciado: Possuímos um modelo de gestão baseado em forte governança corporativa e equipe gerencial experiente e especializada. Possuímos também cultura voltada para a maximização de resultados.

- **Governança Corporativa:** adotamos as melhores práticas de governança corporativa, possuindo comitês de Investimentos, de Finanças, de Auditoria, de Nomeação e Governança Corporativa, de Remuneração e de Ética, atendendo a exigências aplicáveis a empresas Norte Americanas listadas na NYSE. Atendemos aos padrões de governança corporativa do Novo Mercado e somos a única empresa do setor cujos controles internos são certificados, de acordo com a regra 404 da lei *Sarbanes-Oxley*.

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

- Administração Profissional: temos uma administração profissional e comprometida, constituída por 5 executivos com ampla experiência na indústria imobiliária brasileira, sendo que 3 dos nossos diretores começaram a trabalhar em nossa Companhia como estagiários. Acreditamos que somos reconhecidos por nossa capacidade de formar, treinar e reter talentos. Temos, atualmente, 250 engenheiros em plena atuação e cerca de 500 em treinamento visando a suportar nosso ciclo de crescimento.
- Equipe Gerencial com Foco em Cada Segmento de Atuação: possuímos times focados em cada segmento de negócios, cujos profissionais são atuantes em seus respectivos segmentos há décadas, com histórico de sucesso e, portanto, com conhecimento diferenciado para atender às demandas e peculiaridades de seus segmentos.

Nossa Estratégia

Pretendemos implementar as seguintes estratégias por meio de nossas vantagens competitivas:

Capitalizar o Potencial de Crescimento. Acreditamos que a elevada taxa de crescimento populacional, a formação de novas famílias, a queda nas taxas de juros no Brasil, as iniciativas do Governo Federal e o aumento na disponibilidade de recursos para financiamento residencial apresentam uma oportunidade única para a expansão das nossas atividades de incorporação residencial, não só nas principais áreas metropolitanas do País, mas também em outras regiões. Através de nossas marcas voltadas para públicos específicos temos flexibilidade para desenvolver as melhores oportunidades em cada segmento e região. Acreditamos que a nossa *expertise* acumulada nos mercados residenciais do Brasil, o forte reconhecimento de nossas marcas, nossa crescente presença nacional e nossa estrutura organizacional nos permitem capturar o alto crescimento do setor.

Manter Forte Reserva de Terrenos. Pretendemos manter uma reserva de terrenos que nos permita capturar todo o nosso potencial de crescimento. Acreditamos que a manutenção de terrenos diferenciados, com localização estratégica, nos permite acelerar a taxa de lançamento de novos empreendimentos. As permutas, nas quais trocamos terrenos por Unidades ou participação nas receitas de nossas incorporações futuras, deverão continuar sendo nosso método preferencial para aquisição de terrenos. No entanto, continuaremos a adquirir terrenos em locais diferenciados em moeda corrente.

Manter Estrutura Eficiente de Capital. Administramos nossa estrutura de capital de maneira a maximizar o retorno para nossos acionistas, sem prejuízo do rigoroso controle de risco. Continuaremos a utilizar ativamente o nosso balanço para suportar nosso crescimento, sempre considerando as melhores alternativas para financiar nossas operações, respeitando o ciclo operacional de nossos negócios em cada segmento.

Capitalizar o Potencial de Crescimento do Setor através de Fusões, Aquisições e Parcerias. Entendemos que o mercado imobiliário é altamente fragmentado e passa por um movimento de consolidação. Acreditamos que o histórico de operações da Companhia, nossa rede de relacionamento e a atratividade decorrente da nossa *expertise* nos coloquem em uma posição privilegiada para expandir nossas operações através de fusões, aquisições e novas parcerias.

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplos do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

Descrição da Oferta

Serão objeto da Oferta Global 74.000.000 novas Ações, totalizando R\$1.002.700.000,00 (considerando o Preço por Ação com base no valor de R\$13,55, preço de fechamento das ações da Companhia na BM&FBOVESPA em 23 de fevereiro de 2010), a serem emitidas pela Companhia, com a exclusão do direito de preferência dos nossos atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, dentro do limite de capital autorizado conforme previsto no artigo 6º do nosso Estatuto Social, podendo, inclusive, ser emitidas sob a forma de American Depositary Shares ("ADSs"), representadas por American Depositary Receipts ("ADRs").

A Oferta Global compreenderá (i) uma distribuição pública primária de 74.000.000 Ações no Brasil ("Oferta Brasileira"), em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), Banco J.P.Morgan S.A. e Banco Votorantim S.A. (em conjunto com o Coordenador Líder "Coordenadores da Oferta Brasileira"), com a participação das Instituições Participantes da Oferta, incluindo esforços de colocação das Ações para investidores estrangeiros no exterior, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Resolução CMN n.º 2.689 e da Instrução CVM 325 ("Investidor Estrangeiro"), a serem realizados pelo Itaú USA Securities, Inc. ("Itaú USA Securities"), pelo J.P. Morgan Securities Inc. ("J.P. Morgan Securities") e pelo Banco Votorantim S.A., Nassau Branch ("Votorantim, Nassau Branch") e em conjunto com o Itaú USA Securities e com o J.P. Morgan Securities os "Coordenadores da Oferta Internacional", e, simultaneamente (ii) uma distribuição pública de Ações no exterior, inclusive sob a forma de ADSs, representadas por ADRs, a serem emitidas pela Companhia ("Oferta Internacional" e em conjunto com a Oferta Brasileira, "Oferta Global"), com registro na SEC, em conformidade com o disposto no Securities Act, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, a ser coordenada pelos Coordenadores da Oferta Internacional. Cada ADS corresponderá a 2 Ações.

Poderá haver realocação de Ações e/ou ADSs entre a Oferta Brasileira e a Oferta Internacional em função da demanda verificada no Brasil e no exterior durante o curso normal da Oferta Global, na forma prevista no Contrato de Intersindicalização a ser celebrado entre os Coordenadores da Oferta Brasileira e os Coordenadores da Oferta Internacional.

Será concedida: (i) ao Coordenador Líder, nos termos do artigo 24, caput da Instrução CVM 400, uma opção a ser exercida, total ou parcialmente, para a aquisição de um lote suplementar equivalente a até 15% (quinze por cento) das Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta Global ("Opção de Ações Suplementares"), deduzidas as Ações sob forma de ADSs que forem objeto de exercício da Opção de ADSs Suplementares; e (ii) ao Itaú USA Securities, uma opção a ser exercida, total ou parcialmente, para a aquisição de um lote suplementar equivalente a até 15% (quinze por cento) das Ações inicialmente ofertadas na Oferta Global, inclusive sob a forma de ADSs, deduzidas as Ações que forem objeto de exercício da Opção de Ações Suplementares ("Opção de ADSs Suplementares", e em conjunto com a Opção de Ações Suplementares, "Opções"). Em nenhuma hipótese as Opções excederão a 15% (quinze por cento) da Oferta Global. As Opções serão destinadas exclusivamente a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Global. A Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida pelo Coordenador Líder, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação aos demais Coordenadores da Oferta Brasileira, observando que a decisão de sobrealocação das Ações no momento da precificação da Oferta deverá ser tomada em comum acordo pelos Coordenadores da Oferta Brasileira, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e por

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

um período de 30 dias contados a partir do primeiro dia útil (inclusive) após a publicação do Anúncio de Início, nas mesmas condições e preços das Ações e ADSs inicialmente ofertadas. A Opção de ADSs Suplementares poderá ser exercida pelo Itaú USA Securities, ou suas afiliadas, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação aos demais Coordenadores da Oferta Internacional, observando que a decisão de sobrealocação das Ações no momento da precificação da Oferta deverá ser tomada em comum acordo pelos Coordenadores da Oferta Internacional, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e por um período de 30 dias contados a partir do primeiro dia útil (inclusive) após a publicação do Anúncio de Início, nas mesmas condições e preços das Ações e ADSs inicialmente ofertadas.

Adicionalmente, a quantidade total de Ações e ADSs inicialmente ofertadas, excluído o exercício das Opções, poderá, a critério da Companhia, ser aumentada em até 20% (vinte por cento) das Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta Global, inclusive Ações sob a forma de ADSs, na forma do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

A Oferta Brasileira será realizada no Brasil, mediante registro junto à CVM, em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400, na Instrução CVM 471 e no Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas e no Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários. A Oferta Internacional será realizada pelos Coordenadores da Oferta Internacional, mediante o registro nos Estados Unidos da América junto à SEC, em conformidade com os procedimentos previstos no Securities Act. Os ADSs, representados por ADRs, não poderão ser ofertados ou vendidos no exterior sem registro ou concessão de dispensa de tal registro. Qualquer oferta pública no exterior será feita com a utilização de prospecto, o qual conterá informações detalhadas sobre nós e a nossa administração, bem como sobre suas demonstrações financeiras, nos termos da regulamentação aplicável.

As Ações da Oferta Brasileira serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta em regime de garantia firme de liquidação, individual e não solidária, prestada pelos Coordenadores da Oferta Brasileira. As Ações da Oferta Brasileira que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Coordenadores da Oferta Internacional junto a Investidores Estrangeiros serão integralmente colocadas no Brasil pelas Instituições Participantes da Oferta e obrigatoriamente subscritas e integralizadas no Brasil, em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º da Lei n.º 6.385.

As Ações objeto da Oferta Internacional serão distribuídas no exterior pelos Coordenadores da Oferta Internacional, inclusive sob a forma de ADSs, representadas por ADRs, em regime de garantia firme de liquidação, nos termos do Contrato de Colocação Internacional.

Fixação do Preço das Ações

O preço de distribuição por Ação ("Preço por Ação") será fixado após a conclusão do Processo de Bookbuilding, em consonância com o disposto nos artigos 23, parágrafo 1º, e 44 da Instrução CVM 400, tendo como parâmetro (i) a cotação das Ações na BM&FBOVESPA, e (ii) as indicações de interesse, em função da qualidade da demanda (por volume e preço), coletadas junto aos Investidores Institucionais durante o Procedimento de Bookbuilding. Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de Bookbuilding nem, portanto, do processo de fixação do Preço por Ação.

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

A escolha do critério de preço de mercado para a determinação do Preço por Ação é justificada tendo em vista que tal preço não promoverá diluição injustificada dos demais acionistas da Companhia e que o valor de mercado das Ações e ADSs a serem emitidas foi aferido com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, a qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram suas ordens firmes de subscrição no contexto da Oferta Global. O Preço por Ação será aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, em reunião a ser realizada em 23 de março de 2010.

O critério do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações tem como parâmetro (i) a cotação oficial das ações de nossa emissão na BM&FBOVESPA; e (ii) as indicações de interesse, em função da qualidade da demanda (por volume e preço).

	Preço ⁽¹⁾	Comissões ⁽²⁾	Recursos Líquidos para a Gafisa ^{(2) (3)}
Por Ação.....	R\$13,55	R\$0,41	R\$13,14
Por ADS.....	US\$29,81	US\$0,89	US\$28,92

⁽¹⁾ Considerando o preço de fechamento da ação e da ADS em 23 de fevereiro de 2010.

⁽²⁾ Sem considerar eventuais ganhos pelo Coordenador Líder e pelo J.P. Morgan decorrentes da atividade de estabilização e o exercício das Opções e das Ações/ADSs Adicionais, conforme definido abaixo.

⁽³⁾ Sem dedução das despesas da Oferta Global.

Para maiores informações acerca do risco de má formação do Preço por Ação em razão da participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, ver a seção "Fatores de Risco - Riscos Relacionados à Oferta e às Ações - A participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Ações no mercado secundário", na página 76 do Prospecto Preliminar.

Procedimentos da Oferta

Após o encerramento do Período de Reserva, a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, a concessão do registro da distribuição pública primária pela CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Ações objeto da Oferta Brasileira em regime de garantia firme de liquidação, individual e não solidária, nos termos da Instrução CVM 400, por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, a Oferta de Varejo e a Oferta Institucional.

Os Coordenadores da Oferta Brasileira, com nossa expressa anuência, elaboraram plano de distribuição das Ações, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, e do Regulamento do Novo Mercado, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, o qual leva em conta nossas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta Brasileira e nossa, observado que os Coordenadores da Oferta Brasileira deverão assegurar: (i) tratamento justo e equitativo aos investidores; (ii) adequação do investimento ao perfil de risco dos nossos clientes, (iii) que os representantes de venda das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Prospecto, incluindo o Formulário de Referência, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela instituição líder da distribuição.

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

É admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada em aviso ao mercado, para subscrição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição.

Oferta de Varejo

A Oferta de Varejo será realizada junto a investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento (registrados na BM&FBOVESPA, nos termos da regulamentação em vigor), residentes e domiciliados no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que decidirem participar da Oferta de Varejo, por meio da efetivação de Pedidos de Reserva no Período de Reserva, destinados à subscrição de Ações no âmbito da Oferta Brasileira, nas condições descritas neste item ("Investidores Não Institucionais"), nas condições descritas neste item.

O montante mínimo de 10% (dez por cento) da totalidade das Ações objeto da Oferta Brasileira, sem considerar o exercício das Opções, bem como sem considerar o exercício das Ações/ADSs Adicionais, ("Ações Objeto da Oferta de Varejo"), será destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Brasileira. O montante mínimo de 10% (dez por cento) das Ações objeto da Oferta Internacional, inclusive sob a forma de ADSs, sem considerar o exercício da Opção de ADSs Suplementares e as ADSs Adicionais, será destinado prioritariamente à colocação pública junto a pessoas físicas residentes e domiciliadas no exterior. Os montantes mínimos referidos neste item serão verificados antes de qualquer eventual realocação entre as Ações objeto da Oferta Brasileira e as Ações, inclusive sob a forma de ADSs, objeto da Oferta Internacional, sendo que será assegurado que 10% (dez por cento) da Oferta Global será alocado para Investidores Não Institucionais no Brasil ou no exterior, caso haja demanda.

A Oferta de Varejo observará o procedimento a seguir descrito:

- (a) ressalvado o disposto no item (b) abaixo, os Investidores Não Institucionais interessados poderão realizar reservas de Ações junto a uma única Instituição Participante da Oferta, nos endereços indicados no item "Informações Adicionais" abaixo, mediante o preenchimento de formulário específico celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos itens (b), (c), (i), e (j) abaixo ("Pedido de Reserva"), no período compreendido entre 18 de março de 2010 e 22 de março de 2010, inclusive ("Período de Reserva"), o qual poderá ser estendido por decisão da Companhia e dos Coordenadores da Oferta Brasileira, observado o valor mínimo de investimento de R\$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de investimento de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) por Investidor Não Institucional ("Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva"). Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais verificar junto à Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta, a seu exclusivo critério, exigirá a manutenção dos recursos em conta de investimento aberta ou mantida perante a mesma, para fins de garantia do Pedido de Reserva solicitado;
- (b) qualquer Pedido de Reserva realizado por Investidores Não Institucionais que sejam (a) controladores ou administradores da Companhia; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta, dos Coordenadores da Oferta Brasileira e dos Coordenadores da Oferta Internacional; e (c) outras pessoas vinculadas à Oferta; bem como (d) os cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a), (b) ou (c) ("Pessoas

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplos do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

Vinculadas”) será cancelado pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Pedido de Reserva, na eventualidade de haver excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações objeto da Oferta Global, sem considerar as Opções e as Ações/ADSs Adicionais, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de terem seus Pedidos de Reserva cancelados;

- (c) cada Investidor Não Institucional poderá estipular, no respectivo Pedido de Reserva, o preço máximo por Ação como condição de eficácia do seu Pedido de Reserva, nos termos do parágrafo 3º do artigo 45 da Instrução CVM 400, sem necessidade de posterior confirmação. Caso o Investidor Não Institucional opte por estipular um preço máximo por Ação no Pedido de Reserva e o Preço por Ação seja fixado em valor superior ao preço máximo por Ação estipulado pelo investidor, o respectivo Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta;
- (d) após a concessão do registro da Oferta Global pela CVM, a quantidade de Ações subscritas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada um deles até às 12:00 horas do dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvadas as possibilidades de rateio previstas no item (h) abaixo;
- (e) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento do valor indicado no item (d) acima, junto à Instituição Participante da Oferta onde houver efetuado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10:30 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado;
- (f) após às 16:00 horas da Data de Liquidação, a BM&FBOVESPA, em nome de cada uma das Instituições Participantes da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional que com ela tenha feito a reserva, o número de Ações correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação, ressalvadas as possibilidades de desistência prevista no item (i) abaixo e cancelamento previstas nos itens (b) e (c) acima, (j) abaixo, e a possibilidade de rateio prevista no item (h) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Ações;
- (g) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva de Ações realizados por Investidores Não Institucionais seja igual ou inferior ao montante de Ações Objeto da Oferta de Varejo, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não Institucionais integralmente atendidos em todas as suas reservas, e eventuais sobras no lote ofertado aos Investidores Não Institucionais serão destinadas a Investidores Institucionais, nos termos descritos no item “Oferta Institucional” abaixo;
- (h) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva de Ações realizados por Investidores Não Institucionais seja superior ao montante de Ações Objeto da Oferta de Varejo, será

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

realizado o rateio de tais Ações entre todos os Investidores Não Institucionais. O critério de rateio para os Investidores Não Institucionais será a divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas aos Investidores Não Institucionais, entre todos os Investidores Não Institucionais, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, até que se esgote a quantidade de Ações destinada prioritariamente à colocação junto aos Investidores Não Institucionais;

- (i) exclusivamente na hipótese de: (a) ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e as informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não Institucional ou a sua decisão de investimento, (b) a Oferta Global ser suspensa nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400 e/ou (c) a Oferta Global seja modificada nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, poderá referido Investidor Não Institucional desistir do Pedido de Reserva após o início do Período de Colocação. Nesta hipótese, o Investidor Não Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, em conformidade com os termos e no prazo estipulado no respectivo Pedido de Reserva, que será automaticamente cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso o Investidor Não Institucional não informe sua decisão de desistência do Pedido de Reserva nos termos desse inciso, o Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso os Investidores Não Institucionais já tenham efetuado o pagamento e venham a desistir do pedido de Reserva nos termos deste item, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva; e
- (j) na hipótese de não haver a conclusão da Oferta Global, ou na hipótese de rescisão do Contrato de Distribuição, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e cada uma das Instituições Participantes da Oferta comunicará o cancelamento da Oferta Global, inclusive por meio de publicação de Aviso ao Mercado, aos Investidores Não Institucionais que houverem efetuado Pedido de Reserva junto a tal Instituição Participante da Oferta; e

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais, titulares de conta corrente bancária ou de conta de investimento nelas aberta ou mantida pelo respectivo investidor. Os Investidores Não Institucionais interessados na realização do Pedido de Reserva foram orientados a ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, bem como as informações constantes no Prospecto Preliminar, inclusive o Formulário de Referência.

Oferta Institucional

A Oferta Institucional será realizada junto a investidores pessoas físicas, jurídicas e clubes de investimento cujos valores de investimento excedam o limite de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) estabelecido para a Oferta de Varejo, fundos de investimentos, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e Investidores Estrangeiros ("Investidores Institucionais").

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Ações serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, por meio das Instituições Participantes da Oferta, não sendo admitidas para Investidores Institucionais reservas antecipadas e inexistindo valores mínimos ou máximos de investimento.

Caso o número de Ações objeto de ordens recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding* exceda o total de Ações remanescentes após o atendimento, nos termos e condições descritas acima, dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, terão prioridade no atendimento de suas respectivas ordens os Investidores Institucionais que, a nosso critério e a critério dos Coordenadores da Oferta Brasileira, melhor atendam ao objetivo desta Oferta Global de criar uma base diversificada de acionistas formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação, ao longo do tempo, sobre as nossas perspectivas, nosso setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Será aceita a participação de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Institucionais no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destas no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% (quinze por cento) do valor da Oferta Global. Caso seja verificado excesso de demanda superior a um terço das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Opções e Ações/ADSs Adicionais), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta Brasileira e pelos Coordenadores da Oferta Internacional, de Ações para os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas canceladas. **O investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover má formação de preço ou de liquidez das Ações no mercado secundário.** Para maiores informações acerca do risco de má formação do Preço por Ação em razão da participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, ver a seção "*Fatores de Risco - Riscos Relacionados à Oferta e às Ações - A participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Ações no mercado secundário*", na página 76 do Prospecto.

Até às 16:00 horas do dia útil seguinte à publicação do Anúncio de Início, os Coordenadores da Oferta informarão aos Investidores Institucionais, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, a quantidade de Ações alocadas e o Preço por Ação.

Os Investidores Institucionais deverão realizar a subscrição e integralização das Ações objeto da Oferta Brasileira mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição e integralização das Ações.

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

Prazo de Distribuição

O prazo para a distribuição das Ações objeto da Oferta Global terá início na data de publicação do Anúncio de Início e será encerrado na data de publicação do Anúncio de Encerramento, limitada ao prazo máximo de 6 meses, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início ("Prazo de Distribuição").

Os Coordenadores da Oferta Brasileira e os Coordenadores da Oferta Internacional terão o prazo de até 3 dias úteis, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, para efetuar a colocação de Ações ("Período de Colocação"). A liquidação física e financeira da Oferta Global está prevista para ser realizada no último dia do Período de Colocação ("Data de Liquidação"), exceto quanto às Ações objeto das Opções, cuja liquidação ocorrerá dentro do prazo de até 3 (três) dias úteis, contados da data de exercício das Opções ("Data de Liquidação das Opções"). As Ações objeto da Oferta Global somente serão entregues aos respectivos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais após às 16:00 horas da Data de Liquidação.

Em caso de exercício da garantia firme e posterior revenda das Ações junto ao público pelos Coordenadores da Oferta Brasileira durante o Prazo de Distribuição, o preço de revenda será o preço de mercado das Ações, observado o valor mínimo equivalente ao Preço por Ação, ressalvada a atividade prevista no Contrato de Estabilização.

A data de início da Oferta Global será divulgada mediante a publicação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no parágrafo único do artigo 52 da Instrução CVM 400.

O término da Oferta Global e seu resultado serão anunciados mediante a publicação do Anúncio de Encerramento, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

Características e Direitos das Ações

As Ações garantem aos seus titulares todos os direitos assegurados às Ações, nos termos previstos no Estatuto Social da Companhia, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, dentre os quais incluem-se os seguintes:

- (a) direito de voto nas assembléias gerais da Companhia, sendo que cada Ação corresponderá a um voto;
- (b) direito ao dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, não inferior a 25% do lucro líquido de cada exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (c) direito de alienar as Ações, nas mesmas condições asseguradas ao acionista controlador alienante, no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas (*tag along*);
- (d) direito de alienar as ações de emissão da Companhia em oferta pública a ser realizada pelo acionista controlador, ou pela Companhia, conforme o caso, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem no

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

Novo Mercado, pelo seu valor econômico, apurado mediante elaboração de laudo de avaliação por empresa especializada e independente e indicada nos termos da Lei das Sociedades por Ações; e

- (e) direito ao recebimento de dividendos integrais e demais distribuições relativas às ações de emissão da Companhia, que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da Data de Liquidação e todos os demais benefícios conferidos aos titulares das ações de emissão da Companhia.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão acerca da aquisição das nossas Ações e/ou ADSs, os potenciais investidores devem considerar cuidadosa e atentamente todas as informações contidas no Prospecto Preliminar e no Formulário de Referência da Companhia e, em especial, os riscos mencionados abaixo. Nossos negócios, nossa situação financeira e os resultados de nossas operações podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos. O preço de mercado das Ações pode cair devido a quaisquer destes riscos, sendo que há possibilidade de perda de parte ou de todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são os que temos conhecimento e acreditamos que, de alguma maneira, podem nos afetar.

Riscos Relacionados à Oferta e às Ações

A relativa volatilidade e a liquidez limitada do mercado de capitais brasileiro poderão afetar negativamente a liquidez e o valor de mercado de nossas ações.

Em 31 de dezembro de 2009, a capitalização total das empresas listadas na BM&FBOVESPA era equivalente a aproximadamente R\$2,3 trilhões, e as 10 maiores empresas listadas na BM&FBOVESPA S.A. representavam, aproximadamente, 50,4% do valor negociado no mercado a vista (lote padrão). Embora quaisquer das ações de uma empresa listada possam ser negociadas na BM&FBOVESPA S.A., na maioria dos casos nem todas as ações listadas estão efetivamente disponíveis para negociação pública, sendo uma parte detida por pequenos grupos de investidores, por instituições governamentais ou por um único acionista principal. Além disso, a eventual falta de liquidez no mercado de capitais pode limitar substancialmente a capacidade do investidor de vender as ações na ocasião e pelo preço desejado, o que poderia acarretar impacto negativo sobre o valor de mercado desses valores mobiliários.

Negociações com ações de nossa emissão ou de emissão de nossas controladas poderão afetar o valor das ações de mercado das ações e ADSs.

Nossos investidores têm a capacidade de, observada a legislação aplicável, negociar ações de nossa emissão e ADSs ou de emissão de nossas controladas. Nós não podemos prever o efeito desses negócios sobre o valor de mercado das ações de nossa emissão ou de emissão de nossas controladas. Vendas de volumes substanciais de ações de nossa emissão ou a percepção de que tais vendas podem ocorrer podem impactar adversamente o valor de mercado das ações de nossa emissão ou de emissão de nossas controladas.

O investidor poderá sofrer diluição de seu investimento no futuro.

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

A Companhia pode vir a precisar e obter capital adicional no futuro, inclusive por meio de emissão de ações ou títulos de dívida conversíveis em ações, o que pode resultar na diluição da participação do acionista da Companhia. Qualquer capital adicional, obtido através da emissão de ações pode diluir a participação percentual dos investidores no capital da Companhia. Ainda, há que se considerar que os pagamentos pelas parcelas remanescentes de 40% do capital social de Alphaville Urbanismo S.A. podem ser realizados mediante a entrega de ações da Companhia, resultando em diluição da participação dos acionistas da Companhia.

A Companhia pode não pagar dividendos aos titulares de suas ações.

De acordo com o disposto no seu Estatuto Social, a Companhia deve pagar aos seus acionistas 25% do seu lucro líquido anual ajustado a título de dividendo obrigatório. O resultado de determinado exercício pode ser utilizado para compensar prejuízos acumulados ou no pagamento de eventuais participações estatutárias de debêntures, empregados ou administradores, o que reduz o valor passível de distribuição aos acionistas. Pode, por exemplo, não haver o pagamento de quaisquer dividendos pela Companhia a seus acionistas no exercício social em que o conselho de administração informar à assembleia geral ser tal pagamento incompatível com a situação financeira da Companhia. A Companhia distribuiu, com base nos lucros auferidos em 2006, 2007 e 2008, dividendos em um montante total de cerca de R\$10,9 milhões, R\$27,0 milhões e R\$26,1 milhões, respectivamente equivalentes a R\$0,10, R\$0,21 e R\$0,20 por ação, também respectivamente, excluídas em todos os casos as ações em tesouraria. A administração da Companhia propõe distribuir, com base nos lucros auferidos em 2009, um montante total de cerca de R\$50,7 milhões, equivalentes a R\$0,30 por ação, excluídas as ações em tesouraria.

A pulverização das ações da Companhia no mercado pode deixá-la suscetível a alianças ou conflitos entre acionistas e a outros eventos decorrentes da ausência de um acionista ou grupo de acionistas controladores que sejam titulares de mais de 50% do capital.

Não há acionista, ou grupo definido de acionistas que aja em conjunto, que seja titular isoladamente de mais de 50% do capital social da Companhia. Não há uma prática estabelecida no Brasil de companhia aberta sem acionista identificado como controlador majoritário.

Podem ser formadas alianças ou acordos entre acionistas que resultem no exercício de controle sobre a Companhia por tais acionistas. Caso se forme um grupo que venha a exercer controle sobre a Companhia, pode haver mudanças repentinas e inesperadas em suas políticas corporativas e estratégias, inclusive em razão da substituição de administradores. Além disso, a Companhia pode ficar mais vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle e a conflitos daí decorrentes.

A ausência de um acionista ou grupo controlador que seja titular da maioria do capital social da Companhia (i) significa também que não há como garantir que a estratégia ou plano de negócios proposto para a Companhia serão preservados, podendo um acionista ou grupo de acionistas que passem a exercer o poder de controle no futuro alterar significativamente o curso dos negócios e as atividades, o que pode causar um impacto adverso no preço de mercado das ações de emissão da Companhia; e (ii) pode dificultar certos processos de tomada de decisão em razão do não atingimento do quorum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações.

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

Qualquer mudança repentina ou inesperada na administração da Companhia, em sua política empresarial ou direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernente a seus respectivos direitos podem afetar adversamente a Companhia

A Companhia não dispõe de mecanismos de proteção contra aquisições hostis (poison pills)

Nenhum acionista ou grupo de acionistas é titular de mais de 50% das ações de emissão da Companhia. Adicionalmente, o Estatuto Social da Companhia não prevê mecanismo que dificulte ou impeça a aquisição hostil do controle da Companhia ou a aquisição de participações relevantes no seu capital social (*poison pill*). A inexistência do referido mecanismo de proteção torna o controle da Companhia mais vulnerável e suscetível a futuras aquisições por seus acionistas ou novos investidores, hipótese em que podem ocorrer alterações substanciais em sua estrutura administrativa, gestão e política estratégica, o que pode afetar adversamente a Companhia. Caso o controle da Companhia deixe de ser difuso, determinados contratos relevantes ao desenvolvimento de suas atividades, incluindo parcerias estratégicas, podem sofrer vencimento antecipado.

A participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Ações no mercado secundário

O Preço por Ação será determinado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite de 15% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Opções e as Ações/ADSs Adicionais). Caso seja verificado excesso de demanda superior a um terço das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta Brasileira, de Ações aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas. Os investimentos realizados em decorrência de operações com derivativos (total return swaps) não serão considerados investimentos por Pessoas Vinculadas para os fins da Oferta. A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário.

Estamos realizando uma oferta pública de distribuição de Ações no Brasil e no exterior, que poderá nos deixar expostos a riscos inerentes a este tipo de oferta. Os riscos de potenciais procedimentos judiciais relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que tais riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil.

Nossa oferta compreende, simultaneamente, a distribuição pública primária de Ações no Brasil e no exterior, inclusive sob a forma de ADSs, representadas por ADRs, a serem emitidas pela Companhia, com registro na SEC, em conformidade com o disposto no Securities Act e nos termos do Contrato de Colocação Internacional. A Oferta Internacional nos expõe a normas relacionadas à proteção de investidores estrangeiros por conta de incorreções ou omissões relevantes nos

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

prospectos internacionais, inclusive no que tange aos riscos de potenciais procedimentos judiciais por parte destes investidores.

Adicionalmente, somos parte do Contrato de Colocação Internacional, que regula os esforços de colocação de Ações no exterior. O Contrato de Colocação Internacional contém cláusula de indenização em favor dos Coordenadores da Oferta Internacional em caso de perdas sofridas por conta de incorreções ou omissões relevantes nos prospectos internacionais.

Finalmente, o Contrato de Colocação Internacional possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais.

Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra nós no exterior. Estes procedimentos, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais em decorrência do critério utilizado para o cálculo das indenizações devidas. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos, mesmo que fique provado que nenhuma improbidade foi cometida. Nossa eventual condenação em um processo no exterior em relação a incorreções ou omissões relevantes nos prospectos internacionais, se envolver valores elevados, poderá ter um impacto significativo e adverso sobre os nossos resultados e, conseqüentemente, sobre o valor das Ações.

Os interesses de nossos administradores e executivos podem ficar excessivamente vinculados à cotação das Ações de nossa emissão, uma vez que sua remuneração baseia-se também em um plano de opção de compra de ações.

Nossos administradores e executivos são beneficiários de plano de opção de compra de ações, cujo potencial ganho para seus beneficiários está vinculado ao maior valor de mercado de nossas Ações. Nossa política de remuneração, poderá, portanto, vincular os administradores e executivos que venham a deter as opções outorgadas de acordo com seus respectivos planos de opção de compra de ações, excessivamente a uma valoração mais imediata das cotações de nossas Ações, fato que poderá não coincidir com os interesses dos nossos acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo, incluindo de eventuais investidores na Oferta.

O fato de uma parcela relevante da remuneração de nossos administradores e executivos estarem intimamente ligada à geração de resultados da nossa Companhia e à performance de nossas Ações, pode levar a nossa administração a dirigir nossos negócios e nossos executivos a conduzir suas atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses dos nossos demais acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo. Para mais informações sobre nossos planos de opções de compra de ações, ver o Item 14.14 da Seção 14 ("Remuneração dos Administradores") do Formulário de Referência.

Riscos Relacionados à Companhia

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

Caso não seja possível implementar a estratégia de crescimento da Companhia, no todo ou em parte, como planejado, o negócio, a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia podem ser afetados adversamente.

A Companhia planeja ampliar seus negócios por meio de uma expansão seletiva, fazendo face ao potencial de crescimento do mercado residencial brasileiro. A Companhia acredita haver concorrência crescente na aquisição de locais adequados para a incorporação imobiliária, e por isso talvez não localize locais adicionais adequados para a incorporação de novos empreendimentos ou outras oportunidades de expansão satisfatórias.

A Companhia prevê que necessitará de financiamento adicional para implementar sua estratégia de expansão, sendo que pode não ter acesso aos recursos necessários para tal, ou talvez esses não estejam disponíveis em termos aceitáveis. A Companhia pode ter que financiar a expansão de suas atividades por meio de endividamento adicional ou da emissão de novas ações. A Companhia pode enfrentar riscos financeiros associados a um maior endividamento, tais como a redução de sua liquidez e do acesso a mercados financeiros e o aumento do volume de fluxo de caixa necessário à dívida, o que poderá afetar adversamente sua condição financeira e seus negócios.

A impossibilidade de a Companhia levantar capital suficiente para o financiamento de seus empreendimentos poderá ocasionar atraso no lançamento de novos projetos e afetar seus negócios.

O contínuo crescimento e expansão das atividades da Companhia demandarão montantes significativos de capital para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. A Companhia poderá não obter tais montantes de capital ou obtê-los em condições insatisfatórias. A Companhia poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas da Companhia não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Companhia no mercado.

Caso isso ocorra, a Companhia poderá necessitar de capital ou financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas principalmente devidas à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito, e/ou exijam que a Companhia tenha que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Companhia. Atualmente, a dívida líquida e as obrigações com investidores da Companhia são de R\$2 bilhões, justificados por R\$1,4 bilhão de valor disponível, uma dívida total de R\$3,1 bilhões e um saldo referente a obrigações com investidores de R\$ 0,3 bilhão.

Algumas das subsidiárias da Companhia utilizam volume relevante de recursos do plano de crédito associativo da Caixa Econômica Federal, estando sujeitas a mudanças institucionais e/ou operacionais neste órgão público.

A Caixa Econômica Federal possui diversos instrumentos de financiamento os quais são utilizados no segmento popular, representado pela subsidiária da Companhia, Construtora Tenda S.A. A

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

Construtora Tenda S.A. acessa tais instrumentos com a finalidade de reduzir a necessidade de utilização de seu próprio capital.

Por ser um banco público, a Caixa Econômica Federal está sujeita a maior ingerência política e pode sofrer mudanças de políticas de concessão de crédito que reduzam a disponibilidade ou os benefícios das condições de tais financiamentos. A não-implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa nestes financiamentos poderá afetar a estimativa de crescimento dos negócios da Companhia. Da mesma forma, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para os clientes da Companhia, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as operações da Companhia, sua capacidade financeira, seus resultados operacionais e o preço das ações ordinárias da Companhia.

O financiamento ao segmento popular é feito, em sua grande maioria, pela Caixa Econômica Federal. Qualquer mudança de cenário que modifique as condições faria com que a Companhia buscase novas formas de financiamento. Contudo, a disponibilidade de recursos com condições semelhantes as Caixa Econômica Federal é restrita, o que poderia causar um efeito adverso em nossos resultados.

Pelo fato de a Companhia reconhecer a receita de vendas proveniente de seus imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

A Companhia reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento de seus resultados à medida em que são incorridos os custos de construção. As estimativas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Companhia reconhecerá crédito ou débito contra o lucro, o que poderá prejudicar sua receita e lucros anteriormente estimados.

A Companhia pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais.

A Companhia mantém apólices de seguro com cobertura de certos riscos em potencial, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosão de gás e prováveis erros de construção. Todavia, a Companhia não pode garantir que a sua cobertura estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Companhia pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades as quais não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Companhia.

Adicionalmente, a Companhia não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las ou renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplos do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Companhia ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Companhia.

O endividamento da Companhia pode diminuir sua habilidade de obter recursos adicionais para financiar suas operações e de reagir às mudanças da economia ou da indústria imobiliária.

Em 31 de dezembro de 2009 a dívida total da Companhia era de cerca de R\$3,1 bilhão e sua dívida de curto prazo era de R\$801 milhões. Este endividamento, líquido da posição de caixa, representava 83,8%% do patrimônio líquido incluindo participações minoritárias. Em 31 de dezembro de 2009, a posição de caixa da Companhia era de R\$1.4 bilhões.

Em 31 de dezembro de 2009, todo o endividamento da Companhia era indexado a taxas variáveis. Hipoteticamente, um aumento de 1% na taxa de juros anual teria um incremento de R\$31,2 milhões nas despesas e fluxo de caixa da Companhia, com base no nível de dívida em 31 de dezembro de 2009.

O nível de endividamento da Companhia pode resultar em consequências negativas, tais como: implicar o uso dos fluxos de caixa operacionais da Companhia para realizar os pagamentos correspondentes, reduzindo o caixa disponível para financiar o capital de giro e os investimentos da Companhia; aumentar a vulnerabilidade da Companhia a condições econômicas ou setoriais adversas; limitar a sua flexibilidade no planejamento ou na reação a mudanças no negócio ou no setor de atuação da Companhia; limitar a capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de seu capital; restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; posicionar a Companhia em uma desvantagem competitiva em relação aos seus concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia ou de terceiros para cuja construção a Companhia tenha sido contratada poderão prejudicar a reputação da Companhia ou sujeitá-la à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão dos mesmos no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Companhia e, conseqüentemente, das suas vendas e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Companhia ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão-de-obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Companhia a processos civis propostos por compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Companhia como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, onde é também responsável por garantir a solidez da obra pelo período de 5 anos.

Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Companhia pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Companhia pode prejudicar a sua reputação e as vendas futuras.

A Companhia pode incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

Os atrasos nas obras, custos excedentes ou condições adversas podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Companhia. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Companhia.

A Companhia é e poderá ser no futuro, ré ou, conforme o caso, autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária e trabalhista, seja em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras). A Companhia não pode garantir que os resultados destes processos serão favoráveis a ela, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Companhia que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Companhia.

A Companhia e as suas subsidiárias podem ser responsabilizadas por dívidas trabalhistas das suas contratadas.

Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Companhia não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Companhia pode ser considerada solidária ou subsidiariamente responsável pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuada e/ou obrigada a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes. Em 31 de dezembro de 2009, os valores envolvidos nas reclamações em curso contra a Companhia somavam R\$71 milhões, sendo que mais de 85% das demandas trabalhistas em andamento contra a Companhia foram propostas por empregados de empresas terceirizadas. Na hipótese de a Companhia vir a ser responsabilizada por estas demandas, poderá sofrer um efeito adverso em suas atividades.

A perda de membros da administração da Companhia e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade da Companhia de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços prestados pela sua administração, principalmente devido ao modelo de negócios de

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

companhia de investimentos adotado pela Companhia. Nenhuma dessas pessoas está vinculada a contrato de trabalho por longo prazo ou a obrigação de não concorrência. A Companhia não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua administração e acompanhar seu ritmo de crescimento. A perda de qualquer dos membros da administração da Companhia ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode causar um efeito adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da Companhia.

Riscos Relacionados aos Acionistas da Companhia

Os interesses dos administradores e executivos da Companhia podem ficar excessivamente vinculados à cotação das ações de emissão da Companhia, uma vez que sua remuneração baseia-se também em um plano de opção de compra de ações.

Os administradores e executivos da Companhia são beneficiários de plano de opção de compra de ações, cujo potencial ganho para seus beneficiários está vinculado ao maior valor de mercado das ações de emissão da Companhia.

O fato de uma parcela relevante da remuneração dos administradores e executivos estar intimamente ligada à geração de resultados da Companhia e à performance das ações de emissão da Companhia, pode levar a nossa administração a dirigir nossos negócios e nossos executivos a conduzir nossas atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses dos nossos demais acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo. Para mais informações sobre nossos planos de opções de compra de ações, ver o Item 14.14 da Seção 14 ("Remuneração dos Administradores") do Formulário de Referência da Companhia.

A Companhia pode não pagar dividendos aos titulares de suas ações.

De acordo com o disposto no seu Estatuto Social, a Companhia deve pagar aos seus acionistas 25% do seu lucro líquido anual ajustado a título de dividendo obrigatório. O resultado de determinado exercício pode ser utilizado para compensar prejuízos acumulados ou no pagamento de eventuais participações estatutárias de debêntures, empregados ou administradores, o que reduz o valor passível de distribuição aos acionistas. Pode, por exemplo, não haver o pagamento de quaisquer dividendos pela Companhia a seus acionistas no exercício social em que o conselho de administração informar à assembleia geral ser tal pagamento incompatível com a situação financeira da Companhia. A Companhia distribuiu, com base nos lucros auferidos em 2006, 2007 e 2008, dividendos em um montante total de cerca de R\$10,9 milhões, R\$27,0 milhões e R\$26,1 milhões, respectivamente equivalentes a R\$0,10, R\$0,21 e R\$0,20 por ação, também respectivamente, excluídas em todos os casos as ações em tesouraria. A administração da Companhia propõe distribuir, com base nos lucros auferidos em 2009, um montante total de cerca de R\$50,7 milhões, equivalentes a R\$0,30 por ação, excluídas as ações em tesouraria.

Negociações com ações de emissão da Companhia podem afetar o valor de mercado das ações e American Depositary Receipts da Companhia.

Os acionistas da Companhia têm a capacidade de, observada a legislação aplicável, negociar ações e *American Depositary Receipts* da Companhia. A Companhia não pode prever o efeito, se houver, desses negócios sobre o valor de mercado das ações de emissão da Companhia. Vendas de volumes substanciais de ações de emissão da Companhia, ou a percepção de que tais vendas

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

podem ocorrer, podem impactar adversamente o valor de mercado das ações de emissão da Companhia.

O investimento do acionista da Companhia pode sofrer diluição no futuro.

A Companhia pode vir a precisar e obter capital adicional no futuro, inclusive por meio de emissão de ações ou títulos de dívida conversíveis em ações, o que pode resultar na diluição da participação do acionista em ações da Companhia. Qualquer capital adicional obtido através da emissão de ações pode diluir a participação percentual dos investidores no capital da Companhia. Ainda, há que se considerar que os pagamentos pelas parcelas remanescentes de 40% do capital social de Alphaville Urbanismo S.A. podem ser realizados mediante a entrega de ações da Companhia, resultando em diluição da participação dos acionistas da Companhia.

A pulverização das ações da Companhia no mercado pode deixá-la suscetível a alianças ou conflitos entre acionistas e a outros eventos decorrentes da ausência de um acionista ou grupo de acionistas controladores que sejam titulares de mais de 50% do capital.

Não há acionista, ou grupo definido de acionistas que aja em conjunto, que seja titular isoladamente de mais de 50% do capital social da Companhia. Não há uma prática estabelecida no Brasil de companhia aberta sem acionista identificado como controlador majoritário.

Podem ser formadas alianças ou acordos entre acionistas que resultem no exercício de controle sobre a Companhia por tais acionistas. Caso se forme um grupo que venha a exercer controle sobre a Companhia, pode haver mudanças repentinas e inesperadas em suas políticas corporativas e estratégias, inclusive em razão da substituição de administradores. Além disso, a Companhia pode ficar mais vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle e a conflitos daí decorrentes.

A ausência de um acionista ou grupo controlador que seja titular da maioria do capital social da Companhia (i) significa também que não há como garantir que a estratégia ou plano de negócios proposto para a Companhia serão preservados, podendo um acionista ou grupo de acionistas que passe a exercer o poder de controle no futuro alterar significativamente o curso dos negócios e as atividades, o que pode causar um impacto adverso no preço de mercado das ações de emissão da Companhia; e (ii) pode dificultar certos processos de tomada de decisão em razão do não atingimento do quorum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações.

Qualquer mudança repentina ou inesperada na administração da Companhia, em sua política empresarial ou direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernente a seus respectivos direitos podem afetar adversamente a Companhia.

A Companhia não dispõe de mecanismos de proteção contra aquisições hostis (poison pills).

Nenhum acionista ou grupo de acionistas é titular de mais de 50% das ações de emissão da Companhia. Adicionalmente, o Estatuto Social da Companhia não prevê mecanismo que dificulte ou impeça a aquisição hostil do controle da Companhia ou a aquisição de participações relevantes no seu capital social (*poison pill*). A inexistência do referido mecanismo de proteção torna o controle da Companhia mais vulnerável e suscetível a futuras aquisições por seus acionistas ou novos investidores, hipótese em que podem ocorrer alterações substanciais em sua estrutura administrativa, gestão e política estratégica, o que pode afetar adversamente a Companhia. Caso o

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

controle da Companhia deixe de ser difuso, determinados contratos relevantes ao desenvolvimento de suas atividades, incluindo parcerias estratégicas, podem sofrer vencimento antecipado, caso não sejam obtidas as respectivas anuências de seus credores.

Os detentores de American Depositary Shares podem achar difícil o exercício dos direitos de voto nas assembleias de acionistas da Companhia.

Os detentores de *American Depositary Shares* podem exercer direitos de voto em relação às ações ordinárias da Companhia representadas por *American Depositary Shares*, somente em conformidade com os termos do contrato de depósito que rege as *American Depositary Shares*. Os detentores de *American Depositary Shares* terão de enfrentar limitações práticas no exercício do seu direito de voto por causa dos passos adicionais envolvidos nas comunicações da Companhia com os detentores de *American Depositary Shares*. Por exemplo, a Companhia é obrigada a publicar um aviso de convocação das assembleias gerais de seus acionistas em jornais específicos no Brasil. Os titulares de suas ações ordinárias são capazes de exercer o seu direito de voto pessoalmente na assembleia geral de acionistas, ou por procuração. Em contrapartida, os detentores de *American Depositary Shares* receberão um aviso de convocação das assembleias gerais de acionistas do depositário dos *American Depositary Shares* após a notificação ao depositário da Companhia, solicitando ao depositário que o faça. Para exercer seus direitos de voto, os detentores de *American Depositary Shares* devem instruir o depositário de *American Depositary Receipt* tempestivamente. Este processo de votação, necessariamente, levará mais tempo para os detentores de *American Depositary Shares* do que para os titulares de ações ordinárias da Companhia. Não será exercido o voto inerente às ações ordinárias representadas por *American Depositary Shares* caso as informações não tenham sido tempestivamente recebidas pelo depositário de *American Depositary Receipt*.

Os detentores de *American Depositary Shares* também podem não receber o material necessário ao exercício do voto a tempo de instruir o depositário a respeito do voto das ações ordinárias subjacentes aos seus *American Depositary Shares*. Além disso, o depositário e os seus agentes não são responsáveis por não cumprir as instruções de voto recebidas dos detentores de *American Depositary Shares* ou pela forma em que tais instruções de voto tenham sido cumpridas. Assim, os detentores de *American Depositary Shares* podem não ser capazes de exercer direitos de voto e terão pouco ou nenhum recurso se o voto inerente às ações ordinárias subjacentes aos seus *American Depositary Shares* não for exercido conforme solicitado.

Os detentores de American Depositary Shares não serão capazes de fazer valer os direitos dos acionistas previstos no Estatuto da Companhia e na legislação societária brasileira e poderão ter dificuldades em proteger os seus interesses.

Os detentores de *American Depositary Shares* não serão acionistas diretos da Companhia e serão incapazes de fazer valer os direitos dos acionistas previstos no Estatuto da Companhia e na legislação societária brasileira.

Os assuntos corporativos da Companhia são regidos por seu Estatuto e pela legislação societária brasileira, que diferem dos princípios legais que seriam aplicados se a Companhia fosse constituída em uma jurisdição nos Estados Unidos da América, ou em outras localidades fora do Brasil. Embora

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

a utilização de informação privilegiada e manipulação de preços sejam crimes previstos pela legislação brasileira, os mercados de valores mobiliários brasileiros não são tão altamente regulamentados e supervisionados quanto os mercados norte-americanos ou os mercados em outras jurisdições. Além disso, regras e políticas contra negociações irregulares ou para preservar os interesses dos acionistas podem ser menos definidas e executadas no Brasil do que nos Estados Unidos da América ou em alguns outros países, o que pode colocar os detentores de *American Depositary Shares* em potencial desvantagem. Divulgações e publicações corporativas também podem ser menos completas ou informativas do que para uma companhia nos Estados Unidos da América ou em alguns outros países.

Os detentores de American Depositary Shares podem ser incapazes de exercer direitos de preferência com relação às ações ordinárias da Companhia subjacentes às American Depositary Shares.

Os detentores de *American Depositary Shares* não poderão exercer os direitos de preferência relativos às ações ordinárias da Companhia subjacentes às *American Depositary Shares*, a menos que uma declaração de registro sob o *US Securities Act* de 1933, conforme alterada, ou o "*Securities Act*", seja eficaz no que diz respeito a esses direitos, ou seja obtida isenção das exigências de registro do *Securities Act*. A Companhia não é obrigada a obter uma declaração de registro com relação às ações relativas a estes direitos de preferência ou a tomar quaisquer outras medidas para tornar o direito de preferência disponível aos detentores de *American Depositary Shares*. A Companhia pode decidir não apresentar qualquer declaração de registro. Se a Companhia não apresentar uma declaração de registro ou se, após consulta com o depositário das *American Depositary Receipts*, decidir não tornar o direito de preferência disponível aos detentores de *American Depositary Shares*, os titulares poderão receber apenas o resultado líquido da venda dos seus direitos de preferência pelo depositário, ou, se não forem vendidos, os seus direitos de preferência podem vir a caducar.

Riscos Relacionados à controladas e coligadas da Companhia

A participação da Companhia em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.

A Companhia investe em sociedades de propósito específico em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às sociedades de propósito específico incluem a potencial falência dos parceiros de suas sociedades de propósito específico e a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e seus parceiros. Caso um parceiro da sociedade de propósito específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Companhia poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes por seu parceiro. Ainda, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade de propósito específico em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente os negócios da Companhia.

A administração e a integração dos negócios e das atividades de Alphaville Urbanismo S.A., Cipesa Empreendimentos Imobiliários S.A. e Construtora Tenda S.A., pela

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplos do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

Companhia, pode não ser bem sucedida.

A Companhia adquiriu, nos últimos anos, participação societária relevante em três companhias do setor imobiliário brasileiro: Alphaville Urbanismo S.A., uma das maiores incorporadoras de condomínios residenciais do Brasil, Cipesa Empreendimentos Imobiliários S.A., uma das maiores incorporadoras residenciais do mercado de Alagoas, e Construtora Tenda S.A, incorporadora residencial focada no segmento popular, possuindo ingerência relevante na administração de tais sociedades.

A Companhia pode não ser bem sucedida na administração e na integração dos negócios e atividades de tais sociedades, eventos que poderão impactar adversamente os negócios da Companhia.

Riscos relacionados aos Fornecedores da Companhia***A Companhia pode figurar como responsável principal ou solidária das dívidas trabalhistas de terceirizados***

Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Companhia não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Companhia pode ser considerada solidária ou subsidiariamente responsável pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuada e/ou obrigada a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes. Em 31 de dezembro de 2009, os valores envolvidos nas reclamações em curso contra a Companhia somavam R\$71 milhões, o que corresponde à somatória dos valores atribuídos às causas pelos reclamantes, tendo como valor provisionado e que a Companhia realmente entende como envolvido a quantia de R\$8,9 milhões, sendo que mais de 85% das demandas trabalhistas em andamento contra a Companhia foram propostas por empregados de empresas terceirizadas. Na hipótese de a Companhia vir a ser responsabilizada por todas estas demandas, suas atividades poderão sofrer um efeito adverso.

Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os lucros da Companhia.

As matérias-primas básicas utilizadas pela Companhia na construção de empreendimentos imobiliários incluem concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Companhia.

Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas construtoras contratadas pela Companhia podem ter um efeito adverso em sua imagem e em seus negócios e sujeitá-la à imposição de responsabilidade civil.

Além de a Companhia construir diretamente, também terceiriza parte dos serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais a Companhia participa dependem certas vezes de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, exemplificativamente, a qualidade e a tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. A terceirização da construção pode influenciar na identificação de atrasos e falhas, e, conseqüentemente, na sua correção. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

serviços pelas construtoras contratadas pela Companhia podem ter um efeito negativo em sua imagem e no seu relacionamento com os clientes, podendo impactar negativamente os negócios e as operações da Companhia.

Riscos relacionados aos clientes da Companhia

A Companhia está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos. Caso ocorra uma taxa de inadimplência maior do que a estimada ou se o custo destes financiamentos aumentar, os resultados da Companhia podem ser afetados.

Como é habitual entre as empresas do setor imobiliário, a Companhia e suas controladas permitem que alguns dos compradores das unidades de seus respectivos empreendimentos efetuem pagamentos em parcelas. Consequentemente, a Companhia e suas controladas estão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Neste sentido, além da incidência de taxa de juros fixada anualmente, os contratos de venda a prazo da Companhia prevêem, via de regra, atualização monetária variável de acordo com a inflação. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor dos empréstimos relacionados aos contratos de venda a prazo ora mencionados pode vir a aumentar, o que pode causar um crescimento do índice de inadimplência de pagamentos. Caso a taxa de inadimplência aumente entre os compradores, a geração de caixa e, portanto, os resultados da Companhia, podem ser afetados.

Na hipótese de inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante à Companhia o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente, observados os prazos e os procedimentos judiciais. A Companhia não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá.

No final de março de 2009, o Governo Federal anunciou a criação do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida. Tal programa, que tem como meta reduzir o déficit habitacional, estimado em 6,3 milhões de moradias em 2007, compreende investimentos superiores a R\$30 bilhões, os quais serão alocados para promover o financiamento, através da Caixa Econômica Federal - CEF, para construção e entrega de 1 milhão de moradias para famílias com renda mensal entre 1 e 10 salários mínimos.

Do total de 1 milhão de moradias, 600 mil serão destinadas a famílias com renda entre 3 e 10 salários mínimos, onde reside grande parte do foco das operações da Companhia, principalmente por meio de sua subsidiária Construtora Tenda S.A. As principais medidas desse programa incluem prazos de financiamentos imobiliários mais longos, taxas de juros mais baixas, maior porcentagem de valor de financiamento por unidade ao cliente, financiados, maiores subsídios, oferecidos em proporção inversa ao nível de renda, menores custos de seguro e a criação de um fundo garantidor para refinar os pagamentos ao financiamento imobiliário em caso de desemprego.

Um importante fator de risco que deve ser destacado com relação ao programa habitacional citado consiste no fato de que o segmento residencial popular depende significativamente da disponibilidade de financiamento para os clientes. Desse modo, a escassez de financiamento no mercado, o aumento nas taxas de juros, a redução de prazo do financiamento, a redução do valor

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplos do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

financiado por unidade, a redução nos subsídios oferecidos e/ou a alteração de outras condições de financiamento podem vir a afetar negativamente o desempenho do segmento.

O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos no segmento popular.

Uma das principais estratégias da Companhia é expandir suas operações nos segmento popular, cujos clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI e Sistema Financeiro de Habitação - SFH, a escassez de recursos disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades comercializadas pela Companhia, o que poderá resultar em um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Companhia.

Riscos relacionados ao setor de atuação da Companhia

Caso haja escassez de recursos para obtenção de financiamento no mercado e/ou aumento da taxa de juros, a demanda por imóveis pode ser reduzida, o que pode afetar negativamente o mercado imobiliário, os resultados e o valor das ações de emissão da Companhia.

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou o aumento da taxa de juros e de outros custos indiretos de financiamento podem prejudicar a capacidade ou a disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições, particularmente no que se refere aos clientes do segmento popular. A maioria dos financiamentos bancários obtidos pelos compradores possui como principal fonte o Sistema Financeiro de Habitação, que é financiado através de recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança. O Conselho Monetário Nacional altera com frequência o limite dos bancos para disporem desses recursos para fins de financiamento imobiliário. Caso o Conselho Monetário Nacional restrinja o limite de disponibilidade de fundos destinados a financiar a compra de imóveis ou caso haja aumento da taxa de juros, poderá vir a ocorrer uma redução da demanda pelos imóveis residenciais e comerciais da Companhia, bem como por incorporações e loteamentos, afetando adversamente a condição financeira e os resultados operacionais da Companhia.

A Companhia, assim como outras de suas concorrentes no setor imobiliário, comumente fornecem crédito aos seus clientes. Em consequência, a Companhia se sujeita aos riscos associados à concessão de financiamentos, incluindo o risco de inadimplemento de quantias devidas, bem como de aumento dos custos de financiamento das próprias operações da Companhia. Um aumento nas taxas de inflação elevaria os valores nominais devidos pelos clientes da Companhia, aumentando o risco de inadimplemento, o que poderia prejudicar a geração de caixa e o resultado operacional da Companhia. Adicionalmente, a Companhia obtém financiamentos de diferentes instituições e a diferentes taxas de juros, de forma que o descasamento entre os termos e taxas aplicáveis aos recursos financiados à Companhia e os termos aplicáveis aos financiamentos concedidos pela Companhia pode afetar negativamente os seus resultados.

A Companhia pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

no preço de terrenos poderão elevar seu custo de vendas e diminuir seu lucro.

O crescimento contínuo depende, em grande parte, da capacidade da Companhia de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos podem subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou da diminuição da oferta. A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Companhia. A Companhia poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios.

O valor de mercado dos terrenos que a Companhia mantém em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente o seu resultado operacional.

A Companhia mantém terrenos em estoque para parte dos seus empreendimentos futuros e pretende aumentar seu estoque de terrenos, assim como adquirir terrenos com maior área. O valor de tais terrenos poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina, em consequência das condições econômicas ou de mercado. Esta situação pode afetar adversamente os resultados da Companhia.

O negócio da Companhia, os resultados das suas operações e o valor das ações de sua emissão podem ser afetados negativamente por condições da economia, do mercado imobiliário e de outros fatores.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- níveis de emprego;
- crescimento populacional;
- confiança e demanda do consumidor;
- estabilidade dos níveis de renda e das taxas de juros; e
- disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- estoque de moradias novas e existentes;
- oferta de imóveis para aluguel; e
- condições do mercado de revenda de imóveis.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque pode flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Companhia pode ter que vir a vender empreendimentos com resultados abaixo do esperado ou com perda, ou manter terrenos em

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

estoque por mais tempo do que o planejado. Em 2008, a crise financeira mundial impactou negativamente o Produto Interno Bruto brasileiro, resultando em uma diminuição tanto no número de empreendimentos lançados quanto na taxa de vendas de unidades pela Companhia. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil, além de poder gerar efeito negativo nos negócios, na condição financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

O setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado. A Companhia concorre com diversas incorporadoras em termos de disponibilidade e localização de imóveis para incorporação, preço, captação de recursos, projeto, qualidade, reputação e parcerias com outras incorporadoras. Como o setor de atuação da Companhia não apresenta grandes barreiras para o ingresso de novas empresas concorrentes, até mesmo empresas estrangeiras em parceria com incorporadoras brasileiras podem ingressar neste setor, intensificando ainda mais a concorrência. Alguns de seus atuais concorrentes podem dispor de mais recursos financeiros do que a Companhia. Além disso, boa parte das atividades de construção e incorporação imobiliária da Companhia são conduzidas nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, regiões nas quais o mercado imobiliário é altamente competitivo em razão da escassez de empreendimentos em locais atraentes e do número relativamente grande de concorrentes locais. Caso a Companhia não consiga competir de forma eficaz, seu negócio, sua situação financeira e seus resultados operacionais podem ser prejudicados.

A alteração das condições de mercado pode prejudicar a capacidade da Companhia de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que pode reduzir suas margens de lucro e afetar adversamente o valor de suas ações.

Na qualidade de incorporadora, a Companhia deve constantemente localizar e adquirir novos terrenos para respaldar suas operações de incorporação. Existe uma defasagem entre a data na qual a Companhia adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, a Companhia enfrenta o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender imóveis incorporados, terrenos não incorporados ou locais adquiridos para incorporação residencial por preços ou margens de lucro previstos ou, ainda, dentro dos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao desenvolvimento imobiliário, como custos de manutenção, custos de construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Companhia em decorrência das alterações das condições da economia. O valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, terrenos não incorporados e locais para incorporação residencial pode flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) podem ser significativos e prejudicar o desempenho da Companhia. Em razão desses fatores, a Companhia pode ser forçada a vender imóveis residenciais ou outros imóveis com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que as por ela previstas. Devido a esses fatores, a Companhia pode ser obrigada a reduzir substancialmente o valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com o BR GAAP e o US GAAP. A ocorrência de tais eventos pode afetar adversamente os negócios e resultados da Companhia.

Riscos relacionados à regulação do setor de atuação da Companhia

Alterações na legislação tributária podem aumentar a carga tributária e,

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

consequentemente, prejudicar a rentabilidade da Companhia.

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Companhia e de seus clientes. Essas alterações incluem modificações na alíquota dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários. Em abril de 2003, o governo brasileiro apresentou uma proposta de reforma tributária, que foi projetada principalmente para simplificar a incidência de tributos, evitar disputas internas dentro e entre os Estados e Municípios brasileiros, e redistribuir as receitas fiscais. A proposta de reforma fiscal previa mudanças nas regras que regem o Programa de Integração Social, ou "PIS," a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social, ou "COFINS", o Imposto Sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços, ou "ICMS", dentre outros impostos. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas podem ocasionar aumentos da carga tributária total da Companhia, o que pode afetar negativamente seu desempenho financeiro.

Se a Companhia ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, o negócio da Companhia pode ser prejudicado.

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Para que a Companhia e suas controladas possam desenvolver as suas atividades, devem obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. A Companhia e suas controladas se empenham em manter a observância dessas leis e regulamentos, mas caso isso não seja possível, ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, o que pode acarretar em um impacto prejudicial sobre a situação financeira da Companhia.

Além disso, as controladas da Companhia e suas contratadas e subcontratadas devem observar diversas regulamentações trabalhistas, tributárias, ambientais e regulatórias. Caso elas não observem as referidas regulamentações, a Companhia e suas controladas podem ficar sujeitas a responsabilidade subsidiária.

A regulamentação que rege o setor imobiliário brasileiro, como a legislação ambiental, pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo. Não é possível garantir ao investidor que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Companhia e às suas controladas, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Companhia e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação dos empreendimentos da Companhia mais custosa, o que pode afetar adversamente os negócios e o valor das ações de emissão da Companhia.

O mercado das Bolsas de Valores é considerado de alto risco, em virtude das grandes variações de rendimentos a que está sujeito. Este risco traduz-se principalmente nos efeitos que alterações políticas e econômicas, no Brasil ou no exterior, ou alterações decorrentes da situação individual de uma companhia podem provocar na valorização ou desvalorização de um ativo.

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

Não há nenhuma classe ou categoria de investidor para qual o investimento nas Ações seja inadequado ou proibido. Entretanto, o potencial investidor deve observar que o investimento em Ações representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos à volatilidade do mercado de capitais.

Este material tem caráter meramente informativo e publicitário. Para uma descrição mais detalhada da Gafisa, da oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações objeto da oferta leia o Prospecto e o Formulário de Referência da Companhia.

O Prospecto Preliminar, incluindo o Formulário de Referência da Companhia, de distribuição pública primária de Ações ordinárias de emissão da **Gafisa S.A.** ("Prospecto Preliminar") está disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores:

COMPANHIA

Gafisa S.A.

Av. das Nações Unidas, 8.501
São Paulo, SP
Brasil

At.: Sr. Alceu Duilio Calciolari

Tel.: (51) 3025-9000

Fax: (51) 3025-9217

www.gafisa.com.br/ri (neste website acessar "Prospecto Preliminar")

Coordenador Líder da Oferta Brasileira

Banco Itaú BBA S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 4º andar
São Paulo, SP
Brasil

Sr. Fernando Fontes Iunes

Tel: (55 11) 3708-8000

Fax: (55 11) 3708-8107

<http://www.itaubba.com.br/portugues/atividades/prospectos.asp> (neste website acessar "Oferta Follow-on de Ações da Gafisa 2010 - Prospecto Preliminar")

Coordenadores da Oferta Brasileira

Banco J.P. Morgan S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.729, 13º andar
São Paulo, SP
Brasil

Sr. Marcelo Vainstein

Tel: (55 11) 3048-3508

Fax: (55 11) 3048-3760

<http://www.jpmorgan.com/pages/jpmorgan/investbk/brasil/prospecto/gafisa> (neste website acessar "Gafisa S.A. - Prospecto Brasileiro")

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.

Banco Votorantim S.A.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 16º andar
São Paulo, SP
Brasil

Sr. Roberto Roma

Tel: (55 11) 5171-2612

Fax: (55 11) 5171-2656

<http://www.bancovotorantim.com.br/ofertaspublicas> (neste website acessar "Gafisa S.A. – Prospecto Preliminar de Emissão de Ações ("Follow-on" em "Prospectos de Operações de Renda Variável")

ANBIMA

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 21º andar
São Paulo, SP

Brasil

(<http://cop.anbid.com.br/webpublic/OfferDetail.aspx?OfferId=49>)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar

CEP: 20050-006, Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3233-8686

(www.cvm.gov.br – em tal página acessar "Cias Abertas e Estrangeiras", após acessar "Prospectos de Distribuição Preliminares" e após "Ações")

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares

CEP: 01333-010, São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2006

BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores Mercadorias e Futuros

Rua XV de Novembro, 275

São Paulo, SP

Brasil

([http://www.bmfbovespa.com.br/cias-listadas/empresas-](http://www.bmfbovespa.com.br/cias-listadas/empresas-listadas/ResumoInformacoesRelevantes.aspx?codigoCvm=16101&idioma=pt-br)

[listadas/ResumoInformacoesRelevantes.aspx?codigoCvm=16101&idioma=pt-br](http://www.bmfbovespa.com.br/cias-listadas/empresas-listadas/ResumoInformacoesRelevantes.aspx?codigoCvm=16101&idioma=pt-br) – em tal página acessar "Prospecto de Distribuição Pública")

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública (programa), aos padrões mínimos de informação exigidos pela ANBID, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das Instituições Participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública (programa). Este selo não implica recomendação de investimento. O registro ou análise prévia da presente distribuição não implica, por parte da ANBID, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos.

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA

As informações contidas nesse material não substituem a leitura atenta do prospecto.

O prospecto contém informações adicionais sobre a Oferta. Exemplares do Prospecto Preliminar podem ser obtidos nos locais indicados nas páginas 32 e 33 deste material.