



INFORMAÇÕES RESUMIDAS REFERENTES À DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE NOTAS PROMISSÓRIAS COMERCIAIS DA 1ª EMISSÃO DA

TECNISA S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 08.065.557/0001-12
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, 3º andar, conjunto 31, CEP 01452-000, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN: BRTCSANPM007

No montante de

R\$50.000.000,00

1. INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

- 1.1. Emissora: Tecnisa S.A.**, pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, 3º andar, conjunto 31, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12 ("Emissora").
- 1.2. Identificação dos Coordenadores da Oferta:** Para todos os fins e efeitos, são coordenadores da presente Oferta as seguintes instituições financeiras: (i) Planner Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54 ("Planner"); e (ii) Banco do Nordeste do Brasil S.A., instituição financeira múltipla organizada sob a forma de sociedade anônima aberta de economia mista com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Paranjana, nº 5.700, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.237.373/0001-20 ("Banco do Nordeste" e, em conjunto com a Planner, os "Coordenadores").
- 1.3. Agente de Notas:** O Agente de Notas das Notas Promissórias é a Oliveira Trust Servicer S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20 ("Agente de Notas"), cujos direitos e obrigações estão definidos no item 8 abaixo.
- 1.4. Banco Mandatário:** O Banco Itaú S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, nº 707, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, atuará como banco mandatário da Emissora ("Banco Mandatário"). O Banco Mandatário terá os poderes e deveres definidos na regulamentação do CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"), inclusive com relação à custódia das Notas Promissórias, observada a regulamentação aplicável.
- 1.5. Deliberações Societárias:** A 1ª Emissão de notas promissórias comerciais da Tecnisa S.A. ("Notas Promissórias" e "Oferta") foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 10 de dezembro de 2008, cuja ata foi publicada no jornal Gazeta Mercantil em 11 de dezembro de 2008 e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 12 de dezembro de 2008, e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 15 de dezembro de 2008, sob o nº 404.491/08-0.
- 1.6. Valor Total da Oferta:** O valor total da Oferta é de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
- 1.7. Séries:** As Notas Promissórias serão emitidas em série única.
- 1.8. Quantidade de Notas Promissórias:** A Oferta é composta de 100 (cem) Notas Promissórias.
- 1.9. Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Notas Promissórias é de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) na Data de Emissão, conforme definida abaixo ("Valor Nominal Unitário").
- 1.10. Garantias:** Para fins de garantir o cumprimento de suas obrigações no âmbito da presente Oferta, a Emissora empenhou em favor dos titulares das Notas Promissórias os ativos descritos na tabela abaixo ("Bens Empenhados" e, juntamente com os direitos creditórios descritos abaixo, as "Garantias").

Bens Empenhados	Instrumento de Formalização
9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) quotas do capital da Devon Investimentos Imobiliários Ltda. ("Devon"), representativas de 99,99% do capital total e votante da referida sociedade, detidas pela Emissora na presente data.	Contrato de Penhor de Quotas, celebrado entre a Emissora, o Agente de Notas e a Devon, em 17 de fevereiro de 2009 ("Contrato de Penhor Devon").
10.136.015 (dez milhões, cento e trinta e seis mil e quinze) quotas do capital da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. ("Windsor"), representativas de 7,39% (sete inteiros e trinta e nove centésimos por cento) do capital total e votante da referida sociedade, detidas pela Emissora na presente data.	Contrato de Penhor de Quotas, celebrado entre a Emissora, o Agente de Notas e a Windsor, em 17 de fevereiro de 2009 ("Contrato de Penhor Windsor" e, em conjunto com o Contrato de Penhor Devon, os "Contratos de Penhor").

Devon Investimentos Imobiliários Ltda. é uma sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Eusébio, Estado do Ceará, na Rua José Moraes de Almeida, nº 777, Bairro Coaçú, CEP 61760-000, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.667.777/0001-16. A Devon possui como seu único ativo um terreno acrescido e de marinha, foreiro à União Federal, de forma geométrica irregular, localizado na Avenida da Abolição, nº 2.311, no Bairro Meireles, cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, com a área total de 8.018,26m² (oito mil e dezoito metros quadrados e vinte e seis centésimos de metro quadrado), objeto da matrícula nº 32.438 do Cartório do Oficial de Registro de Imóveis da 4ª Zona da Comarca de Fortaleza - CE.

Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. é uma sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, 3º andar, conjunto 31/32, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.303.528/0001-41. A Windsor possui como seu único ativo o terreno situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Marquês de São Vicente, nº 2.353, esquina com a Avenida Nicolas Bøer, nº 301, Bairro Barra Funda, com área total de 251.380,81m² (duzentos e cinquenta e um mil, trezentos e oitenta metros quadrados e oitenta e um centésimos de metro quadrado), objeto da matrícula nº 96.466 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 96.466.

Adicionalmente, para garantir o cumprimento das obrigações da Emissora no âmbito da presente Oferta, a Devon cedeu fiduciariamente ao Agente de Notas, em benefício dos titulares das Notas Promissórias, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia ("Contrato de Cessão Fiduciária"), celebrado em 17 de fevereiro de 2009, todos os direitos creditórios decorrentes dos contratos de compra e venda de cada uma das unidades autônomas do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Landscape", lançado pela Devon e descritos em maiores detalhes abaixo. A referida cessão fiduciária abrange tanto os direitos creditórios decorrentes dos contratos já celebrados, como aqueles que vierem a ser celebrados no futuro, até que as Notas Promissórias tenham sido integralmente pagas.

O **Condomínio Landscape** é um empreendimento imobiliário de utilização hotel-residência, a ser construído no terreno de propriedade da Devon localizado no Município de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida da Abolição, nº 2.311, Meireles, constituído de 03 (três) Torres de Apartamentos, com 22 (vinte e dois) pavimentos nas Torres 01 e 02 e 23 (vinte e três) pavimentos na Torre 03, com um total de 556 (quinhentas e cinquenta e seis) unidades autônomas residenciais (Apartamentos), das quais 01 (uma) unidade autônoma é do tipo triplex, tudo em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, através do Alvará nº 2.2071 expedido pela SEMAM - PMF, em 04 de agosto de 2008 e projeto modificativo aprovado pela citada Secretaria em 02 de dezembro de 2008.

A Planner, na qualidade de Coordenador Líder da Oferta, declara que (i) verificou a regularidade da constituição, suficiência e a exequibilidade das garantias prestadas; e (ii) as garantias prestadas serão devidamente constituídas mediante o registro dos Contratos de Penhor e do Contrato de Cessão Fiduciária no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

1.11. Forma: As Notas Promissórias serão nominativas, emitidas fisicamente e ficarão depositadas perante o Banco Mandatário, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Promissórias será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Banco Mandatário e, adicionalmente, será expedido pelo CETIP um relatório de posição de ativos, acompanhado do referido extrato, em nome do titular das Notas Promissórias, emitido pelo Banco Mandatário. As Notas Promissórias circularão por endosso em preto, de mera transferência de titularidade.

1.12. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos, a data de emissão das Notas Promissórias será a data de sua integralização ("Data de Emissão").

1.13. Preço de Integralização: A integralização das Notas Promissórias será feita em moeda corrente nacional, à vista, por seu Valor Nominal Unitário, no ato da subscrição ("Preço de Integralização").

1.14. Forma de Precificação: As Notas Promissórias serão ofertadas aos investidores de acordo com a Remuneração (conforme definido abaixo) mencionada no item 1.16 abaixo, sem mecanismos de formação de preço.

1.15. Procedimento de Subscrição e Integralização: A subscrição e integralização das Notas Promissórias serão realizadas por meio do Sistema de Nota Promissória ("Sistema NOTA"), administrado e operacionalizado pelo CETIP.

1.16. Remuneração: O Valor Nominal Unitário não será atualizado. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Promissórias incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada da taxa média diária dos depósitos interfinanceiros over extra-grupo denominada "Taxa DI over extra-grupo", expressa na forma percentual ao ano, calculada e divulgada diariamente pelo CETIP no informativo diário disponível em sua página da Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) de 4% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário de cada Nota Promissória, desde a Data de Emissão até a respectiva Data de Vencimento, obedecendo a seguinte fórmula:

$$J = \{VNe \times [(Fator DI \times Fator Spread) - 1]\}, \text{ onde:}$$

- J** = valor da Remuneração devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;
VNe = Valor Nominal Unitário das Notas Promissórias, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;
Fator DI = produtivo das Taxas DI, na data de início de capitalização até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^{nDI} \left[1 + (TDI_k) \right], \text{ onde:}$$



nDI = número total de Taxas DI, sendo "nDI" um número inteiro; e
TDI_k = Taxa DI de ordem k, relativa ao período dk, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento;

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dk}{252}} - 1, \text{ onde:}$$

k = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 até nDI;
DI_k = Taxa DI, de ordem k, utilizada com 2 (duas) casas decimais;
dk = número de dia(s) útil(is) correspondente(s) ao prazo de validade da Taxa DI, de ordem k, sendo "dk" um número inteiro;
FatorSpread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left(\frac{\text{Spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}, \text{ onde:}$$

Spread = 4,00; e
DP = número de dias úteis entre a Data de Emissão e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

O fator resultante da expressão **(1 + TDI_k)** é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento. Efetua-se o produtório dos fatores diários **(1 + TDI_k)**, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão **(FatorDI x FatorSpread)** é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Define-se "**Período de Capitalização**" o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração. O valor da Remuneração será agregado ao Valor Nominal Unitário das Notas Promissórias para efeito de apuração do saldo devedor das Notas Promissórias. O pagamento da Remuneração será exigível na Data de Vencimento das Notas Promissórias. As taxas médias diárias são acumuladas de forma exponencial utilizando-se o critério *pro rata temporis*, até a data do efetivo pagamento dos juros, de forma a cobrir todo o Período de Capitalização.

Observado o disposto no parágrafo abaixo, no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária aqui prevista, será utilizada, em sua substituição, para apuração de "TDI_k" a última Taxa DI divulgada oficialmente, acrescida da Remuneração, até a data do cálculo, não sendo devidas compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora, quanto pelos detentores das Notas Promissórias, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI às Notas Promissórias, será utilizado em sua substituição o parâmetro legal que vier a ser determinada, se houver. Caso não haja um parâmetro legal substituto para a Taxa DI, será utilizada então, a taxa média ponderada de remuneração dos títulos públicos federais brasileiros de curto prazo, à época de tal verificação, que tiverem sido negociados nos últimos 30 (trinta) dias, com prazo de vencimento de 180 (cento e oitenta) dias.

Para efeito da Oferta, a expressão "Dia Útil" significa qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos e feriados nacionais.

Os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos juntamente com o valor principal das Notas Promissórias na Data de Vencimento, conforme definida abaixo.

1.17. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares das Notas Promissórias, os débitos em atraso ficarão sujeitos a (a) juros de mora calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, independentemente de aviso, notificação ou interpeleção judicial ou extrajudicial; e (b) multa moratória convencional, irredutível e de natureza compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago.

1.18. Prazo de Vencimento: O prazo de vencimento das Notas Promissórias será de 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar da Data de Emissão, exclusive, até a Data de Vencimento, inclusive (sendo a data de vencimento de cada Nota Promissória referida como "Data de Vencimento").

1.19. Pagamento de Juros e Principal: A Remuneração será paga juntamente com o valor do principal devido em razão das Notas Promissórias, em uma única parcela, na Data de Vencimento.

1.20. Regime de Colocação e Procedimento de Distribuição: As Notas Promissórias serão objeto de distribuição pública, com intermediação dos Coordenadores, sendo que o Coordenador Líder realizará a distribuição em regime de melhores esforços de colocação e o Coordenador realizará a distribuição em regime de garantia firme de subscrição da totalidade das Notas Promissórias, nos termos do Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Notas Promissórias, sob Regime de Melhores Esforços e Garantia firme, da 1ª Emissão da Tecnisa S.A., celebrado em 17 de fevereiro de 2009, entre a Emissora e os Coordenadores ("**Contrato de Colocação**").

Não existirão reservas antecipadas nem fixação de lotes máximos ou mínimos. Não será firmado contrato de estabilização do preço das Notas Promissórias. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez para as Notas Promissórias. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos investidores interessados em adquirir Notas Promissórias.

A colocação das Notas Promissórias somente terá início, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 429, de 22 de março de 2006 ("**Instrução CVM 429**"), depois de decorridos 5 (cinco) dias úteis da adoção das seguintes providências ("**Registro Automático**"): (i) protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM; (ii) publicação do anúncio de início de distribuição de Notas Promissórias ("**Anúncio de Início**"); e (iii) disponibilização da presente Lâmina (conforme definido abaixo). A colocação das Notas Promissórias será realizada de acordo com os procedimentos do Sistema NOTA, administrado e operacionalizado pelo CETIP.

Caso a CVM não conceda o Registro Automático, os termos e condições da presente Oferta continuarão em vigor. Entretanto, o prazo de 5 (cinco) dias úteis referido no parágrafo anterior será substituído pelos prazos a que se refere à Instrução da CVM nº 134, de 01 de fevereiro de 1990, conforme alterada ("**Instrução CVM 134**"), e o termo "Registro Automático" será substituído por "Registro", que terá o seguinte significado: "concessão do registro da Oferta pela CVM".

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar a distribuição pública das Notas Promissórias, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes.

O prazo máximo para colocação pública das Notas Promissórias será de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de concessão do Registro Automático ou do Registro ("**Prazo de Colocação**").

1.21. Suspensão, Cancelamento, Revogação ou Modificação da Oferta: Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 e do artigo 33 da Instrução CVM 134; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão aos Coordenadores até as 16:00 horas do quinto Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, mas já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, este será integralmente devolvido 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 da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; e/ou (c) o Contrato de Colocação seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e os Coordenadores e a Emissora comunicarão aos investidores a revogação e/ou o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso ao mercado ("**Aviso ao Mercado**"). Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o Preço de Integralização será integralmente devolvido 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 da data da publicação do Aviso ao Mercado.

1.22. Divulgação da Oferta e Material Publicitário: De acordo com a faculdade prevista no artigo 1º da Instrução CVM nº 155, de 7 de agosto de 1991 ("**Instrução CVM 155**") não haverá, para os fins da presente distribuição, utilização de Prospecto e, conforme o inciso II do artigo 2º da Instrução CVM 155, não será utilizado qualquer material publicitário destinado à divulgação pública da Oferta. A divulgação da Oferta dar-se-á somente por meio do Anúncio de Início, do anúncio de encerramento de distribuição ("**Anúncio de Encerramento**") e da presente lâmina, elaborada nos termos do Anexo I da Instrução CVM 155 ("**Lâmina**").

1.23. Procedimento de Rateio: O critério de rateio será proporcional ao volume das ordens colocadas pelos investidores.

1.24. Público-Alvo: A Oferta será destinada, única e exclusivamente, aos (i) Coordenadores; e/ou (ii) pessoas jurídicas ligadas aos Coordenadores, consideradas como investidores qualificados, conforme este termo é definido no artigo 109, inciso I, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 409, de 18 de agosto de 2004 ("**Instrução CVM 409**"), não integrando o plano de distribuição fundos de investimento de qualquer natureza.

O investimento nas Notas Promissórias não é adequado a investidores que (i) necessitem de liquidez, tendo em vista serem pequenas ou inexistentes as negociações das Notas Promissórias no mercado secundário; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresa do setor privado. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" constante desta Lâmina.

1.25. Resgate Antecipado: A Emissora poderá resgatar antecipadamente as Notas Promissórias, nos termos da legislação aplicável, a qualquer tempo, a partir do 30º (trigésimo) dia a contar da Data de Emissão, de acordo com os seguintes procedimentos: (i) notificação enviada pela Emissora, com antecedência mínima de 7 (sete) dias úteis, ao Agente de Notas, contendo a data, o local de realização e o procedimento de resgate; (ii) em até 4 (quatro) dias úteis a contar da data de recebimento da notificação, o Agente de Notas deverá encaminhar a referida notificação aos titulares das Notas Promissórias; (iii) o resgate antecipado, total ou parcial, será feito por meio do pagamento do Valor Nominal, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão, até a data do seu efetivo pagamento; e (iv) no caso de resgate antecipado parcial, este se realizará mediante sorteio, nos termos do parágrafo 1º do artigo 55 da Lei nº 6.404, de 17 de dezembro de 1976 ("**Lei da Sociedade por Ações**").

Para a realização do resgate antecipado parcial deverão ser observados os procedimentos adotados pelo CETIP; sendo certo que os titulares das Notas Promissórias sorteados, nos termos do item (iv) acima, deverão, cada qual, adotar as instruções a serem enviadas pelo CETIP para o procedimento do resgate.

1.26. Hipóteses de Vencimento Antecipado: O Agente de Notas deverá, conforme instruções dos titulares das Notas Promissórias e/ou após realização de assembléia geral dos titulares das Notas Promissórias que delibere nesse sentido, declarar automática e antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Notas Promissórias e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento, mediante o recebimento pela Emissora de carta protocolada ou carta com aviso de recebimento encaminhada ao endereço da Emissora, na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos (cada evento, um "**Evento de Inadimplemento**"): (i) pedido de auto-falência, falência não elidido ou decretação de falência da Emissora; (ii) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Emissora; (iii) alienação, ou a constituição de qualquer espécie de ônus ou gravame sobre quaisquer das Garantias; (iv) liquidação ou dissolução da Emissora; (v) cancelamento, revogação ou rescisão de quaisquer documentos referentes à presente Oferta, sem a observância de seus termos; (vi) sentença transitada em julgado prolatada por qualquer juiz ou tribunal declarando a ilegalidade, nulidade ou inexistência de qualquer documento referente à presente Oferta; (vii) não pagamento de qual(is)quer valor(es) devido(s) aos credores das Notas Promissórias nas datas previstas nas respectivas Notas Promissórias, não sanado no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da data devida; (viii) vencimento antecipado ou inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações financeiras da Emissora em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou cujos valores, no agregado, excedam a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), salvo se decorridos por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora, conforme aplicável, ou se for cancelado ou ainda se for validamente contestado em juízo, em quaisquer hipóteses, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de vencimento da obrigação; (ix) protesto de títulos contra a Emissora e que não sejam sanados ou sustados no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito enviado pelo Agente de Notas, cujos valores individuais sejam superiores a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou cujos valores, no agregado, excedam a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais); (x) transformação da forma societária da Emissora de sociedade anônima para sociedade limitada;



(xi) caso as declarações realizadas pela Emissora sejam falsas ou enganosas, ou ainda, de modo relevante, sejam incorretas ou incompletas; (xii) ocorrência de qualquer incorporação, fusão, cisão, transformação ou qualquer outra reorganização societária da Emissora que seja realizada mediante disposição de ativos relevantes, salvo se aprovado previamente pelos titulares das Notas Promissórias representando a maioria das Notas Promissórias em circulação; (xiii) deixar de reforçar as Garantias imediatamente após a notificação dos titulares das Notas Promissórias representando a maioria das Notas Promissórias em circulação, na ocorrência de qualquer fato que comprovadamente determine a diminuição ou depreciação das Garantias; (xiv) descumprimento pela Emissora ou pela Devon de quaisquer obrigações assumidas nos Contratos de Penhor e no Contrato de Cessão Fiduciária, respectivamente, não sanadas no prazo de 15 (quinze) dias contados da notificação enviada pelo Agente de Notas nesse sentido; (xv) aplicar irregularmente os recursos oriundos da Oferta ou utilizá-los em destinação diversa da definida nas Notas Promissórias; (xvi) redução do capital social da Emissora em valor superior a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), exceto se previamente autorizado pelos titulares das Notas Promissórias representando a maioria das Notas Promissórias em circulação; (xvii) descumprimento de quaisquer obrigações desta Lâmina e dos demais documentos da Oferta, não sanadas no prazo de 15 (quinze) dias contados da notificação enviada pelo Agente de Notas nesse sentido; (xviii) não observância simultânea pela Emissora dos seguintes índices e limites financeiros conforme apurados trimestralmente pelo Agente de Notas, com base nas informações financeiras dos 12 (doze) últimos meses, em até 5 (cinco) dias úteis após a divulgação à CVM das respectivas informações financeiras da Emissora, até o pagamento integral dos valores devidos em virtude das Notas Promissórias:

- Na data de cada balanço trimestral divulgado pela Emissora, a relação entre o somatório do EBITDA consolidado dos últimos 4 (quatro) trimestres e o somatório das despesas financeiras líquidas consolidadas no mesmo período, não poderá ser inferior a 1,5.
- Na data de divulgação de cada balanço trimestral pela Emissora, a relação entre a dívida total consolidada e o somatório do EBITDA consolidado dos últimos 4 (quatro) trimestres não poderá ser superior a 3,0.
- A relação Dívida Líquida e Patrimônio Líquido não poderá ser superior a 3,0.

Para fins deste sub-ítem (xviii):

"Dívida Total" significa o endividamento oneroso total da Emissora.

"EBITDA" significa, para os quatro últimos e consecutivos trimestres fiscais da Emissora, cada qual um "período contábil", o somatório (sem qualquer duplicidade) (i) do resultado operacional para determinado período contábil (ajustado pelos ganhos ou perdas extraordinários); (ii) dos seguintes fatores deduzidos para fins de determinação do resultado operacional: (1) depreciação e amortização consolidados ocorridos naquele mesmo período contábil; (2) receitas financeiras provenientes de outras atividades inerentes ao seu negócio; o lucro operacional antes das despesas financeiras, impostos, depreciações e amortizações, conforme demonstrações financeiras consolidadas da Emissora.

"Despesas Financeiras Líquidas" significam as despesas financeiras relativas aos 12 (doze) últimos meses efetivamente desembolsadas pela Emissora, ou seja, (a) juros relativos a dívidas bancárias (líquida de receitas de aplicações financeiras), (b) parcela com impacto no caixa da variação monetária e cambial de juros e principal das modalidades de dívida, (c) juros pagos às Debêntures e demais títulos e valores mobiliários emitidos nos mercados financeiro e de capitais, internacional e nacional (líquidas de receitas de aplicações em títulos e valores mobiliários ou em títulos públicos e privados de qualquer natureza), (d) despesas financeiras com impacto de caixa relativas a mútuos com partes relacionadas listados no passivo (líquidas de receitas financeiras com impacto caixa recebidas relativamente a mútuos com partes relacionadas listadas no ativo), bem como (e) o valor efetivamente desembolsado referente a passivos de operações de derivativos (líquido dos valores efetivamente recebidos referentes a ativos de operações com derivativos);

"Dívida Líquida" corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, excluindo financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, menos as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras da Emissora;

"Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de valores e da conta reservas de reavaliação, se houver.

Os índices descritos no sub-ítem (xviii) acima serão avaliados a cada trimestre e deverão ser (i) apurados com base em números constantes de balancetes aprovados pela Emissora e revisados por auditores independentes, em observância aos princípios e normas contábeis aplicáveis às companhias abertas, e (ii) encaminhados pela Emissora ao Agente de Notas para confirmação dos índices e dos limites financeiros.

A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nos sub-ítem (i), (ii), (iv) e (vii) deste item 1.26 acarretará o vencimento antecipado automático das Notas Promissórias, independentemente de qualquer consulta à Emissora, ficando o vencimento condicionado à entrega de notificação, pelo Agente de Notas à Emissora.

Na ocorrência dos demais eventos indicados nos sub-ítem deste item 1.26, o Agente de Notas deverá convocar, dentro de, no máximo 5 (cinco) dias úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, assembleia geral dos detentores de Notas Promissórias para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Notas Promissórias, observado o quorum específico estabelecido no parágrafo abaixo.

A assembleia geral dos detentores de Notas Promissórias a que se refere o parágrafo acima somente poderá determinar que o Agente de Notas não declare o vencimento antecipado das Notas Promissórias por deliberação de detentores de Notas Promissórias que representem, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Notas Promissórias em circulação.

Caso (i) não haja deliberação na data originalmente estabelecida para realização da assembleia geral dos detentores de Notas Promissórias, salvo se pela sua suspensão; ou (ii) o quorum citado acima não seja atingido, em qualquer caso decorrente de ato ou fato não imputável ao Agente de Notas, este deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Notas Promissórias e exigir o imediato pagamento pela Emissora do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Notas Promissórias, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão até a data do efetivo pagamento, e demais encargos.

1.27. Distribuição e Negociação: As Notas Promissórias serão distribuídas no mercado primário e registradas para negociação no mercado secundário por meio do Sistema NOTA, administrado e operacionalizado pelo CETIP.

1.28. Local do Pagamento: Os pagamentos referentes às Notas Promissórias serão efetuados em conformidade com os procedimentos do CETIP e do Banco Mandatário ("Local de Pagamento").

1.29. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Notas Promissórias serão destinados à aquisição de terrenos e incorporação de empreendimentos imobiliários.

1.30. Classificação de Risco: Não foi contratada agência de classificação de risco para a presente Oferta.

1.31. Assembleia de Titulares das Notas Promissórias: O Agente de Notas, a Emissora, os titulares de Notas Promissórias que representem 10% (dez por cento) no mínimo, das Notas Promissórias e/ou a CVM poderão convocar assembleia dos titulares das Notas Promissórias desta Oferta ("Assembleia") a qualquer momento, quando julgarem necessário, e em todos os eventos em que obrigatoriamente uma Assembleia deva ser convocada, conforme estabelecido nas Notas Promissórias.

A convocação de qualquer Assembleia deve ser feita por meio de anúncio publicado, pelo menos 2 (duas) vezes, no jornal em que a Emissora publica seus atos societários e enviado por meio de correio eletrônico, com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos para a primeira convocação, e com 5 (cinco) dias corridos, quando em segunda convocação, respeitadas outras regras relacionadas à convocação e à publicação de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e da presente Lâmina.

A Assembleia dos detentores de Notas Promissórias será instalada, em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos detentores de Notas Promissórias e, em segunda convocação, com qualquer quorum. Cada Nota Promissória conferirá a seu titular o direito a um voto na Assembleia dos titulares das Notas Promissórias, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Notas Promissórias ou não. Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou deliberação, serão consideradas Notas Promissórias em circulação, todas as Notas Promissórias em circulação no mercado, excluídas as Notas Promissórias que sejam de propriedade da Emissora, de seus controladores ou de qualquer de suas controladas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges. Para efeitos de quorum de deliberação não serão computados os votos em branco.

As matérias sujeitas a deliberação pela Assembleia dos detentores das Notas Promissórias dependerão da aprovação dos titulares de mais de 50% (cinquenta por cento) das Notas Promissórias presentes à assembleia, exceção feita aos quoruns qualificados especificados nesta Lâmina e nos demais documentos da Oferta.

Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias dos titulares das Notas Promissórias. A presidência da Assembleia caberá ao titular de Nota Promissória eleito pelos demais titulares das Notas Promissórias ou aquele que for designado pela CVM.

1.32. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa às Notas Promissórias, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário no Local de Pagamento, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos em que os pagamentos devam ser efetuados pelo CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data do pagamento coincidir com feriados nacionais, sábados ou domingos.

1.33. Comprovação de Limites: A Oferta não necessita observar os limites previstos nos artigos 3º e 4º da Instrução CVM 134, nos termos da dispensa prevista no artigo 1º, inciso III, da Instrução CVM 155.

1.34. Reserva de Liquidez: A Emissora deverá constituir e manter, a partir da data em que todas as Notas Promissórias tenham sido subscritas e integralizadas até o pagamento integral das Notas Promissórias, uma reserva de liquidez no valor de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) (a "Reserva de Liquidez"). Os recursos da Reserva de Liquidez deverão (i) ser depositados em uma conta de investimento da Emissora aberta e mantida junto ao Banco do Nordeste S.A., e (ii) investidos, a critério exclusivo da Emissora, em ativos financeiros e outros investimentos com liquidez diária, de forma a assegurar o pagamento das obrigações da Emissora previstas na presente Lâmina e nos demais documentos da Oferta.

Não obstante o disposto no parágrafo precedente, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, dispor de montante não superior a 30% (trinta por cento) dos recursos mantidos na Reserva de Liquidez, obrigando-se a recompor a Reserva de Liquidez no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que os recursos tiverem sido utilizados, ressalvado, contudo, que a Emissora não poderá utilizar-se desta facilidade em periodicidade superior a uma vez por mês, até o pagamento integral das Notas Promissórias.

2. SUMÁRIO DA EMISSORA

2.1. Breve Histórico: Em 24 de agosto de 1977, a Emissora iniciou suas atividades de engenharia e construção. Já na década de 1980, quando iniciava seu quarto empreendimento, a Emissora criou um programa visando à redução do desperdício em suas obras, o que acredita ter reduzido seus custos em relação à média do mercado. Entre os anos de 1990 e 1994, a Emissora apresentou ao mercado o conceito do grand space, segundo o qual edifícios eram construídos em regiões nobres de São Paulo, oferecendo uma área maior do que a oferecida geralmente pelos demais incorporadores, sem acréscimo proporcional de preço. O conceito era simples e tinha como base a ideia segundo a qual quanto mais compacto o apartamento, mais caro tornava-se o metro quadrado.

Nos anos de 1995 a 1999, o setor da construção civil sofreu um novo choque causado pela quebra de algumas empresas, fazendo com que a Emissora investisse em sua própria imagem. Parcerias com grandes incorporadoras foram firmadas, investimentos nas condições de trabalho do operário de obra foram feitos e as obras e serviços da Emissora ganharam nova roupagem. Nessa época, a Emissora criou novos conceitos em seus empreendimentos, como o "roof top", que consiste no lazer na cobertura do edifício e não no térreo, como na maioria dos empreendimentos.

A partir de 2000, a Emissora aperfeiçoou sua política de atendimento ao cliente e de respeito ao consumidor, o que fez com que recebesse diversos prêmios, conforme mencionados em maiores detalhes ao final da presente seção.

Em 2001, a Emissora decidiu complementar sua função de agente econômico e iniciou seu programa de responsabilidade social, com o desenvolvimento de ações sociais diretamente relacionadas com o seu negócio.

Em 2006, a Emissora optou por tornar-se uma empresa de capital aberto, o que culminou na obtenção do seu registro como companhia aberta em 09 de janeiro 2007 e com o registro da sua oferta pública inicial de ações em 30 de janeiro do mesmo ano. Foram distribuídas na referida oferta 60.869.468 ações ordinárias da Emissora, representando 41,9% do capital total da Tecnisa, o que gerou recursos totalizando R\$791.303.084,00, dos quais R\$590.652.257,00 relativos à emissão primária de ações e R\$200.650.827,00 relativos à oferta secundária de ações de titularidade do acionista controlador da Emissora. Os recursos obtidos na emissão primária foram destinados à aquisição de terrenos e liquidação de empréstimos de curto prazo.

Em 1º de fevereiro de 2007, as ações da Tecnisa passaram a ser negociadas no Novo Mercado da BOVESPA, sob o código TCSA3, ao preço de R\$13,00. Nesse dia, a Emissora aderiu ao Regulamento do Novo Mercado da BOVESPA, passando a adotar os mais altos padrões de governança corporativa do mercado de capitais brasileiro.



TECNISA
Mais construtora por m²

A Emissora recebeu diversos prêmios durante sua história, por razões tais como a excelência de seus serviços, marketing e responsabilidade social. Destacam-se abaixo os prêmios recebidos pela Emissora nos últimos cinco anos:

Master Imobiliário - O Prêmio Master Imobiliário contempla anualmente os melhores empreendimentos do setor, sendo concedido pelo SECOVI, o Sindicato da Habitação e pela Fiabci/Brasil. Em 2004, a Emissora foi premiada na categoria Responsabilidade Social, e, em 2005, na categoria Estratégias de Marketing de Relacionamento.

Consumidor Moderno de Excelência em Serviços ao Cliente - O Prêmio Consumidor Moderno de Excelência em Serviços ao Cliente é promovido anualmente pela empresa de comunicação Padrão Editorial, com o objetivo de identificar e difundir as melhores práticas em serviços ao cliente no Brasil e reconhecer aquelas empresas que privilegiam a excelência no atendimento, não só conquistando novos clientes, mas, principalmente, mantendo alto índice de satisfação e fidelidade. A Emissora foi premiada na categoria Casa e Construção nos anos de 2004, 2005, 2006, 2007 e 2008.

Amanco por um Mundo Melhor - O Prêmio Amanco por um Mundo Melhor é promovido anualmente pela Amanco Brasil, com o objetivo de contemplar os três melhores e mais representativos projetos de responsabilidade social da construção civil, julgados por personalidades representativas das entidades da área de desenvolvimento sustentável e de responsabilidade social. A Emissora recebeu a premiação nos anos de 2003 e 2004.

Abanet/MSN Brasil - O Prêmio Abanet/MSN Brasil é concedido anualmente pela Associação Brasileira de Anunciantes, em parceria com a MSN Brasil. O prêmio prestigia os melhores casos de utilização de marketing digital e da tecnologia aplicada a propósitos mercadológicos e de comunicação. A Emissora recebeu a premiação em 2003 e 2005, e, em 2008, recebeu o prêmio de melhor site.

Folha de Qualidade Imobiliária - O Jornal A Folha de São Paulo lançou em 2001, o Prêmio Folha de Qualidade Imobiliária, que é realizado anualmente. O prêmio é dividido em três módulos: Ranking do Setor Imobiliário, Grande Prêmio e Lançamento do Ano. Para a elaboração do Ranking do Setor Imobiliário, o Datafolha realiza um levantamento juntamente com a Secretária de Habitação da cidade de São Paulo e com a Amaral D'Ávila. A Emissora sagrou-se vencedora da premiação na modalidade Melhor Construtora do Ano em 2003.

Info 100 da Revista InfoExame - A pesquisa Info 100 da Revista InfoExame, na sua última classificação, realizada em 2005, posicionou a Emissora em décimo quarto lugar, como uma das maiores empresas de comércio eletrônico (electronic business), por volume de vendas no mercado B2C. A posição de destaque ocupada pela Emissora no referido ranking decorre dos seguintes fatores: (i) 19,5% das vendas de unidades realizadas pela Emissora no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006 foram originadas pela Internet; (ii) a Emissora lançou um dos primeiros blogs corporativos do Brasil e o primeiro blog da construção civil brasileira, que representa uma atitude inovadora e transparente para o mercado imobiliário; e (iii) a Emissora lançou o primeiro Podcast do mercado imobiliário.

Revista Carta Capital - Nos anos de 2003, 2004, 2006 e 2007, a Emissora foi premiada pela revista Carta Capital como uma das empresas mais admiradas do setor imobiliário, e classificada entre as quatro primeiras, dentre 10 a 15 empresas classificadas em cada ano.

Prêmio do Google - Em março de 2008, a Emissora foi reconhecida pelo Google como a melhor empresa do setor de *real estate* no mundo no uso de links patrocinados. Esse reconhecimento demonstra a competência da Emissora no uso da Internet como importante ferramenta de negócios.

2.2. Objeto Social: A Emissora tem por objeto social: (i) a incorporação, a compra e a venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis, a construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e (ii) a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

2.3. Atividades da Emissora: A Emissora dedica-se há mais de 30 anos à atividade de incorporação imobiliária, atuando de forma integrada (incorporação, construção e vendas), tendo como diferenciais a forte reputação, foco no atendimento ao cliente, qualidade dos seus produtos, eficiente sistema de marketing e vendas pela internet e consistente rentabilidade. Atualmente, a Emissora conta com 10 parcerias comerciais firmadas, o que permite que a Emissora atue em 6 das principais capitais brasileiras, além de atingir diversos segmentos de renda, tendo como foco principal a classe média. Ao longo da sua bem sucedida história, a Emissora incorporou mais de 128 projetos próprios e entregou mais de 15 mil unidades.

A Emissora possui uma equipe de vendas própria, composta por 190 corretores, dedicada exclusivamente à comercialização dos empreendimentos lançados pela Emissora, sozinha ou em parceria com outros incorporadores. Com isso, a Emissora ganha qualidade no atendimento, dedicação e empenho nas vendas, redução de despesas com vendas e melhora em suas margens de lucro.

A Emissora acredita que o alto padrão de qualidade e tecnologia empregados em seus empreendimentos, aliado à sua constante preocupação com o atendimento das necessidades dos seus clientes, fazem de sua marca uma das mais fortes e bem conceituadas nos segmentos em que atua. A Emissora acredita, ainda, que o seu sucesso é o resultado das bem sucedidas práticas e políticas adotadas nos seus mais de 30 anos de experiência no setor imobiliário.

Em suas construções, a Emissora utiliza acessórios e materiais modernos e de alta qualidade, de fabricantes de marcas de renome. As áreas comuns de seus empreendimentos geralmente contam com jardins e fontes projetadas por famosos paisagistas brasileiros, além de itens de lazer, tais como piscinas, saunas, academias, estacionamento para visitantes, espaços reservados para estacionamento, salões de recreação, *petcare* e *playgrounds*.

2.3.1. Empreendimentos Imobiliários da Emissora: A tabela abaixo fornece informações a respeito dos empreendimentos imobiliários da Emissora que estão em andamento na data desta Lâmina:

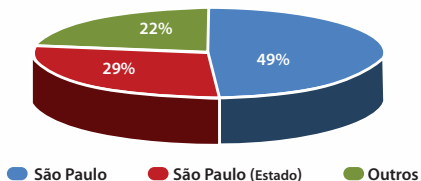
Empreendimento	Data do Reconhecimento	Vendido Acumulado		Evolução Financeira da Obra		Receita Apropriada (em milhões de reais)	
		30/09/2008		30/06/2007	30/09/2008	30/09/2007	30/09/2008
Walk Vila Nova	mai/06	100,00%	97,70%	98,57%	70,26%	27.884	38.958
Piazza San Pietro	jun/06	93,09%	86,53%	100,00%	74,58%	31.504	16.258
Well	out/06	100,00%	99,05%	99,24%	65,76%	17.530	10.111
Escape	nov/06	93,75%	66,92%	87,67%	35,32%	12.451	41.095
Pq. Esplanada II *	dez/06	98,19%	62,40%	100,00%	88,61%	1.072	546
Prediletto	dez/06	100,00%	99,10%	100,00%	79,55%	17.383	2.878
Project Home	dez/06	99,60%	76,61%	100,00%	99,70%	9.783	5.743
Near Granja Julieta	jan/07	96,41%	96,46%	45,90%	27,46%	20.173	20.262
Avant Garde Moema	fev/07	97,96%	76,67%	63,79%	17,56%	12.071	25.751
Torre San Luca	fev/07	98,65%	44,60%	100,00%	100,00%	8.845	10.823
Choice	mai/07	68,18%	62,86%	36,22%	21,43%	7.359	7.063
Verana	jun/07	66,53%	43,62%	63,86%	24,82%	6.185	16.630
New Jazz	jul/07	47,66%	30,40%	46,12%	32,54%	3.588	3.988
Change	ago/07	50,12%	25,10%	37,01%	11,86%	668	3.566
Inovarte/New Worker Tower	ago/07	84,48%	64,24%	26,58%	18,19%	20.998	19.268
Futura Condomínio Club	set/07	63,45%	-	39,86%	-	504	5.276
Sollo	set/07	81,21%	-	38,54%	-	312	520
Les Jardins Chácara Flora	nov/07	89,19%	-	18,99%	-	9.459	5.190
Viverde	nov/07	25,80%	-	29,42%	-	4.055	4.453
Villa das Flores - Rosas	dez/07	88,18%	-	7,71%	-	163	718
Aíry	jan/08	80,71%	-	35,67%	-	-	6.938
Auri	fev/08	35,90%	-	38,82%	-	-	7.323
Square	fev/08	74,55%	-	9,05%	-	-	9.268
Villa das Flores - Margaridas	fev/08	27,50%	-	11,09%	-	-	504
Scène Alto de Pinheiros	mar/08	47,28%	-	46,67%	-	-	9.011
Arcadia Resort Residencial	abr/08	37,05%	-	13,52%	-	-	4.484
Boulevard Santana	abr/08	97,47%	-	23,14%	-	-	30.772
Único Campolim	abr/08	31,99%	-	22,88%	-	-	7.961
Iandê	mai/08	66,35%	-	26,75%	-	-	3.237
Alto da Mata	jun/08	42,95%	-	9,62%	-	-	7.582
Aquarius Residence Resort	jun/08	19,49%	-	23,09%	-	-	4.706
Costa do Sol	jun/08	37,43%	-	31,03%	-	-	1.638
Criare	jun/08	72,42%	-	21,22%	-	-	10.519
Ilha Mariana	jun/08	79,01%	-	44,86%	-	-	1.621
Maison Ephigenio Salles	jun/08	74,54%	-	4,34%	-	-	596
Monte Y Sierra	jun/08	10,82%	-	30,34%	-	-	631
Summit	jun/08	23,98%	-	35,30%	-	-	2.994
Up Alto do Jaguaré	jun/08	66,10%	-	40,69%	-	-	2.084
Art Life Bem-Te-Vi	jul/08	100,00%	-	28,03%	-	-	15.259
Porto Seguro Granja Viana	jul/08	76,93%	-	28,57%	-	-	6.434
Verdana Jundiá	ago/08	35,80%	-	21,75%	-	-	2.964
Art Life Graúna	set/08	24,94%	-	29,10%	-	-	3.698
Premiere Jardim Aquarius	set/08	24,32%	-	15,78%	-	-	2.677
River Park	set/08	84,72%	-	5,40%	-	-	679
Serenita	set/08	21,74%	-	22,39%	-	-	1.618
Summer Family Resort	set/08	21,49%	-	26,64%	-	-	4.566
Outros		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	11.549	43.312
Total						648.127	432.173

Fonte: Emissora

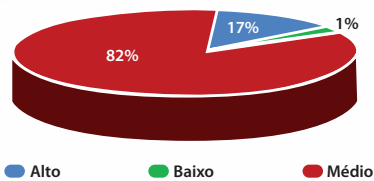


Em 30 de setembro de 2008 a Emissora possuía um banco de terrenos com Valor Geral de Venda - VGV de aproximadamente R\$ 6,1 bilhões, sendo R\$4,2 bilhões referentes à parte da Emissora. O banco de terrenos da Emissora é formado predominantemente (99%) por terrenos comprados com pagamento em dinheiro. Os gráficos abaixo demonstram as aberturas do banco de terrenos da Emissora por segmento de renda e por região geográfica:

Distribuição Geográfica



Segmento de Renda



Parcerias em Vigor

A Emissora adota o desenvolvimento de parcerias como instrumento para acelerar seu crescimento, promover o processo de diversificação geográfica e dar início a atividades em novos segmentos de renda. Desde 2007, a Emissora firmou 10 parcerias comerciais. Estas parcerias podem ser qualificadas da seguinte forma:

Diversificação Geográfica

- **Terra Brasilis** - Parceria comercial firmada no primeiro trimestre de 2007 para atuação na região Nordeste - condomínios horizontais/verticais e loteamentos. A Emissora tem o direito de preferência no desenvolvimento conjunto de novos negócios à razão de 75% para a Emissora e 25% para a Terra Brasilis.
- **Artefato Engenharia e FR Incorporadora (pertencentes ao grupo Fuad Rassi)** - Parceria comercial firmada no terceiro trimestre de 2007 para atuação no Estado de Goiás e Brasília que tem como objetivo desenvolver empreendimentos imobiliários, comerciais e residenciais.
- **Petram Gestão Imobiliária Ltda.** - Parceria comercial firmada no terceiro trimestre de 2007 para atuação no Estado da Bahia, para prospecção e desenvolvimento de negócios imobiliários, comerciais ou residenciais, nos segmentos de médio e médio-alto padrão.
- **NCBR e Tecnopar** - Protocolo de intenções firmado em 29 de agosto de 2007 para o desenvolvimento de 3 empreendimentos em Manaus, mediante a participação direta da Emissora nos empreendimentos a serem desenvolvidos, sendo que dois dos empreendimentos já estão em desenvolvimento.

Diversificação de Mercado

Porto Ferraz - Parceria comercial firmada no primeiro trimestre de 2007 para atuar em empreendimentos residenciais para classes média, média-baixa e baixa renda. A Emissora tem o direito de preferência no desenvolvimento conjunto de novos negócios à razão de 80% para Emissora e 20% para Porto Ferraz.

Expansão de Negócios

- **Stuhlberger** - parceria firmada no terceiro trimestre de 2007, por meio da constituição de uma nova sociedade, a "Stuhlberger Incorporadora Ltda.". Essa sociedade deve se beneficiar da longa tradição da Stuhlberger, que possui uma história de 50 anos no mercado imobiliário.
- **Tati** - Constituída no segundo trimestre de 2007, a parceria comercial tem o objetivo de ampliar a origemação de novos negócios, com foco nas classes de média-alta e média renda. A Emissora terá o direito de preferência no desenvolvimento de negócios, com uma participação de até 75% dos empreendimentos.
- **DP** - Parceria comercial firmada no terceiro trimestre de 2007, com o objetivo de originar negócios para as classes média, média alta e alta. A Emissora terá o direito de preferência no desenvolvimento de negócios gerados pela DP, mantendo no mínimo 50% de participação. A DP Engenharia atua no mercado de incorporação e construção desde 1977, trata-se de uma empresa sólida que, em sua história, construiu todos os empreendimentos que incorporou e já entregou um total de cerca de 1.000 unidades residenciais e comerciais.
- **Mondiale** - Parceria comercial firmada no segundo trimestre de 2007 com o objetivo de originar negócios nos segmentos de classe média e média, porém com ticket de VGV inferior aos praticados hoje pela empresa. A Emissora tem o direito de preferência no desenvolvimento de negócios e até 80% de participação em cada empreendimento.
- **Ritz** - Essa parceria comercial, firmada no segundo trimestre de 2007, tem o objetivo de originar negócios para a classe média e média baixa e comercial. A Emissora tem o direito de preferência no desenvolvimento de negócios, e teremos 80% dos empreendimentos.

2.3.2. Atividade de Incorporação: A Emissora participa de todas as etapas do processo de incorporação imobiliária. As atividades da Emissora incluem a identificação, avaliação e compra de terrenos, planejamento da incorporação, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, desenho do projeto, comercialização e venda dos imóveis, construção do empreendimento, personalização das Unidades e prestação de serviços antes, durante e após a venda aos clientes.

Aquisição de Terrenos

O processo de incorporação se inicia com a escolha do terreno. Por entender que esta fase é muito importante para o sucesso e lucratividade de uma incorporação, a Emissora desenvolveu procedimentos rigorosos para determinar a escolha dos terrenos a serem adquiridos para incorporação.

Propostas de compra de terrenos são frequentemente recebidas de agentes imobiliários, de proprietários de terrenos, ou mesmo de outras incorporadoras, que em muitos casos pretendem desenvolver um empreendimento em parceria. As pesquisas conduzidas pelos próprios corretores da Emissora também levam ao desenvolvimento de propostas internas para a aquisição de terrenos.

Fatores chave na tomada de decisões para a compra de terrenos incluem a revisão de dados técnicos, mercadológicos e financeiros. Em primeiro lugar, a Emissora verifica se a área do terreno atende às especificações mínimas para o tipo de projeto que empreende. Uma vez identificado um terreno em potencial, analisa-se a documentação do terreno e dos proprietários, a possibilidade de obtenção de todas as licenças e aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto, faz-se pesquisa de mercado acerca de preço, compradores em potencial, incorporadoras locais da região, características comuns de empreendimentos da vizinhança, oferta e demanda do mercado relevante e renda média e perfil das pessoas na região; posteriormente, a Emissora levanta todos os custos do projeto e calcula a rentabilidade do negócio, a fim de determinar se a incorporação proposta atenderá aos critérios de retorno sobre o capital investido.

A Emissora adquire os terrenos com recursos próprios, através de financiamentos ou de permutas. Preferencialmente procura-se realizar a aquisição de terrenos por meio de permutas, através das quais a Emissora concede ao proprietário do terreno um determinado número de Unidades a serem construídas no terreno ou um percentual das receitas provenientes das vendas das Unidades do empreendimento. As condições de permuta têm por objetivo diminuir a exposição de capital, atenuando o risco da Emissora.

Na maioria dos casos, contudo, a Emissora adquire os terrenos com recursos próprios. A aquisição de terrenos é garantida por um pagamento inicial e o saldo remanescente do preço de venda é quitado posteriormente à obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto, reduzindo a exposição da Emissora a esse tipo de risco.

Em alguns casos, a Emissora adquire terrenos em parceria com outras incorporadoras. Isso é mais frequente quando o terreno fica situado em regiões onde há excesso de demanda. Nestes casos, normalmente a Emissora constitui uma SPE ou um consórcio em conjunto com os respectivos parceiros, que será a sociedade adquirente de um determinado terreno.

O risco de exposição financeira, especialmente na compra de terreno de grande porte, pode, ainda, ser mitigado através da contratação de opção de compra com o proprietário do terreno, por meio do qual o terreno é fragmentado em várias parcelas de forma a permitir o exercício da opção de compra em momentos diferentes, conforme a necessidade e etapa de um determinado projeto.

A Emissora não tem a política de constituir estoque elevado de terrenos para a utilização futura, sem ter antes desenvolvido um projeto específico para cada um dos respectivos terrenos.

Elaboração do Projeto

Com o objetivo de atender às expectativas do público alvo, a Emissora cria projetos adequados a cada novo empreendimento, o que inclui a determinação do tamanho, estilo e faixa de preço das Unidades. Os engenheiros da Emissora e a equipe própria de vendas trabalham junto a arquitetos de renome e profissionais de marketing no planejamento e elaboração dos projetos. As atividades desses profissionais incluem desenho panorâmico e do interior dos empreendimentos, elaboração de planos para execução do projeto, escolha dos materiais de construção e personalização das Unidades.

Vendas e Marketing

Os esforços de comercialização com relação a um novo empreendimento são iniciados simultaneamente ao lançamento, o que ocorre somente depois de ser aprovado o plano de incorporação pelas autoridades municipais.

As atividades de comercialização são realizadas pela equipe própria de vendas da Emissora e por outras empresas corretoras de imóveis independentes. A Emissora acredita ser crucial dispor de sua própria equipe de vendas, pois ela permanece dedicada exclusivamente à venda dos seus empreendimentos, administrando os seus clientes atuais e empenhada em conquistar novos clientes. A equipe de vendas da Emissora também é responsável por coletar informações a respeito das necessidades e preferências dos seus clientes potenciais, a fim de contribuir com as atividades relacionadas ao desenvolvimento de projetos e conceitos imobiliários. A Emissora conta, ainda, com uma gerência direcionada exclusivamente para a venda das Unidades prontas em estoque.

A equipe própria de vendas da Emissora, em 30 de setembro de 2008, contava com 190 corretores autônomos, que frequentam sessões de treinamento periódicas, nas quais são atualizados em técnicas de atendimento ao cliente e comercialização. Enfatiza-se uma abordagem de vendas transparente, com o objetivo de adquirir e desenvolver uma relação de confiança entre a Emissora e seus clientes. Nos stands de vendas, os corretores explicam os detalhes do projeto e os planos de financiamento, respondem a perguntas e estimulam os clientes a visitar os apartamentos modelo, a comprar ou a se cadastrar para receber uma visita ou informações adicionais sobre os empreendimentos da Emissora.

Os membros da equipe própria de vendas não são empregados da Emissora, mas sim agentes autônomos que recebem comissões diretamente dos compradores. As regulamentações de corretagem imobiliárias no Brasil exigem que tais corretores sejam profissionais autônomos.

Seguindo uma prática comum no Brasil e dentro de um esforço para reduzir a exposição financeira, a Emissora efetua a contratação da venda do maior número possível de Unidades ao lançar um novo empreendimento, concentrando os esforços de comercialização para tal empreendimento nas fases iniciais da construção. A Emissora tem sido bem-sucedida com esta estratégia, em geral vendendo de 35% a 55% das Unidades antes do início da construção. A maior parte das Unidades remanescentes são, geralmente, vendidas até o final da construção.

A Emissora utiliza, como forma de promoção e marketing para a comercialização das Unidades, anúncios em jornais, propaganda de mala direta e distribuição de folhetos nas regiões vizinhas, bem como centros de telemarketing e o website da Emissora. A Emissora foi a primeira companhia do setor imobiliário a desenvolver um projeto de vendas de imóveis por meio da Internet. A Emissora conta com um diretor, um gerente e um analista de comércio eletrônico (*electronic business*) que estruturam estratégias para aumentar suas vendas por meio da Internet. Através do website, é possível ter acesso às principais características de todos os empreendimentos nos quais a Emissora participa, incluindo modelos de plantas, a ficha técnica do empreendimento e preços e condições de pagamento. Disponibilizam-se ainda corretores *on line*, possibilitando aos clientes, sobretudo aqueles que residem no exterior, efetivar a compra das Unidades à distância. Em 2007, o website da Emissora recebeu 2,2 milhões de visitas e até setembro de 2008 o foram 4,2 milhões de visitas, uma elevação de 91%, revelando-se um eficiente canal de divulgação e de vendas. No período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2008, 50% das vendas de Unidades foram originadas pela Internet. Além disso, o custo de aquisição de um cliente por meio da Internet é menor em relação às práticas convencionais de marketing.



Corretagem

A Emissora efetua suas vendas através de corretores independentes ou da Tecnisa Consultoria, por meio da equipe própria de vendas, composta por corretores autônomos. Os custos de corretagem para os clientes é o mesmo em caso de a venda ser efetuada através de corretoras independentes ou de corretores autônomos de equipe própria de vendas da Emissora. O custo para o cliente é composto de (i) taxa de corretagem; e (ii) taxa de contrato. A taxa de corretagem pode variar entre 3,2% e 5,0% sobre o preço de venda do imóvel, considerando o momento em que a venda é concluída, se antes ou após o término da construção do empreendimento. A taxa de contrato equivale a 0,88% sobre o preço de venda do imóvel, independentemente do momento da venda. Tais valores, após deduzidos os percentuais repassados aos corretores, são apropriados como receita adicional ao valor de venda do imóvel e, portanto, caso a venda seja efetuada pelos corretores autônomos da equipe própria de vendas, a Emissora apropria-se dessa receita adicional. Portanto, há benefícios para a Emissora quando a venda é efetuada pela sua equipe própria de vendas. A tabela abaixo apresenta o cálculo da corretagem, em termos percentuais sobre o valor do imóvel.

Momento da Venda	Taxa de Corretagem (1)	Taxa de Contrato (2)	Ganho Vendas Tecnisa (1+2) Em (%)	(-) Repasse aos Corretores	Receita de Vendas Tecnisa
Antes Término da Construção	3,20	0,88	4,08	1,50	2,58
Após Término da Construção	5,00	0,88	5,88	1,50	4,38

Em 31 de dezembro de 2007, 57% das vendas das Unidades foram realizadas através da equipe interna de venda da Emissora. Tal participação foi de 60,6%, e de 51,5% durante os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006 e de 2005, respectivamente.

Atendimento ao Cliente

A Emissora acredita que cultivar o bom relacionamento com clientes e potenciais clientes é um dos pilares da sua missão de ser "mais construtora por metro quadrado". Para tanto, ao longo de todas as etapas de uma incorporação imobiliária, procura-se ter uma postura ativa e flexível para oferecer um atendimento personalizado e desenvolver uma relação de confiança e respeito com os clientes.

No website da Emissora, além de serem disponibilizadas informações sobre aspectos corporativos, é possível também conhecer todos os empreendimentos e lançamentos em detalhe, ter acesso às suas respectivas fichas técnicas, aos preços e às condições de pagamento das Unidades de cada um dos empreendimentos, e fazer um "tour virtual" por cada uma destas. Além disso, o cliente ainda tem acesso em tempo real aos estágios dos empreendimentos ainda não entregues. A Emissora oferece atendimento a clientes via Internet (através de e-mails e chats), via telefone ou voz sobre Internet Protocol.

O departamento de atendimento ao cliente, ao longo de todo o processo de construção, contata 42 vezes o comprador, com o propósito de fornecer todos os tipos de informações referentes à obra e esclarecer eventuais dúvidas, receber sugestões e críticas.

A Emissora possui programa de relacionamento com o cliente que é uma forte ferramenta para a venda de outras Unidades, pois possibilita reforçar um vínculo de fidelização com os compradores de Unidades em futuras compras, além de proporcionar a divulgação dos empreendimentos entre os conhecidos dos clientes.

Quando da entrega das chaves de um imóvel, procura-se proporcionar uma série de comodidades aos clientes, como por exemplo, um seguro de assistência 24 horas, 7 dias da semana, 365 dias por ano para suprir eventuais necessidades como serviços de chaveiro, reparos elétricos e desentupimentos, sem custos adicionais para os clientes. Além disso, a Emissora mantém uma equipe específica para atuar em sua política pós-venda. A Emissora possui uma equipe técnica responsável pela assistência aos seus clientes após a conclusão das obras.

Em julho de 2006, a Emissora realizou uma pesquisa de mercado por meio da TNS InterScience sobre a satisfação dos seus clientes que compraram apartamento na planta e que residem há mais de 18 meses no imóvel. Os resultados positivos consolidaram a sua estratégia de relacionamento com o cliente que iniciou-se em 2001. Dos clientes entrevistados, 85% recomendariam a Emissora aos seus familiares e amigos, sendo que, destes, 65% já tinham recomendado a Emissora aos seus familiares e amigos e 20% compraram pelo menos um de seus empreendimentos. Adicionalmente, 96% dos clientes entrevistados estão satisfeitos com a Emissora.

Construção

Desde a sua constituição, a Emissora foi responsável pela construção de mais de 1,6 milhões de metros quadrados.

A Emissora não possui equipamentos de construção pesada e dispõe de uma força de trabalho própria com aproximadamente 576 pessoas empregadas em suas obras. A Emissora atua como gerenciadora, supervisionando a construção, enquanto empreiteiras executam as atividades intensivas de mão-de-obra. Em geral, as obras são executadas por preço fixo por empreiteiras independentes, à exceção do levantamento da estrutura de concreto da edificação, que é sempre executada pela própria equipe da Emissora, tendo em vista o ganho de escala e a sua responsabilidade civil nessa etapa do projeto. A Emissora escolhe as empreiteiras com base em uma combinação de qualificações, reputação e base de preço. Há ainda a preocupação de selecionar prestadores de serviços que tenham trabalhado diligentemente no passado.

A contratação de empreiteiras, quando comparada com a manutenção de empregados próprios atuantes na área, apresenta certas vantagens logísticas e financeiras, visto que não há a necessidade de incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de mão-de-obra permanente, há a possibilidade de tirar proveito das especialidades de diferentes empreiteiras, e não há a necessidade de, com frequência, transferir a força de trabalho a diferentes canteiros de obras. Sendo assim, a Emissora pode controlar melhor os custos e o tempo do processo de construção, bem como controlar a alocação de recursos entre suas incorporações.

O grupo de engenharia civil da Emissora supervisiona a construção de cada parte da edificação, coordena as atividades dos prestadores de serviço e dos fornecedores, submete seu trabalho aos seus controles de segurança e custo, monitora a observância de códigos e regulamentos de zoneamento e edificações e assegura a conclusão tempestiva do projeto, possibilitando a Emissora entregar Unidades vendidas dentro dos prazos especificados nos contratos de compra e venda. Dessa forma, a Emissora administra a maior parte da construção dos edifícios, mas sempre é responsável pela totalidade da obra, mesmo que o trabalho seja executado por outras empreiteiras.

A Emissora acredita ser pioneira no desenvolvimento de determinadas técnicas e conceitos de engenharia voltados à construção de apartamentos de Alto Padrão. Nas principais fases das obras, como o levantamento da estrutura de concreto, emprega técnicas de construção destinadas a racionalizar a produção, maximizar a produtividade e controle de qualidade e minimizar o desperdício de materiais e o tempo ocioso de trabalhadores. A Emissora dá grande importância ao controle de qualidade e, desde 2003, tem o certificado ISO 9001:2000 para a incorporação e construção de imóveis residenciais e comerciais. Também aplica métodos rigorosos de planejamento e controle de construção desde o início até o término de cada projeto por meio da utilização de sistemas de monitoramento informatizados.

A Emissora trabalha de maneira muito próxima com alguns de seus fornecedores, possibilitando que alguns deles programem a sua produção com o fim de atender a sua demanda ou a notifique com antecedência, em caso de atraso. Nos últimos anos, não houve quaisquer atrasos significativos das obras da Emissora devido à escassez de materiais. Em geral, as obras iniciam-se entre o 6º e o 12º mês a contar do lançamento de um novo empreendimento. O prazo médio de construção é de 24 meses.

No processo de incorporação de um empreendimento, a Emissora oferece diversas opções de piso, acabamento, louças, assim como disponibiliza uma equipe de arquitetos e decoradores antes e durante a construção de uma obra, para que o cliente possa personalizar seu futuro imóvel.

Nos termos da legislação brasileira, a Emissora é responsável por fornecer garantia, cobrindo vícios estruturais durante 5 anos a contar da entrega das chaves da Unidade ao cliente.

3. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS

A tabela abaixo apresenta os principais dados financeiros consolidados da Emissora.

Indicadores (em R\$ mil)	Exercício Social encerrado em			Período de Nove Meses	
	2005*	31 de dezembro de 2006*	2007	findo em 30 de setembro de 2007	2008
Ativo					
Ativo Circulante	203.472	388.217	646.579	859.919	107.949
Ativo Realizável Longo Prazo	83.297	92.729	408.748	149.102	240.419
Ativo Permanente	1.410	28.010	66.611	35.270	646.572
Ativo Total	288.179	508.956	1.121.938	1.044.291	994.940
Passivo					
Passivo Circulante	77.006	205.824	179.630	119.234	111.391
Passivo Exigível Longo Prazo	97.591	157.931	175.796	164.962	68.839
Patrimônio Líquido	113.582	145.201	766.512	760.095	814.710
Passivo Total	288.179	508.956	1.121.938	1.044.291	994.940
Demonstração de Resultado					
Rec. Oper. Líquida	143.430	202.982	338.201	51.019	360.497
Custo dos Serviços Prestados	(100)	(3.128)	(28.243)	(19.616)	(12.633)
Lucro Bruto	56.381	81.170	129.958	96.355	131.632
Resultado Operacional	30.007	48.139	83.213	70.391	89.180
Resultado não Operacional	-	-	-	-	-
Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	25.389	35.765	32.509	24.242	69.070

*Demonstrações financeiras consolidadas *pro forma* da Emissora.

Apesar da Planner ter agido com elevados padrões de diligência para assegurar a suficiência, veracidade, qualidade e precisão das informações prestadas pela Emissora nesta Lâmina, a Emissora não contratou advogados ou auditores independentes para a condução de processo de diligência legal (*due diligence*) ou auditoria contábil das informações de caráter legal ou contábil, respectivamente, relativas aos seus negócios e atividades, com vistas à preparação desta Lâmina ou dos demais documentos que serão disponibilizados aos investidores no âmbito da Oferta.

3.1. Auditores Independentes: As informações financeiras da Emissora referentes aos balanços patrimoniais e demonstrativos de resultado relativo aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2005 e 2006, constantes desta Lâmina, foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas *Pro forma* da Emissora, elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e auditadas pela KPMG Auditores Independentes.

As informações financeiras da Emissora referentes ao balanço patrimonial e demonstrativo de resultado relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007, constantes desta Lâmina, foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas históricas (não *pro forma*) da Emissora, elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e auditadas pela KPMG Auditores Independentes.

As informações financeiras da Emissora referentes ao balanço patrimonial e demonstrativo de resultados, relativos ao período de 9 (nove) meses findos em 30 de setembro de 2007, constantes desta Lâmina, foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas históricas (não *pro forma*) da Emissora, elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e revisadas pela KPMG Auditores Independentes.

As informações financeiras da Emissora referentes ao balanço patrimonial e demonstrativo de resultados, relativos ao período de 9 (nove) meses findos em 30 de setembro de 2008, constantes desta Lâmina, foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas históricas (não *pro forma*) da Emissora, elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e revisadas pela Terco Auditores Independentes.



4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento nas Notas Promissórias, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste documento e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir.

Riscos Relacionados à Oferta

Volatilidade e Iliquidez dos Mercados de Títulos Brasileiros

Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos brasileiros, tal como as Notas Promissórias, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros: (i) mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos; (ii) restrições a investimentos estrangeiros e a repatriação de capital investido. Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes; e (iii) a capitalização de mercado relativamente pequena e a iliquidez dos mercados de títulos brasileiros podem limitar substancialmente a capacidade de negociar as Notas Promissórias ao preço e no momento desejados.

Baixa Liquidez do Mercado Secundário

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de Notas Promissórias apresenta historicamente baixa liquidez, e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado de negociação das Notas Promissórias que permita aos titulares das mesmas a sua alienação. Dessa forma, os titulares das Notas Promissórias podem encontrar dificuldades para realizar a venda desses títulos, caso assim decidam, no mercado secundário. A Emissora não pode garantir o desenvolvimento ou liquidez de qualquer mercado para as Notas Promissórias. A liquidez e o mercado para as Notas Promissórias também podem ser negativamente afetados por uma queda geral no mercado de Notas Promissórias. Tal queda pode ter um efeito adverso sobre a liquidez e mercados das Notas Promissórias, independentemente das perspectivas de desempenho financeiro da Emissora.

Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Promissórias

As Notas Promissórias estabelecem hipóteses que ensejam o vencimento antecipado das obrigações da Emissora, tais como pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou de autofalência pela Emissora e não cumprimento de obrigações previstas nas Notas Promissórias, entre outros. Não há garantias de que a Emissora terá recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Notas Promissórias na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações, nos termos do item 1.26 desta Lâmina. Ademais, o vencimento antecipado poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Emissora.

A Validade da Estipulação da Taxa DI

A Súmula nº 176 editada pelo Superior Tribunal de Justiça enuncia que é nula a cláusula de sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a taxa divulgada pelo CETIP. De acordo com os acórdãos que deram origem a esta Súmula, o CETIP é uma entidade de direito privado, destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras. Apesar de não vincular as decisões do Poder Judiciário, existe a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a referida Súmula ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração das Notas Promissórias. Nesse caso, um novo índice deverá ser determinado pelo Poder Judiciário, podendo representar remuneração inferior à Taxa DI prejudicando a rentabilidade das Notas Promissórias.

Operação de Curto Prazo cuja Liquidação dar-se-á Mediante a Contratação de Novas Fontes de Financiamento

Tendo em vista que a emissão das Notas Promissórias constitui operação de curto prazo, cuja liquidação dar-se-á mediante a contratação de novas fontes de financiamento, caso a Emissora não tenha sucesso na estruturação de novas fontes de financiamento até a Data de Vencimento das Notas Promissórias, a Emissora poderá não dispor de recursos suficiente para resgatar as Notas Promissórias dentro do seu Prazo de Vencimento.

Diversos fatores podem reduzir a liquidez de Emissora, tais como escassez de financiamento, aumento de taxas de juros, redução na velocidade de vendas de novos empreendimentos e aumento da inadimplência na carteira de clientes

A Emissora precisa de elevado volume de recursos para financiar suas atividades. Essa liquidez é necessária, dentre outros fatores, à aquisição de terrenos, pagamento de despesas relacionadas à incorporação, construção e comercialização dos empreendimentos, e concessão de financiamentos aos seus clientes para aquisição de imóveis. A liquidez da Emissora advém de recursos recebidos dos clientes em decorrência das vendas de unidades ou da prestação de serviços e de financiamentos bancários contratados a taxas pré-fixadas.

A liquidez da Emissora pode ser reduzida em razão de diversos fatores, tais como a escassez de financiamentos bancários para construção dos empreendimentos, aumento das taxas de juros (TR ou CDI, conforme o caso) nos empréstimos bancários já contratados, redução das vendas de unidades imobiliárias ou de contratação para prestação de serviços ou aumento da inadimplência dos clientes das Unidades. Portanto, caso qualquer desses eventos, ou o conjunto deles, ocorra, a situação financeira da Emissora e seus resultados operacionais podem ser afetados de maneira adversa.

A perda de membros da alta administração da Emissora ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la pode ter um efeito adverso relevante sobre a Emissora

A capacidade de manter a posição competitiva da Emissora depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Nenhuma dessas pessoas está sujeita a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não-concorrência. Não há a possibilidade de garantir que a Emissora terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora.

Os resultados da Emissora dependem dos resultados das suas Controladas e Coligadas, os quais não podem ser assegurados de que serão disponibilizados

A Emissora é uma companhia que controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário. A capacidade de cumprir com as suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das suas Controladas e Coligadas. Algumas das suas Controladas e Coligadas são SPEs que foram constituídas pela Emissora, juntamente com outras incorporadoras e construtoras. Conforme normalmente contratado com os outros sócios nas SPEs, estas sociedades não podem pagar dividendos, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas ou os sócios tenham decidido de outra forma. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras da Emissora e para o pagamento de principal e juros das Notas Promissórias.

A redução do preço de venda e da demanda pelos empreendimentos imobiliários poderão afetar de maneira significativa os resultados operacionais da Emissora

Os preços e a demanda de imóveis residenciais estão sujeitos a diversos fatores, como a oferta de empreendimentos imobiliários concorrentes, taxas de juros, inflação e disponibilidade de linhas de crédito, dentre outros. Uma redução do preço das Unidades ou a diminuição de demanda pelos empreendimentos podem ter um efeito adverso relevante nos resultados operacionais da Emissora.

A Emissora pode não ter sucesso em empreendimentos realizados fora da região metropolitana de São Paulo

Desde 2007, a Emissora realizou 10 parcerias, algumas das quais voltadas para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários fora da região metropolitana de São Paulo. Todavia, a Emissora não possui experiência relevante ou conhecimento específico sobre tais regiões, o que leva a Emissora a confiar na experiência e conhecimento de seus parceiros para tais projetos. Caso a Emissora não tenha sucesso na identificação de parceiros adequados, ou tais novos mercados não tenham o resultado esperado, conforme as suas projeções, seus empreendimentos imobiliários poderão não ter o mesmo sucesso que aqueles lançados na região metropolitana de São Paulo e, conseqüentemente, esses novos empreendimentos poderão afetar negativamente os seus resultados operacionais.

O sucesso da Emissora depende da disponibilidade de terrenos viáveis a preços atraentes

O sucesso da Emissora na incorporação de projetos depende, em grande parte, da disponibilidade contínua de terrenos adequados para a construção residencial, a preços viáveis. O preço dos terrenos têm sido o componente de custo mais importante na incorporação imobiliária. A disponibilidade de terrenos para compra a preços favoráveis depende de uma série de fatores fora do controle da Emissora, incluindo o risco de uma corrida por terrenos. O custo de terreno na região metropolitana de São Paulo e em outras regiões do País tem crescido significativamente nos últimos anos. Caso as oportunidades para aquisição de terrenos se tornem mais escassas ou o custo dos terrenos aumente significativamente, o número de projetos que a Emissora será capaz de incorporar poderá diminuir. Tal fato poderá resultar na descontinuidade ou redução dos negócios da Emissora nas regiões em que opera, o que poderá reduzir suas receitas e afetar negativamente o seu resultado operacional.

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

A Emissora 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 sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina, em conseqüência das condições econômicas ou de mercado. A queda do valor de mercado de seus terrenos mantidos em estoque pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, conseqüentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Emissora.

Caso as parcerias não sejam bem sucedidas ou caso a Emissora não consiga manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, os seus negócios e operações podem ser afetados negativamente

Além das parcerias já formadas atualmente, a Emissora pode desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participa, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a sua carteira de projetos. A manutenção de um bom relacionamento com seus atuais e futuros sócios/parceiros é condição essencial para o sucesso das suas parcerias. Não há como assegurar que a Emissora será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus sócios e parceiros. Também não há como assegurar que suas parcerias serão bem sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

Participação em SPEs poderão resultar em riscos adicionais

Os investimentos em SPEs com outros incorporadores imobiliários e construtoras incluem, dentre outros, o risco dos sócios da Emissora enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência, bem como a possível divergência de interesses econômicos e comerciais, o que poderá demandar investimentos e serviços adicionais para a Emissora, que poderá afetar adversamente seus resultados. Além disso, de acordo com a legislação brasileira, os sócios das SPEs podem se tornar responsáveis pelas obrigações destas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhistas, ambiental e de defesa do consumidor.

Ausência de classificação de risco das Notas Promissórias

As Notas Promissórias não foram objeto de classificação de risco por agência classificadora de risco. Assim sendo, caberá exclusivamente ao investidor, antes de adquirir as Notas Promissórias, analisar todos os riscos envolvidos na aquisição das Notas Promissórias, inclusive, mas não se limitando, aos riscos descritos neste item.

5. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS COORDENADORES

Relacionamento da Emissora com a Planner

Além do relacionamento referente à Oferta, a Emissora não mantém, atualmente, quaisquer outras operações comerciais com a Planner. Entretanto, a Emissora poderá, no futuro, contratar a Planner ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-la, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento da Emissora com o Banco do Nordeste

Além do relacionamento referente à Oferta, a Emissora não mantém, atualmente, quaisquer outras operações comerciais com o Banco do Nordeste. Entretanto, a Emissora poderá, no futuro, contratar o Banco do Nordeste ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-la, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

6. OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA

Não há operações vinculadas à presente Oferta.

7. DECLARAÇÃO DA EMISSORA E DO COORDENADOR LÍDER

Nos termos da regulamentação aplicável, a Emissora é responsável pela veracidade das informações contidas neste documento, bem como aquelas que venham a ser fornecidas ao mercado por ocasião do registro e da distribuição pública, e declara que as mesmas são verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes, nos termos do item 7 do Anexo à Instrução CVM 155 e do artigo 56 da Instrução da CVM 400.



A Emissora declara, ainda, que inexistem (i) informação relevante a seu respeito que não seja de conhecimento do público, e (ii) qualquer Evento de Inadimplemento em andamento ou na iminência de ocorrer. A Planner, na qualidade de Coordenador Líder da Oferta declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que todas as informações fornecidas ao mercado por ocasião do registro e da distribuição pública sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, nos termos do item 7 do Anexo I à Instrução CVM 155 e do artigo 56 da Instrução CVM 400.

8. DEVERES E ATRIBUIÇÕES DO AGENTE DAS NOTAS

Constituem deveres e atribuições do Agente das Notas, entre outros: (i) proteger os direitos e interesses dos titulares das Notas Promissórias, empregando no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens; (ii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão; (iii) conservar, em boa guarda, toda a documentação, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções; (iv) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nos documentos relacionados à Oferta, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento; (v) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os titulares das Notas Promissórias acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações; (vi) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, as expensas da Emissora, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, das Varas do Trabalho, das Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do Foro da sede da Emissora; (vii) convocar, quando previsto nesta Lâmina, conforme seja o caso, a Assembléia dos titulares das Notas Promissórias; (viii) comparecer a todas as Assembleias dos titulares das Notas Promissórias a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; (ix) manter atualizada a relação dos titulares das Notas Promissórias e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações junto ao Banco Mandatário; (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Contrato de Colocação e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer; (xi) notificar os titulares das Notas Promissórias, se possível individualmente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data em que tomar conhecimento da ocorrência do evento, de qualquer inadimplemento pela Emissora de obrigações assumidas no Contrato de Colocação, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações, enviando comunicação de igual teor à CVM; (xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes dos Contratos de Penhor e do Contrato de Cessão Fiduciária e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer; e (xiii) acompanhar a curva das Notas Promissórias.

8.1. O Agente de Notas foi contratado pela Emissora para representar a comunhão dos titulares das Notas Promissórias perante a Emissora.

8.2. Em caso de inadimplemento pela Emissora das obrigações de pagamento aos titulares das Notas Promissórias aqui estabelecidas, todas as despesas com procedimentos legais (judiciais e/ou extrajudiciais), incluindo, mas não se limitando, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais que o Agente das Notas venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares das Notas Promissórias deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos detentores das Notas Promissórias. Além disso, as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos detentores das Notas Promissórias, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente de Notas, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias, podendo o Agente das Notas solicitar garantia prévia dos detentores das Notas Promissórias para cobertura do risco da sucumbência.

8.3. As despesas a serem adiantadas pelos titulares das Notas Promissórias mencionadas no item 8.2 acima deverão ser ressarcidas pela Emissora posteriormente, apenas caso os titulares das Notas Promissórias tenham êxito em seu pleito judicial.

9. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Este documento encontra-se disponível na sede e na página da rede mundial de computadores da Planner (www.planner.com.br), do Banco do Nordeste (www.bnb.com.br/mercadodecapitais), da Emissora (www.tecnisa.com.br/ri), da CVM (www.cvm.gov.br) e do CETIP (www.cetip.com.br).

Para mais informações a respeito da Oferta e das Notas Promissórias os interessados deverão dirigir-se aos Coordenadores, nos endereços indicados abaixo, ou, ainda, à CVM, ao CETIP ou à sede da Emissora, nos endereços indicados a seguir:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**
No Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ
Em São Paulo
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP
- **CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos**
Rua Líbero Badaró, nº 425, 24º andar, São Paulo - SP
- **TECNISA S.A.**
Diretoria de Relações com Investidores
At.: Sr. Leonardo Charles Malafaia Paranaguá
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, 3º andar, conjunto 31, CEP 01452-000, São Paulo - SP
Telefone: (11) 3708-1162 - Fax: (11) 3708-1125
E-mail: ri@tecnisa.com
- **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**
Procurador
At.: Sr. Ricardo Penna de Azevedo
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-123, São Paulo - SP
Telefone: (11) 2172-2625 - Fax: (11) 3078-6679
E-mail: rpenna@plannercorretora.com.br
- **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A.**
Área de Operações Financeiras e Mercado de Capitais
At.: Sr. Cláudio Vasconcelos Frota
Avenida Paranjana, nº 5.700, CEP 60740-000, Fortaleza - CE
Telefone: (85) 3299-3022 - Fax: (85) 3299-3585
E-mail: cfrota@bnb.gov.br

Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Oferta que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares de Notas Promissórias, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta Mercantil, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet (www.tecnisa.com.br).

"As informações aqui apresentadas constituem resumo dos termos e condições da 1ª Emissão de Notas Promissórias da Tecnisa S.A., as quais encontram-se descritas na Nota Promissória. Referidos termos e condições são meramente indicativos e não é assegurado que as informações aqui constantes estarão totalmente reproduzidas na Nota Promissória."

"O investimento nas Notas Promissórias envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos incluem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora como às próprias Notas Promissórias."

"O registro da presente distribuição na Comissão de Valores Mobiliários objetiva somente garantir o acesso às informações que serão prestadas pela Emissora a pedido dos subscritores no local mencionado neste aviso, não implicando, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações, nem julgamento quanto à qualidade da Emissora ou sobre as Notas Promissórias a serem distribuídas."



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Auto-Regulação 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.

COORDENADORES



O COORDENADOR LÍDER DA OFERTA É A PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.