

## **CAMARGO CORRÊA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO ANUNCIA AQUISIÇÃO DE ÁREA COM VGV DE R\$ 2,5 BILHÕES A R\$ 3,0 BILHÕES, DIRECIONADA AO SEGMENTO ECONÔMICO.**

***Aquisição foi realizada em Permuta Financeira. Área tem 5,2 milhões de m<sup>2</sup>  
e está localizada em Caieiras, na Região Metropolitana de São Paulo.***

São Paulo, 21 de dezembro de 2007

**Para divulgação imediata:** A **Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A.** (Bovespa: CCIM3 - NM), empresa do Grupo Camargo Corrêa especializada em incorporação imobiliária e uma das líderes brasileiras no setor, anunciou aquisição de área, com as seguintes características:

### **A AQUISIÇÃO**

A Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário (CCDI) adquiriu uma área para futuro desenvolvimento imobiliário no município de Caieiras, Região Metropolitana de São Paulo. A área, de 5,2 milhões de metros quadrados, pertencia à Companhia Melhoramentos.

Reforçando a estratégia da CCDI de priorizar a aquisição de terrenos por meio de permutas, a negociação em questão foi realizada nos seguintes termos: o terreno foi adquirido da Companhia Melhoramentos e será pago R\$ 28.000.000 (vinte e oito milhões de reais) em caixa e o restante em permuta financeira, cujo valor é indeterminado *a priori*.

O Volume Geral de Vendas (VGV) estimado para o projeto é de R\$ 2,5 bilhões a R\$ 3,0 bilhões. O projeto será desenvolvido a partir de 2008 e os primeiros lançamentos estão previstos para 2010.

### **A ÁREA**

A área de 5,2 milhões de metros quadrados está localizada no município de Caieiras, na Grande São Paulo. Como comparação, a área é maior em extensão do que todo o bairro da Mooca, localizado na Zona Leste de São Paulo. Representa, ainda, quase metade da área ocupada por São Caetano do Sul, cidade do ABC Paulista. O terreno está localizado em uma região de influência de cidades vizinhas a São Paulo, como Guarulhos, Osasco e Jundiaí.

O baixo adensamento demográfico - Caieiras tem aproximadamente 800 habitantes por quilômetro quadrado<sup>(1)</sup>, enquanto esta proporção é de quase 4.000 hab/km<sup>2</sup> nas regiões do ABC, Taboão da Serra, Guarulhos e de 14.000 hab/km<sup>2</sup> na região central da capital - faz com que a região seja ideal para o desenvolvimento de uma expansão urbana planejada. O desenvolvimento da região será buscado de maneira ordenada e sustentável, por meio de intervenções imobiliárias planejadas e modernas. O modelo de desenvolvimento aplicado será similar ao aplicado no México, com as adaptações necessárias à realidade da região.

<sup>(1)</sup> Fonte: IBGE

## **A INFRA-ESTRUTURA EXISTENTE**

O terreno está localizado a 19 quilômetros do centro de São Paulo (Praça da Sé). A região encontra-se mais próxima do centro de São Paulo do que bairros da própria capital, como Interlagos (Zona Sul) e, também, do que a região em que foram desenvolvidos os condomínios Alphaville, em Barueri.

A área adquirida é margeada pela Rodovia Tancredo Neves, principal ligação entre Caieiras e São Paulo. A Rodovia liga-se ao Rodoanel na altura da Rodovia dos Bandeirantes – considerada como a melhor rodovia do país.

Na região, o transporte público está amplamente disponível. A região é servida por linha de trem operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos, com estação em Caieiras (linha “A”). A linha conecta-se ao metrô na estação Barra Funda (linha vermelha, zona oeste da capital). Da Estação da Luz, no centro de São Paulo, à estação de Caieiras, o tempo de viagem ferroviária é aproximadamente 30 minutos. Mais de 300 mil pessoas utilizam-se desta linha diariamente.

Atualmente, a linha “A” da CPTM está recebendo investimentos de R\$ 1,3 bilhão na modernização de estações e trens e aquisição de novas composições.

O terreno é, atualmente, ocupado pela Companhia Melhoramentos, como parte da produção de eucalipto utilizada no processamento de celulose. A área de plantio limitou o crescimento de Caieiras, criando uma zona de baixo adensamento populacional e geração de renda.

## **O PROJETO**

No terreno adquirido, a Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário desenvolverá um projeto com Valor Geral de Vendas estimado em R\$ 2,5 bilhões a R\$ 3,0 bilhões. O projeto será lançado em fases, a partir de 2010. Estão previstas dez áreas de desenvolvimento, que podem ser desenvolvidas isoladamente ou de maneira concomitante (com diversificação de tipo de produto ofertado em um dado momento).

Por ser uma área de vocação eminentemente residencial, e com perfil de renda ligeiramente inferior à média verificada na Região Metropolitana de São Paulo, o projeto terá cerca de 20.000 unidades habitacionais e de apoio comercial, em 1,6 milhão de metros quadrados de área construída. As unidades serão verticais, com edifícios de até quatro pavimentos, e horizontais, com lotes para desenvolvimento. De acordo com o projeto inicial, as unidades habitacionais terão entre 60 m<sup>2</sup> cada e 120 m<sup>2</sup>. As unidades desenvolvidas estarão direcionadas ao segmento econômico (unidades entre R\$ 70 mil e R\$ 200 mil cada).

Haverá áreas destinadas à criação de praças e parques públicos, e toda a infra-estrutura necessária ao projeto será desenvolvida e/ou aprimorada.

Estima-se que a população residente no projeto, ao final da implantação da sua última fase, atinja 80.000 pessoas, basicamente dobrando a população atual de Caieiras. Com isso, estarão criadas condições para a instalação, na região, de unidades comerciais (shopping centers, centros comerciais e lojas de rua), industriais e de apoio (educacionais, hospitalares e de serviços), alterando, de maneira sustentável, a vocação da região.

## A CAPACIDADE DE EXECUÇÃO

A Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário tem experiência na realização de intervenções urbanas, com apoio do histórico de desenvolvimento de infra-estrutura do Grupo Camargo Corrêa. São exemplos desta habilidade o projeto Arquitetura de Morar, no Jardim Sul, em São Paulo e o Península de São Lourenço, em Bertioga (SP).

O Arquitetura de Morar, ganhador do Prêmio Master Imobiliário 2007 é caracterizado pela pavimentação e recuperação de ruas com piso intertravado, calçadas ecológicas (que permitem maior permeabilidade do solo, evitando acúmulo de água de chuva), além do desenvolvimento e equipagem de praças públicas com equipamento de lazer e ginástica, em uma região de São Paulo que há muito não recebia investimento público ou privado. Importante ressaltar que o Arquitetura de Morar não é um condomínio fechado, mas um bairro planejado para acomodar as necessidades de seus moradores. Do mesmo modo, será desenvolvido o projeto de Caieiras.

No Arquitetura de Morar, já foram lançados seis empreendimentos (Wave, Corcovado, Passarim, Águas de Março, Fotografia e Oficina), todos com excelente velocidade de vendas.

Já o Península de São Lourenço está sendo desenvolvido em uma região nobre do litoral norte de São Paulo, em Bertioga. Localizado ao lado de um famoso condomínio de alto padrão, a região carecia de uma melhor infra-estrutura viária, de água e esgoto, além de itens como calçadas e paisagismo.

Na Península de São Lourenço foram lançados dois empreendimentos destinados à moradia de lazer. O Condomínio Cyprae foi totalmente vendido nos primeiros dias após seu lançamento, em novembro de 2006. Em fevereiro de 2007, foi lançado o Condomínio Cassis, também com ótimo índice de vendas.

Em agosto de 2007, a CCDI adquiriu 51% da HM Engenharia e Construções, empresa que há trinta anos planeja, executa e comercializa projetos de moradia popular no interior do Estado de São Paulo. A HM já construiu mais de 87.000 unidades, tendo entregue 4.600 unidades apenas no ano de 2006.

A Construções e Comércio Camargo Corrêa, construtora que deu origem ao Grupo Camargo Corrêa, foi responsável por obras que contribuíram decisivamente para o desenvolvimento do país, notadamente metade da capacidade instalada de geração de energia por meio de usinas hidroelétricas, além de marcos como a Ponte Rio-Niterói, o aeroporto internacional de São Paulo (Cumbica) e a capital federal.

## O BANCO DE TERRENOS DA CCDI

Com esta aquisição, a Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário passa a contar com um dos maiores e mais diversificados banco de terrenos do setor imobiliário brasileiro.

A parcela da CCDI em seu banco de terrenos chega a R\$ 9,4 bilhões. Aproximadamente 86% do banco de terrenos foi adquirido por permuta, em especial a do tipo financeiro, em que o dono do terreno é pago por um percentual pré-definido do fluxo de recebimentos gerado pelo desenvolvimento realizado. Desta maneira, a CCDI consegue otimizar a utilização de capital, aumentando o retorno por projeto e gerando valor para seus acionistas. A Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário mantém sua estratégia de aquisição de terrenos por meio de permutas. Tem várias negociações em andamento, com ênfase nesta modalidade de aquisição.

Além da área de Caieiras, a CCDI tem terrenos em várias regiões de São Paulo, além de Osasco, Taboão da Serra, Santos, Guarujá, Bertioga, Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Por meio de sua subsidiária HM Engenharia e Construções, possui terrenos para desenvolvimentos no segmento de baixa renda (unidades com preço médio de R\$ 70 mil cada) em diversas cidades do interior paulista, como Campinas, Franca, Sumaré, Jaguariúna, Barretos, Colina, Piracicaba, dentre outras.

Do total do *landbank* residencial da CCDI, que soma R\$ 8,3 bilhões, 64% está destinado a desenvolvimentos de unidades entre R\$ 40 mil a R\$ 350 mil (segmentos primeira moradia, econômico e médio), em que os financiamentos têm taxas mais atrativas e que concentram grande parte do déficit habitacional brasileiro.

## A CAMARGO CORRÊA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

A Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário é uma das maiores companhias em incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais de alta qualidade no Brasil. Em 2007, a Companhia lançou empreendimentos com VGV total de R\$829,9 milhões (parcela CCDI), crescimento de 83,1% sobre os R\$ 453,3 milhões lançados em todo o ano de 2006. Tem aproximadamente R\$9,4 bilhões de VGV potencial em seu banco de terrenos, com mais de 120 áreas para desenvolvimento em São Paulo, Caieiras, Osasco, Taboão da Serra, Aldeia da Serra, Santos, Guarujá, Bertioga, Ribeirão Preto, Rio de Janeiro e Belo Horizonte. A Companhia adquiriu, em agosto de 2007, 51% da HM Engenharia e Construções, para desenvolver empreendimentos em baixa renda. A HM tem foco de atuação no interior do Estado de São Paulo.

O Grupo Camargo Corrêa, um dos maiores conglomerados privados do Brasil, atua nas áreas de engenharia & construção, cimentos, siderurgia, calçados, têxtil, concessões nas áreas de energia e transportes. Com mais de 65 anos, sua história é marcada pela construção de obras de grande porte como a Ponte Rio-Niterói, a Hidrelétrica de Tucuruí, o Aeroporto de Cumbica e mais de 11,5 mil quilômetros de estradas em todo o país. Todas as companhias do Grupo Camargo Corrêa estão entre as líderes em seus respectivos mercados de atuação.

## INFORMAÇÕES DE CONTATO

Paulo Mazzali  
Diretor Financeiro e de RI  
[ri.ccdi@camargocorrea.com.br](mailto:ri.ccdi@camargocorrea.com.br)

Fernando Bergamin  
Gerente de RI  
[fernando.bergamin@camargocorrea.com.br](mailto:fernando.bergamin@camargocorrea.com.br)  
Tel: (11) 3841-5880

[www.camargocorrea-ccdi.com.br/ri](http://www.camargocorrea-ccdi.com.br/ri)

*Este relatório contém considerações futuras referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário. Estas são apenas projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capital para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações futuras dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores, além dos riscos apresentados nos documentos de divulgação arquivados pela Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário e estão, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio.*