
00477-4 CONST LIX DA CUNHA SA46.014.635/0001-49

10.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**Senhores Acionistas**

A Administração da Construtora Lix da Cunha S/A., em cumprimento às disposições legais e estatutárias vem submeter a V.S^{as}, o Relatório de Atividades, acompanhado das demonstrações contábeis correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2004, juntamente com o Parecer dos Auditores Independentes e de comentários que julga oportuno fazer sobre os negócios da sociedade.

01 – RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a atuação dos auditores independentes junto às Empresas Lix no presente exercício relacionou-se exclusivamente na prestação de serviços de auditoria independente.

02 – O CENÁRIO DAS ATIVIDADES PRODUTIVAS E DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM PARTICULAR

Não obstante o marketing político que está sendo utilizado para alardear a melhora dos resultados da economia em 2004, a realidade é que o setor da construção civil está longe de atingir a estabilidade no nível de atividade e a recuperação dos seus resultados.

Assim, mesmo diante do primeiro resultado positivo depois de três anos de quedas no nível de atividade do setor, pesquisa feita pelo SINDUSCON em novembro de 2004 surpreendeu ao apontar uma deterioração de indicadores de desempenho e de expectativas entre os empresários da construção civil. Tal resultado é atribuído a dois fatores: a recuperação não é abrangente e as bases de comparação estavam muito deprimidas.

Os dois componentes da atual política econômica, juros elevados e carga tributária excessiva, tem sufocado o setor produtivo e impedido o crescimento consistente e sustentável que possa inclusive gerar os empregos necessários, não

00477-4 CONST LIX DA CUNHA SA46.014.635/0001-49

10.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

só para absorver os que chegam ao mercado anualmente, mas os trabalhadores que já se encontravam desempregados.

No setor habitacional, o grande entrave continua sendo a baixa oferta de financiamento e as condições inadequadas de financiamento pelos quais o setor financeiro opera, eis que a demanda é por financiamento de longo prazo, com um percentual maior do valor do imóvel e juros menores, o que praticamente inexistente nas poucas linhas de financiamento disponíveis.

É que, mesmo com a ampliação de unidades habitacionais financiadas com recursos do FGTS e da Caderneta de Poupança, os números são insignificantes diante da demanda reprimida – em 2004 não se atingiu 100 mil unidades construídas com tais recursos.

Assim, a estabilidade e crescimento do setor de construção civil carece de providências no âmbito governamental, tais como redução das taxas de juros para incremento dos investimentos dos setores produtivos e estímulo ao investimento no setor imobiliário, ampliação efetiva dos recursos direcionados ao financiamento habitacional e retomada dos investimentos de infra-estrutura que o País demanda.

Caso contrário, continuaremos a assistir os sucessivos recordes de arrecadação de impostos e dos lucros absurdos das instituições financeiras em detrimento do crescimento do setor produtivo.

03 – O RESULTADO DA EMPRESA

O resultado negativo da Empresa e suas coligadas e controladas é reflexo basicamente do estrangulamento financeiro advindo especialmente das perdas sofridas nos contratos de execução dos Centros de Detenção Provisórias (CDP de Mogi das Cruzes, Suzano e Reginópolis) que foram objeto de comentário no Relatório da Administração do exercício passado.

Tal episódio desencadeou problemas de toda ordem (financeiro, comercial e jurídico), o que acabou por refletir na capacidade de gerar novos negócios ante a ausência de capital de giro necessário, agravada pela política de classificação dos Bancos (“rating”) que praticamente deixa à margem as empresas que estejam atravessando eventual crise.

A Empresa tem enfrentado esta situação de grande dificuldade financeira em duas frentes: retomada do equilíbrio operacional através de drástica redução dos custos

00477-4 CONST LIX DA CUNHA SA46.014.635/0001-49

10.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

e da geração de negócios através de parcerias; e, intensificação das negociações visando o recebimento dos seus legítimos créditos.

Além disto, a diferença entre a taxa Selic (16,23 % ao ano) que corrige o passivo fiscal e o INPC (6,13 % ao ano) que corrige a maioria dos créditos da empresa que se encontra em cobrança judicial, impactou de forma considerável o resultado de 2004, acarretando uma perda financeira de R\$ 1.964 mil.

Com relação às obras, a Empresa concluiu e entregou a ala nova do Centro Médico de Campinas, as escolas municipais para a Prefeitura de São Sebastião e a pavimentação do Rodoshopping Paulínia. Prossegue a execução do prédio da Ancoradouro Representações e Turismo, obras de infra-estrutura em loteamentos privados, como Terrazul Marketing Imobiliário, e obra sub-contratada pela Construtora Queiroz Galvão no Rodoshopping de Paulínia.

Novas obras foram conquistadas, tais como a reforma, ampliação e pavimentação do Centro Médico de Campinas, acesso à unidade Perdigão em Campinas, estrada de acesso a Petrobrás Revap (sub contratação) bem como contratos diversos para fornecimento de massa asfáltica tais como Engelog, FTA e Martiterra

Na área imobiliária foram entregues o Pórtico dos Resedás e o Residencial Vila da Mata, em 2004.

Neste momento está sendo concluído e entregue o empreendimento Residencial Vila das Verbenas. Prossegue-se também com a execução das obras dos empreendimentos do Terraço Carissas e Pátio das Marantas. A retomada das obras do Residencial dos Alecrins que possibilitará a venda imediata das 10 casas prontas e a retomada de execução e vendas das outras 33 casas deste condomínio residencial, será viabilizada através de financiamento que se encontra em fase adiantada de negociações.

Além disso, foi lançado o primeiro empreendimento em associação com uma empresa parceira – o Cambuí Garden, que obteve grande êxito inicial das vendas, pois, no primeiro mês de lançamento, foram assinados 11 contratos, equivalente a 20 % das 56 unidades que compõe o empreendimento.

Trata-se de um projeto diferenciado, num novo formato de desenvolvimento, que em se confirmado o sucesso esperado, abrirá uma gama de possibilidades de novos negócios em que se alia a tradição, a seriedade e a qualidade da Lix no setor imobiliário, com a capacidade de alavancar recursos de parceiros que desejam ingressar ou ampliar sua participação neste setor.

00477-4 CONST LIX DA CUNHA SA46.014.635/0001-49

10.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Assim, a Empresa pretende intensificar a atuação na área imobiliária, através da viabilização de empreendimentos em Sociedades de Propósito Específico – SPE, em parceria com investidores.

O enfoque comercial estará direcionado ainda para obras de infra estrutura, notadamente para empresas privadas e loteamentos, obras industriais e comerciais pelo sistema de administração.

Importante ressaltar ainda que, em 2004, a Empresa obteve diversas sentenças judiciais favoráveis, bem como laudos de peritos judiciais que reconhecem e quantificam as perdas dos diversos contratos da Empresa junto a Órgãos e Empresas Públicas.

Neste sentido, em valores de dezembro de 2004, a Empresa tem R\$ 81.316 mil de créditos reconhecidos judicialmente e R\$ 430.426 mil com laudos favoráveis, aguardando a sentença. Além disto, encontra-se em fase de produção de provas diversas ações judiciais em que se cobra o valor estimado de R\$ 169.958 mil.

Na área trabalhista, a Empresa tem procurado demonstrar com transparência a situação e perspectivas gerais eis que o equacionamento do passivo trabalhista pressupõe o recebimento de seus créditos, o que tem sido intensificado, especialmente perante Entidades Públicas, uma vez que se pretende que os valores devidos à Empresa sejam diretamente destinados para pagamento das verbas devidas aos trabalhadores demitidos, muitos dos quais inclusive desempregados.

CONCLUSÃO

A Empresa está diante de mais um grande desafio a ser superado, e tem utilizado toda a força, determinação, criatividade e garra que acumulou nas oito décadas de sua existência, período em que já enfrentou e superou outras crises como esta.

É totalmente injusto este imenso ônus imposto sobre a Empresa, seus funcionários, fornecedores e demais parceiros, advinda da falta de recursos financeiros para retomar a normalidade das suas operações, quando, por outro lado possui valores significativos a receber dos Órgãos Públicos.

00477-4 CONST LIX DA CUNHA SA46.014.635/0001-49

10.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Não é justo, e como alegado pelo M.M. Juiz da 31ª Vara Cível da Comarca da Capital – SP, é “*aético e desonesto*” que as Administrações Públicas, ainda que utilizando dos mecanismos legais, posterguem indefinidamente o pagamento do que reconhecidamente devem, colocando em risco a própria sobrevivência das empresas que lhe prestam serviços, utilizando-se de tais obras para promoção pública dos (ir)responsáveis pelo pagamento de referidos débitos.

Não se pode admitir que as Administrações Públicas utilizem mecanismos para contornar a Lei de Responsabilidade Fiscal e que continuem a lançar novas licitações sem antes concluir as obras em andamento e sem pagar as pendências financeiras das obras já executadas.

A Empresa não aceita, que tenha que arcar com multas abusivas e correção por SELIC dos impostos em atraso, quando a própria Administração Pública é a causadora de tais inadimplementos, razão pela qual tem ingressado com as ações que visam recompor todas as perdas sofridas,.

A Empresa repudia a prática da maioria das Administrações Públicas que incham a máquina com cargos comissionados, que em nada contribuem para a melhoria dos serviços públicos, que continuam a prestar um péssimo serviço a população, enquanto o setor produtivo, este sim gerador de riquezas e empregos, é estrangulado pela indecente taxa de juros e absurda carga fiscal.

É inconcebível que o Poder Legislativo possa cogitar que os altos salários recebidos pelos parlamentares sejam insuficientes, quando a maioria dos que trabalham para sobreviver tenham que arcar com a imensa carga tributária para mantê-los; que os parlamentares continuem a legislar em causa própria, ampliando os seus próprios benefícios, enquanto as empresas mal conseguem arcar com os benefícios e encargos sociais incidentes sobre a folha de salários, o que tem deixado inúmeras empresas na informalidade.

Mas, a sociedade já tem conseguido obstar a aprovação no Congresso Nacional de tamanhos despautérios, como no caso do aumento de salário dos Deputados e da Medida Provisória nº 232.

Por outro lado, é imprescindível que o Poder Judiciário exerça a sua função de garantir um Estado Democrático de Direito, impondo à Administração Pública o respeito aos princípios constitucionais, notadamente o da legalidade.

Afinal, só o Poder Judiciário poderá conter esta insistência da Administração Pública em prolongar as discussões judiciais, chegando às raias da imoralidade administrativa, uma vez que atenta aos bons costumes, às regras da boa

00477-4 CONST LIX DA CUNHA SA

46.014.635/0001-49

10.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

administração e ao senso comum da honestidade e justiça, o próprio Poder Público descumprir os contratos, a lei e as decisões judiciais.

A Administração da Empresa perseguirá de forma incansável, além do equilíbrio operacional, a agilização do andamento dos processos judiciais, inclusive com medidas que visem a antecipação de tutela, e das negociações visando o recebimento de seus créditos, fatores imprescindíveis para que possa se recuperar e voltar a apresentar resultados satisfatórios.

Neste aspecto, é indescritível a valorosa e decisiva contribuição que a Empresa tem recebido dos seus funcionários que, não obstante os percalços pessoais pela situação financeira que a todos acaba por atingir, mantém a confiança na Empresa e o empenho para que a mesma consiga superar mais este desafio. A Administração registra pois o seu reconhecimento e gratidão a todos os funcionários e parceiros, convicta de que todo esse empenho será devidamente recompensado com a recuperação da Empresa.

A Administração