

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

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01630-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ROSSI RESIDENCIAL S/A.	3 - CNPJ 61.065.751/0001-80
4 - NIRE 35300108078		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Gomes De Carvalho, Nº 1.195		2 - BAIRRO OU DISTRITO Vila Olimpia	
3 - CEP 04547-004	4 - MUNICÍPIO São Paulo		5 - UF SP
6 - DDD 0011	7 - TELEFONE 3040-0100	8 - TELEFONE 0000-0000	9 - TELEFONE 0000-0000
10 - TELEX 0000000			
11 - DDD 0011	12 - FAX 0829-7969	13 - FAX 0000-0000	14 - FAX 0000-0000
15 - E-MAIL PI100.@ibm.net			

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

1 - NOME José Paim De Andrade Júnior			
2 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Gomes De Carvalho, Nº 1.195 - Térreo		3 - BAIRRO OU DISTRITO Vila Olimpia	
4 - CEP 04547-004	5 - MUNICÍPIO São Paulo		6 - UF SP
7 - DDD 0011	8 - TELEFONE 3040-0100	9 - TELEFONE 0000-0000	10 - TELEFONE 0000-0000
11 - TELEX 0000000			
12 - DDD 0011	13 - FAX 0829-7969	14 - FAX 0000-0000	15 - FAX 0000-0000
16 - E-MAIL PI100@ibm.net			

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO		TRIMESTRE ATUAL			TRIMESTRE ANTERIOR		
1 - INÍCIO	2 - TÉRMINO	3 - NÚMERO	4 - INÍCIO	5 - TÉRMINO	6 - NÚMERO	7 - INÍCIO	8 - TÉRMINO
01/01/1999	31/12/1999	1	01/01/1999	31/03/1999	4	01/10/1998	31/12/1998
9 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR						10 - CÓDIGO CVM -	
11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO						12 - CPF DO RESP. TÉCNICO . . . -	

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01630-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ROSSI RESIDENCIAL S/A.	3 - CNPJ 61.065.751/0001-80
---------------------------	--	--------------------------------

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Unidades)	1 - TRIMESTRE ATUAL 31/03/1999	2 - TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/1998	3 - IGUAL TRIMESTRE EX. ANTERIOR 31/03/1998
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	128.750.000	128.750.000	128.750.000
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	128.750.000	128.750.000	128.750.000
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	0	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	0	0	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1050000 - Construção e Engenharia
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Construção Civil Residencial
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Total
7 - TIPO DO RELATÓRIO DOS AUDITORES Sem Ressalva

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

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

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

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

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01630-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ROSSI RESIDENCIAL S/A.	3 - CNPJ 61.065.751/0001-80
---------------------------	--	--------------------------------

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

1- ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Unidades)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
---------	-----------------------	-------------------------------------	--------------------------------	-------------------------	---	--------------------------------------

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 05/05/1999	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A.	61.065.751/0001-80

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/03/1999	4 - 31/12/1998
1	Ativo Total	412.198.713	412.775.841
1.01	Ativo Circulante	150.197.796	147.338.859
1.01.01	Disponibilidades	28.567.517	27.205.552
1.01.01.01	Caixa E Bancos	2.481.757	1.983.613
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	26.085.760	25.221.939
1.01.02	Créditos	59.618.640	59.774.248
1.01.02.01	Contas A Receber De Clientes	59.618.640	59.774.248
1.01.03	Estoques	54.890.143	56.904.630
1.01.03.01	Imóveis A Comercializar	54.890.143	56.904.630
1.01.04	Outros	7.121.496	3.454.429
1.01.04.01	Titulos A Receber	966.514	1.060.657
1.01.04.02	Créditos Diversos	6.154.982	2.393.772
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	216.823.534	224.168.080
1.02.01	Créditos Diversos	192.790.989	196.560.868
1.02.01.01	Contas A Receber De Clientes	192.790.989	196.560.868
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	6.792.827	13.969.982
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	6.792.827	13.969.982
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0
1.02.03	Outros	17.239.718	13.637.230
1.02.03.01	Debêntures	2.423.611	2.761.349
1.02.03.02	Depósitos Judiciais	6.261.433	5.851.930
1.02.03.03	Outros Créditos	8.554.674	5.023.951
1.03	Ativo Permanente	45.177.383	41.268.902
1.03.01	Investimentos	37.213.549	33.406.246
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	37.160.932	33.406.246
1.03.01.03	Outros Investimentos	52.617	0
1.03.02	Imobilizado	2.300.326	2.212.819
1.03.03	Diferido	5.663.508	5.649.837

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A.	61.065.751/0001-80

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/03/1999	4 - 31/12/1998
2	Passivo Total	412.198.713	412.775.841
2.01	Passivo Circulante	128.246.035	117.576.171
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	41.543.396	31.529.800
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	2.555.728	2.754.456
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	7.277.004	6.374.276
2.01.05	Dividendos a Pagar	3.982.414	3.982.414
2.01.06	Provisões	381.579	424.068
2.01.06.01	Provisão Para Contribuição Social	381.579	424.068
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.01.08	Outros	72.505.914	72.511.157
2.01.08.01	Outras Contas A Pagar	6.821.851	4.906.675
2.01.08.02	Salários E Encargos Sociais	3.527.744	2.824.508
2.01.08.03	Custo Orçado A Incorrer	48.250.242	50.491.135
2.01.08.04	Contas A Pagar Por Aquisição Terrenos	13.906.077	14.288.839
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	71.711.719	70.107.972
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	21.154.675	16.002.002
2.02.02	Debêntures	0	0
2.02.03	Provisões	0	0
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	59.114
2.02.05	Outros	50.557.044	54.046.856
2.02.05.01	Contas A Pagar Por Aquisição Terrenos	16.440.877	18.346.227
2.02.05.02	Custo Orçado A Incorrer	34.116.167	35.700.629
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	43.317.303	47.549.739
2.03.01	Resultados De Vendas Imóveis A Apropriar	43.317.303	47.549.739
2.05	Patrimônio Líquido	168.923.656	177.541.959
2.05.01	Capital Social Realizado	150.732.271	150.732.271
2.05.02	Reservas de Capital	27	27
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	26.809.661	26.809.661
2.05.04.01	Legal	2.424.014	2.424.014
2.05.04.02	Estatutária	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	24.385.647	24.385.647
2.05.04.06	Especial para Dividendos Não Distrib	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	(8.618.303)	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A.	61.065.751/0001-80

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/1999 a 31/03/1999	4 - 01/01/1999 a 31/03/1999	5 - 01/01/1998 a 31/03/1998	6 - 01/01/1998 a 31/03/1998
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	22.816.433	22.816.433	28.200.839	28.200.839
3.02	Deduções da Receita Bruta	(782.513)	(782.513)	(519.224)	(519.224)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	22.033.920	22.033.920	27.681.615	27.681.615
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(16.799.265)	(16.799.265)	(17.387.210)	(17.387.210)
3.05	Resultado Bruto	5.234.655	5.234.655	10.294.405	10.294.405
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(12.717.503)	(12.717.503)	(542.906)	(542.906)
3.06.01	Com Vendas	(3.595.770)	(3.595.770)	(3.388.917)	(3.388.917)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(3.518.322)	(3.518.322)	(3.353.023)	(3.353.023)
3.06.03	Financeiras	(6.181.415)	(6.181.415)	4.306.451	4.306.451
3.06.03.01	Receitas Financeiras	17.170.549	17.170.549	11.891.377	11.891.377
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(23.351.964)	(23.351.964)	(7.584.926)	(7.584.926)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	69	69
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(82.213)	(82.213)	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	660.217	660.217	1.892.514	1.892.514
3.07	Resultado Operacional	(7.482.848)	(7.482.848)	9.751.499	9.751.499
3.08	Resultado Não Operacional	(1.135.455)	(1.135.455)	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0	0
3.08.02	Despesas	(1.135.455)	(1.135.455)	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	(8.618.303)	(8.618.303)	9.751.499	9.751.499
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	(8.618.303)	(8.618.303)	9.751.499	9.751.499

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A.	61.065.751/0001-80

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/1999 a 31/03/1999	4 - 01/01/1999 a 31/03/1999	5 - 01/01/1998 a 31/03/1998	6 - 01/01/1998 a 31/03/1998
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	128.750.000	128.750.000	128.750.000	128.750.000
	LUCRO POR AÇÃO			0,07574	0,07574
	PREJUÍZO POR AÇÃO	(0,06694)	(0,06694)		

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

1- CONTEXTO OPERACIONAL

As operações da Rossi Residencial S.A consistem na construção e comercialização de imóveis residenciais por incorporação ou administração, especialmente consubstanciadas no Plano 100 e Vida Nova

2- APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

2.1 As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante as práticas contábeis emanadas da legislação societária e estão apresentadas para atender a Instrução CVM nº 248, de 29 de março de 1996, e aos artigos 4º e 5º da Lei nº 9249/95, de 26 de dezembro de 1995, a qual revoga a correção monetária das demonstrações contábeis a partir de 1º de janeiro de 1996.

3- PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 Aplicações Financeiras

Representadas por fundos de investimentos de alta liquidez, certificados de depósitos e instrumentos financeiros normalmente com vencimentos não superior a 30 dias, demonstrados ao custo de aquisição mais rendimentos auferidos até as datas dos balanços.

3.2 Imóveis a Comercializar

Imóveis a comercializar são avaliados ao custo de construção ou aquisição, inferiores ao valor de mercado.

3.3 Provisão para Devedores Duvidosos

A provisão para perdas com devedores duvidosos é constituída em montante considerado suficiente para cobrir possíveis perdas na realização desses créditos.

3.4 Reconhecimento de Resultados de Incorporações

As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção e as despesas comerciais inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo este percentual mensurado em função do custo incorrido em relação ao custo total dos respectivos empreendimentos, de conformidade com os critérios estabelecidos no Ofício CVM SEP nº 5/95, de 20 de dezembro de 1995.

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

As receitas oriundas de prestação de serviços (basicamente representadas por gerenciamento de obras e mão-de-obra empregada na construção civil) são contabilizadas conforme a execução dos serviços.

3.5 Reconhecimento do Custo Orçado

No momento da venda dos apartamentos , o total dos custos orçados a incorrer é contabilizado a título de passivo circulante e exigível a longo prazo, de acordo com os princípios fundamentais de contabilidade. As alterações aos custos orçados são registradas à medida que são conhecidas e alocadas entre custo de vendas e resultado de vendas de imóveis a apropriar.

3.6 Capitalização de Juros

Os juros dos empréstimos diretamente ligados aos empreendimentos imobiliários são capitalizados como custo dos imóveis a comercializar, no caso dos apartamentos em estoque, ou ao resultado de vendas a apropriar, no caso dos imóveis já vendidos, para posterior apropriação ao resultado, de acordo com método de percentual de conclusão da obra de cada empreendimento.

3.7 Ativo Imobilizado

O ativo imobilizado está registrado ao custo de aquisição, corrigido até 31 de dezembro de 1995, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando a vida útil econômica estimada para os bens.

3.8 Diferido

O diferido está representado por gastos com aquisição e desenvolvimento de softwares, gastos com projetos pré-operacionais e por gastos com processo de abertura de capital. A amortização dá-se pelo método linear em 5 anos, a partir do momento em que os benefícios começam a ser gerados.

3.9 Investimentos

Os investimentos permanentes são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

3.10 Imposto de Renda e Contribuição Social

As bases de cálculo do imposto de renda e da contribuição social são apuradas de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

4- CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO

As demonstrações contábeis consolidadas compreendem a Rossi Residencial S/A e suas controladas, SCP Campinas, SCP Verona, SCP Asti, SCP Guarujá. Na consolidação, são eliminados os investimentos nas sociedades controladas, os saldos a receber e a pagar, as receitas, as despesas e os lucros não realizados decorrentes de transações entre as empresas. A participação dos acionistas minoritários é destacada nas demonstrações contábeis consolidadas.

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

5- Aplicações Financeiras

São representadas por:

	Controladora R\$	Consolidado R\$
Aplicações de renda fixa	26.025.784	26.518.954
Fundos de Renda Fixa	59.976	59.976
	<u>26.085.760</u>	<u>26.578.930</u>

6- CONTAS A RECEBER

Estão representadas conforme segue:

Controladora	R\$		
	Circulante	Longo Prazo	Total
Clientes por incorporação de imóveis	60.675.527	202.856.201	263.531.728
Rendas a apropriar	(2.967.563)	(10.065.212)	(13.032.775)
Provisão para perdas com devedores duvidosos	(242.867)	-	(242.867)
Clientes por venda terrenos	174.461	-	174.461
Contas a receber de franquias	1.979.082	-	1.979.082
	<u>59.618.640</u>	<u>192.790.989</u>	<u>252.409.629</u>

Consolidado	R\$		
	Circulante	Longo Prazo	Total
Clientes por incorporação de imóveis	77.815.413	254.733.256	332.548.669
Rendas a apropriar	(5.069.440)	(17.012.980)	(22.082.420)
Provisão para perdas com devedores duvidosos	(242.867)	-	(242.867)
Clientes por venda terrenos	174.461	-	319.064
Contas a receber de franquias	1.979.082	-	2.514.125
	<u>74.656.649</u>	<u>237.720.276</u>	<u>312.376.925</u>

(a) Clientes por Incorporação de Imóveis

Os valores relativos a contas a receber estão atualizados conforme cláusulas contratuais, como segue:

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

. Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados pela variação do IGP-M e/ ou INCC.

. Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do IGP-M, com juros de 12% ao ano (tabela “ PRICE “).

(b) Rendas a Apropriar

Rendas a apropriar representam a porção do Contas a Receber relativo aos juros a serem apropriados em períodos futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios.

(c) Contas a Receber de Franquias

É representado por taxas a receber de empresas franqueadas, pela concessão de licenciamento para uso da marca “ Plano 100” , e transferência de tecnologia nas áreas de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários , estudos de viabilidades econômicas, marketing, comercialização e técnicas construtivas.

7- IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados por apartamentos a serem vendidos e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>R\$</u>	<u>R\$</u>
Imóveis concluídos	9.453.381	12.599.888
Imóveis em construção	20.742.476	26.140.659
Terrenos para futuras incorporações	24.694.287	33.898.330
	<u>54.890.143</u>	<u>72.638.877</u>

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para conta imóveis em construção no momento em que o empreendimento é lançado.

8- TITULOS A RECEBER

São representados por:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>R\$</u>	<u>R\$</u>
Fercoi S/A	565.548	565.548
SCP-Campinas	367.653	-
Comissária Galvão	24.333	24.333
Outros	8.980	8.980
	<u>966.514</u>	<u>598.861</u>

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

9- CRÉDITOS DIVERSOS

Estão representados por:

(a) Curto Prazo

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>R\$</u>	<u>R\$</u>
Contas a receber	2.375.735	336.727
Empréstimos a Funcionários	19.303	19.303
Impostos a recuperar	1.302.550	1.338.417
Contas vinculadas ao FGTS	208.170	208.170
Cessão de Créditos	1.915.702	1.915.702
Outros créditos	333.521	445.540
	<u>6.154.982</u>	<u>4.263.859</u>

(b) Longo Prazo

O saldo de R\$ 8.554.674 é composto por valores a receber por conta de operações de cessões de crédito junto ao Banco de Crédito Nacional, com vencimento superior a 12 meses.

10- DEPÓSITOS JUDICIAIS

Representados por valores depositados judicialmente referentes a processos (Nota16), conforme demonstrado abaixo:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>R\$</u>	<u>R\$</u>
Cofins	4.648.571	5.873.417
PIS sobre a receita	1.523.252	1.922.285
Outros	89.610	89.610
	<u>6.261.433</u>	<u>7.885.312</u>

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

11- INVESTIMENTOS

Os investimentos em 31 de março de 1999 são representados por:

	Patrimônio Líquido	Lucro/Prejuízo do período	Participação %	Saldo dos Investimentos	Equivalência Patrimonial
SCP Campinas	16.277.382	500.618	99,99	16.277.377	500.618
SCP Verona	1.630.037	(21.690)	50,00	815.019	(10.845)
SCP Asti	5.562.689	164.722	50,00	2.781.344	82.361
SCP Guarujá	17.439.442	96.484	99.13	17.287.192	88.083
				<u>37.160.932</u>	<u>660.217</u>

As sociedades em conta de participação(SCP) têm o propósito específico de realização de empreendimentos imobiliários relativos à construção de edifícios de apartamentos residenciais e a comercialização de suas unidades, sob a modalidade do sistema "Plano 100 ", similar ao da Rossi Residencial S.A.

As demonstrações contábeis das sociedades investidas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e da consolidação, tiveram os saldos ajustados em atendimento ao Ofício CVM SEP nº 5/95, de 20 de dezembro de 1995, equiparando-o às práticas contábeis adotadas pela sociedade controladora pelo reconhecimento das receitas de vendas e dos custos de construção inerentes às respectivas incorporações, apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, descritas na Nota 3.4

12- ATIVO IMOBILIZADO

É composto por:

	Taxa de Depreciação Anual %	Controladora R\$	Consolidado R\$
Terrenos	-	11.583	11.583
Máquinas e equipamentos	10	531.236	656.660
Moveis e utensílios	10	995.742	1.053.602
Equipos de Processamento de dados	20	994.706	1.032.446
Veículos	20	164.632	164.632
Direito de uso	-	655.487	693.729
Marcas e patentes	-	30.098	30.098
Obras de arte	-	6.218	6.218
		<u>3.389.702</u>	<u>3.648.968</u>
Depreciações acumuladas		<u>(1.089.376)</u>	<u>(1.146.963)</u>
Total do imobilizado		<u>2.300.326</u>	<u>2.502.005</u>

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

13- DIFERIDO

É representado por:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	R\$	R\$
Gastos com emissão de ações	5.184.238	5.184.238
Gastos com projetos em desenvolvimento	858.728	890.119
Gastos com Softwares	1.362.472	1.368.769
Amortizações Acumuladas	(1.741.930)	(1.743.294)
Total do diferido	<u>5.663.508</u>	<u>5.669.832</u>

14- FINANCIAMENTOS

Estão representados por:

	R\$			
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>Circulante</u>	<u>Longo Prazo</u>	<u>Circulante</u>	<u>Longo Prazo</u>
Créditos Imobiliários	4.258.044	1.221.880	4.258.044	1.221.880
Financiamentos para Capital de giro	37.285.352	19.932.795	37.285.352	19.932.795
	<u>41.543.396</u>	<u>21.154.675</u>	<u>41.543.396</u>	<u>21.154.675</u>

(a) Créditos imobiliários

Correspondem a financiamentos para construção dos imóveis, sujeitos a juros de 12.284% a 15% ao ano, indexados pela TR, a serem pagos em prestações com vencimentos até 2001. Esses financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis.

(b) Financiamento para Capital de Giro

Os financiamentos para capital de giro estão sujeitos a juros que variam de 12% até 17% ao ano, mais variação cambial, a serem pagos em prestações com vencimento até 2002. Em 31 de março de 1999, o montante a ser pago a curto e longo prazos, equivalente a R\$ 48.756.269, era indexado em dólar norte americano (US\$ 28.313.745). Os financiamentos estão garantidos por notas promissórias avalizadas pelos acionistas controladores e hipoteca censual de imóveis pertencentes ao Grupo Rossi .

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

15- CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

Representadas por contratos de compras de terrenos para incorporações de empreendimentos imobiliários. Os contratos possuem cláusulas de correção monetária com base no IGP-M e, geralmente, são pagos à proporção que são auferidos os recebimentos de vendas dos respectivos imóveis. As parcelas correntes e de longo prazo são alocadas de acordo com o vencimento dos pagamentos a serem efetuados.

16- IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Estão representados por :

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>R\$</u>	<u>R\$</u>
Cofins	5.879.045	6.936.228
PIS sobre receita	1.397.959	1.735.315
	<u>7.277.004</u>	<u>8.671.543</u>

A Sociedade questiona judicialmente a constitucionalidade de tributos federais relativamente a Cofins e Pis, para os quais existe depósito judicial (Nota 10). Com base na opinião de seus assessores jurídicos, a Sociedade mantém provisionado o montante relativo a esses tributos até o encerramento de referidos pleitos.

17- OUTRAS CONTAS A PAGAR

São compostas por:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>R\$</u>	<u>R\$</u>
Retenções Contratuais de		
· Fornecedores	402.563	539.189
Contas a Pagar	1.974.941	1.499.518
Valores a pagar por		
Rescisões de clientes	2.128.618	2.785.890
Participações dos		
Administradores a pagar	1.676.806	1.676.806
Provisão para contingências	195.000	195.000
Outras contas a pagar	443.923	676.132
	<u>6.821.851</u>	<u>7.372.535</u>

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(a) Valores a pagar por Rescisões de Clientes

Correspondem a cartas de crédito concedidas aos clientes por ocasião de rescisões contratuais. Tais cartas de crédito possuem validade de três anos para serem utilizadas pelo próprio cessionário na aquisição de outro imóvel perante a Rossi Residencial S.A. As cartas de créditos são intransferíveis e não sendo utilizadas no prazo prescrevem, sendo os respectivos valores revertidos a favor da Rossi Residencial S.A. Os saldos são atualizados monetariamente de acordo com cláusulas contratuais.

(b) Participação dos Administradores a Pagar

Em 31 de dezembro de 1998, foi provisionado o montante R\$1.676.806, correspondente à participação dos administradores sobre o lucro do exercício, conforme previsto no estatuto social e dentro dos critérios da Lei das Sociedades por Ações.

18- CUSTOS ORÇADOS A INCORRER E

RESULTADO DE VENDAS DE IMÓVEIS A APROPRIAR

(a) Custo Orçado a Incorrer

Representam as estimativas dos custos orçados das unidades vendidas dos empreendimentos residenciais, efetuadas com base em relatórios executados pela área técnica responsável, que têm como contrapartida inicial a conta Resultado de Vendas de Imóveis a Apropriar.

(b) Resultado de Vendas de Imóveis a Apropriar

Representa os valores das vendas dos imóveis em construção, cuja apropriação ao resultado é em função do custo incorrido na construção dos empreendimentos, como determina o Ofício CVM SEP nº 5/95, de 20 de dezembro de 1995, conforme descrito na Nota 3.4 e está assim composto:

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	R\$	R\$
Receitas com vendas de imóveis	141.065.244	169.896.923
Custos de construção	(65.510.944)	(81.955.639)
Terrenos	(18.803.406)	(22.841.464)
Despesas com vendas e comercialização	(13.433.591)	(15.519.332)
Resultado líquido a apropriar	<u>43.317.303</u>	<u>49.580.488</u>

19- SOCIEDADES LIGADAS

Estão assim representadas :

(a) Valores a Receber de Sociedades Ligadas

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	R\$	R\$
SCP Campinas	6.557.265	-
Rossi Participações Ltda	<u>235.562</u>	<u>235.562</u>
	<u>6.792.827</u>	<u>235.562</u>

20- PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(a) Capital Social

O Capital Social é de R\$ 150.732.271 em 31 de março de 1999, representado por 128.750.000 ações ordinárias e nominativas .

21- INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros correntemente utilizados pela Sociedade restringem-se às aplicações financeiras de prazo inferior a três meses e à captação de empréstimos para capital de giro e para construção , em condições normais de mercado , estando reconhecidos nas demonstrações contábeis pelos critérios descritos na Nota 3.

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

22- IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

As provisões para imposto de renda e contribuição social incluídas nas demonstrações contábeis consistem em tributos diferidos provenientes de diferenças temporárias, decorrentes de divergências dos critérios para reconhecimento das receitas e despesas pelo método do custo incorrido da obra e dos critérios utilizados para fins de tributação.

A Sociedade apresenta saldo de prejuízos fiscais de períodos anteriores a compensar no montante de R\$ 29.964.498, sendo que R\$23.328.831 estão limitados a compensação de 30% ao ano e base negativa de contribuição social num montante de R\$ 29.964.498. Esses benefícios não foram incluídos nas demonstrações contábeis encerradas naquela data.

23- SEGUROS

A Sociedade mantém, em 31 de março de 1999, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis com os riscos envolvidos:

- (a) Responsabilidade civil - relativa a danos pessoais de caráter involuntário, causados a terceiros, e danos materiais a bens tangíveis .
- (b) Incêndio - Incluindo incêndio, queda de raio ou explosão de gás dentro da área do terreno segurado.

24- ADEQUAÇÃO DOS SISTEMAS AO ANO 2000

A Sociedade já procedeu os necessários ajustes em seus sistemas aplicativos, visando adaptá-los à mudança do milênio.

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

25- FLUXO DE CAIXA

ROSSI RESIDENCIAL S.A

DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS DO FLUXO DE CAIXA

PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 1999 E 1998

(em reais)

	Consolidado	
	1999	1998
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:		
Recebimentos-		
Venda de imóveis de incorporações	29.016.512	26.211.077
Serviços, Royalties e Franquias	31.558	138.268
Pagamentos-		
Custos de construção dos empreendimentos	(17.964.666)	(20.564.475)
Pagamento de terrenos	(3.634.499)	(4.058.782)
Despesas administrativas	(3.355.393)	(3.603.139)
Despesas de marketing e comercialização	(2.342.944)	(3.824.262)
Rescisões de Clientes	(279.691)	(422.599)
Participações dos Funcionários nos Resultados	(93.812)	(582.992)
Impostos e contribuições	(590.488)	(1.164.152)
Fluxo líquido das atividades operacionais	786.577	(7.871.056)
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:		
Pagamentos-		
Aquisição de ativo imobilizado	(148.205)	(77.876)
Aquisição e desenvolvimento de softwares	(130.192)	(97.763)
Gastos com pesquisa e desenvolvimento de projetos	(209.578)	(160.967)
Fluxo líquido das atividades de investimentos	(487.975)	(336.606)
DAS ATIVIDADES FINANCEIRAS:		
Recebimentos-		
Securitização de recebíveis	6.291.500	-
Receitas financeiras líquidas auferidas	1.624.142	2.052.366
Empréstimos bancários	-	1.404.876
Pagamentos-		
Amortização de empréstimos bancários	(6.139.870)	-
Amortização de dividas c/ sociedades ligadas	-	(47.584)
Fluxo líquido das atividades financeiras	1.775.772	3.409.658
Fluxo de caixa do período	2.074.374	(4.798.004)
CAIXA, BANCOS E APLICAÇÕES FINANCEIRAS:		
No início do período	28.100.310	41.152.855
No final do período	30.174.684	36.354.851

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

05.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE

As operações da Rossi Residencial S.A e suas subsidiárias consistem exclusivamente na incorporação , comercialização e construção de imóveis residenciais, substanciadas no Plano 100 e Vida Nova. Em decorrência de condições peculiares do mercado de incorporações imobiliárias , por vezes a Companhia necessita utilizar Sociedades em Conta de Participação para a realização dos mencionados empreendimentos imobiliários. Para fins contábeis , essas Sociedades em Conta de Participação são consideradas como empresas independentes (Sociedades investidas) , embora representem em sua essência econômica, parte integrante das operações da própria empresa controladora.

Assim, como objetivo de propiciar a análise abrangente de seus negócios, os comentários de desempenho da Companhia devem ser avaliados sob a forma consolidada (abrangendo todos os seus empreendimentos, independente da estruturação jurídica – societária), apresentados no formulário “ Comentário do Desempenho Consolidado no Trimestre “

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A.	61.065.751/0001-80

06.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/03/1999	4 - 31/12/1998
1	Ativo Total	450.694.296	455.486.885
1.01	Ativo Circulante	182.332.930	182.475.475
1.01.01	Disponibilidades	30.174.684	28.100.310
1.01.01.01	Caixa E Bancos	3.595.754	2.610.794
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	26.578.930	25.489.516
1.01.02	Créditos	74.656.649	76.846.189
1.01.02.01	Contas A Receber De Clientes	74.656.649	76.846.189
1.01.03	Estoques	72.638.877	75.047.734
1.01.03.01	Imóveis A Comercializar	72.638.877	75.047.734
1.01.04	Outros	4.862.720	2.481.242
1.01.04.01	Titulos A Receber	598.861	1.060.657
1.01.04.02	Créditos Diversos	4.263.859	1.420.585
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	260.106.912	264.905.112
1.02.01	Créditos Diversos	237.720.276	244.665.975
1.02.01.01	Contas A Receber De Clientes	237.720.276	244.665.975
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	235.562	1.407.194
1.02.02.01	Com Coligadas	235.562	1.407.194
1.02.02.02	Com Controladas	0	0
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0
1.02.03	Outros	22.151.074	18.831.943
1.02.03.01	Debentures	3.083.485	3.555.858
1.02.03.02	Depósitos Judiciais	7.885.312	7.296.826
1.02.03.03	Imposto De Renda Diferido	2.627.603	2.955.308
1.02.03.04	Outros Créditos	8.554.674	5.023.951
1.03	Ativo Permanente	8.254.454	8.106.298
1.03.01	Investimentos	52.617	0
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	0	0
1.03.01.03	Outros Investimentos	52.617	0
1.03.02	Imobilizado	2.502.005	2.419.980
1.03.03	Diferido	5.699.832	5.686.318

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A.	61.065.751/0001-80

06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/03/1999	4 - 31/12/1998
2	Passivo Total	450.694.296	455.486.885
2.01	Passivo Circulante	144.857.404	136.521.030
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	41.543.396	31.529.800
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	3.148.306	3.539.604
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	8.671.543	7.642.975
2.01.05	Dividendos a Pagar	3.982.414	3.982.414
2.01.06	Provisões	381.579	424.068
2.01.06.01	Provisão Para Contribuição Social	381.579	424.068
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.01.08	Outros	87.130.166	89.402.169
2.01.08.01	Outras Contas A Pagar	7.372.535	6.049.847
2.01.08.02	Salários E Encargos Sociais	3.532.118	2.929.308
2.01.08.03	Custo Orçado A Incurrir	60.652.088	64.568.248
2.01.08.05	Contas A Pagar Por Aquisição De Terrenos	15.573.425	15.854.766
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	83.584.134	82.791.406
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	21.154.675	16.002.002
2.02.02	Debêntures	0	0
2.02.03	Provisões	0	0
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.02.05	Outros	62.429.459	66.789.404
2.02.05.01	Custo Orçado A Incurrir	42.185.911	44.687.361
2.02.05.02	Contas A Pagar Por Aquisição De Terrenos	20.243.548	22.102.043
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	49.580.488	55.204.128
2.03.01	Resultado De Vendas Imóveis A Apropriar	49.580.488	55.204.128
2.04	Participações Minoritárias	3.748.614	3.428.362
2.05	Patrimônio Líquido	168.923.656	177.541.959
2.05.01	Capital Social Realizado	150.732.271	150.732.271
2.05.02	Reservas de Capital	27	27
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	26.809.661	26.809.661
2.05.04.01	Legal	2.424.014	2.424.014
2.05.04.02	Estatutária	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	24.385.647	24.385.647
2.05.04.06	Especial para Dividendos Não Distrib	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	(8.618.303)	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A.	61.065.751/0001-80

07.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/1999 a 31/03/1999	4 - 01/01/1999 a 31/03/1999	5 - 01/01/1998 a 31/03/1998	6 - 01/01/1998 a 31/03/1998
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	27.613.693	27.613.693	39.251.656	39.251.656
3.02	Deduções da Receita Bruta	(874.974)	(874.974)	(732.713)	(732.713)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	26.738.719	26.738.719	38.518.943	38.518.943
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(21.081.585)	(21.081.585)	(25.109.378)	(25.109.378)
3.05	Resultado Bruto	5.657.134	5.657.134	13.409.565	13.409.565
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(12.732.360)	(12.732.360)	(2.847.042)	(2.847.042)
3.06.01	Com Vendas	(4.410.609)	(4.410.609)	(3.921.027)	(3.921.027)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(3.731.779)	(3.731.779)	(3.910.984)	(3.910.984)
3.06.03	Financeiras	(4.500.705)	(4.500.705)	4.984.758	4.984.758
3.06.03.01	Receitas Financeiras	20.419.922	20.419.922	14.478.551	14.478.551
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(24.920.627)	(24.920.627)	(9.493.793)	(9.493.793)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	4.545	4.545	211	211
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(93.812)	(93.812)	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	(7.075.226)	(7.075.226)	10.562.523	10.562.523
3.08	Resultado Não Operacional	(1.135.453)	(1.135.453)	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	(8.210.679)	(8.210.679)	10.562.523	10.562.523
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(327.706)	(327.706)	(558.675)	(558.675)
3.11	IR Diferido	0	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.14	Participações Minoritárias	(79.918)	(79.918)	(252.348)	(252.348)
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	(8.618.303)	(8.618.303)	9.751.500	9.751.500

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A.	61.065.751/0001-80

07.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/1999 a 31/03/1999	4 - 01/01/1999 a 31/03/1999	5 - 01/01/1998 a 31/03/1998	6 - 01/01/1998 a 31/03/1998
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	128.750.000	128.750.000	128.750.000	128.750.000
	LUCRO POR AÇÃO			0,07574	0,07574
	PREJUÍZO POR AÇÃO	(0,06694)	(0,06694)		

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

**08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE
ROSSI RESIDENCIAL S. A.**

COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO CONSOLIDADO
NO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 1999

CENÁRIO MACROECONÔMICO E SETORIAL:

O primeiro trimestre de 1999 foi marcado por grandes mudanças na economia brasileira desencadeadas, entre outros fatores, pela forte desvalorização cambial. O quadro de incertezas que assolou a economia brasileira provocou outros eventos negativos – a moratória em Minas Gerais, a abrupta elevação das taxas de juros, o aumento nos índices de inflação, de inadimplência e de desemprego, a restrição ao crédito, etc. Esse ambiente desfavorável acabou por afetar os resultados da Companhia no curto prazo. O impacto das dívidas indexadas em dólares refletiu-se diretamente no resultado financeiro. As quedas nas vendas, ainda que previstas, superaram as previsões mais pessimistas.

A Rossi Residencial, neste contexto, pautou-se pela cautela. Com dinheiro em caixa e com liquidez acima da média do setor, a empresa priorizou a prudência no curto prazo, para colher os benefícios no longo prazo.

As grandes transformações estruturais do mercado financeiro internacional, iniciadas com o “default” russo, alteraram de maneira decisiva a percepção de risco das empresas e países emergentes e geraram incertezas que afetaram profundamente a liquidez internacional, provocando exaustão do modelo de financiamento do déficit público, concebido em cenários de pouca restrição ao crédito e elevada oferta de capitais internacionais. Até então, a aposta do governo brasileiro centrava-se na expectativa de que seria possível fazer um ajuste fiscal e estrutural do setor público, alternativa que deixou de existir ao longo de 1998. Diante desta situação, estávamos convictos de que, no início de 1999, o Brasil ocuparia o centro das atenções nos mercados emergentes e que a aprovação pelo Congresso das medidas de ajuste fiscal seria decisiva para que o país suportasse essas pressões. Se o governo tivesse dificuldades para aprovar o ajuste fiscal, a credibilidade ficaria comprometida, o que poderia provocar acentuação da fuga de capitais, diminuição das reservas internacionais e, como consequência, a desvalorização cambial. Este cenário nos conduziu à contratação de uma opção de compra cambial, no montante de US\$ 10 milhões, a qual foi exercida tão logo as pressões sobre o câmbio começaram a diminuir. Esta operação proporcionou à empresa um ganho que reduziu em R\$ 5.380 mil os efeitos desfavoráveis da desvalorização cambial sobre seu endividamento em dólares.

Ao longo do primeiro trimestre de 1999, optamos pelo aumento da liquidez da empresa, como forma de enfrentarmos as restrições ao crédito. Decidimos postergar todos os novos lançamentos e trabalhamos no desenvolvimento de novos produtos, voltados para a nova realidade da economia brasileira.

Apesar da forte recessão econômica, vendemos durante o primeiro trimestre, líquido de rescisões, 167 apartamentos. Em abril, a Companhia vendeu, líquido de rescisões, 70 apartamentos, ou seja, mais de 40% do total vendido durante o primeiro trimestre.

Com o restabelecimento da estabilidade econômica que se avizinha, a Rossi Residencial prepara-se para grandes lançamentos nos próximos meses, com produtos inovadores e acessíveis à grande maioria da classe média e média baixa brasileira. Estamos consolidando a nova filial da empresa em Porto Alegre com o lançamento de seu primeiro empreendimento naquela cidade, que ocorrerá no segundo trimestre deste ano.

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

VOLUME DE VENDAS:

Conforme comentado, o volume de vendas foi duramente afetado pela instabilidade econômica do país. O quadro a seguir apresenta a comparação dos volumes de vendas do primeiro trimestre de 1999 em relação a igual período do ano anterior:

(Quantidade de Apartamentos Vendidos, Líquido de Rescisões Contratuais)

	1.999			1.998		
	Plano 100	Vida Nova	Total	Plano 100	Vida Nova	Total
Janeiro	18	26	44	117	29	146
Fevereiro	10	40	50	71	99	170
Março	42	31	73	127	146	273
Total do Trimestre	70	97	167	315	274	589

CUSTOS DE CONSTRUÇÃO:

Os efeitos da brusca desvalorização do Real em relação às moedas estrangeiras causou efeito imediato sobre os preços dos produtos importados, assim como sobre os insumos cujos preços são internacionalmente cotados (derivados de cobre e alumínio, pigmentos para tintas, etc.).

Embora acreditando que os reajustes de preços praticados pelo mercado, tomando por base a cotação do dólar no auge da crise cambial, sejam excessivos e tendam a se reverter à medida em que for restabelecida a estabilidade econômica, a empresa optou, por conservadorismo, em reprecificar todos os orçamentos de custos de obras a incorrer, ajustando-os aos preços dos insumos vigentes em março de 1999.

Esta reprecificação provocou um acréscimo da provisão para custos a incorrer, resultando em um impacto negativo de R\$ 3.134 mil no resultado do primeiro trimestre de 1999.

POSTERGACÃO DE LANÇAMENTOS:

A pouca receptividade do mercado imobiliário, motivada pela crise econômica iniciada em 1998 e agravada no primeiro trimestre de 1999, conduziram a Companhia a suspender a comercialização de alguns empreendimentos imobiliários, que já haviam sido lançados no final do ano de 1998.

A suspensão da comercialização desses empreendimentos, para relançamento tão logo a conjuntura econômica se estabilize e o mercado imobiliário demonstre sinais de aquecimento, implicou no reconhecimento, no resultado do primeiro trimestre de 1999, de despesas de marketing e comercialização no montante de R\$ 1.282 mil, incorridas com os empreendimentos cujos lançamentos foram postergados.

EFEITOS DA DESVALORIZAÇÃO CAMBIAL:

A desvalorização cambial provocou uma perda de R\$ 9.972 mil (já líquida do ganho de R\$ 5.380mil com a opção de compra cambial).

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

Embora a Comissão de Valores Mobiliários, através da Deliberação CVM nº 294, tenha facultado o diferimento destas perdas cambiais, para amortização em até quatro anos, a Companhia optou por reconhecê-las integralmente no resultado do primeiro trimestre de 1999.

CONCLUSÃO:

Os comentários anteriores demonstram que o prejuízo contabilizado pela Companhia no primeiro trimestre de 1999 deveu-se a fatores conjunturais da economia brasileira, e não a motivos relacionados à gestão estratégica da empresa, aos seus produtos, ou aos fundamentos aplicados na condução de seus negócios. Por esse motivo acreditamos que com a força gerencial da empresa, traduzida na capacidade de antecipar tendências e atender aos anseios do mercado, não só seremos capazes de reverter o resultado deste trimestre, como principalmente posicionar a Companhia para tirar o máximo proveito do crescimento do setor imobiliário em nosso país.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01630-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ROSSI RESIDENCIAL S/A.	3 - CNPJ 61.065.751/0001-80
---------------------------	--	--------------------------------

11.01 - PEDIDOS/CONTRATOS FIRMADOS

Companhia	(Reais)
1 - Saldo dos Pedidos/Contratos Firmados ao Final do Trimestre Atual	0
2 - Saldo dos Pedidos/Contratos Firmados ao Final de Igual Trimestre do Exercício Anterior	0

Consolidado	(Reais)
3 - Saldo dos Pedidos/Contratos Firmados ao Final do Trimestre Atual	0
4 - Saldo dos Pedidos/Contratos Firmados ao Final de Igual Trimestre do Exercício Anterior	0

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

17.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA

RELATÓRIO DE REVISÃO ESPECIAL

Aos Administradores e Acionistas da

Rossi Residencial S.A.:

(1) Efetuamos uma revisão especial das Informações Trimestrais (ITRs) da ROSSI RESIDENCIAL S.A. (controladora e consolidado), compreendendo o balanço patrimonial em 31 de março de 1999, a demonstração do resultado para o trimestre findo naquela data, o relatório de desempenho e as informações relevantes.

(2) Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo Instituto Brasileiro de Contadores - IBRACON, em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade, e consistiu, principalmente, de: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas Contábil, Financeira e Operacional da Sociedade, quanto aos principais critérios adotados na elaboração das informações trimestrais; e (b) revisão das informações e dos eventos subseqüentes que tenham ou possam vir a ter efeitos relevantes sobre a situação financeira e as operações da Sociedade.

(3) Baseados em nossa revisão especial não temos conhecimento de qualquer modificação relevante que deva ser feita nas Informações Trimestrais acima referidas para que as mesmas estejam de acordo com as práticas contábeis emanadas da legislação societária, aplicadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especificamente aplicáveis à elaboração das informações trimestrais obrigatórias.

(4) O balanço patrimonial em 31 de dezembro de 1998, apresentado para fins comparativos, foi por nós examinado conforme relatório, sem ressalva, datado de 11 de fevereiro de 1999 e a demonstração do resultado do trimestre findo em 31 de março de 1998, apresentada para fins comparativos, foi também por nós revisada, e nosso relatório, emitido em 28 de abril de 1998, não conteve ressalva.

São Paulo, 5 de maio de 1999

ARTHUR ANDERSEN S/C - CRC 2SP000123/O-1

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

17.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA

Walter Dalsasso
Sócio-Diretor Responsável
Contador - CRC 1SP077516/O-9

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01630-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ROSSI RESIDENCIAL S/A.	3 - CNPJ 61.065.751/0001-80
---------------------------	--	--------------------------------

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO ITR	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLuíDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO	3
01	10	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	3
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	4
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	5
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	6
04	01	NOTAS EXPLICATIVAS	8
05	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE	21
06	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO	22
06	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO	23
07	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	24
08	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE	26
11	01	PEDIDOS/CONTRATOS FIRMADOS	29
17	01	RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL	30/31