

**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 <b>01630-6</b>	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL <b>ROSSI RESIDENCIAL S/A.</b>	3 - CNPJ <b>61.065.751/0001-80</b>
4 - NIRE <b>35300108078</b>		

**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 011	7 - TELEFONE 3040-0100	8 - TELEFONE -	9 - TELEFONE -
10 - TELEX	11 - DDD 011	12 - FAX 3849-7969	13 - FAX -
14 - FAX -			
15 - E-MAIL lucianarossi@rossiresidencial.com.br			

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

1 - NOME Luciana Rossi Cuppoloni			
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 011	8 - TELEFONE 3040-0100	9 - TELEFONE -	10 - TELEFONE -
11 - TELEX	12 - DDD 011	13 - FAX 3849-7969	14 - FAX -
15 - FAX -			
16 - E-MAIL lucianarossi@rossiresidencial.com.br			

**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
01/01/2002	31/12/2002	1	01/01/2002	31/03/2002	4	01/10/2001	31/12/2001
9 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR Arthur Andersen S/C					10 - CÓDIGO CVM 00283-6		
11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO Walter Dalsasso					12 - CPF DO RESP. TÉCNICO 531.252.408-59		

**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 31/03/2002	2 - TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2001	3 - IGUAL TRIMESTRE EX. ANTERIOR 31/03/2001
<b>Do Capital Integralizado</b>			
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
<b>Em Tesouraria</b>			
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 09/05/2002	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 - 31/03/2002	4 - 31/12/2001
1	Ativo Total	380.821.730	386.832.198
1.01	Ativo Circulante	213.343.372	204.057.296
1.01.01	Disponibilidades	25.374.954	28.572.862
1.01.01.01	Caixa e Bancos	8.482.919	6.791.008
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	16.892.035	21.781.854
1.01.02	Créditos	76.255.095	65.563.341
1.01.02.01	Clientes	76.255.095	65.563.341
1.01.03	Estoques	82.950.491	79.484.379
1.01.03.01	Imóveis a Comercializar	82.950.491	79.484.379
1.01.04	Outros	28.762.832	30.436.714
1.01.04.01	Créditos Diversos	28.762.832	30.436.714
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	148.522.025	159.546.622
1.02.01	Créditos Diversos	96.800.745	109.903.833
1.02.01.01	Clientes	96.800.745	109.903.833
1.02.01.02	Aplicações Financeiras	0	0
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	0	0
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0
1.02.03	Outros	51.721.280	49.642.789
1.02.03.01	Depósitos Judiciais	17.085.917	16.428.278
1.02.03.02	Imp. de Renda e Contr. Social Diferidos	18.445.523	16.264.342
1.02.03.03	Aplicações Financeiras	2.580.653	2.460.249
1.02.03.04	Outros Créditos	12.671.395	13.552.128
1.02.03.05	Imóveis a Comercializar	937.792	937.792
1.03	Ativo Permanente	18.956.333	23.228.280
1.03.01	Investimentos	12.006.171	15.298.572
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	12.006.171	15.298.572
1.03.01.03	Outros Investimentos	0	0
1.03.02	Imobilizado	1.820.572	1.938.164
1.03.03	Diferido	5.129.590	5.991.544

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 - 31/03/2002	4 - 31/12/2001
2	Passivo Total	380.821.730	386.832.198
2.01	Passivo Circulante	126.933.109	136.044.420
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	45.641.420	56.597.821
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	4.226.255	2.925.000
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	20.249.548	20.299.586
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0
2.01.06	Provisões	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.01.08	Outros	56.815.886	56.222.013
2.01.08.01	Outras Contas a Pagar	8.010.016	8.515.764
2.01.08.02	Salários e Encargos Sociais	2.860.198	2.898.803
2.01.08.03	Custo Orçado a Incorrer	38.162.841	39.438.193
2.01.08.04	Contas a Pagar por Aquisição Terrenos	7.782.831	5.369.253
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	73.003.449	62.297.154
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	19.688.900	10.062.156
2.02.02	Debêntures	0	0
2.02.03	Provisões	13.667.972	14.462.160
2.02.03.01	Imp. de Renda e Contr. Social Diferidos	13.667.972	14.462.160
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	9.167.139	0
2.02.05	Outros	30.479.438	37.772.838
2.02.05.01	Contas a Pagar por Aquisição Terrenos	3.452.577	3.544.480
2.02.05.02	Custo Orçado a Incorrer	3.526.957	7.980.579
2.02.05.03	Resultado de Vendas Imóveis a Apropriar	23.499.904	26.247.779
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	180.885.172	188.490.624
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	37.758.326	37.758.326
2.05.04.01	Legal	3.709.522	3.709.522
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	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	34.048.804	34.048.804
2.05.04.07.01	Reserva Retenção de Lucros	34.048.804	34.048.804
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	(7.605.452)	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 - 01/01/2002 a 31/03/2002	4 - 01/01/2002 a 31/03/2002	5 - 01/01/2001 a 31/03/2001	6 - 01/01/2001 a 31/03/2001
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	20.414.634	20.414.634	29.027.963	29.027.963
3.02	Deduções da Receita Bruta	(1.159.821)	(1.159.821)	(1.605.883)	(1.605.883)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	19.254.813	19.254.813	27.422.080	27.422.080
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(16.652.100)	(16.652.100)	(19.978.709)	(19.978.709)
3.05	Resultado Bruto	2.602.713	2.602.713	7.443.371	7.443.371
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(13.185.079)	(13.185.079)	(11.285.165)	(11.285.165)
3.06.01	Com Vendas	(7.289.692)	(7.289.692)	(5.627.245)	(5.627.245)
3.06.01.01	Despesas Comerciais	(7.289.692)	(7.289.692)	(5.627.245)	(5.627.245)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(5.800.080)	(5.800.080)	(5.858.520)	(5.858.520)
3.06.02.01	Despesas Administrativas	(5.800.080)	(5.800.080)	(5.858.520)	(5.858.520)
3.06.03	Financeiras	(591.375)	(591.375)	117.038	117.038
3.06.03.01	Receitas Financeiras	7.530.496	7.530.496	10.100.928	10.100.928
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(8.121.871)	(8.121.871)	(9.983.890)	(9.983.890)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	822	822
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(24.713)	(24.713)	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	520.781	520.781	82.740	82.740
3.07	Resultado Operacional	(10.582.366)	(10.582.366)	(3.841.794)	(3.841.794)
3.08	Resultado Não Operacional	1.545	1.545	(24.539)	(24.539)
3.08.01	Receitas	1.545	1.545	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	(24.539)	(24.539)
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	(10.580.821)	(10.580.821)	(3.866.333)	(3.866.333)
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	2.975.369	2.975.369	1.615.312	1.615.312
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
3.12.01.01	Funcionários	0	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0	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 - 01/01/2002 a 31/03/2002	4 - 01/01/2002 a 31/03/2002	5 - 01/01/2001 a 31/03/2001	6 - 01/01/2001 a 31/03/2001
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	(7.605.452)	(7.605.452)	(2.251.021)	(2.251.021)
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	128.750.000	128.750.000	128.750.000	128.750.000
	LUCRO POR AÇÃO				
	PREJUÍZO POR AÇÃO	(0,05907)	(0,05907)	(0,01748)	(0,01748)

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

---

##### ROSSI RESIDENCIAL S.A.

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EM 31 DE MARÇO DE 2002

(Valores em reais)

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

As operações da Rossi Residencial S.A. compreendem a incorporação, construção e comercialização de imóveis residenciais, especialmente consubstanciadas nas linhas de produtos: Plano 100, Noblesse, Casas D'Itália, Vida Nova e Villa Flora.

#### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante as práticas contábeis emanadas da legislação societária brasileira e estão apresentadas para atender à Instrução CVM nº 248, de 29 de março de 1996, e aos artigos 4º e 5º da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, a qual revogou a correção monetária das demonstrações contábeis a partir de 1º de janeiro de 1996.

#### 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

(a) Aplicações Financeiras--Representadas por fundos de investimentos de alta liquidez e certificados de depósitos, demonstrados ao custo de aquisição mais rendimentos auferidos até as datas dos balanços.

(b) Imóveis a Comercializar--São avaliados ao custo de construção ou aquisição, inferiores ao valor de mercado.

(c) Provisão para Devedores Duvidosos--É constituída, quando aplicável, com base na avaliação da Administração quanto a eventuais perdas na realização do contas a receber.

(d) 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 esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, em conformidade com os critérios estabelecidos no Ofício CVM SEP nº 5, 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.

(e) Reconhecimento do Custo Orçado--No momento da venda das unidades habitacionais, o total dos custos orçados a incorrer é contabilizado a título de passivo circulante e exigível a longo prazo. Eventuais alterações aos custos orçados, caso ocorram, são registradas à medida que são conhecidas e alocadas entre custo de vendas e resultado de vendas de imóveis a apropriar.

(f) 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 o método de percentual de conclusão da obra de cada empreendimento.

(g) 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.

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

(i) Investimentos--Os investimentos permanentes são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

(j) 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. Os impostos diferidos obedecem aos critérios mencionados na Nota 20.

#### **4. CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO**

As demonstrações contábeis consolidadas compreendem a Rossi Residencial S.A. e suas controladas, SCP Campinas, SCP Verona, SCP Guarujá, Rossi Securities Ltda, Rossi Trust e Participações Ltda, Rossi-GNO Incorporadora Ltda e Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda. 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:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Aplicações de renda fixa	16.892.035	16.965.578
	-----	-----
Curto Prazo	16.892.035	16.965.578
	-----	-----
Longo Prazo	2.580.653	2.580.653
	=====	=====

**6. CONTAS A RECEBER**

São representadas por:

<u>Controladora</u>	<u>Circulante</u>	<u>Longo Prazo</u>	<u>Total</u>
Clientes por incorporação de imóveis	84.224.066	105.899.607	190.123.673
Rendas a apropriar	(7.968.971)	(9.098.862)	(17.067.833)
	-----	-----	-----
	76.255.095	96.800.745	173.055.840
	=====	=====	=====

<u>Consolidado</u>	<u>Circulante</u>	<u>Longo Prazo</u>	<u>Total</u>
Clientes por incorporação de imóveis	84.429.005	107.011.735	191.440.740
Rendas a apropriar	(7.978.602)	(9.116.397)	(17.094.999)
	-----	-----	-----
	76.450.403	97.895.338	174.345.741
	=====	=====	=====

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

---

##### a. Clientes por Incorporação de Imóveis

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

Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil -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 parcela do Contas a receber relativo aos juros a serem apropriados em períodos futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios.

## 7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados por apartamentos e casas a serem vendidos, terrenos para futuras incorporações e materiais a serem aplicados nas obras, assim distribuídos:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Imóveis concluídos	23.712.814	25.653.124
Imóveis em construção	24.393.610	24.155.890
Terrenos para futuras incorporações	33.915.863	42.115.654
Materiais	928.204	928.204
	-----	-----
Total do circulante	82.950.491	92.852.872
Terrenos a comercializar (longo prazo)	937.792	5.178.225
	-----	-----
	83.888.283	98.031.097
	=====	=====

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

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

---

**8. OUTROS CRÉDITOS**

São representados por:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Contas a receber	1.469.302	1.126.028
Adiantamentos a fornecedores	1.971.548	1.971.548
Impostos a recuperar	1.361.277	2.489.194
Cessões de créditos	20.168.467	20.168.467
Outros créditos	3.792.238	3.867.288
	-----	-----
	28.762.832	29.622.525
	=====	=====

a. Contas a Receber

São substancialmente representadas por recursos a serem liberados, provenientes de financiamentos bancários.

b. Cessões de Créditos

São representadas por:

	<u>Controladora e consolidado</u>	
	<u>Circulante</u>	<u>Longo Prazo</u>
Contas a receber de clientes cedidos para Instituições financeiras	26.426.493	29.735.226
Rendas a apropriar	(1.004.694)	(4.815.310)
Valores antecipados por conta da cessão	(5.253.332)	(12.248.521)
	-----	-----
	20.168.467	12.671.395
	=====	=====

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Representam créditos cedidos às instituições financeiras, oriundos de contratos de vendas de unidades imobiliárias. O produto das respectivas cobranças das parcelas mensais, mantido em conta de titularidade das respectivas instituições financeiras, é diretamente destinado à amortização dos valores antecipados. Referidos contratos de venda cedidos são garantidos pelos próprios imóveis objeto das vendas.

#### 9. DEPÓSITOS JUDICIAIS

São representados por valores depositados judicialmente referentes a processos em andamento (Nota 15), conforme demonstrado abaixo:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
COFINS	12.256.606	13.452.592
PIS sobre a receita	4.263.443	4.684.823
Outros	565.868	565.868
	-----	-----
	<u>17.085.917</u>	<u>18.703.283</u>

#### 10. INVESTIMENTOS

São representados por:

	Patrimônio <u>Líquido</u>	Resultado <u>do período</u>	Participação <u>- %</u>		Equivalência <u>Patrimonial</u>	Saldo dos <u>Investimentos</u>
SCP Campinas	69.353	(577)	99,99	(a)	(577)	69.353
SCP Verona	30.382	(147.425)	50,00	(a)	(73.712)	15.191
SCP Guarujá	6.661.485	188.944	96,48	(a)	182.296	6.427.097
Rossi-GNO Incorporadora Ltda.	820.956	549.489	70,00	(a)	384.642	574.669
Rossi Securities Ltda.	885.594	19.526	99,99	(a)	19.526	885.593
Dália Empreendimentos Imob Ltda	5.355.440	-	50,00	(a)	-	2.677.720
Rossi Trust e Participações Ltda.	1.356.549	8.606	99,99	(a)	8.606	1.356.548
					-----	-----
					<u>520.781</u>	<u>12.006.171</u>

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(a) Durante o período, os sócios-cotistas das sociedades em contas de participação SCP Guarujá, Rossi-GNO e Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda, procederam as movimentações de recursos provenientes de suas operações nos valores líquidos de , R\$6.633.489 (retiradas - SCP Guarujá) , R\$239.000 (aportes – Rossi-GNO) e R\$5.355.440 (aportes – Dália Empreend. Imob.) respectivamente. Referidas movimentações não geraram efeitos relevantes nos resultados da Rossi Residencial S.A.

As participações dos minoritários nos períodos findos em 31 de março de 2002 e 31 de dezembro de 2001, destacadas nos balanços patrimoniais e na demonstração do resultado consolidado, são obtidas pela aplicação dos percentuais de participação dos mesmos nos valores dos patrimônios líquidos e dos lucros ou prejuízos nos respectivos exercícios.

As sociedades em conta de participação (SCP) têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários relativos à construção e à comercialização de imóveis residenciais, sob modalidade similar à 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, equiparando-o às práticas contábeis adotadas pela sociedade controladora pelo reconhecimento das receitas de vendas e dos custos inerentes às respectivas incorporações, apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento e descritas na Nota 3.

As demonstrações contábeis das sociedades investidas foram revisadas pelos auditores independentes da Sociedade.

#### 11. ATIVO IMOBILIZADO

É representado por:

	Taxa anual de <u>depreciação</u>	Controladora <u>e consolidado</u>
	%	
Máquinas e equipamentos	10	531.483
Móveis e utensílios	10	1.084.577
Instalações	10	246.066
Equipamentos de processamento de dados	20	1.928.166
Veículos	20	164.631
Direito de uso	-	79.919
Marcas e patentes	-	108.098
Obras de arte	-	6.218
		-----
		4.149.158
Depreciações acumuladas		(2.328.586)
		-----
		1.820.572
		=====

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

---

12. DIFERIDO

É representado por:

	<u>Controladora e consolidado</u>
Gastos com abertura de capital	5.184.238
Gastos com projetos em desenvolvimento	1.176.837
Gastos com softwares	7.529.716
Amortizações acumuladas	(8.761.201)
	-----
	5.129.590
	=====

13. FINANCIAMENTOS

São representados por:

	<u>Controladora e consolidado</u>
Circulante:	
Créditos imobiliários	5.621.508
Financiamentos para capital de giro	38.584.378
FINEP / BNDES	1.435.534
	-----
	45.641.420
	=====

	<u>Controladora e consolidado</u>
Longo prazo:	
Créditos imobiliários	5.838.701
Financiamentos para capital de giro	12.596.608
FINEP / BNDES	1.253.591
	-----
	19.688.900
	=====

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

---

##### a. Créditos Imobiliários

Correspondem a financiamentos para construção dos imóveis, sujeitos a juros de 13% ao ano, indexados pela Taxa Referencial - TR, a serem pagos em prestações com vencimento até 2004. Esses financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis.

##### b. Financiamentos para Capital de Giro

Os financiamentos para capital de giro estão sujeitos a juros que variam de 3,04% a 17,5% ao ano, mais variação monetária, quando aplicável, a serem pagos em prestações com vencimento até 2004. Parte destes financiamentos está garantido por caução de recebíveis (item (d) garantias) com prazo superior a um ano de vencimento.

##### c. FINEP / BNDES

Corresponde a financiamentos mediante abertura de crédito de Apoio à Gestão de Qualidade – AGQ e Programa de Investimento em Tecnologia de Informação, com vencimento até agosto de 2002, com encargos de variação monetária baseados na variação da TJLP acrescida de juros de 5,5% ao ano.

##### d. Garantias

Em 31 de março de 2002, os financiamentos estão lastreados nas seguintes garantias:

	<u>Controladora e consolidado</u>
Caução de contas a receber de clientes	11.218.758
Hipotecas dos imóveis objeto dos créditos imobiliários	11.460.209
Notas promissórias avalizadas pelos acionistas controladores	25.507.468
Hipoteca de imóveis pertencentes aos acionistas controladores	17.143.885
	-----
	65.330.320
	=====

#### 14. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

São representadas por contratos de compras de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários. Os contratos possuem cláusula de correção monetária com base no IGP-M. As parcelas correntes e de longo prazo são alocadas de acordo com o vencimento dos pagamentos a serem efetuados.



---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

**15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER**

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
COFINS	16.270.960	17.617.438
PIS sobre receita	3.822.427	4.132.159
Outros tributos	156.161	157.231
	-----	-----
	20.249.548	21.906.828
	=====	=====

A Sociedade questiona judicialmente a constitucionalidade de tributos federais com relação à COFINS e ao PIS, para os quais existe depósito judicial (Nota 9). Com base na opinião de seus assessores jurídicos, a Sociedade mantém provisionado o montante relativo a esses tributos até o encerramento dos referidos pleitos.

**16. OUTRAS CONTAS A PAGAR**

São compostas por:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Valores a pagar por rescisões de clientes	3.321.065	3.642.523
Participação dos administradores a pagar	1.214.007	1.214.007
Provisão para contingências	246.076	246.076
Contas a pagar	2.123.013	1.956.395
Retenções contratuais de fornecedores	950.648	981.563
Outras contas a pagar	155.207	155.914
	-----	-----
	8.010.016	8.196.478
	=====	=====

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 Sociedade. As cartas de crédito são intransferíveis e se não forem utilizadas no prazo prescrevem, sendo os respectivos valores revertidos em favor da Sociedade. Os saldos são atualizados monetariamente de acordo com cláusulas contratuais.

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

---

##### b. Participação dos Administradores a Pagar

Em 31 de dezembro de 2000, foi provisionado o montante de R\$1.314.007, 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. Deste valor R\$1.214.007 encontra-se pendente de liquidação.

A remuneração dos dirigentes durante o trimestre findo em 31 de março de 2002 registrada como despesas administrativas, foi de R\$91.980, dentro do limite fixado pela Assembléia.

##### c. Contas a Pagar

Correspondem a valores a repassar a consórcios, associados e instituições financeiras, referentes a cobranças de parcelas de clientes, repasses e operações de cessões de créditos.

#### 17. CUSTOS ORÇADOS A INCORRER E RESULTADO DE VENDAS DE IMÓVEIS A APROPRIAR

##### a. Custos Orçados a Incurrer

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 virtude do custo incorrido nos respectivos empreendimentos, como determina o Ofício CVM SEP nº 5/95, conforme descrito na Nota 3.(d), e está assim composto:

	<u>Controladora</u> <u>e consolidado</u>
Receitas com vendas de imóveis	69.851.426
Custos de construção	(35.230.029)
Terrenos	(4.857.316)
Despesas com vendas e comercialização	(6.183.289)
Juros de financiamentos	(80.888)
	-----
Resultado líquido a apropriar	23.499.904
	=====

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

---

##### 18. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Os saldos das transações com partes relacionadas, para o período findo em 31 de março de 2002, são os seguintes:

	R\$
Mútuo – Engeplano Participações S/A	9.167.139
Despesas com serviços de planejamento, serviços jurídicos e Outros serviços – Resultado	200.062

##### 19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

###### a. Capital Social

O capital social em 31 de março de 2002 é de R\$150.732.271 , representado por 128.750.000 ações ordinárias nominativas.

##### 20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

O imposto de renda e a contribuição social diferidos da controladora e das sociedades controladas incluídos nas demonstrações contábeis são provenientes de diferenças temporárias e de prejuízos fiscais a compensar, no ativo, e de diferenças dos critérios para reconhecimento das receitas e despesas pelo método do custo incorrido da obra comparados com os critérios utilizados para fins de tributação, no passivo. A Administração da Sociedade e de suas controladas, tomando por base as projeções de resultados futuros, estima a sua realização no prazo de cinco anos.

Em 31 de março de 2002, a Sociedade apresenta saldo de prejuízos fiscais a compensar com imposto de renda e contribuição social no montante de R\$35.243.677 (R\$36.854.510 - consolidado), estando R\$34.277.165 limitados à compensação de 30% ao ano. O saldo das diferenças temporárias representam o montante de R\$20.165.726.

Adicionalmente, R\$40.199.921 (R\$40.448.224 - consolidado) representam valores apropriados aos resultados pelo método de custos incorridos e que serão objeto de tributação em períodos futuros.

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

#### 04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A apuração dos impostos diferidos para os exercícios está apresentada a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	2002	2001	Varição	2002	2001	Varição
Imposto de renda e contribuição social diferidos – ativo:						
Sobre prejuízos fiscais	11.982.850	9.834.390	2.148.460	12.530.533	10.382.073	2.148.460
Sobre diferenças temporárias	6.462.673	6.429.952	32.721	6.856.347	6.819.819	36.528
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	18.445.523	16.264.342	2.181.181	19.386.880	17.201.892	2.184.988
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Imposto de renda e contribuição social diferidos – passivo:						
Sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa (Instrução Normativa nº 84/79) e o valor de acordo com a evolução física da obra	13.667.972	14.462.160	(794.188)	13.752.395	14.639.600	(887.205)
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Resultado de imposto de renda e contribuição social			2.975.369			3.072.193
			=====			=====

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 34%.

## 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 financiamentos à produção, em condições normais de mercado, estando reconhecidos nas demonstrações contábeis pelos critérios descritos na Nota 3.

## 22. SEGUROS

A Sociedade mantém, em 31 de março de 2002, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis com os riscos envolvidos:

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

---

- 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.

23. CPMF

A Sociedade desembolsou os seguintes valores, relativos à Contribuição Provisória sobre as Movimentações Financeiras - CPMF:

	<u>2002</u>
Controladora	260.848
Consolidado	266.770

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

**04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS**

ROSSI RESIDENCIAL S.A.  
QUADRO SUPLEMENTAR - ANEXO I  
DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS DO FLUXO DE CAIXA  
PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2002 E 2001

(Em reais)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:		
Recebimentos-		
Venda de imóveis de incorporações	29.699.690	47.773.236
Receitas de financiamentos a clientes	1.415.702	2.051.242
Serviços prestados	1.923	4.113
Pagamentos-		
Custos de construção dos empreendimentos	(16.948.790)	(23.289.190)
Pagamento de terrenos	(3.769.287)	(6.145.338)
Despesas administrativas	(5.350.039)	(5.173.000)
Despesas de marketing e comercialização	(4.285.529)	(5.572.903)
Rescisões de clientes	(300.676)	(1.575.955)
Impostos e contribuições	(1.970.974)	(1.206.828)
	-----	-----
Fluxo líquido das atividades operacionais	(1.507.980)	6.865.377
	-----	-----
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:		
Pagamentos-		
Aquisição de ativo imobilizado	(19.088)	(50.500)
Aquisição e desenvolvimento de softwares	(42.315)	(343.715)
Gastos com pesquisa e desenvolvimento de projetos	(59.843)	-
	-----	-----
Fluxo líquido das atividades de investimento	(121.246)	(394.215)
	-----	-----
DAS ATIVIDADES FINANCEIRAS:		
Recebimentos-		
Mútuos com empresas ligadas	9.116.781	-
Pagamentos-		
Empréstimos bancários, líquidos de amortizações	(10.462.003)	(4.524.420)
Despesas financeiras líquidas	(97.441)	(829.188)
	-----	-----
Fluxo líquido das atividades financeiras	(1.442.663)	(5.353.608)
	-----	-----
Fluxo de caixa do período	(3.071.889)	1.117.554
	-----	-----
CAIXA, BANCOS E APLICAÇÕES FINANCEIRAS:		
No início do período	28.913.252	23.065.348
	-----	-----
No final do período	25.841.363	24.182.902
	=====	=====

---

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, consubstanciadas nas linhas de produtos: Plano 100, Noblesse, Casas D'Itália, Vida Nova e Villa Flora. 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 - 31/03/2002	4 - 31/12/2001
1	Ativo Total	388.133.099	392.791.791
1.01	Ativo Circulante	224.767.163	213.718.922
1.01.01	Disponibilidades	25.841.363	28.913.252
1.01.01.01	Caixa e Bancos	8.875.785	7.059.386
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	16.965.578	21.853.866
1.01.02	Créditos	76.450.403	67.904.878
1.01.02.01	Clientes	76.450.403	67.904.878
1.01.03	Estoques	92.852.872	85.586.994
1.01.03.01	Imóveis a Comercializar	92.852.872	85.586.994
1.01.04	Outros	29.622.525	31.313.798
1.01.04.01	Créditos Diversos	29.622.525	31.313.798
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	156.415.774	171.143.161
1.02.01	Créditos Diversos	97.895.338	114.705.023
1.02.01.01	Clientes	97.895.338	114.705.023
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	0	0
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0
1.02.03	Outros	58.520.436	56.438.138
1.02.03.01	Depósitos Judiciais	18.703.283	18.045.644
1.02.03.02	Imp. de Renda e Contr. Social Diferidos	19.386.880	17.201.892
1.02.03.03	Aplicações Financeiras	2.580.653	2.460.249
1.02.03.04	Outros Créditos	12.671.395	13.552.128
1.02.03.05	Imóveis a Comercializar	5.178.225	5.178.225
1.03	Ativo Permanente	6.950.162	7.929.708
1.03.01	Investimentos	0	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	0	0
1.03.02	Imobilizado	1.820.572	1.938.164
1.03.03	Diferido	5.129.590	5.991.544

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 - 31/03/2002	4 - 31/12/2001
2	Passivo Total	388.133.099	392.791.791
2.01	Passivo Circulante	130.548.283	140.374.747
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	45.641.420	56.597.821
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	4.246.403	2.930.425
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	21.906.828	21.929.395
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0
2.01.06	Provisões	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.01.08	Outros	58.753.632	58.917.106
2.01.08.01	Outras Contas a Pagar	8.196.478	8.126.691
2.01.08.02	Salários e Encargos Sociais	2.860.198	2.898.803
2.01.08.03	Custo Orçado a Incurrir	38.162.841	40.224.229
2.01.08.05	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	9.534.115	7.667.383
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	73.526.058	63.624.748
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	19.688.900	10.062.156
2.02.02	Debêntures	0	0
2.02.03	Provisões	13.752.395	14.639.600
2.02.03.01	Imp. de Renda e Contr. Social Diferidos	13.752.395	14.639.600
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	9.167.139	0
2.02.05	Outros	30.917.624	38.922.992
2.02.05.01	Custo Orçado a Incurrir	3.526.957	7.980.579
2.02.05.02	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	3.890.763	4.807.878
2.02.05.03	Resultado de Vendas Imóveis a Apropriar	23.499.904	26.134.535
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.04	Participações Minoritárias	3.173.586	301.672
2.05	Patrimônio Líquido	180.885.172	188.490.624
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	37.758.326	37.758.326
2.05.04.01	Legal	3.709.522	3.709.522
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	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	34.048.804	34.048.804
2.05.04.07.01	Reserva de Retenção de Lucros	34.048.804	34.048.804

**01.01 - IDENTIFICAÇÃO**

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

**06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais)**

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -31/03/2002	4 -31/12/2001
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	(7.605.452)	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 - 01/01/2002 a 31/03/2002	4 - 01/01/2002 a 31/03/2002	5 - 01/01/2001 a 31/03/2001	6 - 01/01/2001 a 31/03/2001
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	23.788.052	23.788.052	30.406.636	30.406.636
3.02	Deduções da Receita Bruta	(1.319.697)	(1.319.697)	(1.669.725)	(1.669.725)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	22.468.355	22.468.355	28.736.911	28.736.911
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(19.037.128)	(19.037.128)	(21.299.405)	(21.299.405)
3.05	Resultado Bruto	3.431.227	3.431.227	7.437.506	7.437.506
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(14.012.635)	(14.012.635)	(11.260.045)	(11.260.045)
3.06.01	Com Vendas	(7.662.940)	(7.662.940)	(5.833.572)	(5.833.572)
3.06.01.01	Despesas Comerciais	(7.662.940)	(7.662.940)	(5.833.572)	(5.833.572)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(5.803.066)	(5.803.066)	(5.863.478)	(5.863.478)
3.06.02.01	Despesas Administrativas	(5.803.066)	(5.803.066)	(5.863.478)	(5.863.478)
3.06.03	Financeiras	(521.916)	(521.916)	436.183	436.183
3.06.03.01	Receitas Financeiras	8.075.435	8.075.435	11.097.225	11.097.225
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(8.597.351)	(8.597.351)	(10.661.042)	(10.661.042)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	822	822
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(24.713)	(24.713)	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	(10.581.408)	(10.581.408)	(3.822.539)	(3.822.539)
3.08	Resultado Não Operacional	1.545	1.545	(24.539)	(24.539)
3.08.01	Receitas	1.545	1.545	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	(24.539)	(24.539)
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	(10.579.863)	(10.579.863)	(3.847.078)	(3.847.078)
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	3.072.193	3.072.193	1.615.312	1.615.312
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
3.12.01.01	Funcionários	0	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0	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 - 01/01/2002 a 31/03/2002	4 - 01/01/2002 a 31/03/2002	5 - 01/01/2001 a 31/03/2001	6 - 01/01/2001 a 31/03/2001
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.14	Participações Minoritárias	(97.782)	(97.782)	(19.255)	(19.255)
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	(7.605.452)	(7.605.452)	(2.251.021)	(2.251.021)
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	128.750.000	128.750.000	128.750.000	128.750.000
	LUCRO POR AÇÃO				
	PREJUÍZO POR AÇÃO	(0,05907)	(0,05907)	(0,01748)	(0,01748)

---

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 2002**

**Estratégia e Performance Operacional:**

Durante o ano de 2001, a escassez de linhas de financiamentos e o maior rigor imposto, principalmente pela Caixa Econômica Federal, para concessão de crédito aos adquirentes de imóveis destinados ao público de menor poder aquisitivo, levaram-nos à consolidação de um programa de diversificação de mix de produtos, concentrando esforços no desenvolvimento dos produtos das linhas “Noblesse” e “Casas D’Itália”, destinados a um público de poder aquisitivo mais elevado.

Com este objetivo, tomamos medidas duras, como a desistência de alguns empreendimentos para a classe média-baixa, reaprovação de projetos, e venda de terrenos cuja localização e características físicas não preenchiam os pré-requisitos do novo planejamento estratégico. Neste primeiro trimestre de 2002, o cancelamento de cinco empreendimentos, totalizando 754 unidades habitacionais destinadas ao público de menor poder aquisitivo, gerou rescisões de unidades vendidas, reversão de receita apropriada e de despesas comerciais. Do total das despesas comerciais no trimestre, R\$ 3.849 mil correspondem aos investimentos efetuados em projetos e comercialização destes empreendimentos.

O número reduzido de lançamentos foi outro fator que impactou os resultados no primeiro trimestre de 2002. Para a montagem do novo mix de produtos, atravessamos um momento de poucos lançamentos devido ao tempo inerente à atividade de estruturação e montagem de um empreendimento imobiliário, incluindo negociação e compra de terreno, aprovação de projeto junto aos órgãos públicos competentes, registro de incorporação e obtenção de financiamento. Isto ocorreu principalmente na regional São Paulo, onde o número de empreendimentos em andamento destinados à classe média-baixa era expressivo. Conseqüentemente, neste trimestre, as vendas líquidas, que corresponderam a R\$ 11.635 mil, decorreram substancialmente da comercialização de unidades em estoque.

**Perspectivas:**

O acerto no novo mix de produtos bem como a entrada no mercado do Rio de Janeiro são fatores positivos que ainda não estão refletidos totalmente nos resultados do primeiro trimestre. Os lançamentos dos empreendimentos tipo “Casas D’Itália” em Campinas foram totalmente comercializados em um período curto de tempo. A estratégia diferenciada de busca de nichos de mercado não ocupados no mercado do Rio de Janeiro, também nos levou ao sucesso de vendas no nosso primeiro lançamento carioca para a classe média.

---

01630-6 ROSSI RESIDENCIAL S/A.

61.065.751/0001-80

---

**08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE**

---

Desde o segundo semestre de 2001 temos priorizado esforços na prospecção, negociação e aquisição de terrenos destinados a estes novos produtos. O acréscimo do estoque de terrenos, que passou de R\$ 37.498 mil em 31 de dezembro de 2001 para R\$ 47.294 mil em 31 de março de 2002 corresponde, integralmente, a aquisições de terrenos destinados especificamente a estes novos produtos.

Considerando os lançamentos programados para o segundo trimestre de 2002, dentro da nova estratégia da empresa, e ressaltando que quase todos estes projetos já se encontram em fase final de legalização, vislumbramos perspectiva de crescimento do volume de vendas, já a partir do terceiro trimestre deste ano.

---

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 2002, 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 IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade, e consistiu, principalmente, em: (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 subsequentes 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 referidas no parágrafo (1) para que essas mesmas estejam de acordo com as práticas contábeis emanadas da legislação societária brasileira, 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 2001, apresentado para fins comparativos, foi por nós examinado conforme relatório, sem ressalva, datado de 15 de fevereiro de 2002, e a demonstração do resultado para o trimestre findo em 31 de março de 2001, apresentada para fins comparativos, foi também por nós revisada, e nosso relatório, emitido com datas de 10 de maio e 30 de outubro de 2001, contém ressalva quanto ao diferimento de variações cambiais passivas, conforme previsto pela Deliberação CVM nº 404/01, que subavaliou o prejuízo do período findo naquela data em R\$1.361.250.

São Paulo, 30 de abril de 2002

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

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	24
06	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO	25
06	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO	26
07	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	28
08	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE	30
17	01	RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL	32