

OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE AÇÕES PREFERENCIAIS DE EMISSÃO DA



CNPJ/MF nº 29.780.061/0001-09

CÓDIGO ISIN: BRSCARACNPR4 - CÓDIGO CVM: 01378-1

POR CONTA E ORDEM DE

IMOB ASSET PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ/MF nº 07.691.480/0001-23

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES LTDA., na qualidade de instituição intermediadora ("**Intermediadora**"), por ordem e conta de **IMOB ASSET PARTICIPAÇÕES LTDA.** ("**Ofertante**"), vem a público dirigir aos titulares de ações preferenciais em circulação no mercado, emitidas por **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("**Emissora**"), a presente Oferta Pública de Aquisição de Ações por Aumento de Participação Acionária ("**Oferta**"), de acordo com o Artigo 4º, § 6º da Lei nº 6.404/76, da Instrução CVM nº 361/02 e nos termos e condições a seguir definidos.

I. SOBRE A OFERTA

I.1. Conforme Comunicado ao Mercado de 21/11/2005, a Companhia Brasileira de Varejo Limited ("**CBV**"), sociedade com sede na cidade de Nassau, Bahamas, adquiriu indiretamente 9.652.618.728 ações preferenciais, representativas de 22,0154% do capital social da Emissora, sendo que a Ofertante é controlada diretamente pela CBV e indiretamente por Jorge Paulo Lemann, Carlos Alberto da Veiga Sicupira e Marcel Herrmann Telles, os quais já controlam, indiretamente, em conjunto com terceiros, a Emissora.

I.2. Em razão do aumento indireto de participação no capital da Emissora, referido acima, dispõe-se a Intermediadora, por conta e ordem da Ofertante, adquirir a totalidade de ações preferenciais de emissão da Emissora em circulação no mercado ("**Ações**") que somam 8.947.647.866 ações, representando, em 35,5400% do capital sem direito de voto e **20,4075%** do capital total da Emissora, nos termos e condições desta Oferta.

I.3. O preço de compra é de R\$ 17,55 (dezesete reais e cinquenta e cinco centavos) por lote de mil ações, conforme valor definido pelo laudo de avaliação, que está disponível para consulta conforme cláusula VII deste Edital. O preço de compra será atualizado pela variação da TR - Taxa Referencial, inclusive "*pro-rata-temporis*", do dia 21/11/2005 até a data da liquidação financeira do leilão.

I.4. Eventuais dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, declarados antes da liquidação financeira da Ofertante, são de propriedade dos acionistas aceitantes da oferta, conforme artigo 205 da Lei 6.404/76.

I.5. A Ofertante fará o pagamento pela aquisição das Ações à vista, em moeda corrente nacional, na data da liquidação financeira do Leilão.

I.6. A presente Oferta será imutável e irrevogável a partir da data de publicação deste Edital, sendo que qualquer mudança em suas condições ou a renúncia da Ofertante, dependerá de prévia e expressa autorização da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

A presente Oferta permanecerá válida pelo prazo de 32 dias, contados da data de publicação deste Edital de Oferta, ou seja, sua fluência inicia-se em 24 de março de 2006 e encerra-se em 24 de abril de 2006, data em que será realizado o Leilão.

I.7. Se o total dos titulares de ações em circulação, que aderirem à oferta, representarem mais de 1/3 e menos de 2/3 do total de Ações em circulação, a ofertante adquirirá até 1/3 (um terço) das ações em circulação da mesma espécie e classe, procedendo-se ao rateio entre os aceitantes.

II. SOBRE O LEILÃO

II.1. Aceitação: A aceitação ou não da OPA, por parte dos acionistas interessados, dar-se-á no Leilão, o qual será realizado às 14 horas do dia 24 de abril de 2006, e obedecerá as regras estabelecidas pela Bolsa de Valores de São Paulo ("**BOVESPA**"). Os aceitantes, por sociedade corretora de sua escolha ou por meio da Intermediadora, deverão efetuar a venda no Leilão a ser realizado na BOVESPA sob as regras estabelecidas pela Bolsa de Valores de São Paulo, para operações dessa natureza.

II.2. Período de Habilitação: O prazo para a habilitação à presente oferta dar-se-á até as 18:00 horas do último dia útil anterior ao dia previsto para a realização do Leilão.

II.3. Habilitação para o Leilão: Os titulares de Ações que desejarem participar da presente Oferta deverão habilitar-se pessoalmente ou por intermédio de procuradores devidamente constituídos, na Intermediadora, com endereço na Avenida Paulista, 1.294, 4º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou nas sociedades corretoras de sua livre escolha, com os seguintes documentos, conforme o caso: **(i) Pessoas Físicas:** cópia autenticada do CPF, da cédula de identidade e de comprovante de residência; ou **(ii) Pessoas Jurídicas:** cópia autenticada do Estatuto ou do Contrato Social consolidado em vigor; cartão de inscrição no CNPJ, documentação societária outorgando poderes de representação, CPF, cédula de identidade e comprovante de residência do representante legal da pessoa jurídica.

II.4. As Ações habilitadas deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, direitos de garantia, usufruto ou quaisquer outras restrições ou gravames.

II.5. Será permitida a interferência compradora no Leilão, desde que para o lote total das Ações da presente oferta, que haja registro para oferta concorrente na CVM, e que o preço mínimo da oferta concorrente tenha sido, na primeira interferência, ao menos, 5% (cinco por cento) superior ao preço oferecido de acordo com a presente Oferta.

II.6. Até as 12:00 horas do dia da realização do Leilão, as corretoras representantes dos acionistas habilitados registrarão as ofertas de venda no sistema MEGABOLSA, com o código SCAR4L.

II.7. A liquidação do Leilão será realizada pela CBLC através do módulo de liquidação bruta, com a CBLC atuando como facilitadora do processo de liquidação, sendo a garantia de liquidação prestada pela intermediadora conforme item II.10.

II.8. A Sociedade Corretora encarregada de realizar a compra das Ações, por conta e ordem do Ofertante, é a Geração Futuro Corretora de Valores Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Assembléia nº 10, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62.

II.9. A Intermediadora garantirá a liquidação financeira da presente Oferta, nos termos do § 4º do Artigo 7º da Instrução CVM nº 361.

II.9.1. A Ofertante declara que, caso venha a adquirir mais de 2/3 (dois terços) das Ações em circulação, adquirirá as ações que permanecerem em circulação, pelo prazo de 3 (três) meses, contados da data da realização do leilão, pelo preço final do leilão de oferta, atualizado até a data do efetivo pagamento, nos termos do instrumento de oferta e da legislação em vigor, com pagamento em no máximo 5 (cinco) dias do exercício da faculdade pelo acionista. O exercício deste direito por parte do acionista dar-se-á mediante sua manifestação formal junto a Intermediadora, garantindo esta a liquidação financeira necessária, no prazo estabelecido.

II.10. A Ofertante é responsável pela veracidade, qualidade e suficiência das informações fornecidas à CVM e ao mercado, bem como por eventuais danos causados à companhia objeto, aos seus acionistas e a terceiros, por culpa ou dolo, em razão da falsidade, imprecisão ou omissão de tais informações.

II.11. A Intermediadora declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Ofertante são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e que verificou a suficiência e qualidade das informações fornecidas ao mercado durante todo o procedimento da OPA, necessárias à tomada de decisão por parte de investidores, inclusive as informações eventuais e periódicas devidas pela companhia, e as constantes do instrumento de OPA, do laudo de avaliação.

III. SOBRE O AUMENTO DE PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA

III.1. Conforme Comunicado ao Mercado de 21/11/2005, a CBV adquiriu indiretamente 9.652.618.728 ações preferenciais, representativas de 22,0154% do capital social da Emissora, por valor definido com base em transações recentes no mercado. A CBV é a controladora direta da Ofertante.

A aquisição de participação acionária em questão não teve por objetivo alterar a composição do controle ou a estrutura administrativa da Emissora, até mesmo porque os controladores indiretos da Ofertante já detêm o controle da Emissora e, ademais, adquiriram na operação em tela apenas ações preferenciais, sem direito a voto.

Em obediência aos dispositivos legais em vigor, a Ofertante pretende realizar a presente oferta pública, para aquisição das Ações em circulação no mercado, em decorrência do aumento indireto de participação no capital social da Emissora pelo grupo controlador, nos termos da Instrução CVM nº 361/02.

Os acionistas controladores da Emissora não pretendem cancelar o registro de companhia aberta mantido pela Emissora junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

IV. SOBRE A EMISSORA

IV.1. A SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. ("**SCAR**"), sociedade por ações, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte), Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.780.061/0001-09, tem por objeto social: **a)** administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive shopping centers; **b)** compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais, comerciais, terrenos ou frações ideais; **c)** a locação de bens imóveis; **d)** exploração de estacionamento rotativo; **e)** exercer outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; e **f)** participar no capital de outras sociedades.

IV.2. A SCAR foi constituída em 10/10/1985, começando a operar no final de 1989.

IV.3. A composição acionária da EMISSORA, em 16 de dezembro de 2005, era a seguinte:

Acionistas	Ações ON		Ações PN		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Varbra S.A.	13.513.871.226	72,39	3.307.509.116	13,14	16.821.380.342	38,37
S-Varbra Adm. de Recursos e Part. S.A.	1.168.294.297	6,26	3.107.518.220	12,34	4.275.812.517	9,75
Cia. Brasileira de Varejo Limited	0	0	9.652.618.728	38,34	9.652.618.728	22,02
Demais Controladores	969.139	0,01	4.779.083	0,02	5.748.222	0,01
Total Grupo Controlador	14.683.134.662	78,66	16.072.425.147	63,84	30.755.559.809	70,15
Ações em Tesouraria	330.804.900	1,77	156.146.165	0,62	486.951.065	1,11
Em Circulação	3.654.755.110	19,58	8.947.647.866	35,54	12.602.402.976	28,74
Total	18.668.694.672	100,00	25.176.219.178	100,00	43.844.913.850	100,00

OFERTANTE

IMOB ASSET PARTICIPAÇÕES LTDA.

IV.4. Indicadores econômico-financeiros da Emissora:

Indicador	31/12/03	31/12/04	31/03/05	30/06/05	30/09/05
Capital Social (R\$ mil)	358.378	358.378	358.378	358.378	358.378
Ações em Tesouraria (R\$ mil)	0	0	0	2.845	2.972
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	648.293	639.820	653.620	588.491	588.308
Receita Líquida (R\$ mil)	26.955	24.384	4.993	10.941	16.687
Lucro (Prejuízo) Operacional (R\$ mil)	(36.029)	(13.745)	17.042	(44.561)	(39.093)
Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ mil)	(49.911)	(8.473)	13.799	(48.485)	(48.541)
Exigível Total (R\$ mil)	114.835	86.438	140.885	150.371	170.663
Nº de Ações (mil)	43.844.914	43.844.914	43.844.914	43.844.914	43.844.914
Ações em Tesouraria (mil)	0	0	0	486.951	486.951
LPA (R\$)	0	0	0,000315	0	0
VPA (R\$)	0,0147	0,0146	0,0149	0,0134	0,0134
Lucro Líquido/Capital Social (%)	0	0	3,85	0	0
Lucro Líquido/Patrim. Líquido (%)	0	0	2,11	0	0
Lucro Líquido/Receita Líquida (%)	0	0	276,37	0	0
Exigível Total/Patrim. Líquido (%)	17,71	13,51	21,55	25,55	29,00

IV.5. O Serviço de Atendimento aos Acionistas da SCAR é prestado pelo Banco Bradesco S.A. - Departamento de Ações e Custódia - Tel: (11) 3684-9441.

IV.6. O registro de companhia aberta, de que trata o artigo 21 da Lei nº 6.385/76, da Emissora está devidamente atualizado.

IV.7. Ações Preferenciais - Código BOVESPA - SCAR4 - Negociações na BOVESPA da Ação Objeto da presente Oferta.

Mês do Pregão	Número de Negócios	Número de Pregões	Número de Presenças	Preço(*) Médio	Quantidade de títulos	Valor(R\$) Negociado
No ano de 2005						
Janeiro	21	21	8	9,50	21.700.000	206.125
Fevereiro	20	20	12	9,30	11.200.000	104.548
Março	19	23	11	9,22	33.300.000	307.114
Abril	24	21	10	9,05	25.400.000	229.828
Mai	25	22	12	9,48	183.700.000	1.741.994
Junho	24	22	9	8,00	22.700.000	178.230
Julho	15	21	9	8,45	4.000.000	33.804
Agosto	28	23	9	8,78	10.500.000	92.154
Setembro	53	22	14	9,24	46.900.000	433.247
Outubro	28	21	11	8,71	122.600.000	1.067.395
Novembro	35	22	12	9,21	46.700.000	429.902
Dezembro	71	22	16	11,47	112.300.000	1.287.569
Janeiro/2006	69	21	15	16,10	122.700.000	1.974.933
Total Geral	432	0	0	9,12	763.700.000	8.086.843

(*) Por lote de mil ações

Fonte: Sistema de Informações BOVESPA (Mega Bolsa e Informe Técnico) e Econômica

IV.8. Dados Gerais por Ação do Capital Social

Espécie da Ação	Preço Médio	Valor (*)	Valor (*)
	Ponderado(*)	Patrimonial(1)	Econômico(2)
ON	9,01	13,42	17,55
PN	10,59	13,42	17,55

(*) Por lote de mil Ações, considerados todos os negócios realizados no ano de 2005 e no mês de janeiro de 2006.

(1) Conforme demonstrações financeiras do trimestre findo em 30/09/2005.

(2) De acordo com o Laudo de Avaliação, anteriormente referido.

V. SOBRE A OFERTANTE

A Ofertante é controlada diretamente pela CBV e indiretamente por Jorge Paulo Lemann, Carlos Alberto da Veiga Sicupira e Marcel Herrmann Telles, os quais já controlam, indiretamente, em conjunto com terceiros, a Emissora, sendo titulares, direta ou indiretamente, de ações ordinárias correspondentes a 78,6511% do capital votante da Emissora e, adicionalmente, de ações preferenciais correspondentes a 63,8397% do capital preferencial da Emissora.

A Ofertante obriga-se a pagar aos titulares das Ações, que aceitarem a presente Oferta, a diferença a maior, se houver, entre o preço que estes receberem pela venda de suas ações, atualizado nos termos da legislação em vigor, e ajustado pelas alterações no número de ações decorrentes de bonificações, desdobramentos, grupamentos e conversões eventualmente ocorridos, e: **(i)** o preço por Ação que a eles seria devido, ou venha a ser a eles devido, caso se verifique, no prazo de 1 (um) ano contado da data de realização do leilão de Oferta, fato que imponha ou venha a impor a realização de uma nova OPA, nos termos do artigo 2º, incisos I a III, da Instrução CVM nº 361/02, visando o cancelamento de registro de companhia aberta da Emissora, o aumento de participação pela Ofertante no controle da Emissora, ou a alienação do controle da Emissora; **(ii)** o valor a que teriam direito, caso ainda fossem acionistas e dissentessem de deliberação da Emissora que venha a aprovar a realização de qualquer evento societário que permita o exercício do direito de recesso, quando este evento se verificar dentro do prazo de 1 (um) ano, contado da data de realização do Leilão de Oferta.

VI. OUTRAS INFORMAÇÕES

VI.1. A Intermediadora e a Ofertante declaram que desconhecem a existência de quaisquer fatos ou circunstâncias não revelados ao público, que possam influenciar de modo relevante os resultados da Emissora ou as cotações das Ações.

VI.2. A Intermediadora, declara que não possui diretamente, nem através de seus controladores ou pessoas a ela vinculada, nem tem sob sua administração discricionária, ações ordinárias ou preferenciais de emissão da Emissora.

VII. DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DO PÚBLICO

Encontram-se à disposição de eventuais interessados o presente Edital de Oferta, o Laudo de Avaliação Elaborado por **Apsis Consultoria Empresarial S/C Ltda.** e a Relação Nominal dos Acionistas da Emissora, cujo acesso para este último dar-se-á mediante identificação e recibo firmado pelo interessado. Além de estarem nos endereços abaixo, o referido laudo e o presente Edital de Oferta poderão ser visualizados na *internet*, nas páginas de informação indicadas a seguir.

• COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Líbero Badaró, 471, 10º andar, Centro, São Paulo, SP: **Endereço Provisório**
Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, "Centro de Consultas", Rio de Janeiro, RJ - www.cvm.gov.br

• BOLSA DE VALORES DE SÃO PAULO - BOVESPA

Rua XV de Novembro, 275, Centro, São Paulo - www.bovespa.com.br

• GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES LTDA.

Rua da Assembléia, 10, Rio de Janeiro, RJ - www.gerafuturo.com.br

• IMOB ASSET PARTICIPAÇÕES LTDA.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte), São Paulo, SP

• SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte), São Paulo, SP

VIII. REGISTROS

A presente operação foi previamente submetida à Comissão de Valores Mobiliários - CVM e registrada sob o nº CVM/SRE/OPA/AUM/2006/002, em 20 de março de 2006. A Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA autorizou a realização do leilão para esta Oferta em sistema de negociação.

O DEFERIMENTO DO PEDIDO DE REGISTRO DA OPA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA OBJETO OU O PREÇO OFERTADO PELAS AÇÕES OBJETO DA OPA.