

**Ata da Assembléia Geral Extraordinária n.º 32
realizada em 1º de março de 2005**

1 - DATA E LOCAL: No dia 1º do mês de março de 2005, às 17:00 horas, na sede social da Companhia, localizada na Avenida das Nações Unidas n.º 4.777, 9º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2 – CONVOCAÇÃO E QUORUM: Dispensada a convocação por estarem todos os acionistas da Companhia presentes, conforme assinaturas no livro de presença de acionistas da Companhia.

3 - COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Fersen Lamas Lambranco, Secretário: Alceu Duílio Calciolari.

4 – ORDEM DO DIA: (1.) analisar, discutir e aprovar proposta da administração da Companhia referente à criação e estruturação do primeiro programa de distribuição de debêntures da Companhia, no valor de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais); (2.) analisar, discutir e aprovar proposta da administração da Companhia referente à realização da 2ª emissão de debêntures simples da Companhia, da espécie quirografária, no valor de R\$ 64.000.000,00 (sessenta e quatro milhões de reais), no âmbito do programa de distribuição acima referido; e (3.) autorizar a diretoria da Companhia a tomar as medidas que se fizerem necessárias ao arquivamento do programa de distribuição e ao registro da 2ª emissão de debêntures perante a Comissão de Valores Mobiliários.

5 - RESUMO DAS DELIBERAÇÕES: Os acionistas deliberaram, por unanimidade dos presentes:

1. aprovar a criação e a estruturação do primeiro programa de distribuição de debêntures da Companhia (o “Programa de Distribuição”) e o seu arquivamento perante a Comissão de Valores Mobiliários (a “CVM”), nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29.12.2003 e eventuais alterações posteriores (a “Instrução CVM n.º 400/03”), o qual permitirá à Companhia realizar, no futuro, ofertas públicas de debêntures, sujeitando-se a prazos reduzidos de análise pela CVM. O Programa de Distribuição será arquivado com as seguintes características:

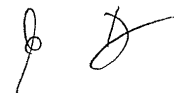
1



- (i) **Valor Total do Programa de Distribuição:** até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);
- (ii) **Prazo de Duração do Programa de Distribuição:** 2 (dois) anos contados a partir da data do arquivamento do Programa de Distribuição perante a CVM;
- (iii) **Valores Mobiliários a serem ofertados no âmbito do Programa de Distribuição:** debêntures simples, da espécie quirografária e/ou com garantia real e/ou subordinada, não conversíveis em ações de emissão da Companhia. As demais características das debêntures a serem emitidas pela Companhia no âmbito do Programa de Distribuição, bem como os termos e condições de cada oferta pública de debêntures, serão definidos pela Companhia à época da realização de cada emissão no âmbito do Programa de Distribuição;
2. aprovar a realização da 2ª emissão, para distribuição pública, de debêntures não conversíveis em ações de emissão da Companhia, da espécie quirografária, no valor total de R\$ 64.000.000,00 (sessenta e quatro milhões de reais), a qual terá as seguintes características e condições (a “Emissão” ou a “Oferta” e as “Debêntures”):
- (i) **Número de Séries:** a Emissão será realizada em uma única série;
- (ii) **Data de Emissão:** para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 1º de março de 2005 (a “Data de Emissão”);
- (iii) **Valor Nominal Unitário:** as Debêntures terão valor nominal unitário, na Data de Emissão, de R\$10.000,00 (dez mil reais) (o “Valor Nominal Unitário”);
- (iv) **Quantidade de Títulos:** serão emitidas 6.400 (seis mil e quatrocentas) Debêntures;
- (v) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão, na Data de Emissão, será de R\$64.000.000,00 (sessenta e quatro milhões de reais);
- (vi) **Prazo e Vencimento:** as Debêntures terão prazo de vigência de 4 (quatro) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 1º de março de 2009 (a “Data de Vencimento”);
- (vii) **Forma:** as Debêntures serão da forma escritural;
- (viii) **Espécie e Conversibilidade:** as Debêntures serão da espécie quirografária, não conversíveis em ações de emissão da Companhia;
- (ix) **Garantia:** como garantia das obrigações da Companhia referentes às Debêntures, será celebrado, nos termos do Artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931/04 e posteriores alterações e outros dispositivos aplicáveis nos termos da legislação em vigor, “Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e Outros Direitos” entre, de um lado, a Companhia e

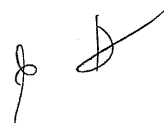


sociedades de propósito específico por ela controladas ("SPEs") (as SPEs em conjunto com a Companhia, a "Devedora Fiduciante") e, de outro lado, o agente fiduciário da Emissão ("Credor Fiduciário"), na qualidade de representante legal dos titulares das Debêntures ("Contrato de Cessão"). Nos termos do Contrato de Cessão, a Devedora Fiduciante (i) cederá e comprometer-se-á a ceder, de tempos em tempos, sob regime fiduciário, aos titulares das Debêntures, direitos de crédito imobiliários detidos pela Devedora Fiduciante, referentes à operações de compra e venda de unidades autônomas de imóveis prontos com alvará municipal para a habitação e de imóveis em construção, mas que serão habitáveis até a data de 1º de março de 2008, e que atendam a certos critérios de elegibilidade a serem estabelecidos no Contrato de Cessão e (ii) outros direitos relativos à conta corrente ("Conta Vinculada") na qual serão creditados os pagamentos referentes aos direitos de crédito imobiliários acima referidos ("Direitos de Crédito"). Em caso de descumprimento, pela Companhia, de suas obrigações referentes às Debêntures, o agente fiduciário da Emissão executará a garantia acima referida em benefício dos titulares das Debêntures. Ainda de acordo com o Contrato de Cessão, será estabelecido que: (a) no período compreendido entre a data de liquidação da Oferta das Debêntures e 1º de setembro de 2005, a Devedora Fiduciante deverá assegurar que o Credor Fiduciário tenha a posse direta e indireta de Direitos de Crédito em valor equivalente, de acordo com o critério de avaliação a ser descrito no Contrato de Cessão ("Critério de Avaliação"), a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal Unitário do saldo não amortizado das Debêntures, atualizado e acrescido da Remuneração abaixo definida ("Saldo Devedor"), devendo tal percentual ser elevado até 62,5% (sessenta e dois vírgula cinco por cento) do Saldo Devedor até o dia 1º de setembro de 2005; (b) no período compreendido entre 2 de setembro de 2005 e 1º de março de 2006, a Devedora Fiduciante deverá assegurar que o Credor Fiduciário tenha a posse direta e indireta de Direitos de Crédito em valor equivalente, de acordo com o Critério de Avaliação, a, no mínimo, 62,5% (sessenta e dois vírgula cinco por cento) do Saldo Devedor, devendo tal percentual ser elevado até 75% (setenta e cinco por cento) do Saldo Devedor até o dia 1º de março de 2006; (c) no período compreendido entre 2 de março de 2006 e 1º de setembro de 2006, a Devedora Fiduciante deverá assegurar que o Credor Fiduciário tenha a posse direta e indireta de Direitos de Crédito em valor equivalente, de acordo com o Critério de Avaliação, a, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do Saldo Devedor, devendo tal percentual ser elevado até 87,5% (oitenta e sete por cento vírgula cinco) do Saldo Devedor até o dia 1º de setembro de 2006; (d) no período compreendido entre 2 de setembro de 2006 e 1º de março de 2007, a Devedora Fiduciante deverá assegurar que o Credor Fiduciário tenha a posse direta e indireta de Direitos de Crédito em valor equivalente, de acordo com o Critério de Avaliação, a, no



mínimo, 87,5% (oitenta e sete vírgula cinco por cento) do Saldo Devedor, devendo tal percentual ser elevado até 100% (cem por cento) do Saldo Devedor até o dia 1º de março de 2007; e (c) no período compreendido entre 2 de março de 2007 e a Data de Vencimento, a Devedora Fiduciante deverá assegurar que o Credor Fiduciário tenha a posse direta e indireta de Direitos de Crédito em valor equivalente, de acordo com o Critério de Avaliação, a 100% (cem por cento) do Saldo Devedor, sendo que (i) no mínimo 80% (oitenta por cento) de tais Direitos de Crédito deverão, necessariamente, ser referentes à operações de compra e venda de unidades autônomas de imóveis prontos e com alvará municipal para a habitação e (ii) até no máximo 20% (vinte por cento) de tais Direitos de Crédito poderão ser referentes à operações de compra e venda de imóveis em construção, mas que serão habitáveis até no máximo 1º de março de 2008. Os percentuais sobre o Saldo Devedor acima referidos poderão também ser mantidos, alternativamente, mediante a entrega, pela Devedora Fiduciante, de recursos em moeda corrente nacional, para crédito na Conta Vinculada, cuja movimentação será controlada pelo Credor Fiduciário e/ou por terceiro por ele contratado, às expensas da Companhia. O agente fiduciário da Emissão, e/ou terceiro por ele contratado às expensas da Companhia, será responsável pelo controle e supervisão do cumprimento, pela Devedora Fiduciante, do disposto acima, bem como de todas as suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão;

- (x) **Remuneração:** As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a partir da Data de Emissão, incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário não amortizado, e estabelecidos com base na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros de um dia - DI, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) e no jornal Gazeta Mercantil, edição nacional ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de *spread* de 2,85% (dois vírgula oitenta e cinco por cento) ao ano, base 252 dias úteis (o "Acréscimo sobre a Taxa DI", sendo a Taxa DI e o Acréscimo sobre a Taxa DI, em conjunto, referidos como a "Remuneração"). Entre a Data de Emissão e 1º de março de 2007, inclusive, a Remuneração será devida semestralmente e a partir de 1º de abril de 2007, inclusive, até a Data de Vencimento, a Remuneração será devida mensalmente. O primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 1º de setembro de 2005 e o último será realizado na Data de Vencimento;
- (xi) **Preço de Subscrição e Forma de Integralização:** As Debêntures serão subscritas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da efetiva



subscrição e integralização. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição;

- (xii) **Repactuação Programada:** Não haverá;
- (xiii) **Amortização Programada:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado de acordo com o seguinte cronograma: 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 1º de abril de 2007 e o último na Data de Vencimento, em 1º de março de 2009. Em cada pagamento de amortização, conforme definido acima, será efetuado o pagamento de 1/24 (hum vinte e quatro avos) do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação;
- (xiv) **Amortização Extraordinária e Pagamento Antecipado da Remuneração:** A Companhia poderá amortizar extraordinariamente as Debêntures em circulação, a partir de 1º de março de 2007, mediante notificação aos titulares das Debêntures com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis. A amortização extraordinária poderá ser total ou parcial, pelo Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data de pagamento da amortização das Debêntures, acrescido de prêmio equivalente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento). A amortização de que trata este item atingirá todas as Debêntures, na mesma proporção;
- (xv) **Aquisição Facultativa:** A Companhia poderá, a qualquer tempo, adquirir as Debêntures em circulação por preço não superior ao Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última data de pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a data da efetiva aquisição. As Debêntures objeto de aquisição facultativa pela Companhia poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria da Companhia ou ser colocadas para negociação no mercado;
- (xvi) **Plano de Distribuição:** A Oferta será destinada a investidores considerados qualificados nos termos da Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004 ("Instrução CVM n.º 409/04") e fundos de investimento, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que serão atendidos, preferencialmente, os investidores que primeiro se manifestarem perante os coordenadores da Oferta. Os coordenadores da Oferta serão contratados para realizar a coordenação da Oferta e colocação das Debêntures sob regime de garantia firme (com relação a 5.900 (cinco mil e novecentas Debêntures) e regime de melhores esforços (com relação a 500 (quinhentas) Debêntures). A Emissão somente poderá ser concluída mediante distribuição total das Debêntures. Na hipótese de não conclusão da Oferta, os investidores que já tiverem subscrito e integralizado Debêntures receberão da




Companhia, por meio dos coordenadores, os montantes utilizados na integralização de Debêntures no prazo a ser indicado no anúncio de início de distribuição das Debêntures, deduzidos dos encargos e tributos devidos, corrigidos pela Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a data de integralização até a data de restituição dos valores pela Companhia, por meio dos coordenadores da Oferta aos investidores;

(xvii) **Negociação:** as Debêntures serão registradas para (a) distribuição no mercado primário, no Sistema de Distribuição de Títulos - SDT, administrado pela Associação Nacional das Instituições de Mercado Financeiro ("ANDIMA") e operacionalizado pela CETIP e (b) negociação no mercado secundário, no Sistema Nacional de Debêntures - SND, administrado pela ANDIMA e operacionalizado pela CETIP, no sistema de negociação BOVESPAFIX e SOMAFIX, ambos da Bolsa de Valores de São Paulo e sujeitos aos controles de liquidação e compensação da Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia ("CBLC");

(xviii) **Local de Pagamento:** os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP ou CBLC, conforme o caso, ou, no caso de Debêntures que não estiverem custodiadas junto aos sistemas acima referidos, os pagamentos serão realizados junto à instituição financeira contratada pela Companhia como banco mandatário da Emissão;

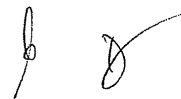
(xix) **Vencimento Antecipado:** serão considerados eventos de vencimento antecipado das Debêntures as seguintes ocorrências: (a) pedido de autofalência ou de falência não elidido no prazo legal, decretação de falência, pedido de concordata preventiva, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, da Companhia, suas controladas ou coligadas; (b) falta de pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário e/ou da Remuneração e de quaisquer outros valores devidos aos titulares de Debêntures nas respectivas datas de vencimento, não sanada em 2 (dois) dias corridos contados da respectiva data de vencimento; (c) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão, que não as descritas no item (b) acima, não sanada no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do aviso escrito que lhe for enviado pelo agente fiduciário; (d) não cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do aviso escrito que lhe for enviado pelo agente fiduciário; (e) protesto de títulos no valor unitário ou agregado, de, no mínimo, R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), por cujo pagamento a Companhia seja responsável, ainda que na condição de garantidora, não sanado no prazo de 5 (cinco) dias corridos; (f) inadimplemento ou vencimento antecipado de qualquer dívida da Companhia; (g) não cumprimento das



obrigações da Companhia e/ou das sociedades de propósito específico por ela controladas, partes no Contrato de Cessão, previstas no Contrato de Cessão; (h) na ocorrência de qualquer mudança, transferência ou a cessão, direta ou indireta, do controle societário/acionário, ou, ainda, a incorporação, fusão ou cisão da Companhia; (i) no caso de as declarações e garantias prestadas pela Companhia na Escritura de Emissão e/ou no Contrato de Cessão serem descumpridas e/ou provarem-se falsas, incorretas, incompletas ou enganosas; (j) no caso de alienação, desapropriação, confisco ou qualquer outra forma de disposição, pela Companhia, de ativos permanentes de valor equivalente ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), que possa afetar a sua capacidade econômico-financeira; (k) se houver alteração ou modificação do objeto social da Companhia de forma que a Companhia deixe de atuar como incorporadora e construtora imobiliária; (l) na hipótese de alteração da classificação de risco da Companhia que resulte em rating da Emissão inferior a "BB-" da Fitch Ratings em escala nacional ou rating equivalente por outra agência de classificação de risco que venha a avaliar a Emissão; (m) na hipótese de pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista, pela Companhia, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; (n) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Companhia, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu contravalor em outras moedas no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da data estipulada para pagamento; (o) não observância, pela Companhia, dos índices e limites financeiros a serem estabelecidos na Escritura de Emissão. Na ocorrência de vencimento antecipado, a Companhia efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário do saldo não amortizado das Debêntures acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. As Debêntures objeto desse procedimento serão obrigatoriamente canceladas pela Companhia; e

(xx) **Instituição Financeira Depositária das Debêntures Escriturais e Banco Mandatário:** a instituição financeira depositária das Debêntures e banco mandatário da Emissão será o Banco Itaú S.A.

3. autorizar a Diretoria da Companhia, observadas as disposições legais, a praticar todos e quaisquer atos relacionados ao arquivamento do Programa de Distribuição da Companhia e ao registro da Oferta, podendo aceitar propostas e contratar uma ou mais instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais com a finalidade de coordenar o processo de arquivamento do Programa de Distribuição e registro da Oferta, bem como contratar os serviços de banco mandatário, agente



escriturador, agente fiduciário, agência de rating, advogados, auditores independentes e outros, conforme o caso, necessários para a realização da Emissão e de quaisquer outras emissões de debêntures no âmbito do Programa de Distribuição.

6 - DOCUMENTOS ARQUIVADOS NA SEDE SOCIAL: Proposta da administração da Companhia.

7 - ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada esta ata, em forma de sumário, a qual, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo, 1º de março de 2005

Assinaturas: Fersen Lamas Lambranco (Presidente da Mesa), Alceu Duílio Calciolari (Secretário). Acionistas: Antônio Carlos Augusto Ribeiro Bonchristiano; Nelson Rozental; Carlos Medeiros Silva Neto; Cláudio Abel Ribeiro; Raul Leite Luna; Ivo Alves da Cunha; Fersen Lamas Lambranco; CIMOB Cia. Imobiliária - (Ivo Alves da Cunha – Diretor; Cláudio Abel Ribeiro - Diretor); S.P.E.L. Empreendimentos e Participações S/A - (Antônio Carlos Augusto Ribeiro Bonchristiano – Diretor; Carlos Medeiros Silva Neto – Diretor); Brazil Development Equity Investments (Fersen Lamas Lambranco – Diretor; Antônio Carlos Augusto Ribeiro Bonchristiano – Diretor); The First Stock Equity Fund LLC (Banco Indusval S.A.); e Emerging Markets Capital Investment LLC (Fersen Lamas Lambranco – Diretor; Antônio Carlos Augusto Ribeiro Bonchristiano – Diretor)..

Certifico que esta ata é cópia fiel do original lavrado em livro próprio.

Alceu Duílio Calciolari
Secretário

