

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
CNPJ/MF nº 02.950.811/0001-89
NIRE 35.3.0015895.4

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 20 DE JULHO DE 2007

1. DATA, LOCAL E HORA: Aos 20 dias de julho de 2007, excepcionalmente na Praia de Botafogo, nº 501, conjunto 203, Torre Pão de Açúcar, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, às 08:00 horas.

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

3. MESA: Presidente: Gilberto Sayão da Silva; Secretário: José Antonio T. Grabowsky.

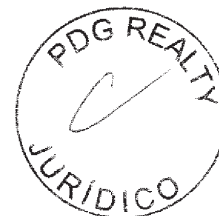
4. DELIBERAÇÕES: Tendo em vista o procedimento de *bookbuilding* realizado na presente data com relação à Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da Companhia ("Emissão"), os conselheiros deliberaram por unanimidade:

4.1. Aprovar a remuneração final das debêntures da primeira emissão pública da Companhia ("Debêntures") a qual contemplará juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, acrescida de um spread de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano ("Remuneração"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 ("Valor Nominal Unitário"), nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações" ("Escritura");

4.2. Aprovar o montante final da distribuição no valor de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de Reais), perfazendo a Emissão o total de 25.000 (vinte e cinco mil) Debêntures;

4.3. Autorizar a alteração das cláusulas 3.5 e 4.2.1 da Escritura – em função do cumprimento de exigência formulada pela Comissão de Valores Mobiliários para concessão do registro da Emissão para distribuição pública e da definição da Remuneração das Debêntures – que passarão a vigorar conforme as redações abaixo:

"3.5. Destinação dos Recursos



Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão destinados (a) para reforço de capital de giro a serem aplicados principalmente no aproveitamento de oportunidades de investimentos dentro do curso regular dos negócios da Emissora (i) em potenciais novos empreendimentos de Co-Incorporação, principalmente na região sudeste e nos segmentos classe média e média-baixa; e (ii) em novos potenciais Investimentos de Portfolio; e (b) para financiar necessidades corporativas gerais da Emissora, tais como despesas gerais e administrativas, pagamento de prestadores de serviços e outros."

"4.2.1. A partir da Data de Emissão, as Debêntures renderão juros de acordo com a taxa definida em procedimento de Bookbuilding, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de um spread de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ainda não amortizado nos termos da Escritura, a partir da Data de Emissão e a última data de pagamento da remuneração coincidindo com a Data de Vencimento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração")."

4.4. Aprovar a celebração do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações" para implementação das alterações aprovadas no item 4.3 acima;

4.5. Ratificar os termos e condições da Emissão abaixo indicados:

4.5.1. Data de Emissão:

Para todos os fins e efeitos, a data de Emissão das Debêntures será o dia 1º de julho de 2007.

4.5.2. Forma e Conversibilidade:

As Debêntures serão da forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados.

4.5.3. Data de Vencimento:

As Debêntures terão prazo de vencimento de 7 (sete) anos a contar da Data de Emissão, com vencimento final em 1º de julho de 2014.



4.5.4. Amortização:

As Debêntures serão amortizadas em 4 (quatro) parcelas anuais e consecutivas a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês (inclusive) a contar da Data de Emissão, iniciando-se em 1º de julho de 2011, respeitadas as seguintes proporções:

| Data de Amortização | Percentual de Debêntures em Circulação a ser Amortizado |
|---------------------|---|
| 1º de julho de 2011 | 25% |
| 1º de julho de 2012 | 25% |
| 1º de julho de 2013 | 25% |
| 1º de julho de 2014 | 25% |

4.5.5. Pagamento da Remuneração:

Os valores devidos a título de remuneração serão pagos semestralmente, a partir da Data de Emissão, sendo a última data de pagamento de remuneração a Data de Vencimento ("Datas de Pagamento da Remuneração").

4.5.6. Colocação:

As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme de subscrição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, utilizando-se o procedimento previsto no § 3.º do Artigo 33 da Instrução CVM 400, segundo plano de distribuição elaborado pelo Coordenador Líder, o qual levará em consideração suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora, observados os termos e condições definidos no Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição de Debêntures Simples, em Regime de Garantia Firme, a ser celebrado entre a Emissora e o Banco Bradesco BBI S.A. ("Contrato de Distribuição").

4.5.7. Negociação:

As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário (i) por meio do SDT – Sistema de Distribuição de Títulos ("SDT"), administrado pela CETIP – Câmara de Custódia e Liquidação ("CETIP"), com base nas políticas e diretrizes fixadas pela ANDIMA - Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro ("ANDIMA"), sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CETIP, e (ii) por meio do Sistema BovespaFix ("BOVESPAFIX"), administrado pela Bovespa - Bolsa de Valores de São Paulo ("BOVESPA"), sendo as Debêntures



liquidadas e custodiadas na CBLC – Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia (“CBLC”).

As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário (i) por meio do SND – Sistema Nacional de Debêntures (“SND”), administrado pela CETIP, com base nas políticas e diretrizes fixadas pela ANDIMA, sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CETIP, e (ii) por meio do BOVESPAFIX, administrado pela BOVESPA, sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CBLC.

4.5.8. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização:

As Debêntures poderão, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, ser subscritas a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição pública, que será de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data da publicação do anúncio de início de distribuição, com integralização à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis ao SDT.

4.5.9. Preço de Subscrição:

As Debêntures serão subscritas e integralizadas, no mercado primário, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de integralização.

4.5.10. Vencimento Antecipado:

Sujeito ao disposto abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, e demais encargos devidos nos termos desta Escritura, mediante entrega à Emissora de simples comunicação por escrito, na ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos:

- (a) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada em 1 (um) dia útil contado da data do descumprimento;
- (b) descumprimento, pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura e/ou na legislação em vigor, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias do referido descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;



- (c) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, (i) cujas referidas atividades representem investimento da Emissora em valor igual ou superior equivalente a 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; e/ou (ii) cujas referidas atividades representem investimento da Emissora em valor equivalente a até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, se o *rating* da Emissão for rebaixado exclusivamente em decorrência da não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças aqui mencionadas;
- (d) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora na Escritura e/ou no Contrato de Distribuição;
- (e) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores;
- (f) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de auto-falência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;
- (g) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado;
- (h) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (i) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado determinando a execução de títulos contra a Emissora e/ou



qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado superior ao equivalente em Reais a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Emissora (valor aproximado de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) na presente data), ou seu contra-valor em outras moedas, reajustado desde a Data da Emissão pelo Índice Geral de Preços ao Mercado, medido e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M”), no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estipulada para pagamento;

- (j) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia dos Debenturistas representando pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação;
- (k) inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu contra-valor em outras moedas, reajustado desde a Data da Emissão pelo IGP-M;
- (l) protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas em valor individual de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) ou agregado superior equivalente a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Emissora, o qual, nesta data, representa o valor aproximado de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), por cujo pagamento a Emissora ou qualquer de suas controladas seja responsável, reajustado desde a Data da Emissão pelo IGP-M, salvo se, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto for cancelado, ou ainda, (iii) forem prestadas garantias em juízo;
- (m) se as obrigações de pagar da Emissora previstas na Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (n) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembléia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;



- (o) aprovação de fusão, cisão, incorporação, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou suas controladas, exceto se a fusão, cisão ou incorporação (i) atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) se revisadas as classificações de risco (*ratings*) da Emissora e da Emissão por uma agência de renome internacional, estas não forem rebaixadas para nível inferior ao *rating* atribuído para fins da Emissão;
- (p) deixar de manter qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem verificados trimestralmente pelo Agente Fiduciário com base nas informações trimestrais consolidadas divulgadas regularmente pela Emissora: ("Índices Financeiros"):
 - (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar menos Dívida SFH e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,70 (setenta centésimos);
 - (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Receitas a Apropriar e Imóveis a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,30 (um inteiro e trinta centésimos) ou menor que zero; e
 - (iii) a razão entre (A) EBIT e (B) Despesa Financeira Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menor que zero, observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo;

onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH;

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão para custos orçados a incorrer;

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Emissora;



"Despesa Financeira Líquida" corresponde à diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo de resultado da Emissora;

"EBIT" corresponde ao lucro bruto, subtraído das despesas comerciais, despesas gerais e administrativas e acrescido de outras receitas operacionais líquidas;

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas);

"Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"Total de Receitas a Apropriar" corresponde a soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03;

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta "estoques de terrenos e de imóveis a comercializar" do balanço patrimonial da Emissora;

- (q) alteração do objeto social da Emissora e/ou de suas controladas previsto nos respectivos Estatutos Sociais de modo que as atividades principais da Emissora e/ou de suas controladas, consideradas em conjunto, deixem de ser aquelas atualmente exploradas por essas companhias;
- (r) inobservância pela Emissora e/ou suas controladas das obrigações estabelecidas na Cláusula 8.2.da Escritura; e
- (s) não realização da recompra das Debêntures nos termos e prazos estabelecidos na Cláusula 8.1.27 da Escritura e/ou não cumprimento de qualquer das obrigações previstas na Cláusula 8.1.28 da Escritura.

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento, exceção feita aos indicados nas alíneas "a", "d", "e", "f", "g", "m", "o" e "s" acima, o Agente Fiduciário deverá, em até 2 (dois) dias úteis contados da data em



que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

A Assembleia Geral de Debenturistas a que se refere o parágrafo acima somente poderá determinar que o Agente Fiduciário não declare o vencimento antecipado das Debêntures por deliberação de titulares detentores de, no mínimo, (i) 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação se instalada em primeira convocação, ou (ii) 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, se instalada em segunda convocação.

Caso, em sendo convocada a Assembleia Geral de Debenturistas nos termos da Escritura, esta não venha a se realizar, ou caso a Assembleia Geral de Debenturistas se realize e não haja, respeitada a forma de convocação e o quorum estabelecidos na Escritura (i) deliberação na data originalmente estabelecida para sua realização, ou (ii) quorum, em qualquer caso decorrente de ato ou fato não imputável ao Agente Fiduciário, este deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento pela Emissora do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, e dos demais encargos devidos nos termos da Escritura.

Na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento indicados nas alíneas “a”, “d”, “e”, “f”, “g”, “m”, “o” e “s” acima o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer consulta aos Debenturistas ou notificação à Emissora.

4.5.11. Repactuação:

Não haverá repactuação das Debêntures.

4.5.12. Resgate Antecipado:

As Debêntures desta Emissão não estarão sujeitas a resgate antecipado facultativo.

4.6. Aprovar que a diretoria da Companhia poderá, desde já, implementar, formalizar e executar todos os atos e documentos necessários para formalizar e aperfeiçoar as deliberações acima.



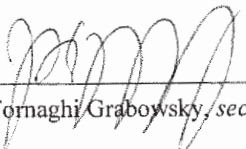
5. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, lavrando-se a presente ata que, após lida, foi aprovada e assinada por todos os conselheiros presentes assim como pelo Secretário convidado.

6. ASSINATURAS: Presidente: Gilberto Sayão da Silva ; Secretário: José Antonio T. Grabowsky; Conselheiros Presentes: Alessandro Monteiro Morgado Horta, Marco Racy Kheirallah, Michel Wurman, Dionísio Dias Carneiro Netto.

CERTIDÃO

Confere com o original lavrado em livro próprio

Rio de Janeiro, 20 de julho de 2007.



José Antonio Tornaghi Grabowsky, *secretário*

