

COLEGIADA



JUCESP PROTOCOLO
1527952/07-1



CYRELA BRAZIL RÉALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 73.178.600/0001-18

NIRE 35.300.137.728

Ata da Reunião do Conselho de Administração
Realizada em 10 de dezembro de 2007

DATA, HORA E LOCAL: 10 de dezembro de 2007, às 11:00 horas, na sede social, à Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303, 7º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

ORDEM DO DIA: deliberar sobre (a) a 2ª emissão da Companhia, para distribuição pública, de até 37.000 (trinta e sete mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no montante total de até R\$370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais), de acordo com o artigo 59, da Lei das Sociedades por Ações, bem como de todos os atos relativos à emissão das debêntures; e (b) as condições de que tratam os n.ºs VI a VIII do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, bem como sobre a oportunidade da emissão

CONVOCAÇÃO: convocação dispensada por estarem presentes todos os membros do conselho de administração.

PRESENÇA: presentes todos os membros do Conselho de Administração, a saber: Elie Horn, Rafael Novellino, George Zausner, Claudio Thomaz Lobo Sonder, Luis Alves Paes de Barros, Andrea Sandro Calabi e Rogério Jonas Zylbersztajn.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Sr. Elie Horn; Secretário: Sr. Rafael Novellino.

DELIBERAÇÕES: por unanimidade de votos dos conselheiros, foi aprovada a realização da 2ª emissão de debêntures da Companhia ("2ª Emissão"), em duas séries, da espécie quirografária, não conversíveis em ações da Companhia ("Debêntures"), que terão as seguintes características e condições básicas: (a) **Valor Total da Emissão:** o valor total da emissão será de até R\$370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"); (b) **Número de Séries:** a emissão será realizada em duas série; (c)

Quantidade de Títulos: serão emitidas 18.500 (dezoito mil e quinhentas) debêntures da 1ª série ("Debêntures da 1ª Série") e 18.500 (dezoito mil e quinhentas) debêntures da 2ª série ("Debêntures da 2ª Série"); **(d) Valor Nominal Unitário:** as Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na data de emissão ("Valor Nominal Unitário"); **(e) Quantidade Adicional e Lote Suplementar:** a Companhia poderá elevar o montante da Emissão em até 20% (vinte por cento) conforme disposto no §2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400 e será facultado às instituições intermediárias da Emissão a opção de distribuição de lote suplementar de Debêntures nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, de até 15% (quinze por cento) do Valor Total da Emissão; **(f) Conversibilidade:** as Debêntures não serão conversíveis em ações da Companhia; **(g) Forma:** as Debêntures serão nominativas e escriturais; **(h) Espécie:** as Debêntures serão da espécie quirografária; **(i) Amortização:** As Debêntures não serão objeto de amortização; **(j) Prazo de Vencimento:** as Debêntures terão prazo de vencimento de 10 (dez) anos a contar de 5 de janeiro de 2008 ("Data de Emissão"), com vencimento final em 5 de janeiro de 2018 ("Data de Vencimento"). Por ocasião da Data de Vencimento, a Companhia se obriga a proceder ao pagamento, do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme definido a seguir, das Debêntures que ainda estiverem em circulação, acrescido da Remuneração, conforme definido a seguir; **(k) Repactuação:** as Debêntures da Emissão serão repactuadas conforme segue: mediante deliberação do Conselho de Administração, a Companhia deliberará sobre as condições de repactuação das Debêntures de cada série separadamente, aprovando o novo prazo de duração do período de vigência da Remuneração (conforme abaixo definida) e as condições da Remuneração da série em questão, bem como a época de seu pagamento. As deliberações do Conselho de Administração sobre as condições de repactuação serão comunicadas pela Companhia por intermédio de publicação nos jornais habitualmente utilizados pela Companhia com no mínimo 15 (quinze) dias úteis de antecedência em relação à data do encerramento de cada período de vigência da Remuneração, de cada uma das séries, informando: (i) o prazo do próximo período de vigência da Remuneração para a série em questão, obedecendo o prazo mínimo estabelecido pela legislação pertinente, se for o caso; (ii) a modalidade da taxa de juros e a taxa de juros a vigor durante o próximo período de vigência da Remuneração para a série em questão; (iii) periodicidade de pagamento da Remuneração para a série em questão, inclusive juros e sobretaxa, se houver; e (iv) definição do novo prazo de repactuação, se houver; **(l) Local de Pagamento:** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados utilizando-se, conforme o caso (i) os procedimentos adotados pela CETIP, para as Debêntures registradas no SND; (ii) os procedimentos adotados pela CBLC, para as Debêntures registradas no BovespaFix; ou (iii) por meio do Banco Mandatário para os titulares de Debêntures da Emissão que não estejam



vinculados a nenhum dos dois sistemas acima mencionados; **(m) Remuneração:** a partir da Data de Emissão, as Debêntures farão jus à seguinte remuneração (a "Remuneração"): a partir da Data de Emissão, as Debêntures renderão juros a taxa a ser definida em procedimento de *Bookbuilding*, observando-se como limite a taxa correspondente 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 até 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Taxa Máxima"), 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; **(n) Periodicidade de Pagamento da Remuneração:** a Remuneração será paga semestralmente, sempre no dia 5 dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 5 de julho de 2008 e o último na Data Vencimento; **(o) Resgate Antecipado:** as Debêntures desta Emissão não estarão sujeitas ao resgate antecipado pela Companhia; **(p) Oferta de Resgate Antecipado:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, mediante deliberação em Reunião do Conselho de Administração, realizar a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado das Debêntures, endereçada a todos os Debenturistas de ambas as séries sem distinção, sendo assegurado a todos os Debenturistas de cada série igualdade de condições para aceitar o resgate das Debêntures por eles detidas em relação aos demais detentores de Debêntures da mesma série ("Oferta de Resgate Antecipado"); **(q) Aquisição Facultativa:** A Companhia poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Companhia poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Companhia, ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Companhia para permanência em tesouraria nos termos desta cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures em circulação; **(r) Encargos Moratórios:** Ocorrendo atraso imputável à Companhia no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, o valor em atraso continuará a ser remunerado nos termos da Remuneração aplicável e, além disso, ficará sujeito a multa moratória convencional de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, e a juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre os valores em atraso, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança; **(s)**

Regime de Distribuição: As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme de colocação e sob regime de melhores esforços, sendo (i) 25.000 (vinte e cinco mil) debêntures distribuídas sob o regime de garantia firme, e (ii) 12.000 (doze mil) debêntures distribuídas em regime de melhores esforços, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de publicação do anúncio de início da Oferta ou até a data da publicação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação"); **(t) Preço de Subscrição:** O preço de subscrição das Debêntures, no mercado primário, será o seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de integralização ("Preço de Subscrição"); **(u) Forma de Integralização:** A integralização será feita em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis ao SDT; **(v) Destinação dos Recursos:** Os recursos obtidos pela Companhia por meio da integralização das Debêntures serão destinados (a) para reforço de capital de giro; e (b) na aquisição de terrenos para desenvolvimento de novos empreendimentos.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Presidente deu por encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os conselheiros presentes. São Paulo, 10 de dezembro de 2007.


Rafael Novellino
Secretário

