

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520 – Companhia Aberta

Ata da Reunião do Conselho de Administração Realizada em 19 de novembro de 2009

1. Data, Hora e Local: Realizada no dia 19 de novembro de 2009, às 10h, na sede social da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 29º e 30º andares, conjuntos 2901 e 3001, CEP 04551-060. **2. Convocação e Presença:** Dispensada a convocação da reunião, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 16 do Estatuto Social da Companhia, tendo em vista a presença da totalidade dos conselheiros da Companhia. **3. Mesa:** Presidida pelo Sr. Carlos Eduardo Terepíns e secretariado pelo Sr. Eduardo Cytrynowicz. **4. Ordem do Dia: (I)** deliberar sobre a 4ª emissão de debêntures da Companhia, para distribuição pública, que compreende a emissão de até 75 (setenta e cinco) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfaria, em série única, no valor unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no montante total de até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) ("Debêntures"), de acordo com o Artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); e **(II)** deliberar sobre a autorização à Diretoria da Companhia tomar todas as providências necessárias à realização da emissão das Debêntures, ratificando todos os atos praticados realizados pela Diretoria até a presente data com tal finalidade. **5. Deliberações:** Os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos e sem restrições: **5.1 Aprovar a Emissão:** Aprovar a realização pela Companhia, da 4ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfaria, em série única, da Companhia ("Emissão"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), a qual terá as seguintes características e condições adicionais: **(a) Valor Total da Emissão:** o valor total da emissão será de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"); **(b) Número de Séries:** a emissão será realizada em série única; **(c) Quantidade de Debêntures:** serão emitidas 75 (setenta e cinco) Debêntures; **(d) Valor Nominal Unitário:** as Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) na data de emissão ("Valor Nominal Unitário"); **(e) Quantidade Adicional e Lote Suplementar:** para os fins do disposto no Artigo 14, Parágrafo 2º, e no Artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Debêntures objeto Emissão não poderá ser aumentada; **(f) Conversibilidade:** as Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia; **(g) Forma:** as Debêntures serão nominativas e escriturais; **(h) Espécie:** as Debêntures serão da espécie quirográfaria; **(i) Amortização:** as Debêntures serão amortizadas em 03 (três) parcelas, cujos pagamentos serão realizados da seguinte forma: (i) 20% (vinte por cento) do principal em 04 de junho de 2011; (ii) 40% (quarenta por cento) do principal em 04 de junho de 2012; e (iii) 40% (quarenta por cento) do principal em 04 de junho de 2013; **(j) Prazo de Vencimento:** as Debêntures terão prazo de vencimento de 42 (quarenta e dois) meses, a contar da data de emissão, qual seja em 04 de dezembro de 2009 ("Data de Emissão"), com vencimento final no dia 04 de junho de 2013 ("Data de Vencimento"); **(k) Repactuação:** as Debêntures não estarão sujeitas a repactuação programada; **(l) Colocação e Negociação:** as Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário, por meio do SDT - Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT") e do SND - Módulo Nacional de Debêntures, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"), sendo a distribuição e a negociação liquidadas e as Debêntures custodiadas na CETIP, para as Debêntures registradas na CETIP; **(m) Local de Pagamento:** os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados utilizando-se (i) os procedimentos adotados pela CETIP, para as Debêntures que estiverem registradas na CETIP; ou (ii) o por meio da instituição responsável pela escrituração das Debêntures, para as Debêntures que não estejam depositadas em custódia vinculada à CETIP; **(n) Remuneração:** a partir da Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures, incidirão juros remuneratórios ("Juros Remuneratórios") correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI, over extra-grupo ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet, capitalizada de uma

sobre taxa de 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano. Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por dias úteis decorridos, até a respectiva Data de Vencimento ("Remuneração"); **(o) Periodicidade de Pagamento da Remuneração:** o pagamento da Remuneração será feito semestralmente, sendo devido em 04 de junho e 04 de dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento no dia 04 de junho de 2010 e o último pagamento na Data de Vencimento; **(p) Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Total:** A Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, Amortização Antecipada Facultativa Parcial das Debêntures em circulação, mediante notificação escrita ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias à realização da Amortização Antecipada Facultativa. O valor devido pela Emissora, por ocasião da Amortização Antecipada Facultativa Parcial, será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Facultativa, acrescido de prêmio de amortização estabelecido na escritura de emissão das Debêntures ("Amortização Antecipada Facultativa"). A Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, o Resgate Total das Debêntures em circulação, mediante notificação escrita ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias à realização do Resgate Total. O valor devido pela Emissora, por ocasião do Resgate Total, será equivalente ao saldo do valor nominal, acrescido da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Total, acrescido de prêmio de resgate estabelecido na escritura de emissão das Debêntures ("Resgate Total"); **(q) Regime de Distribuição:** as Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, sob regime de garantia firme de subscrição, conforme prazo definido no contrato de distribuição das Debêntures; **(r) Preço de Subscrição:** O preço de subscrição das Debêntures será o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração indicada no item (n) acima, desde a Data de Emissão até a data de efetiva integralização das Debêntures ("Preço de Subscrição"); **(s) 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, administrado pela CETIP; **(t) Vencimento Antecipado e Obrigações:** a escritura de emissão das Debêntures estabelecerá eventos que acarretarão o vencimento antecipado das Debêntures e que poderão ser declarados pelo agente fiduciário contratado para representar os debenturistas, bem como procedimentos relacionados a tais eventos e demais obrigações a serem assumidas pela Companhia, a serem negociados e definidos de comum acordo entre a Companhia e as instituições financeiras contratadas para a distribuição pública, com esforços restritos, das Debêntures, de acordo com as práticas usuais de mercado para operações dessa natureza; e **(u) Destinação dos Recursos:** Os recursos oriundos da captação por meio da Emissão de Debêntures são destinados exclusivamente para: (i) suprir a necessidade de capital de giro para honrar despesas iniciais de empreendimentos imobiliários, aquisição de terrenos e gastos de marketing; (ii) suprir necessidade de gastos de custo de construção anterior ao desembolso de financiamento a produção de cada projeto; (iii) gastos gerais administrativos da Emissora; e (iv) pré-pagamento de parcela de debêntures no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões) vincenda em 2010. **5.2. Delegação de Poderes à Diretoria da Companhia:** fica a Diretoria da Companhia autorizada a (i) contratar uma ou mais instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para a distribuição pública com esforços restritos das Debêntures. (ii) contratar os prestadores de serviços da Emissão, tais como agente fiduciário, banco mandatário e custodiante, e assessores legais, entre outros e (iii) celebrar todos os documentos e praticar todos os atos necessários à efetivação da Emissão. **6. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada, da qual lavrou-se a presente ata, que, lida e aprovada, foi assinada por todos os conselheiros presentes. São Paulo, 19 de novembro de 2009. Confere com a original, lavrada em livro próprio. Sr. Carlos Eduardo Terepíns - Presidente; Sr. Eduardo Cytrynowicz - Secretário. JUCESP nº 453.361/09-2, em 27/11/2009. (a) Kátia Regina Bueno de Godoy - Secretária Geral.

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520 – Companhia Aberta

Ata da Reunião do Conselho de Administração Realizada em 19 de novembro de 2009

1. Data, Hora e Local: Realizada no dia 19 de novembro de 2009, às 10h, na sede social da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 29º e 30º andares, conjuntos 2901 e 3001, CEP 04551-060. **2. Convocação e Presença:** Dispensada a convocação da reunião, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 16 do Estatuto Social da Companhia, tendo em vista a presença da totalidade dos conselheiros da Companhia. **3. Mesa:** Presidida pelo Sr. Carlos Eduardo Terepíns e secretariado pelo Sr. Eduardo Cytrynowicz.

4. Ordem do Dia: **(I)** deliberar sobre a 4ª emissão de debêntures da Companhia, para distribuição pública, que compreende a emissão de até 75 (setenta e cinco) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, em série única, no valor unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no montante total de até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) ("Debêntures"); de acordo com o Artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); e **(II)** deliberar sobre a autorização à Diretoria da Companhia tomar todas as providências necessárias à realização da emissão das Debêntures, ratificando todos os atos praticados realizados pela Diretoria até a presente data com tal finalidade. **5. Deliberações:** Os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos e sem restrições: **5.1 Aprovar a Emissão:** Aprovar a realização pela Companhia, da 4ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, em série única, da Companhia ("Emissão"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), a qual terá as seguintes características e condições adicionais: **(a) Valor Total da Emissão:** o valor total da emissão será de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"); **(b) Número de Séries:** a emissão será realizada em série única; **(c) Quantidade de Debêntures:** serão emitidas 75 (setenta e cinco) Debêntures; **(d) Valor Nominal Unitário:** as Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) na data de emissão ("Valor Nominal Unitário"); **(e) Quantidade Adicional e Lote Suplementar:** para os fins do disposto no Artigo 14, Parágrafo 2º, e no Artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Debêntures objeto Emissão não poderá ser aumentada; **(f) Conversibilidade:** as Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia; **(g) Forma:** as Debêntures serão nominativas e escriturais; **(h) Espécie:** as Debêntures serão da espécie quirográfrica; **(i) Amortização:** as Debêntures serão amortizadas em 03 (três) parcelas, cujos pagamentos serão realizados da seguinte forma: (i) 20% (vinte por cento) do principal em 04 de junho de 2011; (ii) 40% (quarenta por cento) do principal em 04 de junho de 2012; e (iii) 40% (quarenta por cento) do principal em 04 de junho de 2013; **(j) Prazo de Vencimento:** as Debêntures terão prazo de vencimento de 42 (quarenta e dois) meses, a contar da data de emissão, qual seja em 04 de dezembro de 2009 ("Data de Emissão"), com vencimento final no dia 04 de junho de 2013 ("Data de Vencimento"); **(k) Repactuação:** as Debêntures não estarão sujeitas a repactuação programada; **(l) Colocação e Negociação:** as Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário, por meio do SDT - Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT") e do SMD - Módulo Nacional de Debêntures, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"), sendo a distribuição e a negociação liquidadas e as Debêntures custodiadas na CETIP, para as Debêntures registradas na CETIP; **(m) Local de Pagamento:** os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados utilizando-se (i) os procedimentos adotados pela CETIP, para as Debêntures que estiverem registradas na CETIP; ou (ii) o por meio da instituição responsável pela escrituração das Debêntures, para as Debêntures que não estejam depositadas em custódia vinculada à CETIP; **(n) Remuneração:** a partir da Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures, incidirão Juros Remuneratórios ("Juros Remuneratórios") correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI, over extra-grupo ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet, capitalizadas de uma sobre taxa de 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano. Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, até a respectiva Data de Vencimento ("Remuneração"); **(o) Periodicidade de Pagamento da Remuneração:** o pagamento da Remuneração será feito semestralmente, sendo devido em 04 de junho e 04 de dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento no dia 04 de junho de 2010 e o último pagamento na Data de Vencimento; **(p) Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Total:** A Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, Amortização Antecipada Facultativa Parcial das Debêntures em circulação, mediante notificação escrita ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias à realização da Amortização Antecipada Facultativa. O valor devido pela Emissora, por ocasião da Amortização Antecipada Facultativa Parcial, será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Facultativa. O valor devido pela Emissora, por ocasião da Amortização Antecipada Facultativa Parcial, será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Total. O valor devido pela Emissora, por ocasião do Resgate Total, será equivalente ao saldo do valor nominal, acrescido da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Total, acrescido de prêmio de resgate estabelecido na escritura de emissão das Debêntures ("Resgate Total"); **(q) Regime de Distribuição:** as Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, sob regime de garantia firme de subscrição, conforme prazo definido no contrato de distribuição das Debêntures; **(r) Preço de Subscrição:** O preço de subscrição das Debêntures será o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração indicada no item (n) acima, desde a Data de Emissão até a data de efetiva integralização das Debêntures ("Preço de Subscrição"); **(s) 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, administrado pela CETIP; **(t) Vencimento Antecipado e Obrigações:** a escritura de emissão das Debêntures estabelecerá eventos que acarretarão o vencimento antecipado das Debêntures e que poderão ser declarados pelo agente fiduciário contratado para representar os debenturistas, bem como procedimentos relacionados a tais eventos e demais obrigações a serem assumidas pela Companhia, a serem negociados e definidos de comum acordo entre a Companhia e as instituições financeiras contratadas para a distribuição pública, com esforços restritos, das Debêntures, de acordo com as práticas usuais de mercado para operações dessa natureza; e **(u) Destinação dos Recursos:** Os recursos oriundos da captação por meio da Emissão de Debêntures são destinados exclusivamente para: (i) suprir a necessidade de capital de giro para honrar despesas iniciais de empreendimentos imobiliários, aquisição de terrenos e gastos de marketing; (ii) suprir necessidade de gastos de custo de construção anterior ao desembolso de financiamento a produção de cada projeto; (iii) gastos gerais administrativos da Emissora; e (iv) pré-pagamento de parcela de debêntures no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões) vinda em 2010. **5.2 Delegação de Poderes à Diretoria da Companhia:** fica a Diretoria da Companhia autorizada a (i) contratar uma ou mais instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para a distribuição pública com esforços restritos das Debêntures, (ii) contratar os prestadores de serviços da Emissão, tais como agente fiduciário, banco mandatário e custodiante, e assessores legais, entre outros e (iii) celebrar todos os documentos e praticar todos os atos necessários à efetivação da Emissão. **6. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada, da qual lavrou-se a presente ata, que, lida e aprovada, foi assinada por todos os conselheiros presentes. São Paulo, 19 de novembro de 2009. Confira com a original, lavrada em livro próprio. Sr. Carlos Eduardo Terepíns - Presidente; Sr. Eduardo Cytrynowicz - Secretário. JUCESP nº 453.361/09-2, em 27/11/2009. (a) Kátia Regina Bueno de Godoy - Secretária Geral.

DCI – 2COL X 17CM



11 3885.9696