



JUCESP PROTOCOLO  
0.023.188/08-0

JUCESP



22.01.08

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE  
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE  
QUIROGRAFÁRIA, EM DUAS SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA  
CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

ENTRE:

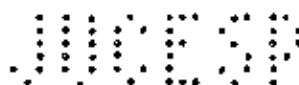
**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES,**  
*como Emissora,*

E

**PENTÁGONO S.A. DTVM**  
*representando a comunhão dos titulares adquirentes das debêntures objeto da presente  
emissão*

Datado de

9 de janeiro de 2008



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM DUAS SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Pelo presente instrumento, de um lado

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 73.178.600/0001-18, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia" ou "Emissora");

e, de outro lado,

**PENTÁGONO S.A. DTVM**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4200, bloco 04, sala 514, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, representando a comunhão de debenturistas subscritores e adquirentes das debêntures objeto da presente emissão ("Debenturistas"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente denominada Agente Fiduciário ("Agente Fiduciário");

vêm por meio desta firmar o presente Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Duas Séries, para Distribuição Pública, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA I  
AUTORIZAÇÃO**

A presente Escritura é firmada com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração, ambas da Emissora, realizada em 10 de dezembro de 2007 ("RCA").

**CLÁUSULA II  
REQUISITOS**

A 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, para distribuição pública pela Emissora (respectivamente a "Emissão" e as "Debêntures") será realizada no âmbito do Primeiro Programa de Distribuição de Valores Mobiliários da Emissora, aprovado na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 23 de março de 2007, arquivado na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 27 de março de 2007, sob o nº 1135531/07-9 ("Programa"), o qual tem prazo de duração até 2 de maio

de 2009 e limite de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), com observância dos seguintes requisitos:

#### **2.1. Registro na Comissão de Valores Mobiliários**

A Emissão será registrada na CVM na forma da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), da Instrução CVM 400 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

#### **2.2. Arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Publicação das Atas da RCA**

A ata da RCA foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), sob o nº 462.741/07-2, em 13 de dezembro de 2007, e foi publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 19 de dezembro de 2007, e no jornal Folha de São Paulo em 19 de dezembro de 2007.

A ata da RCA que deliberar sobre a taxa de juros aplicável às Debêntures (conforme definida abaixo), será arquivada na JUCESP e será publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Folha de São Paulo.

#### **2.3. Inscrição da Escritura na Junta Comercial do Estado de São Paulo**

Esta Escritura será arquivada na JUCESP, conforme disposto no artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.

#### **2.4. Registro na Associação Nacional dos Bancos de Investimento**

A Emissão será registrada na Associação Nacional dos Bancos de Investimento ("ANBID") no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data da concessão do respectivo registro pela CVM, nos termos do Artigo 23 do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, de 1º de janeiro de 2008 ("Código ANBID").

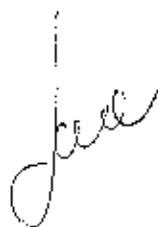
### **CLÁUSULA III CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

#### **3.1. Objeto Social da Emissora**

De acordo com o Estatuto Social da Emissora, o objeto social da Emissora compreende: (i) incorporação; (ii) compra ou venda de terrenos e imóveis, residenciais ou comerciais, prontos ou a construir; (iii) construção de imóveis; (iv) locação e administração de bens imóveis; e (v) prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário.



3



110050

### 3.2. Número da Emissão

A presente Escritura contempla a 2ª Emissão Pública de Debêntures da Emissora.

110050

### 3.3. Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão é de R\$ 370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido a seguir).

### 3.4. Número de Séries

A Emissão será realizada em Duas Séries.

### 3.5. Destinação dos Recursos

Por meio da colocação pública da 2ª Emissão de Debêntures, a Emissora pretende captar R\$370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais), que serão integralmente utilizados, direta ou indiretamente, no curso regular de seus negócios. Dessa forma, os recursos captados por meio da Oferta serão destinados da seguinte forma: (i) aproximadamente 50% dos recursos captados, totalizando aproximadamente R\$185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de reais) milhões, para reforço de capital de giro a serem aplicados em novas parcerias, principalmente nas regiões sul, norte e nordeste e no segmento econômico; e (ii) aproximadamente 50% dos recursos captados, totalizando aproximadamente R\$185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de reais), para serem utilizados na aquisição de terrenos localizados em São Paulo e Rio de Janeiro.

### 3.6. Colocação e Procedimento de Distribuição

3.6.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sendo (i) 25.000 (vinte e cinco mil) debêntures distribuídas sob regime de garantia firme, e (ii) 12.000 (doze mil) debêntures distribuídas em regime de melhores esforços. As Debêntures Suplementares (conforme definido a seguir) e as Debêntures Adicionais (conforme definido a seguir), se houver, serão distribuídas pelo Coordenador Líder (definido a seguir) em regime de melhores esforços, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, conforme descrito no item 3.7 abaixo, utilizando-se o procedimento previsto no §3.º do Artigo 33 da Instrução CVM 400, segundo plano de distribuição elaborado pelo Coordenador Líder (definido a seguir), os quais levarão em consideração suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégia 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 e de Melhores Esforços, a ser celebrado entre a Emissora e o Banco Itaú BBA S.A. e ("Contrato de Distribuição"). Ao elaborar o plano de distribuição o Coordenador Líder deverá, adicionalmente, assegurar a



4



adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, bem como o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do parágrafo 3º do art. 33 da Instrução CVM 400.

3.6.2. A colocação pública das Debêntures somente terá início após a concessão do registro da Emissão pela CVM, a publicação do anúncio de início da Emissão e a disponibilização do suplemento preliminar ("Suplemento Preliminar") e do suplemento definitivo ("Suplemento Definitivo") e, juntamente com o Suplemento Preliminar, os "Suplementos".

3.6.3. O prazo de colocação das Debêntures será de até 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de publicação do anúncio de início da Emissão ou até a data da publicação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação").

### 3.7. Negociação

3.7.1. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário (i) através do SDT – Sistema de Distribuição de Títulos, administrado pela CETIP – Câmara de Custódia e Liquidação, com base nas políticas e diretrizes fixadas pela ANDIMA – Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro, sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CETIP, e (ii) através do Sistema BovespaFix, administrado pela Bolsa de Valores de São Paulo S.A. – BVSP, sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CBLC – Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia.

3.7.2. As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário (i) através do SND – Sistema Nacional de Debêntures, administrado pela CETIP – Câmara de Custódia e Liquidação, com base nas políticas e diretrizes fixadas pela ANDIMA – Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro, sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CETIP, e (ii) através do Sistema BovespaFix, administrado pela Bolsa de Valores de São Paulo S.A. – BVSP, sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CBLC – Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia.

### 3.8. Limite da Emissão

A Emissão atende aos limites previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, uma vez que (i) o capital social da Emissora, em 30 de setembro de 2007 era de R\$1.356.156.828,35, (um bilhão, trezentos e cinquenta e seis milhões oitocentos e vinte e oito mil reais e trinta e cinco centavos), e (ii) o saldo devedor das debêntures da 1ª emissão de debêntures simples da Emissora era de R\$530.036.942,50 (quinhentos e trinta milhões, trinta e seis mil, novecentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos).



### 3.9. Banco Mandatário e Instituição Depositária

O banco mandatário e instituição depositária da Emissão será o Banco Bradesco S.A. ("Banco Mandatário" e "Instituição Depositária").

## CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

### 4.1. Características Básicas

4.1.1. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos, a data de Emissão das Debêntures será o dia 5 de janeiro de 2008 ("Data de Emissão").

4.1.2. **Conversibilidade:** As Debêntures são simples, não-conversíveis em ações.

4.1.3. **Espécie:** As Debêntures são da espécie quirográfica.

4.1.4. **Forma:** As Debêntures são da forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados.

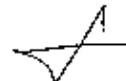
4.1.5. **Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento de 10 (dez) anos a contar da Data de Emissão, com vencimento final em 05 de janeiro de 2018 ("Data de Vencimento"). Por ocasião da Data de Vencimento, a Emissora se obriga a proceder ao pagamento, em moeda corrente, do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme definido a seguir, das Debêntures que ainda estiverem em circulação, acrescido da Remuneração, conforme definido a seguir.

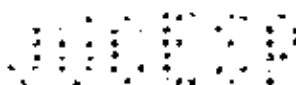
4.1.6. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.1.7. **Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 37.000 (trinta e sete mil) Debêntures em duas séries, sendo tal quantidade passível de aumento:

- (a) a critério da Emissora, desde que com a concordância do Coordenador Líder, em até 20% (vinte por cento) com relação à quantidade de Debêntures originalmente ofertada, nos termos do artigo 14 da Instrução CVM 400 ("Debêntures Adicionais"); e
- (b) a critério do Coordenador Líder, caso este entenda que a procura das Debêntures assim o justifique, após a aprovação pela Emissora, em até 15% (quinze por cento) com relação à quantidade de Debêntures originalmente ofertada, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 ("Debêntures Suplementares").

### 4.2. Remuneração





4.2.1. 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 group", 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 (conforme definido abaixo) ("Remuneração"). As duas séries serão vendidas em conjunto, devendo os investidores no procedimento de *Bookbuilding*, ofertar sempre número par de debêntures, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada série.

4.2.1.1. Ao final do procedimento de *Bookbuilding*, o Conselho de Administração da Emissora ratificará a taxa de juros aplicável às Debêntures definida no procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, no caso de não ser verificado um excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade das Debêntures inicialmente ofertadas, Pessoas Vinculadas poderão participar do procedimento de *Bookbuilding* e adquirir até 10% (dez por cento) das Debêntures ofertadas excluindo as instituições intermediárias sujeitas à obrigação de garantia firme. As Partes promoverão o aditamento da presente Escritura de Emissão para que dela conste a taxa final de juros aplicável às Debêntures.

Define-se Pessoas Vinculadas como investidores que sejam (a) controladores ou administradores da Emissora; (b) controladores ou administradores do Coordenador Líder; e (c) outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como os cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a), (b) ou (c).

Define-se Período de Capitalização como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista para o pagamento dos juros imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento de juros correspondente ao período em questão, exclusiva ("Período de Capitalização"). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento. Os juros correspondentes aos Períodos de Capitalização serão devidos semestralmente, a partir da Data de Emissão, sendo a última data de pagamento de remuneração a Data de Vencimento ("Datas de Pagamento da Remuneração").

4.2.1.2. As taxas médias diárias são acumuladas de forma exponencial utilizando-se o critério *pro rata temporis*, até a data do efetivo pagamento dos juros, de forma a cobrir todo o Período de Capitalização.

4.2.1.3. **Fórmula de Cálculo da Remuneração.** O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times [(FatorDI \times FatorSpread) - 1]$$

onde:

J valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização (conforme definido acima), calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

VNe Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal Unitário, no início de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI produtório das Taxas DI com uso de percentual aplicado, da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

n número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

TDI<sub>k</sub> Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{360} - 1$$

onde:

k 1, 2, ..., n

DI<sub>k</sub> Taxa DI Over divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

**spread** spread ou sobretaxa, apurado em Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais;

**DP** número de dias úteis entre a data de pagamento de remuneração anterior e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

O fator resultante da expressão  $(1 + \text{TDI})$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + \text{TDI})$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

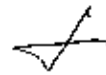
O fator resultante da expressão  $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

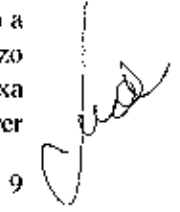
A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

4.2.1.4. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida, acrescida do *spread*, até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades tanto por parte da Emissora, quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.2.1.5. **Ausência de Divulgação.** Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Debenturistas (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e na Escritura), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). A Assembleia de Debenturistas será realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do último dia do Período de Ausência da Taxa DI ou da data de extinção ou inaplicabilidade por imposição legal da Taxa DI o que ocorrer





9 

primeiro. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniária previstas na Escritura, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida.

4.2.1.6. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia de Debenturistas, a referida Assembleia de Debenturistas não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures, permanecendo a última Taxa DI conhecida anterior a ser utilizada até esta data.

4.2.1.7. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido na Cláusula 10.2.2 a seguir), a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data da realização da respectiva Assembleia de Debenturistas, qual a alternativa escolhida:

- (a) a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos da Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida; ou
- (b) a Emissora deverá amortizar integralmente a totalidade das Debêntures em Circulação, em cronograma a ser estipulado pela Emissora, o qual não excederá o prazo de vencimento e as amortizações originalmente programadas das Debêntures. Durante o prazo de amortização das Debêntures pela Emissora, a periodicidade do pagamento da Remuneração continuará sendo aquela estabelecida na Cláusula 4.4 a seguir, observado que, até a amortização integral das Debêntures será utilizada uma Taxa Substitutiva definida por Debenturistas representando, no mínimo, (i) 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em primeira convocação; ou (ii) a maioria dos presentes à Assembleia Geral de Debenturistas realizada em segunda convocação, e apresentada à Emissora na referida Assembleia de Debenturistas, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Caso a respectiva taxa de Remuneração seja referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

#### 4.3. Amortização

Não haverá amortização programada do Valor Nominal Unitário, o qual será pago integralmente na Data de Vencimento.

#### 4.4. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

Os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos semestralmente, sempre no dia 05 dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 05 de julho de 2008 e o último na Data de Vencimento.

#### 4.5. 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 mencionados nos itens (i) e (ii).

#### 4.6. Prorrogação dos Prazos

Caso um determinado vencimento coincida com dia em que não exista expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das partes, inclusive pelos Debenturistas, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados pela CETIP ou pela BovespaFix, conforme o caso, hipótese em que a referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a data de pagamento coincida com feriado nacional, sábado ou domingo.

#### 4.7. Encargos Moratórios

Sem prejuízo do disposto na Cláusula VII a seguir, ocorrendo atraso 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 à 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.



#### 4.8. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

JUL 20

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.7. acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

#### 4.9. 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, de acordo com o disposto na Cláusula 4.2 desta Escritura.

#### 4.10. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização

As Debêntures desta Emissão 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 05 (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.

#### 4.11. Repactuação

4.11.1 As Debêntures de ambas as séries estarão sujeitas a repactuação. Neste caso, deverá o Conselho de Administração da Emissora deliberar sobre as condições de repactuação das Debêntures de cada série separadamente, aprovando o novo prazo de duração do período de vigência da Remuneração 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 aos Debenturistas por intermédio de publicação nos jornais habitualmente utilizados pela Emissora 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:

(a) 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;

(b) 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;

(c) periodicidade de pagamento da Remuneração para a série em questão, inclusive juros e sobretaxa, se houver;

(d) definição do novo prazo de repactuação, se houver;

(e) as demais características.

4.11.2 O primeiro período de vigência da Remuneração das Debêntures da 1ª Série terá início na Data de Emissão e vencimento em 24 meses contados da Data de Emissão, data da repactuação, em 05 de janeiro de 2010 ("Data da Repactuação da 1ª Série"). O primeiro período de vigência da Remuneração das Debêntures da 2ª Série terá início na Data de Emissão e vencimento em 36 meses contados da Data de Emissão, data da repactuação, em 05 de janeiro de 2011 ("Data da Repactuação da 2ª Série").

4.11.3 Caso os Debenturistas não concordem com as condições fixadas pela Emissora para o próximo período de vigência da Remuneração de uma determinada série de Debêntures, ou caso tais condições não sejam publicadas pela Emissora no prazo assinalado, os Debenturistas detentores de Debêntures de tal série poderão, entre o 14º (décimo quarto) dia útil, inclusive, e o 11º (décimo primeiro), dia útil, inclusive, anterior à data de repactuação, manifestar, através (a) da CETIP, para as Debêntures registradas no SND; (b) da CBLC, para as Debêntures registradas no BovespaFix; ou (c) do Agente Fiduciário para os titulares de Debêntures da Emissão que não estejam vinculados a nenhum dos dois sistemas mencionados nos itens (a) e (b), sua opção de exercer o direito de venda de suas Debêntures à Emissora.

4.11.4 A Emissora se obriga a adquirir a totalidade das Debêntures da série que esteja em processo de Repactuação, nas respectivas datas de encerramento de cada período de vigência da Remuneração, dos Debenturistas que não aceitarem as condições fixadas pela Emissora, para o período subsequente. As Debêntures serão adquiridas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* definida para o período vencido.

#### 4.12. Publicidade

Todos os atos, decisões e convocações a serem efetuados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Folha de São Paulo, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet ([www.cyrela.com.br](http://www.cyrela.com.br)).

#### 4.13. Certificados de Debêntures

A Emissora não emitirá certificados de Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pela Instituição Depositária. Adicionalmente, será expedido pelo SND o "Relatório de Posição de Ativos", acompanhado de extrato, em nome do Debenturista, emitido pela instituição financeira responsável pela custódia desses títulos quando depositados no SND. Para as Debêntures depositadas na CBLC será emitido, pela CBLC, extrato de custódia em nome do Debenturista, que igualmente servirá como comprovante de titularidade de debêntures.



13

JUCESP

#### 4.14. Liquidez e Estabilização

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou ~~firmado contrato de~~ garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

#### 4.15. Imunidade de Debenturistas

Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário e à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis de antecedência em relação à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária.

#### 4.16. Fundo de Amortização

Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

### CLÁUSULA V ADITAMENTOS À PRESENTE ESCRITURA

Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.

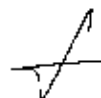
### CLÁUSULA VI RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

#### 6.1. Resgate Antecipado

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

#### 6.2. Oferta de Resgate Antecipado

A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, mediante deliberação em Reunião de 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"). A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizado da seguinte forma:



14



- (i) a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de publicação de anúncio a ser amplamente divulgado nos termos da Cláusula 4.12 desta Escritura ("Edital de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever separadamente os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado de cada série, incluindo: (i) se o resgate for da totalidade das Debêntures ou se o mesmo for parcial e, neste caso deverá estar descrito no aviso aos Debenturistas a ser publicado divulgando a Oferta de Resgate Antecipado e seus termos, o procedimento para resgate parcial; (ii) o valor do prêmio de resgate, caso exista; (iii) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento aos Debenturistas; e (iv) demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Debenturistas, caso aconteça o resgate parcial citado, o mesmo deverá ser realizado (i) para as debêntures registradas no SND, conforme procedimentos adotados pela CETIP, através de "operação de compra e venda definitiva no mercado secundário", sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por debenturista, serão realizadas fora do âmbito da CETIP. Fica definido que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalizar o resgate parcial, não haverá a necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade, ou (ii) conforme os procedimentos adotados pela CBLC, ou ainda, (iii) por meio da Instituição Depositária, no caso do debenturista não estar vinculado à CETIP ou à CBLC;
- (ii) Após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado, os Debenturistas que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar no prazo disposto no Edital de Oferta de Resgate Antecipado. Ao final deste prazo, a Emissora terá 3 (três) dias úteis para proceder a liquidação da Oferta de Resgate Antecipado;
- (iii) a Emissora, poderá condicionar o Resgate Antecipado à aceitação deste por percentual mínimo de Debenturistas de cada série, a ser por ela definido quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado. Tais percentuais deverão estar estipulados no Edital de Oferta de Resgate Antecipado; e
- (iv) o valor a ser pago aos Debenturistas a título de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures não amortizado, acrescido (i) da Remuneração devida e ainda não paga até a data de Resgate Antecipado, calculada nos termos da Cláusula 4.2 desta Escritura; e (ii) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido aos Debenturistas de cada uma das séries, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo.

6.2.1. As Debêntures resgatadas serão canceladas pela Emissora.

### 6.3. Aquisição Facultativa

A Emissora poderá, a qualquer tempo, observado o disposto no artigo 55 da Lei nº 6.404/76, adquirir Debêntures em circulação por preço não superior ao seu Valor Nominal



Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão. As Debêntures adquiridas pela Emissora, na forma deste item, poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado, sendo que as Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, só se quando colocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures então em circulação.

#### CLÁUSULA VII VENCIMENTO ANTECIPADO

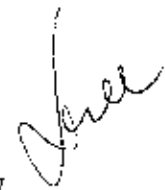
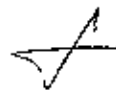
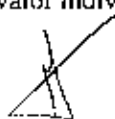
7.1. Observado o disposto nesta Cláusula VII, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, devida até a data do efetivo pagamento, 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 (cada um, um "Evento de Inadimplemento"):

- (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 nesta Escritura e/ou na legislação em vigor, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento: (i) pela Emissora ao Agente Fiduciário, ou (ii) pelo Agente Fiduciário ou por qualquer terceiro à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro, 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, 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;
- (d) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nas Debêntures e/ou no Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição, em Regime de Garantia Firme e de Melhores Esforços, de



Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quitografária, em Duas Séries, para Distribuição Pública, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, a ser celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder;

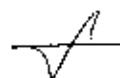
- (e) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores;
- (f) extinção, liquidação, dissolução, 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 por 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 nesta Escritura, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (h) não realizar a recompra das Debêntures nos termos e nos prazos estabelecidos na Cláusula 8.1.23 abaixo;
- (i) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei n.º 6.404/76;
- (j) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu contra-valor em outras moedas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estipulada para pagamento;
- (k) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, após a data de registro da Emissão junto à CVM, sem que haja anuência prévia dos Debenturistas;
- (l) 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), reajustado desde a Data da Emissão pelo Índice Geral de Preços ao Mercado, medido e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M");
- (m) protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas em valor individual ou agregado superior a 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) foram prestadas garantias em juízo;

- (n) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirográficas da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (o) 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 Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;
- (p) não obstante o disposto no art. 231 da Lei das Sociedades por Ação, realizar fusão, cisão, incorporação, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora que não tenha sido previamente aprovada por Debenturistas que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, observado o procedimento de convocação previsto na Cláusula 10.1 a seguir;
- (q) 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 Recebíveis 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 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero); e
  - (iii) a razão entre (A) EBIT e (B) Despesas Financeira Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor de 0 (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 Recebíveis" 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 imóveis a comercializar do balanço patrimonial da Emissora; e

- (r) inobservância pela Emissora e/ou suas controladas das obrigações estabelecidas na Cláusula 8.2 a seguir.

7.1.1. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento, exceção feita aos indicados nas alíneas "a", "d", "e", "f", "g" e "h", o Agente Fiduciário deverá, em até 05 (cinco) 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 a Cláusula 7.1.1 acima somente poderá determinar que o Agente Fiduciário não declare o vencimento antecipado das

Debêntures por deliberação de titulares detentores de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

7.1.1.1. Caso, em sendo convocada a Assembleia Geral de Debenturistas nos termos desta 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 nos itens 10.1 e 10.2 abaixo (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 desta Escritura

7.1.2. Em caso de aprovação da não declaração de vencimento antecipado das Debêntures pelos Debenturistas, a Emissora deverá, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data da Assembleia Geral de Debenturistas, resgatar as Debêntures detidas pelos Debenturistas que não concordaram com a respectiva renúncia, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*.

7.1.3. Na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento indicados nas alíneas "a", "d", "e", "f", "g" e "h" da Cláusula 7.1. acima, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, independentemente de qualquer consulta aos Debenturistas ou notificação à Emissora.

## CLÁUSULA VIII

### OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

8.1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

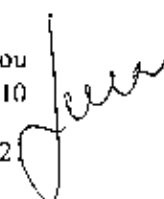
8.1.1. Fornecer ao Agente Fiduciário:

- (a) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre social de cada ano, cópia de suas demonstrações financeiras completas, relativas ao respectivo trimestre social bem como relatório contendo as informações necessárias para o cálculo e acompanhamento do índice e limite financeiro;
- (b) dentro de, no máximo: (i) 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social acompanhada do relatório da administração e do parecer dos auditores

independentes, bem como cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência às demonstrações financeiras, ao sistema de contabilidade, gestão ou às contas da Emissora bem como declaração do Diretor de Relação com Investidores atestando o cumprimento de todas as obrigações constantes na Escritura e relatório contendo as informações necessárias para o cálculo e acompanhamento do índice e limite financeiro;

- (c) cópia das informações periódicas e eventuais exigidas pela Instrução CVM nº 202, de 6 de dezembro de 1993 (conforme alterada), nos prazos ali previstos e, dentro de no máximo 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos trimestres encerrados em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de cada ano, cópia de suas Informações Trimestrais (ITRs), acompanhadas de parecer dos auditores independentes, bem como declaração do Diretor de Relação com Investidores atestando o cumprimento de todas as obrigações constantes na Escritura e relatório contendo as informações necessárias para o cálculo e acompanhamento do índice e limite financeiro;
- (d) com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis, notificação da convocação de qualquer Assembleia Geral, e prontamente fornecer cópias de todas as atas de todas as Assembleias Gerais, bem como a data e ordem do dia da assembleia a realizar e de todas as reuniões do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, se instalado, que de alguma forma envolvam o Estatuto Social da Emissora ou sejam relativas às Debêntures;
- (e) os avisos aos Debenturistas, fatos relevantes e atas de assembleias que de alguma forma envolvam os interesses dos Debenturistas em até 05 (cinco) dias após as respectivas publicações;
- (f) em até 10 (dez) dias contados do recebimento de solicitação, qualquer informação relevante para as Debêntures que lhe venha a ser solicitada, de maneira razoável, por escrito, pelo Agente Fiduciário;
- (g) cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora relativa a um Evento de Inadimplemento ou a esta Escritura, imediatamente após o seu recebimento;
- (h) no mesmo dia de sua publicação, o respectivo Edital de Convocação de qualquer Assembleia Geral, e, prontamente, cópias de todas as atas de todas as Assembleias Gerais, que de alguma forma envolvam o Estatuto Social da Emissora ou sejam relativas às Debêntures;
- (i) informações sobre o descumprimento de qualquer cláusula, termos ou condições desta Escritura, sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.1.10



2 

abaixo;

JUL 04

- (j) os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias perante os Debenturistas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva Data de Vencimento; e
- (k) imediatamente após tomar ciência, qualquer informação relevante para a presente Emissão.

8.1.2. Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais.

8.1.3. Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, e permitir que representantes do Agente Fiduciário (ou de auditor independente por este contratado, às expensas da Emissora) tenha acesso irrestrito, em data previamente acordada com a Companhia, a qual não poderá exceder a dois dias úteis contados de solicitação do Agente Fiduciário: (i) a todo e qualquer relatório do auditor independente entregue à Emissora referente às suas demonstrações financeiras; e (ii) aos livros e aos demais registros contábeis da Emissora, quando deliberado pela Assembleia Geral de Debenturistas.

8.1.4. Convocar, nos termos da Cláusula X desta Escritura, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça.

8.1.5. Cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, com o envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhes forem solicitadas.

8.1.6. Submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

8.1.7. Manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM, nos termos das Instruções CVM aplicáveis, e fornecer aos seus acionistas e Debenturistas as demonstrações financeiras elaboradas e aprovadas, previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações, quando solicitado.

8.1.8. Manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente, aos Debenturistas, podendo utilizar, para esse fim, a estrutura e os órgãos destinados ao atendimento de seus acionistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço.

8.1.9. Não alterar seu objeto social previsto em seu Estatuto Social de modo que a atividade principal da Emissora e/ou de suas controladas, consideradas em conjunto, deixe

de ser a incorporação imobiliária, construção ou outras atividades correlatas ao setor imobiliário.

8.1.10. Não realizar operações fora de seu objeto social e não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e/ou com esta Escritura.

8.1.11. Notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração substancial nas condições (financeiras ou outras) ou nos negócios da Emissora que possa impossibilitar ou dificultar, de forma relevante, o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura e das Debêntures.

8.1.12. Notificar o Agente Fiduciário e a bolsa de valores ou entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após a ocorrência do evento.

8.1.13. Informar imediatamente à bolsa de valores ou entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures sobre qualquer mudança ou imprecisão que afete de forma relevante, diretamente ou indiretamente, as informações prestadas no prospecto definitivo relativo ao Programa ("Prospecto Definitivo"), nos Suplementos e/ou as Debêntures.

8.1.14. Informar à bolsa de valores e/ou entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures, à CETIP e à CBLIC o valor e a data de pagamento do todo e qualquer rendimento referente às Debêntures.

8.1.15. Obter, observar os termos de, e praticar todos os atos necessários para manter em pleno vigor todas as autorizações, aprovações, licenças e consentimentos exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e necessárias para permitir o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas na presente Escritura, ou para assegurar a legalidade, validade e exequibilidade dessas obrigações.

8.1.16. Manter válidas e regulares as licenças ambientais relevantes pertinentes às suas atividades, bem como cumprir todas as exigências técnicas nelas estabelecidas, exceto no que se referir a licenças cuja falta, perda, revogação ou cancelamento não possa resultar em impacto adverso relevante para as atividades da Emissora ou para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas às Debêntures.

8.1.17. Aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures estritamente conforme descrito na Cláusula 3.5 acima.

8.1.18. Cumprir, em todos os aspectos materiais, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos.



8.1.19. Fornecer ao Agente Fiduciário, sempre que por ele solicitado, informações acerca do andamento atualizado dos processos e procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais dos quais a Emissora figure como parte, bem como informá-lo em até 02 (dois) dias úteis contados da data em que tomar conhecimento de qualquer decisão judicial relevante que implique em condenação da Emissora a obrigação cujo cumprimento implique em dispêndio igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

8.1.20. Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto com relação àqueles pagamentos que estejam sendo questionados pela Emissora na esfera judicial ou administrativa;

8.1.21. Tomar todas as medidas necessárias para:

- (a) Preservar todos seus direitos, títulos de propriedade, licenças (inclusive licenças ambientais) e ativos necessários para a condução dos seus negócios e os negócios de suas controladas, diretas ou indiretas, dentro do respectivo objeto social e das práticas comerciais usuais;
- (b) Manter em boas condições os bens utilizados na condução de seus negócios e na condução dos negócios de suas controladas, diretas ou indiretas, excetuando-se pelo desgaste normal; e
- (c) Pagar ou de outra forma quitar, quando devidas, observados os períodos de carência aplicáveis, todas as suas obrigações inclusive, mas sem limitação, as de natureza fiscal, trabalhista e comercial.

8.1.22. Adquirir, caso haja mudança de controle acionário da Emissora, as Debêntures que estiverem em circulação, à opção dos Debenturistas que não aceitarem permanecer como Debenturistas da Emissora após a alteração de seu controle acionário. A oferta de compra será comunicada aos Debenturistas através de aviso específico publicado no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data da efetiva mudança do controle acionário, definido com data de assinatura do contrato de compra e venda, com prazo de 10 (dez) dias para a manifestação dos Debenturistas interessados, contado a partir da publicação do aviso e nos termos dos procedimentos descritos no mesmo. A aquisição pela Emissora das Debêntures deverá ocorrer em até 20 (vinte) dias contados da data da manifestação dos Debenturistas. Para efeito do disposto nesta Escritura "controle" terá a mesma definição prevista no Art. 116 da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada.

8.1.23. Contratar e manter contratado, às suas expensas, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, (i) agência de rating que divulguem relatórios, com periodicidade pelo menos anual, com a súmula da classificação de risco das Debêntures, (ii) banco mandatário e escriturador e (iii) agente fiduciário.



8.1.24. Efetuar o pagamento de todas as despesas razoáveis comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive, honorários advocatícios e outras despesas e custos razoáveis incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas, nos termos desta Escritura.

8.1.25. Dar ampla divulgação ao mercado para cada atualização do relatório da agência de *rating* referido na Cláusula 8.1.23 acima, na forma da Cláusula 4.12 acima e por meio de divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora, e encaminhar o relatório imediatamente à CVM, à bolsa de valores ou entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures, bem como ao Agente Fiduciário.

8.1.26. Informar à CETIP e à CBLIC o valor e a data de pagamento de toda e qualquer remuneração referente às Debêntures.

8.1.27. Informar imediatamente ao Agente Fiduciário qualquer mudança de controle acionário da Emissora.

8.1.28. Encaminhar o relatório de classificação de risco, imediatamente, à CVM, à CETIP, à CBLIC, e ao Agente Fiduciário, assim como disponibilizá-lo na página da Emissora na rede mundial de computadores.

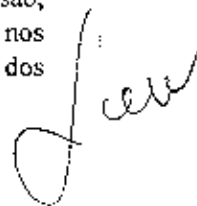
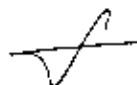
8.2. A Emissora se obriga, em nome de todas suas controladas, existentes na presente data ou que venham a ser criadas, a até que o saldo devedor das Debêntures não seja integralmente pago, observar as obrigações estabelecidas nas Cláusulas 8.1.9, 8.1.10, 8.1.15, 8.1.18, 8.1.20, e 8.1.21.

8.2.1. Para efeitos da classificação como impacto adverso relevante em relação às obrigações estabelecidas na Cláusula 8.2 acima, as controladas da Emissora serão consideradas conjuntamente.

## CLÁUSULA IX AGENTE FIDUCIÁRIO

### 9.1. Nomeação

A Emissora constitui e nomeia o Agente Fiduciário dos Debenturistas desta Emissão, Pentágono S.A. DTVM, acima qualificado, o qual, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar perante a Emissora a comunhão dos titulares das Debêntures.



título de honorários pelo desempenho  
termos da lei e desta escritura, uma

- John*

qualquer natureza (ISS - Imposto Sobre Serviços); PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

### 9.3. Substituição

9.3.1. Nas hipóteses de ausência e impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, morte ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias corridos antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário.

9.3.2. A remuneração do novo agente fiduciário será a mesma já prevista na presente Escritura, salvo se outra for negociada com a Emissora, sendo por esta aceita por escrito, prévia e expressamente.

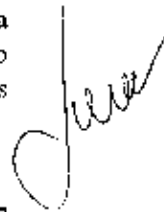
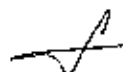
9.3.3. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas e à Emissora, pedindo sua substituição.

9.3.4. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo para a distribuição das Debêntures no mercado, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim.

9.3.5. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, e eventuais normas posteriores.

9.3.6. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deve ser arquivada na JUCESP.

9.3.7. O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data da presente Escritura ou, no caso de agente fiduciário substituto, no dia da celebração do correspondente aditamento à Escritura, devendo permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou até a Data de Vencimento das Debêntures.



9.3.8. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos da CVM.

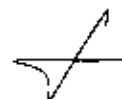
#### 9.4. Deveres

9.4.1. Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM, ou na presente Escritura, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

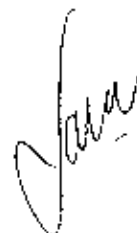
- (a) Proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (b) Renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (c) Conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (d) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (e) Promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (f) Acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (g) Emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;
- (h) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas perante órgãos e entidades públicas e ofícios de registros públicos, dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora;
- (i) Solicitar, quando considerar necessário, e desde que permitido pela legislação aplicável, auditoria extraordinária na Emissora, cujos custos

deverão ser arcados pela Emissora;

- (j) Convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Folha de São Paulo, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura;
- (k) Enviar à CVM e à bolsa de valores ou entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures, até a data da primeira publicação, cópia do edital de convocação e da proposta a ser submetida à Assembleia Geral de Debenturistas;
- (l) Comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas, e enviar à CVM e à bolsa de valores ou entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures, no mesmo dia da Assembleia Geral de Debenturistas, sumário das deliberações tomadas e, no prazo de 10 (dez) dias corridos, cópia da ata da referida Assembleia;
- (m) Elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos da alínea "b" do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
  - (m.1) Eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
  - (m.2) Alterações estatutárias ocorridas no período;
  - (m.3) Comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
  - (m.4) Posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
  - (m.5) Amortização, aquisição facultativa e pagamento de Remuneração das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
  - (m.6) Acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio desta Emissão, de acordo com os dados obtidos perante os administradores da Emissora;



29



- (m.7) Cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
- (m.8) Declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
- (m.9) Relação dos bens e valores entregues à sua administração; e
- (m.10) Declaração acerca da suficiência e exeqüibilidade da garantia das Debêntures, caso venham a existir.
- (n) Colocar à disposição o relatório de que trata a alínea "m" acima aos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- (n.1) Sede da Emissora;
- (n.2) Seu escritório;
- (n.3) CVM;
- (n.4) SND; e
- (n.5) Sede da instituição financeira que liderou a colocação das Debêntures, na hipótese do prazo para a apresentação do relatório vencer antes do encerramento do prazo máximo da distribuição primária das Debêntures.
- (o) Publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos da imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea "n" acima;
- (p) Manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Emissora, a Instituição Depositária, a CETIP e a CBLC;
- (q) Fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- (r) Sem prejuízo do disposto na Cláusula V acima, notificar os Debenturistas, por edital e individualmente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos,

de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM, à bolsa de valores ou entidade do mercado de câmbio, organizado em que forem negociadas as Debêntures, e ao Banco Central do Brasil;

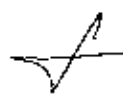
- (s) Enviar à ANBID os relatórios de classificação de risco das Debêntures, com atualização anual, elaborados pela agência de *rating* contratada pela Emissora, em até 05 (cinco) dias úteis contados da veiculação dos referidos relatórios;
- (t) Examinar qualquer proposta ou iniciativa de alteração do estatuto social da Emissora que objetive mudar o objeto social da Emissora, cumprindo-lhe ou convocar a Assembléia Geral de Debenturistas para deliberar acerca de matéria, ou aprovar, nos termos do § 2º, artigo 57, da Lei das Sociedades por Ações, a alteração proposta; e
- (u) Convocar, quando necessário, a Assembléia Geral de Debenturistas.

#### 9.5. Atribuições Específicas

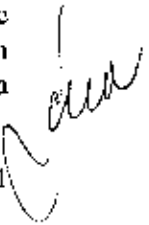
9.5.1. O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Debenturistas e da realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora, observados os termos e condições desta Escritura:

- (a) Declarar antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;
- (b) Requerer a falência da Emissora ou iniciar procedimento da mesma natureza quando aplicável;
- (c) Tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas; e
- (d) Representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e/ou recuperação extrajudicial, bem como intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

9.5.2. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas "a" a "c" acima se, convocada a Assembléia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das Debêntures em Circulação. Na hipótese do disposto na alínea "d" acima, será suficiente a deliberação da maioria dos titulares das Debêntures em Circulação.



31



JUL 13

## 9.6. Despesas

9.6.1. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas razoáveis que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos.


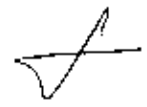
9.6.2. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula 9.6 será efetuado em até 10 (dez) dias úteis contados da entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

9.6.3. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, desde que relacionadas à solução da inadimplência aqui referida, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

9.6.4. As despesas a que se refere esta Cláusula 9.6 compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- (a) Publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (b) Extração de certidões;
- (c) Locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
- (d) Eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.

9.6.5. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma ora estabelecida será acrescido à dívida da Emissora e gozará das mesmas garantias das





Debêntures, se for o caso, preferindo a estas na ordem de pagamento.

CLÁUSULA X  
ASSEMBLÉIA GERAL DE DEBENTURISTAS

**10.1. Convocação**

10.1.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembléia Geral de Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de Debenturistas. A Assembléia Geral de Debenturistas pode ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM.

10.1.2. A convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura.

10.1.3. As Assembléias Gerais de Debenturistas serão convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias. A Assembléia Geral de Debenturistas em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 08 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembléia em primeira convocação.

10.1.4. Independente de publicações e/ou avisos, será considerada regular a Assembléia Geral de Debenturistas a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

10.1.5. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembléia ou do voto proferido na respectiva Assembléia Geral de Debenturistas.

**10.2. Quorum de Instalação**

10.2.1. A Assembléia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Debenturistas.

10.2.2. Para efeito da constituição de todos e quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da Assembléia Geral de Debenturistas previstos nesta Escritura, considera-se "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas, excluídas aquelas mantidas em

tesouraria pela Emissora; as de titularidade de (i) empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas); (ii) controladoras (ou grupo de controle) da Emissora; e (iii) administradores da Emissora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

### 10.3. Mesa Diretora

A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos titulares das Debêntures ou àquele que for designado pela CVM.

### 10.4. Quorum de Deliberação

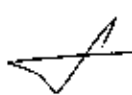
10.4.1. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Observado o disposto neste item, as alterações nas características e condições das Debêntures e da Emissão deverão ser aprovadas por Debenturistas que representem, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, observado que alterações (i) na Remuneração (observado o disposto na Cláusula 4.2.1.8 acima), datas de pagamento de remuneração ou de principal e/ou nos itens que dispõem sobre hipóteses de vencimento antecipado e/ou prazo Debêntures e/ou dispositivos sobre quorum previstos nesta escritura deverão contar com aprovação de Debenturistas representando 95% (noventa e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

10.4.2. Ressalvados os casos aqui previstos, as matérias sujeitas à Assembleia de Debenturistas serão aprovadas pelos titulares da maioria das Debêntures em Circulação que estiverem presentes na Assembleia.

## CLÁUSULA XI DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

11.1. A Emissora declara e garante ao Agente Fiduciário, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (a) É sociedade por ações devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil;
- (b) Cada uma de suas controladas foi devidamente constituída e é uma sociedade limitada ou sociedade por ações, conforme o caso, existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seu negócios, conforme descrito no Prospecto Definitivo e nos Suplementos;

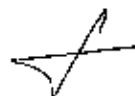


- (c) Está devidamente autorizada a celebrar a presente Escritura, a emitir as Debêntures e a cumprir suas respectivas obrigações previstas nesta Escritura, nas Debêntures, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) Esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emissora, executável de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral, e tal obrigação não esteja subordinada a qualquer outra dívida da Emissora, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei;
- (e) A celebração da presente Escritura e a emissão das Debêntures foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes e não infringem (i) seus Estatutos Sociais; ou (ii) qualquer lei ou restrição contratual que as vinculem ou afetem;
- (f) Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos da presente Escritura ou das Debêntures, ou para a realização da Emissão exceto pelo registro da Emissão na CVM e o registro das Debêntures junto ao SDT, ao SND e ao BovespaFix, as quais estarão em pleno vigor e efeito em na data de liquidação;
- (g) A celebração da presente Escritura e a emissão das Debêntures, não infringem qualquer contrato ou instrumento dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos, (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data, (iii) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos;
- (h) Os balanços patrimoniais da Emissora datados de 31 de dezembro de 2004, 31 de dezembro de 2005, 31 de dezembro de 2006, auditados; e as correspondentes demonstrações de resultado da Emissora referentes aos exercícios à época encerrados, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora, não houve qualquer alteração no capital social ou aumento substancial do endividamento da Emissora que não estejam descritos no Prospecto Definitivo e nos Suplementos.

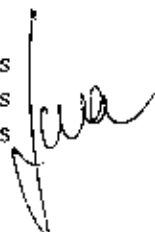
  
35

## ITEM 3

- (i) Exceto pelas contingências informadas no Prospecto Definitivo e nos Suplementos, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação pendente ou iminente envolvendo a Emissora perante qualquer tribunal, órgão governamental ou árbitro, que possa causar um Impacto Adverso Relevante na sua situação financeira ou nas suas operações;
- (j) A Emissora está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a elas aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora ou para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (k) A Emissora tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Emissora não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;
- (l) A Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora ou para as quais a Emissora, possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância.
- (m) Os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (n) O Prospecto Definitivo e o Suplemento Preliminar contêm, e o Suplemento Definitivo conterá, na data de sua disponibilização, todas as informações atualizadas relevantes em relação à Emissora no contexto da presente emissão de Debêntures e necessárias para que os investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Emissora, de sua condição financeira, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação às Debêntures, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, sendo que as informações, fatos e declarações contidas no Prospecto Definitivo e nos Suplementos em relação à Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e completas;
- (o) As opiniões, análises e previsões (se houver) expressas no Prospecto Definitivo e nos Suplementos em relação à Emissora foram dadas de boa-fé, sendo expressas após serem consideradas todas as circunstâncias relevantes e com base em suposições razoáveis;



36



- (p) Não omitiu, ou omitirá, nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora em prejuízo dos Debenturistas;
- (q) Não há fatos relativos à Emissora ou relativos às Debêntures não divulgados no Prospecto Definitivo e nos Suplementos, cuja omissão, no contexto desta Emissão, faça com que alguma declaração relevante do Prospecto Definitivo e/ou dos Suplementos, seja enganosa, incorreta ou inverídica;
- (r) Não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções com relação a esta Emissão;
- (s) Não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares;
- (t) A Emissora e suas controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emissora devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora, por quaisquer de suas controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas, exceto conforme descrito no Prospecto Definitivo e nos Suplementos, e exceto os tributos, encargos governamentais e outras contribuições cuja falta de pagamento não causaria um Impacto Adverso Relevante;
- (u) a Emissora e suas controladas possuem justo título de todos os seus bens imóveis e demais direitos e ativos por elas detidos, conforme descrito no Prospecto Definitivo e nos Suplementos, os quais estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, exceto: (i) conforme descrito no Prospecto Definitivo e nos Suplementos, (ii) quando, individualmente ou em conjunto, não possam resultar em Impacto Adverso Relevante; e
- (v) Manterão os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado.

**CLÁUSULA XII**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

## 12.1. Comunicações

12.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

### Para a Emissora:

Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar  
At.: Sr. Luis Largman – Diretor de Relações com Investidores  
CEP.: 04538-132 – São Paulo – SP  
Tel.: (011) 4502-3153  
Fax.: (011) 4502-3140  
Correio Eletrônico: llargman@cyrela.com.br

### Para o Agente Fiduciário:

Pentágono S.A. DTVM  
Avenida das Américas, nº 4200, bloco 04, sala 514  
At: Sr. Maurício da Costa Ribeiro - Diretor  
CEP 22631-003 - Rio de Janeiro - RJ  
Tel: (021) 3385-4565  
Fax: (021) 3385-4046  
Correio Eletrônico: mribeiro@pentagonotrustee.com.br

### Para o Banco Mandatário:

Banco Bradesco S.A.  
Núcleo Administrativo – “Cidade de Deus” -- Prédio Amarelo – 2º andar – Bairro de Vila Yara  
At.: Sr. Cassiano Ricardo Scarpelli  
CEP.: 06029-900 -- Osasco – SP  
Telefone: (011) 3684-4522  
Fac-símile: (011) 3684-5645  
Correio Eletrônico: www.bradescocustodia.com.br

### Para a CETIP:

Rua Líbero Badaró, nº 425, 24º andar  
CEP 01009-000 - São Paulo, SP  
Tel.: (11) 3111-1596  
Fac-símile: (11) 3111-1564  
Correio eletrônico: gr.debêntures@cetip.com.br

### Para a CBLC:

Rua XV de Novembro, nº 275  
CEP 01013-001 - São Paulo - SP  
Tel.: (11) 3233-2178 / 2261  
Correio Eletrônico: cbcl@cbcl.com.br

12.1.2. As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas no data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de aviso emitido pela máquina utilizada pelo remetente. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

## **12.2. Renúncia**

Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

## **12.3. Lei Aplicável**

Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

## **12.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica**

Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do artigo 585 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

## **12.5. Irrevogabilidade; Sucessores**

A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula II acima, obrigando as partes por si e seus sucessores.

## **12.6. Independência das Disposições da Escritura**

Caso qualquer das disposições desta Escritura venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

39



#### 12.7. Correção de Valores

10000

Para fins de verificação do cumprimento das obrigações constantes desta Escritura, todos os valores de referência nela constantes ~~deverão ser corrigidos pelo IGP-M, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo~~, a partir da data de assinatura desta Escritura.

#### 12.8. Despesas

A Emissora arcará com todos os custos (i) decorrentes da colocação pública das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na CVM, no SND e no BovespaFix; (ii) das taxas de registro; (iii) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura e os atos societários da Emissora; e (iv) pelas despesas com a contratação de Agente Fiduciário e Banco Mandatário.

#### 12.9. Foro

Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 9 de janeiro de 2008





Página de assinaturas 1/3 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Duas Séries, para Distribuição Pública, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Nome: Sandra  
Cargo:

Nome: Flávia  
Cargo: ARGMAN

/

**rumo ao Particular de Escrituras em Ações, da Espécie da Cyrela Brazil Realty S.A.**

PENTÁGONO S.A. DTVM

Nome:	Marcos Aurélio Machado Ferreira
Cargo:	Procurador

Norne:  
Cargo:

*[Handwritten signature]*

Bela Goro Dossari - Sacramento



Página de assinaturas 3/3 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Duas Séries, para Distribuição Pública, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

Testemunhas:

Nome: CLAUDIO LAM  
CPF: 153.835.768-27

Nome: JOHANNA DE ZAGOTINS  
CPF: 843.317.106-34



X

X

f