

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE
QUIROGRAFÁRIA 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, n.º 303, 7º andar, conjunto 71, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 73.178.600/0001-18, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia" ou "Emissora");

e, de outro lado:

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 15.227.994/0001-50, na qualidade de agente fiduciário da presente emissão e nela interveniente, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 3ª emissão de debêntures da Emissora ("Debenturistas"), neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Agente Fiduciário", sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados em conjunto como "Partes" e individual e indistintamente como "Parte");

vêm por meio desta firmar o presente Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária para Distribuição Pública, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I - AUTORIZAÇÃO

A presente emissão é firmada com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 2 de setembro de 2009 ("RCA"), nos termos do Artigo 59, § 1º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

CLÁUSULA II – REQUISITOS

2.1. Registro na Comissão de Valores Mobiliários e ANBID

2.1.1. A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição pública na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM n.º 476"), por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação ("Oferta Restrita").

2.1.2. A Emissão não será registrada na Associação Nacional dos Bancos de Investimento - ANBID por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação.

2.2. Arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Publicação dos Atos Societários

A ata da RCA será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") nos termos da legislação em vigor, e será publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Folha de São Paulo", edição nacional, em 3 de setembro de 2009.

2.3. Registro da Escritura de Emissão na Junta Comercial do Estado de São Paulo

A presente Escritura de Emissão e eventuais aditamentos serão registrados na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.

2.4. Registro para Distribuição e Negociação

2.4.1. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT") e do SND – Módulo Nacional de Debêntures ("SND"), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"), sendo a subscrição e as negociações liquidadas pela CETIP e permanecendo as Debêntures custodiadas na CETIP.

2.4.2. Não obstante o descrito na Cláusula 2.4.1. acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM n.º 476/09 ("Investidores Qualificados"), depois de decorridos

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Qualificado, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM n.º 476/09.

CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

De acordo com o Estatuto Social da Emissora, a Companhia tem por objeto social a incorporação, a compra e a venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis, a construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário.

3.2. Número da Emissão

A presente Escritura contempla a 3ª (terceira) emissão de Debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão é de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido a seguir).

3.4. Número de Séries

A Emissão será realizada em uma série única.

3.5. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão destinados para reforço do capital de giro e alongamento do perfil da dívida da Emissora.

3.6. Limite da Emissão

O valor total da Emissão, conforme disposto na Cláusula 3.3 acima, atende aos limites previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, uma vez que (i) o capital social da Emissora, na data de assinatura desta Escritura, é de R\$ 1.398.393.820,18 (um bilhão, trezentos e noventa e oito milhões, trezentos e noventa e três mil, oitocentos e vinte reais e dezoito centavos), e (ii) o saldo devedor do principal das debêntures da espécie quirografária de todas as emissões da

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Emissora em circulação, adicionado ao valor total da Emissão, é de R\$1.222.960.000,00 (um bilhão, duzentos e vinte e dois milhões, novecentos e sessenta mil reais).

3.7. Banco Mandatário e Instituição Depositária

O banco mandatário da Emissão e instituição depositária das Debêntures é o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12 ("Banco Mandatário" e "Instituição Depositária").

3.8. Colocação e Plano de Distribuição

3.8.1. As Debêntures serão objeto de Oferta Restrita destinada exclusivamente a Investidores Qualificados. A Oferta Restrita será realizada com a intermediação do Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1450, 8º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 06.271.464/0073-93, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("BBI" ou "Coordenador Líder"), sob regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Debêntures, observados os termos e condições definidos no "Contrato de Distribuição Pública com Esforço Restritos de Colocação sob Regime de Garantia Firme de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da 3ª Emissão da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações", a ser celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição").

3.8.2. A Oferta Restrita será realizada em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Emissora e o Coordenador Líder e conforme estabelecido nesta Cláusula 3.8.

3.8.3. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 3.8.1 e 3.8.2 acima, no âmbito da Oferta Restrita: (i) somente será permitida a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados pelo Coordenador Líder; (ii) as Debêntures somente poderão ser adquiridas por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09; e (iii) os Investidores Qualificados deverão subscrever Debêntures no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

3.8.4. A colocação das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos do SDT, administrado e operacionalizado pela CETIP, e com o plano de distribuição descrito nesta Cláusula 3.8.

3.8.5. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Qualificado assinará declaração atestando, dentre outras coisas, estar ciente de que: (i) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (ii) as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura.

3.8.6. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Qualificados interessados em adquirir Debêntures no âmbito da Oferta Restrita, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica, sendo que o Coordenador Líder organizará a colocação das Debêntures perante os Investidores Qualificados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, assegurando (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo e (ii) a adequação do investimento nas Debêntures ao perfil de risco dos investidores.

3.8.7. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Debêntures no mercado secundário.

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 1º de setembro de 2009 ("Data de Emissão").

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

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

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

4.1.5. **Comprovação de Titularidade:** Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

emitido pelo Banco Bradesco S.A., instituição financeira contratada para ser a instituição depositária das Debêntures. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade, para as Debêntures custodiadas no SND – Módulo Nacional de Debêntures, extrato em nome do titular da Debênture, emitido pela CETIP.

4.1.6. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos a contar da Data de Emissão, com vencimento final em 1º de setembro de 2014 ("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.

4.1.7. 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").

4.1.8. Quantidade de Debêntures Emitidas: Serão emitidas 35.000 (trinta e cinco mil) Debêntures.

4.2. Amortização

O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado anualmente, em parcelas anuais e consecutivas a partir do 2º (segundo) ano a contar da Data de Emissão, iniciando-se em 1º de setembro de 2011 (cada uma, uma "Data de Amortização"), respeitadas as seguintes proporções:

Data de Amortização	Valor da Parcela de Amortização por Debênture
1º de setembro de 2011	25%
1º de setembro de 2012	25%
1º de setembro de 2013	25%
1º de setembro de 2014	25%

4.3. Remuneração

4.3.1. A partir da Data de Emissão, as Debêntures renderão juros a taxa correspondente a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", apuradas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), expressas na forma percentual e calculadas

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

diariamente, sob forma de capitalização composta, acrescida de um *spread* de 0,81% (oitenta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ainda não amortizado nos termos desta Escritura, a partir da Data de Emissão, ou da data de vencimento do Período de Capitalização (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, aplicando-se a fórmula descrita na Cláusula 4.3.2 abaixo ("Remuneração").

4.3.1.1. 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, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento de juros correspondente ao período em questão ("Período de Capitalização"). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

4.3.1.2. 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.

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

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

onde:

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

VNe Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

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

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

onde:

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

k número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até n;

TDI_k fator da Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma;

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k Taxa DI de ordem k divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

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

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

onde:

spread 0,8100;

DP número de dias úteis entre a Data de Emissão ou data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Observações:

- (1) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- (2) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, 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.
- (3) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (4) O fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- (5) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

4.3.2.1. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI_k quando do pagamento da Remuneração, será utilizada, na apuração de TDI_k , em sua substituição, a última taxa DI_k divulgada 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_k que seria aplicável.

4.3.2.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI_k por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI_k , o Agente Fiduciário deverá convocar Assembléia de Debenturistas (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e nesta Escritura), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). A Assembléia de Debenturistas será realizada no prazo máximo de 20 (vinte) 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. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI_k divulgada será utilizada na apuração do Fator DI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Debenturistas, caso tenha ocorrido pagamento de Remuneração até a data de deliberação da Taxa Substitutiva.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

4.3.2.3. Caso a Taxa DI_k venha a ser divulgada antes da realização da Assembléia de Debenturistas de que trata a Cláusula 4.3.2.2 acima, a referida Assembléia de Debenturistas não será mais realizada, e a Taxa DI_k, a partir da data de sua validade, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI_k nos termos desta Cláusula 4.3.2.3, a última Taxa DI_k divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura.

4.3.2.4. Caso, na Assembléia de Debenturistas de que trata a Cláusula 4.3.2.2 acima, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva, 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 Assembléia 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 Assembléia de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, a Taxa DI_k a ser utilizada para a apuração de TDI_k no cálculo da Remuneração será a última Taxa DI_k disponível; ou
- (b) a Emissora deverá amortizar integralmente a totalidade das Debêntures em Circulação, em cronograma a ser estipulado pela Emissora, o qual não excederá a Data de Vencimento e as Datas de Amortização originalmente programadas das Debêntures. Durante o cronograma estipulado pela Emissora para a amortização das Debêntures e até a amortização integral das Debêntures em Circulação, a periodicidade do pagamento da Remuneração continuará sendo aquela estabelecida na Cláusula 4.4 a seguir, sendo que será utilizada uma Taxa Substitutiva definida por Debenturistas representando, no mínimo: (i) 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, em Assembléia de Debenturistas realizada em primeira convocação; ou (ii) a maioria dos presentes à Assembléia de Debenturistas realizada em segunda convocação, e apresentada à Emissora na referida Assembléia 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 úteis.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

4.4. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

Os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos trimestralmente, sempre no dia 1º dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração"), sendo o primeiro pagamento devido em 1º de dezembro de 2009 e o último na Data de Vencimento, observado o disposto na Cláusula 7.1.3 no caso de vencimento antecipado das Debêntures.

4.5. Local de Pagamento

Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora através da CETIP, conforme as Debêntures estejam custodiadas junto à CETIP. As Debêntures que não estiverem custodiadas junto à CETIP terão os seus pagamentos realizados junto à Instituição Depositária.

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 através da CETIP, 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

Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os valores em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos a (i) multa moratória convencional de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento), e (ii) 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

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.7. acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

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 e Forma de Integralização

4.9.1. As Debêntures serão subscritas pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva subscrição e integralização.

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

4.10. Repactuação

As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.11. Publicidade

Todos os atos, decisões relevantes e convocações a serem efetuados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, a critério razoável da Emissora em comum acordo com o Agente Fiduciário, 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).

4.12. 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, sob pena de ter descontado de seu pagamento os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

CLÁUSULA V - ADITAMENTOS À PRESENTE ESCRITURA

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

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

CLÁUSULA VI - RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

6.1. Resgate Antecipado

6.1.1. A Emissora reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, após deliberação em reunião de Conselho de Administração, promover o resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures em Circulação, observado o disposto no artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações.

6.1.2. O resgate antecipado resultante do direito previsto na Cláusula 6.1 acima somente poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos Debenturistas, a ser amplamente divulgado nos termos da Cláusula 4.11 desta Escritura ("Comunicação de Resgate"), com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado a ser implementado pela Emissora ("Data de Resgate Antecipado"). A Data de Resgate Antecipado deverá ser obrigatoriamente um dia útil, sendo que a CETIP deverá ser comunicada com 1 (um) dia útil de antecedência.

6.1.3. Na Comunicação de Resgate deverá constar: (i) a Data de Resgate Antecipado; (ii) se o resgate antecipado será total ou parcial; (iii) a menção de que o valor a ser pago aos Debenturistas a título de resgate antecipado será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ainda não amortizado acrescido da Remuneração devida e ainda não paga até a Data de Resgate Antecipado, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, acrescido de prêmio, conforme indicado no item 6.3.1 abaixo, por cada Debênture ("Valor de Resgate"); e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do resgate antecipado.

6.1.3.1. O prêmio será de:

- (i) 1,0% (um por cento) incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ainda não amortizado acrescido da Remuneração devida e ainda não paga até a Data de Resgate Antecipado, caso o resgate ocorra até 1º de março de 2012, inclusive; e
- (ii) 0,5% (meio por cento) incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ainda não amortizado acrescido da Remuneração devida e ainda não paga até a Data de Resgate Antecipado, caso o resgate ocorra após 1º de março de 2012.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

6.1.4. Em caso de resgate antecipado parcial, aplicar-se-á o disposto no parágrafo 1º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, sendo que o Agente Fiduciário deverá convocar Assembléia de Debenturistas para fins de deliberar os critérios de sorteio. Neste caso, o resgate antecipado parcial deverá ser realizado, 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 evento parcial, não haverá a necessidade de ajuste à presente Escritura ou qualquer outra formalidade.

6.1.5. As Debêntures resgatadas pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser liquidadas e canceladas pela Emissora.

6.2. Aquisição Facultativa

A Emissora poderá, a qualquer tempo, observado o disposto no § 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, adquirir Debêntures em Circulação por preço não superior ao seu Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva aquisição das Debêntures, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura. As Debêntures adquiridas pela Emissora, na forma desta Cláusula, poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado, sendo que as Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, se e 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 não amortizado 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 comunicação por escrito, na ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (cada um, um "Evento de Inadimplemento"): P

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

- (a) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada em 4 (quatro) dias úteis contados 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 aplicável, 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 30 (trinta) 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 Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Garantia Firme, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da 3ª Emissão 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;

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

- (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) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (i) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado 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;
- (j) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, após a data de registro das Debêntures junto à CETIP, sem que haja anuência prévia dos Debenturistas, exceto se previamente autorizado por titulares de Debêntures que representem, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, em Assembléia de Debenturistas convocada para esse fim;
- (k) inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$10.000.000,00 (dez 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");
- (l) 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 10 (dez) dias úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto for cancelado, ou ainda, (iii) forem prestadas garantias em juízo;
- (m) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

- (n) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembléia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;
- (o) cisão, fusão ou incorporação da Emissora que resulte em alteração de controle e/ou redução na classificação de risco (*rating*) atribuída à Emissora, salvo se (i) tenha sido previamente aprovada pelos titulares da maioria das Debêntures em Circulação que estiverem presentes em Assembléia de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, observado o procedimento de convocação previsto na Cláusula X abaixo, ou (ii) for garantido o direito de resgate aos Debenturistas que o desejarem, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, sendo neste caso dispensada a aprovação em Assembléia de Debenturistas nos termos do referido dispositivo legal;
- (p) deixar a Emissora 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 0,80 (oitenta 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) Despesa 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:

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

"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" significa qualquer financiamento que satisfaça pelo menos uma das seguintes condições: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação; (ii) contratado na modalidade "Plano Empresário"; ou (iii) recursos captados junto ao FGTS por meio da emissão de títulos, nos termos previstos na Circular CEF Nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos);

"Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido da Emissora acrescido da participação de acionistas não controladores, 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.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

7.1.1. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento indicados nas alíneas "b", "c", "h", "i", "j", "k", "l", "m", "n" e "p" da Cláusula 7.1 acima, o Agente Fiduciário deverá, em até 05 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembléia Geral de Debenturistas para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures. A Assembléia Geral de Debenturistas 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 Assembléia Geral de Debenturistas nos termos da Cláusula 7.1.1 desta Escritura, esta não venha a se realizar, ou caso a Assembléia 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. Na ocorrência do Evento de Inadimplemento previsto na alínea "o" da Cláusula 7.1 acima, o Agente Fiduciário deverá, em até 05 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembléia de Debenturistas para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures. A Assembléia de Debenturistas somente poderá determinar que o Agente Fiduciário declare o vencimento antecipado das Debêntures por deliberação de titulares detentores de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, sendo que na hipótese de aprovação com base neste quorum mínimo, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, independentemente de notificação à Emissora e exigir o imediato pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado 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.

7.1.3. Na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento indicados nas alíneas "a", "d", "e", "f" e "g" 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 e exigir o imediato pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário não

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

amortizado 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.

7.1.4. Caso seja efetuado o pagamento relativo ao vencimento antecipado citado nos itens acima, a CETIP deverá ser comunicada com 1 (um) dia útil de antecedência.

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:

- (i) fornecer ao Agente Fiduciário:
 - (a) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social acompanhada do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, bem como declaração do Diretor de Relação com Investidores da Emissora atestando o cumprimento de todas as obrigações constantes na Escritura e relatório contendo as informações necessárias para o cálculo e acompanhamento dos Índices Financeiros;
 - (b) cópia de suas Informações Trimestrais (ITRs) relativas ao respectivo trimestre social, 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 dos Índices Financeiros;
 - (c) cópia das informações periódicas e eventuais exigidas pela Instrução CVM nº 202, de 6 de dezembro de 1993 (conforme alterada), com a mesma periodicidade prevista para o envio de tais informações à CVM;
 - (d) em até 05 (cinco) dias após as respectivas publicações, os avisos aos Debenturistas, fatos relevantes, editais de convocação de assembléias e atas de assembléias que, de alguma forma, envolvam os interesses dos Debenturistas;
 - (e) em até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento de solicitação, qualquer informação relevante para as Debêntures que lhe venha a ser

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

solicitada, de maneira razoável, por escrito, pelo Agente Fiduciário, a fim de que este possa cumprir com suas obrigações nos termos desta Escritura e da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983 ("Instrução CVM n.º 28");

- (f) em até 5 (cinco) dias úteis após o seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que possa resultar em um Evento de Inadimplemento; e
 - (g) em até 5 (cinco) dias úteis, informações sobre qualquer descumprimento não sanado de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura;
 - (h) em até 10 (dez) dias úteis da respectiva solicitação, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada.
- (ii) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com os termos da Lei das Sociedades por Ações;
 - (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer de auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, no prazo máximo de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
 - (iv) convocar, nos termos da Cláusula X desta Escritura, Assembléia 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;
 - (v) cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, com o envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhes forem solicitadas;
 - (vi) submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
 - (vii) 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;

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

- (viii) manter sempre atualizados e em boa ordem os livros e registros societários, de modo que a permitir que o Agente Fiduciário (ou auditor independente por este contratado às expensas dos titulares de Debêntures) realize auditoria extraordinária na Emissora, sendo que a respectiva solicitação deverá ser acompanhada de relatório que fundamente a necessidade de sua realização;
- (ix) manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente, os 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;
- (x) não realizar operações fora de seu objeto social;
- (xi) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu Estatuto Social, com esta Escritura e com o Contrato de Distribuição, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Debenturistas;
- (xii) manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em Circulação, as declarações e garantias prestadas nesta Escritura, no que for aplicável;
- (xiii) aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures estritamente conforme descrito na Cláusula 3.5 acima;
- (xiv) salvo nos casos em que, de boa fé, a Emissora esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, cumprir, em todos os aspectos relevantes, com todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (xv) efetuar o recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (xvi) 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; e

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

- (xvii) informar à CETIP o valor e a data de pagamento de toda e qualquer remuneração referente às Debêntures.

CLÁUSULA IX - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Nomeação

9.1.1. A Emissora constitui e nomeia o Agente Fiduciário dos Debenturistas desta Emissão, a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., 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 Debenturistas.

9.1.2. O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura, declara sob as penas da lei, que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (b) está devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável;
- (c) conhece e aceita integralmente esta Escritura, todas as suas cláusulas e condições;
- (d) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais para tanto;
- (e) a celebração desta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com seus termos e condições;
- (f) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (g) não tem qualquer impedimento legal ou conflito de interesse, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e artigo 10 da Instrução da CVM n.º 28/83, para exercer a função que lhe é conferida;

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

- (h) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (i) verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura
- (j) verificou a observância, pela escritura, dos limites de emissão previstos no artigo 60 da Lei das S.A., conforme disposto no item 3.6. da presente Escritura; e
- (k) está ciente da circular nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, do Banco Central do Brasil.

9.2. Remuneração do Agente Fiduciário

9.2.1. Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, uma remuneração a ser paga da seguinte forma ("Remuneração do Agente Fiduciário"):

- (a) parcelas trimestrais de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo a primeira devida no 5º (quinto) dia útil após a dispensa do registro da oferta pela CVM e as demais a cada 3 (três) meses após o pagamento da primeira parcela;
- (b) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento).

9.2.2. O Agente Fiduciário deverá, com exceção ao primeiro pagamento, enviar aviso de cobrança da remuneração à Emissora com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da data de cada pagamento, sendo que se a Emissora não receber referido aviso dentro do prazo acima, os pagamentos eventualmente efetuados com atraso, em razão do não recebimento, pela Emissora, de referido aviso, não estarão sujeitos a multas ou penalidades;

9.2.3. A remuneração prevista na Cláusula 9.2.1 acima será devida até o vencimento, resgate ou cancelamento das Debêntures e, mesmo após o vencimento, resgate ou cancelamento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.

9.2.4. As parcelas referentes à Remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas,

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

anualmente, de acordo com a variação acumulada do 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, calculada *pro rata die* se necessário.

9.2.5. As parcelas referente à Remuneração do Agente Fiduciário serão acrescidas dos seguintes Impostos: Impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS - Imposto Sobre Serviços), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre referida remuneração, excetuando-se o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.3. Substituição do Agente Fiduciário

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, Assembléia 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 a nomeação, 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 Assembléia de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, nos termos da presente Escritura.

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

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

9.3.6. 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 que todas as obrigações contempladas na presente Escritura sejam cumpridas.

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

9.4. Deveres e Obrigações do Agente Fiduciário

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 prestadas pela Emissora, 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;

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

- (h) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis estaduais (incluindo falências, recuperações judiciais e execuções fiscais), distribuidores federais, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, das Varas do Trabalho e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora, bem como das demais comarcas em que a Emissora exerça suas atividades;
- (i) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- (j) convocar, quando necessário, a Assembléia 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) comparecer à Assembléia de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (l) 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:
 - (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;
 - (2) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - (3) comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
 - (4) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
 - (5) resgate, amortização e pagamentos de Remuneração das Debêntures realizados no período, bem como repactuação, aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

- (6) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio desta Emissão, de acordo com os dados obtidos perante os administradores da Emissora;
 - (7) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
 - (8) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
 - (9) relação dos bens e valores entregues à sua administração; e
 - (10) declaração acerca da suficiência e exeqüibilidade da garantia das Debêntures, caso venham a existir.
- (m) Colocar à disposição o relatório de que trata a alínea "l" acima aos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- (1) na sede da Emissora;
 - (2) na sede do Agente Fiduciário;
 - (3) na CVM;
 - (4) na CETIP; e
 - (5) no Coordenador Líder.
- (n) 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 "m" acima;
- (o) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Emissora, a Instituição Depositária e a CETIP;
- (p) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- (q) sem prejuízo do disposto na Cláusula VII acima, notificar os Debenturistas,

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

por edital e individualmente, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, 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 e à CETIP; e

- (r) acompanhar, calcular e apurar os Índices e Limites Financeiros, na periodicidade prevista nesta Escritura.

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, observadas as condições da presente Escritura;
- (b) requerer a falência da Emissora ou iniciar procedimento da mesma natureza, nos termos da legislação 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 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.

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.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

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 adiantadas 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) locomoção entre Estados do País, hospedagem 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.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

CLÁUSULA X - ASSEMBLÉIA DE DEBENTURISTAS

10.1. Convocação

10.1.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembléia 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 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 Assembleias de Debenturistas serão convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias. A Assembléia 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 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 de Debenturistas.

10.2. Quorum de Instalação

10.2.1. A Assembléia 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 de Debenturistas previstos nesta Escritura, considera-se "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas, excluídas

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

aquelas (i) mantidas em tesouraria pela Emissora; e (ii) de titularidade de (a) empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas); (b) controladoras (ou grupo de controle) da Emissora; e (c) 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 Assembléia 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 Assembléia de Debenturistas, cada Debênture em circulação conferirá a seu titular um voto, sendo admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não.

10.4.2. Ressalvados os casos previstos na Cláusula 10.4.3 abaixo, no item (j) da Cláusula 7.1, na Cláusula 7.1.1, na Cláusula 7.1.2 e na Cláusula 9.5.2 da presente Escritura, as matérias sujeitas à Assembléia de Debenturistas serão aprovadas pelos titulares da maioria das Debêntures em Circulação que estiverem presentes na Assembléia.

10.4.3. Observado o disposto na Cláusula 10.4.1 acima:

- (i) ressalvado o disposto no item (ii) abaixo, as alterações nas características e condições das Debêntures e da Emissão (à exceção do disposto no item (b).(ii) da Cláusula 4.3.2.4 da presente Escritura), deverão ser aprovadas por Debenturistas que representem, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação; e
- (ii) as alterações (a) na Remuneração (à exceção do disposto na Cláusula 4.3.2.2 e no item (b) da Cláusula 4.3.2.4 da presente Escritura), (b) nas Datas de Pagamento de Remuneração, (c) nas Datas de Amortização, (d) nas Cláusulas que dispõem sobre hipóteses de vencimento antecipado, (e) no prazo das Debêntures, e/ou (f) nos dispositivos sobre quorum previstos nesta Escritura, deverão contar com aprovação de Debenturistas representando 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

10.4.4. O Agente Fiduciário deverá comparecer às Assembleias de Debenturistas para prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

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 e existente de acordo com as leis brasileiras, com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras e regulamentação da CVM;
- (b) está devidamente autorizada a celebrar a presente Escritura, a emitir as Debêntures e a cumprir com suas respectivas obrigações previstas nesta Escritura, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) esta Escritura constitui obrigação legal, válida, vinculante e eficaz da Emissora, exequível 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;
- (d) 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;
- (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, decreto ou regulamento a que a Emissora esteja sujeita;
- (f) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença 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 para a realização da Emissão, exceto pelo registro das Debêntures junto à CETIP, o qual estará em pleno vigor e efeito até a Data de Vencimento;

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

- (g) a celebração da presente Escritura e a emissão das Debêntures, não infringem qualquer contrato ou instrumento de que 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) as demonstrações financeiras da Emissora relativas a 31 de dezembro de 2006, 31 de dezembro de 2007 e 31 de dezembro de 2008, bem como as informações trimestrais elaboradas nos trimestres dos referidos períodos, representam corretamente a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados naquelas datas e foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (i) exceto pelas contingências informadas nas demonstrações financeiras e informações trimestrais disponibilizadas à CVM e ao mercado, a Emissora não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação governamental, pendente ou iminente, envolvendo a Emissora perante qualquer tribunal, órgão governamental ou árbitro, que possa causar um impacto substancial e adverso na sua situação financeira ou nas suas operações;
- (j) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;
- (k) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades da Emissora, 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;
- (l) não omitiu, ou omitirá, fato relevante, 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 aos Debenturistas;
- (m) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções com relação a esta Emissão; e

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

- (n) manterá 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 Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1455, 5º 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:

**PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar
20050-005 - Rio de Janeiro - RJ
At.: Srs. Carlos Alberto Bacha e Rinaldo Rabello Ferreira
Tel.: (21) 2507-1949
Fax: (21) 2507-1773
E-mail: bacha@pavarini.com.br / rinaldo@pavarini.com.br

Para o Banco Mandatário e Instituição Depositária:

BANCO BRADESCO S.A.

Cidade de Deus, Avenida Yara, s/nº, Prédio Amarelo, 2º andar
06029-900 - Osasco – SP
At.: Sr. José Donizetti de Oliveira
Tel.: (11) 3684-3749
Fax: (11) 3684-5645
E-mail: 4010.donizetti@bradesco.com.br

Para a CETIP:

Rua Líbero Badaró, nº 425, 24º andar
CEP 01009-000 - São Paulo, SP

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Tel.: (11) 3111-1596 / 3365-4925

Fac-símile: (11) 3111-1564

Correio eletrônico: gr.debentures@cetip.com.br

12.1.2. As comunicações, conforme previstas nesta Cláusula, 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 na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através recibo 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.

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.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

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.

12.7. 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 expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam a presente Escritura , em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas e assinadas.

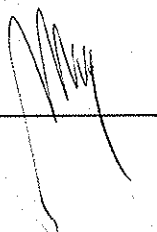
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Página 1/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações celebrada em 2 de setembro de 2009


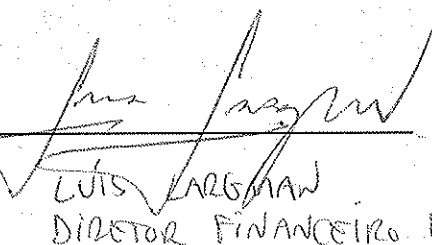
São Paulo, 2 de setembro de 2009.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Nome: ELIE MORN
Cargo:




Nome: LUIS LARGMAN
Cargo: DIRETOR FINANCEIRO E RI

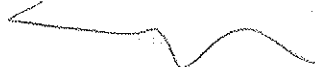


**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA CYRELA BRAZIL
REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Página 2/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações celebrado em 2 de setembro de 2009


PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome: ROSILEA MAYER FLORENTINO
Cargo: PROCURADORA


Nome: Carlos Alberto Bacha
CPF 806.744.587-53
Cargo: Procurador



Testemunhas:


Nome: Luciana J. Costa
CPF: 013.228.133-41


Nome: CLAUDIO LAM
CPF: 153.835.768-21

Cartório do 21º Ofício de Notas, Travessa do Ouvidor, 21 B CP62401
Centro - Rio de Janeiro - RJ. Tabelião: Ney Ribeiro.
por semelhança as firmas de: CARLOS ALBERTO BACHA e ROSILEA MAYER FLORENTINO
Cod: 020AE4229709
Rio de Janeiro, 02 de Setembro de 2009, Conf. por:
Em testemunho da verdade. Serventia
30% TJ+FUNDOS
Total
Paulo Osias - Substituto

