

SE CEFICIAL DE REGISTRO DEI  
TITULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

30 SET 1354374

RUA COA VISTA  
Nº 314-2º ANDAR

---

BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
*na qualidade de Cessionária*

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES  
*na qualidade de Cedente*

Celebrado entre

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

---

# INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

## SEÇÃO I - PARTES

Pelo presente instrumento particular as partes abaixo identificadas,

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social; e

**BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 12º Andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 07.119.838/0001-48, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

## SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto na Cláusula 7.9.

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| "Agente Fiduciário"    | A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, sociedade limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| "Alienação Fiduciária" | A alienação fiduciária sobre os Equipamentos, de propriedade da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| "ANBIMA"               | A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| "Atrium"               | A Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na Q SHCS EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, sala 17, Asa Sul, CEP 70377-400, inscrita no CNPJ sob o nº 02.766.836/0001-27.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| "Aval"                 | A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, nos termos da CCB.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| "Avalistas"            | A Sra. Ana Maria Baeta Valadares Gontijo brasileira, empresária, casada sob regime de separação de bens, portadora da Cédula de Identidade RG nº 132.530 DPF/DF, inscrita no CPF sob o nº 855.154.341-53, residente e domiciliada na Cidade de Brasília, no Distrito Federal, na SHIS QI 5, Chácara 42, Setor de Habitações Individuais Sul, CEP 71600-560 e o Sr. José Celso Valadares Gontijo, brasileiro, empresário, casado sob regime de separação de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 169.847 DPF/DF, inscrito no CPF sob o nº 001.997.021-87, residente e domiciliado na Cidade de Brasília, no Distrito Federal, na |

30 SET 1354374

3

|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                             |                   |                                                                                                                                                              |       |                                                                                                                |                       |                                                                                                                      |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                   |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |                         |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| SHIS QI 5, Chácara 42, Setor de Habitações Individuais Sul, CEP 71600-560, quando mencionados em conjunto. | A "B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTM", instituição de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25. | A Cédula de Crédito Bancário nº 71500038-1, emitida em 15 de agosto de 2019, pela Devedora em favor da CHP. | "CCB" ou "Cédula" | A Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Cedente, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários. | "CCI" | A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, qualificada no preâmbulo do presente instrumento. | "Cedente" ou "Cyrela" | A Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, qualificada no preâmbulo do presente instrumento. | "Cessionária" ou "Securitizadora" | A Companhia Hipotecaria Piratini – CHP, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, conj. 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social; | A conta corrente de titularidade da Cyrela, de nº 3381-8, mantida na agência nº 912 do Banco Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), a qual, a partir da presente data, passa a ser a conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 5266-3, mantida na agência nº 4992 do Banco Caixa Econômica Federal. (Banco nº 104), integrante do patrimônio separado dos CRI. | A conta corrente de titularidade da Devedora, de nº 4575-1, mantida na agência nº 0002, OP 001, da Caixa Econômica Federal (Banco nº 104), de livre movimentação. | "Conta da Devedora" | O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Móveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 15 de agosto de 2019, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Cyrela, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a Alienação Fiduciária sobre os Equipamentos da obra do Empreendimento Destinatário. | "Contrato de Alienação Fiduciária" | O presente instrumento. | "Contrato de Cessão BRCS" | O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 15 de agosto de 2019, entre a CHP, na qualidade de cedente, e a Cyrela, na qualidade de cessionária, por meio do qual os Créditos Imobiliários e as Garantias foram cedidos à Cyrela. | "Contrato de Cessão Cyrela" |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|

30 SET 2019 13:57:37

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>"Contratos de Cessão"</b>           | O Contrato de Cessão Cyrela e o Contrato de Cessão BCRS, quando mencionados em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>"Contrato de Cessão Fiduciária"</b> | O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 15 de agosto de 2019, pela Devedora, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios Itapoa das Contas Vinculadas de Direitos Creditórios (conforme definidas na CCB), a Atrium, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios Atrium, e a Cyrela, na qualidade de fiduciária.                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>"Contrato de Distribuição"</b>      | O Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos CRI a ser celebrado entre a Cessionária e o Coordenador Líder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>"Coordenador Líder"</b>             | A instituição financeira indicada no Termo de Securitização e contratada nos termos do Contrato de Distribuição para coordenar a distribuição Oferta Restrita.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>"Créditos Imobiliários"</b>         | Todos os direitos creditórios decorrentes da CCB e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pelo financiador, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB. |
| <b>"CRI"</b>                           | Os certificados de recebíveis imobiliários, lastreados nos Créditos Imobiliários, a serem emitidos pela Cessionária.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>"CVM"</b>                           | A Comissão de Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>"Data de Verificação"</b>           | Todo 1º dia útil após cada Data de Pagamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>"Devedora"</b>                      | A José Celso Gonitjo Engenharia S.A., pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, na Q SHCS EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, lojas 18 a 34, salas 10 a 18 / 28 a 36, Centro Comercial, Casa Blanca, Asa Sul, CEP 70377-400, inscrita no CNPJ sob o nº 06.056.990/0001-66.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>"Dia(s) Útil(eis)"</b>              | Qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>"Direitos Creditórios"</b>          | São os Direitos Creditórios Atrium e os Direitos Creditórios Itapoa (conforme definidos na CCB), quando mencionados em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>"Documentos da Operação"</b>        | Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) a CCB; (ii) os Contratos de Cessão CCI; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) o boletim(ins) de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

30 SET 1354374

5

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| subscrição dos CRI, e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.                                                                                                                                                                                                                              | "Emissão"                     | A emissão dos CRI, de acordo com Termo de Securitização.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| O empreendimento imobiliário denominado Parque Itapoã, Etapas 1 e 2, localizado na Cidade de Brasília, Distrito Federal, o qual será composto por diversos condomínios, conforme identificados no anexo III da CGB, e para o qual os recursos captados pela Devedora com a referida Cédula serão direcionados. | "Empreendimento Destinatário" | São os equipamentos, de titularidade da Devedora, sendo-lhe assegurado a posse e uso nas obras do Empreendimento Destinatário, salvo em caso de eventual execução da referida garantia, conforme identificados no anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, alienados fiduciariamente à Cyrela.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , celebrado pela Cedente, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.                                     | "CCI"                         | São: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Cessão Fiduciária; e (iv) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| A Atrium e os Avalistas, quando mencionados em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                                       | "Garantias"                   | A Instituição Pavarini Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2401, Centro, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                  | "Lei nº 6.404"                | A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                  | "Lei nº 9.514"                | A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| "Ônus" e o verbo correlato                                                                                                                                                                                                                                                                                     | "Ônus"                        | (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior. |
| A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.                                                                                                                                                                           | "Oferta Restrita"             | A presente operação estruturada que envolve a emissão dos CRI e a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| "Operação"                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

30 SET 2014 1354374

Contrato de Distribuição;

(E) a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários aos CRI, por meio do Termo de Securitização, os quais serão objeto de Oferta Restrita, contando com a intermediação do Coordenador Líder, por meio do

(D) a Cyrela emitiu a CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, os quais cede para a Securitizadora por meio da celebração do presente instrumento;

(C) a CHP cedeu à Cyrela os Créditos Imobiliários, por meio da celebração do Contrato de Cessão Cyrela.

(B) para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias estabelecidas na cláusula quinta da CCB;

(A) a Devedora emitiu a CCB, em favor da CHP, por meio da qual esta concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, e cujos recursos serão destinados à construção do Empreendimento Destinário;

### SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

|                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Os signatários deste instrumento.                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| "Partes Relacionadas"                                                                                                                                              | (i) com relação a uma pessoa, qualquer outra pessoa que, de acordo com o conceito estabelecido no artigo 1º da Lei nº 6.404: (a) a controle; (b) seja por ela controlada; (c) esteja sob controle comum; e/ou (d) seja com ela coligada; (ii) com relação a determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e (iii) com relação a determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada. |
| "Primeira Tranche"                                                                                                                                                 | Os recursos equivalentes a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), os quais serão pagos pela Cessionária à Cedente em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 2.4. e seguintes.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| "Segunda Tranche"                                                                                                                                                  | Os recursos equivalentes a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), os quais serão pagos pela Cessionária à Cedente em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 2.4. e seguintes.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| "Terceira Tranche"                                                                                                                                                 | Os recursos equivalentes a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), os quais serão pagos pela Cessionária à Cedente em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 2.4. e seguintes.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| "Termo de Securitização"                                                                                                                                           | O <i>Termo de Securitização</i> dos CRI a ser celebrado nos termos da Lei 9.514, entre a Cessionária e o Agente Fiduciário.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| "Valor da Cessão"                                                                                                                                                  | O valor devido pela Cessionária à Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários (correspondente à soma da Primeira Tranche, da Segunda Tranche e da Terceira Tranche), no âmbito do presente instrumento e nos termos da Cláusula Segunda.                                                                                                                                                                                                          |

(F) as Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

(G) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem celebrar o presente instrumento, que será regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis:

## SEÇÃO IV - CLÁUSULAS

### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Objeto. O presente instrumento tem por objeto, no contexto da Operação, a cessão onerosa, nesta data, pela Cedente à Cessionária, de forma irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaracados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, observados os termos e condições previstos neste instrumento.

1.1.1. A cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários será realizada a título oneroso, nos termos da Cláusula Segunda, sem qualquer coobrigação, responsabilidade ou solidariedade da Cedente.

1.1.2. O objeto deste instrumento inclui a transferência para a Cessionária de todos os direitos e prerrogativas da Cedente no âmbito da CCB inerentes exclusivamente aos Créditos Imobiliários, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e a excussão das Garantias, conforme o caso.

1.1.3. A transferência dos Créditos Imobiliários é formalizada por meio deste instrumento.

1.2. Valor dos Créditos Imobiliários. Na presente data, o valor dos Créditos Imobiliários corresponde a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

1.3. Cessão dos Créditos Imobiliários. Por meio deste instrumento, a Cedente cede e transfere à Cessionária, nesta data, a totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o previsto neste instrumento, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

1.3.1. A cessão dos Créditos Imobiliários aqui contratada é final, irrevogável e irretratável, implicando, nos termos dos artigos 286 e seguintes do Código Civil a transferência para a Cessionária, em caráter definitivo, da plena titularidade dos Créditos Imobiliários, inclusive respectivos pagamentos, juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como todos os direitos, privilégios e acessórios, presentes ou futuros, relacionados aos Créditos Imobiliários.

1.4. Anuência da Devedora. A Cessionária se compromete a notificar os Garantidores e a Devedora, na qualidade de emissora da CCB e devedora dos Créditos Imobiliários, sobre a presente cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 290 do Código Civil, bem como informá-los sobre os dados da Conta Centralizadora, nos termos da CCB e do presente instrumento.

1.5. Declarações. A Cedente declara e garante para todos os fins de direito, nesta data: (i) os Créditos Imobiliários e a CCB são existentes, válidos e exigíveis, na medida em que a CCB foi emitida na forma da legislação aplicável; e (ii) foram cumpridos todos os requisitos e formalidades legais para a sua validade e exequibilidade, nos termos da legislação aplicável, responsabilizando-se a Cedente pela sua origem e

30 SET 2013 1354374

autenticidade perante a Cessionária, caso esta venha a ser prejudicada por eventual inexistência da declaração acima prestada.

1.5.1. A Cedente se obriga a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas razoáveis que se fizerem necessárias para fazer a cessão dos Créditos Imobiliários sempre boa, firme e valiosa.

1.6. Custódia dos Demais Documentos da Operação. A Cessionária será responsável pela guarda de 1 (uma) via física: (i) da CCB; (ii) deste instrumento; (iii) do Termo de Securitização; e (iv) dos instrumentos próprios de constituição das Garantias.

1.7. Escopo da Cessão. A cessão prevista neste instrumento destina-se a viabilizar a Operação, de modo que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, ora cedidos, bem como a Conta Centralizadora serão vinculados aos CRI, até que se verifique o integral cumprimento das obrigações deles decorrentes.

1.8. Exigências da CVM, B3 e ANBIMA. Em decorrência do estabelecido na Cláusula 1.7., a Cedente declara seu conhecimento de que, na hipótese de a CVM, a B3 e/ou a ANBIMA comprovadamente realizarem eventuais exigências ou solicitações relacionadas à Emissão dos CRI, a Cedente ficará, conforme o caso, responsável, juntamente com a Cessionária, por sanar os eventuais vícios existentes, na respectiva esfera de competência e sem solidariedade entre si, no prazo concedido pela CVM, pela B3 e/ou pela ANBIMA, observadas eventuais prorrogações ou interrupções, conforme venha a ser solicitadas pela Cessionária.

## CLÁUSULA SEGUNDA - FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO

2.1. Pagamento do Valor da Cessão. Será devido pela Cessionária à Cedente, em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários realizada nesta data, o valor total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), do qual serão descontados os valores referentes às despesas da Operação, bem como demais custos, todos previstos na CCB, observado o disposto nas Cláusulas 2.2. a 2.4.

2.1.1. Ajuste no Valor da Cessão. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1., a Cessionária e a Cedente acordaram que, mensalmente, após a quitação de todas as obrigações pecuniárias mensais dos CRI, eventuais excedentes existentes na Conta Centralizadora, incluindo, mas não apenas, decorrentes da dissimilhação entre os juros remuneratórios incidentes sobre os Créditos Imobiliários e os juros remuneratórios incidentes sobre os CRI, a Cessionária restituirá à Cedente, esse excedente, a título de ajuste financeiro do Valor da Cessão, o qual será calculado pela Cessionária, na Data de Verificação, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VA = VF - QMM,$$

onde:

VA = ajuste do Valor da Cessão, se maior que zero;

VF = Soma dos recursos recebidos em razão dos Créditos Imobiliários;

QMM = Quantidade mínima mensal de recursos necessários para (i) o pagamento integral da parcela de amortização dos CRI, devida no mês em curso da Data de Verificação; (ii) acréscimo de atualização monetária parâmetro devida no respectivo período de apuração, a qual será equivalente à variação acumulada do IPCA do mês de apuração, sobre o saldo devedor dos CRI; (iii) acréscimo de juros fixos de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos; e (iv) despesas decorrentes dos CRI, conforme identificadas no presente instrumento.

2.1.1.1. O pagamento reajustado, acima apurado, será efetuado pela Cessionária à Cedente

mediante a transferência do referido valor para a conta corrente de titularidade da Cedente, a qual será oportunamente informada à Cessionária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da respectiva Data de Verificação. O pagamento e o Valor da Cessão, acima descritos, deverão ser informados pela Emissora ao Agente Fiduciário na Data de Verificação

2.2. Condições Precedentes para o Pagamento do Valor da Cessão. Sem prejuízo da efetiva cessão dos Créditos Imobiliários realizada nesta data, o pagamento do Valor da Cessão somente será realizado após cumprimento das Condições Precedentes para Demais Desembolsos estipuladas na CCB, observadas as Cláusulas 2.4. e seguintes.

2.3. Razão Determinante. A Cedente e a Cessionária reconhecem que a emissão da CCB e a presente cessão onerosa da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do preâmbulo, têm por razão determinante a Operação.

2.4. Forma de Pagamento. O pagamento do Valor da Cessão será realizado em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED, pela Cessionária à Cedente, em três tranches, conforme determinado na CCB e observado o disposto nesta Cláusula.

2.4.1. O valor correspondente à Primeira Tranche, será pago pela Cessionária à Cedente nos termos da Cláusula 2.4. em até 2 (Dois) Dias Úteis da assinatura do presente instrumento.

2.4.2. Em razão do disposto na cláusula 2.4.2. do Contrato de Cessão Cyrela, os pagamentos da Segunda Tranche e da Terceira Tranche, serão realizados pela Cessionária diretamente à Devedora, por conta e ordem da CHP, nos termos da CCB, mediante a comprovação do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes para Demais Desembolsos (conforme definidas na CCB), incluindo os registros do Contrato de Alienação Fiduciária e do Contrato de Cessão Fiduciária junto aos competentes cartórios de registro de títulos e documentos. Esses pagamentos serão realizados de acordo com os termos dispostos na CCB a esse respeito.

2.4.3. Sobre o Valor da Cessão não caberá qualquer remuneração ou qualquer tipo de correção entre a respectiva data de integralização dos CRI até o efetivo desembolso dos recursos para a Devedora, além dos recursos obtidos com a aplicação em Aplicações Financeiras Permitidas.

2.4.4. Os recursos referentes ao Valor da Cessão que ainda não tenham sido desembolsados na forma desta Cláusula 2.4., deverão ser investidos pela Cessionária em Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Cessionária responsável por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o patrimônio separado dos CRI nos termos do Termo de Securitização e comporão o Valor da Cessão.

2.5. Transferência de Recursos e/ou Créditos Imobiliários. Quaisquer transferências de recursos e/ou Créditos Imobiliários da Cessionária à Cedente e/ou à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Cessionária líquidas de tributos, observado o disposto na CCB, incluindo seus rendimentos líquidos de tributos na Conta da Devedora, ressalvados à Cessionária os benefícios fiscais desses rendimentos.

## CLÁUSULA TERCEIRA - DESTINAÇÃO E VINCULAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos obtidos pela Devedora por meio da emissão da CCB terão a destinação determinada na cláusula segunda da referida Cédula.

3.2. Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos Imobiliários, as Garantias, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização,

1354374

30 SET

não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora, dos Garantidores, da CHP, da Cedente e/ou da Cessionária até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Crédito Imobiliários, as Garantias e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

- (i) constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o patrimônio separado dos CRI, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Cessionária em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do patrimônio separado dos CRI constituído no âmbito do Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando, os custos da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados, conforme disposição a ser prevista no Termo de Securitização.

#### CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

4.1. Sem prejuízo dos demais deveres assumidos neste instrumento, a Cessionária obriga-se a:

- (i) constituir patrimônio separado dos CRI sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, e a Conta Centralizadora, observadas as regras aplicáveis ao regime fiduciário, nos termos previstos na Lei nº 9.514 e do Termo de Securitização;
- (ii) afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a CCI, e a Conta Centralizadora à respectiva emissão e série dos CRI;
- (iii) cobrar e receber o pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora;
- (iv) convocar assembleia dos titulares dos CRI, sempre que necessário, observadas as regras previstas no Termo de Securitização;
- (v) informar à Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da publicação dos editais de convocação, a respeito das convocações das assembleias gerais de titulares dos CRI;
- (vi) efetuar todas as formalizações necessárias à completa regularização da emissão dos CRI e constituição das Garantias, exclusivamente no que lhe couber, quando assim exigido neste instrumento ou em qualquer dos Documentos da Operação;
- (vii) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas na CCB, apurando e informando à Devedora os valores por ela devido no âmbito da CCB e deste instrumento; e
- (viii) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta

Dos Créditos Imobiliários, inclusive a título da indenização ou relacionados às Garantias, deles dando quitação, conforme aplicável.

## CLÁUSULA QUINTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. São razões determinantes deste instrumento e demais Documentos da Operação as declarações prestadas a seguir pela Cedente:

- (i) não se encontra impedida de realizar a cessão dos Créditos Imobiliários, o que inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas;
- (ii) é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento, de acordo com a legislação aplicável;
- (iii) a celebração deste instrumento e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;
- (iv) os signatários do presente instrumento têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;
- (v) a CCB e os Créditos Imobiliários existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil, de forma que não configuram fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou ainda fraude falimentar;
- (vi) o Valor da Cessão acordado entre as Partes, na forma deste instrumento, representa o valor econômico da totalidade dos Créditos Imobiliários, calculado com base nos termos e condições atuais da CCB, e no contexto da Operação;

- (vii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar o presente instrumento ou de realizar a cessão definitiva dos Créditos Imobiliários, na forma aqui prevista;
- (viii) a celebração deste instrumento e demais Documentos da Operação não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Cedente seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de quaisquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem da Cedente, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (ix) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Cedente, de suas obrigações nos termos deste instrumento;
- (x) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal pela Cedente, que possa vir a afetar a capacidade da Cedente de cumprir suas obrigações previstas no âmbito deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (xi) as demonstrações financeiras da Cedente representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Cedente na referida data e para o respectivo período e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde a data acima mencionada não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da

30 SET 2011 1354374

Cedente;

- (xii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessários ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase temporária de renovação, conforme a legislação aplicável;
- (xiii) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Cedente em prejuízo da Cessionária;

- (xiv) esta cliente da cessão aqui prevista, concordando plenamente com todos os termos e condições deste instrumento e da CCB;
- (xv) esta cliente e concorda que não poderá compensar quaisquer outros créditos ou débitos que detenha ou venha a deter contra ou em favor da Devedora, dos Garantidores e/ou da Cessionária com os Créditos Imobiliários ora cedidos à Cessionária; e

- (xvi) a CCB e os Créditos Imobiliários representam obrigações existentes nos termos contratados e, ainda, nas datas de subscrição e integralização dos CRI existiram e serão válidos, e são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer Ônus que possam obstar a cessão dos Créditos Imobiliários e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados aos Créditos Imobiliários.

5.2. São razões determinantes deste instrumento e do Termo de Securitização as declarações a seguir da Cessionária:

- (i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9514, devidamente autorizada a emitir certificados de recebíveis imobiliários, estando em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) a celebração deste instrumento e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;
- (iii) os signatários do presente instrumento têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;
- (iv) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste instrumento, do Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, a Lei nº 9.514;

- (v) os Créditos Imobiliários a serem adquiridos de acordo com este instrumento destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI no contexto da Operação, e será mantido em patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Cessionária, nos termos da Lei nº 9.514;

- (vi) esta cliente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições dos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os eventos que podem resultar em vencimento antecipado da CCB, caso em que os Créditos Imobiliários se tornarão exigíveis perante a Devedora;

- (vii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da

30 SET 2014 1354374

30 SET 2013 1354374

RUA BOA VISTA  
Nº 314-2º ANDAR

## BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

E-mail: paulo.goncalves@cyrela.com.br

Telefone: (11) 4502.3614

At.: Paulo Gonçalves

Itaim Bibi, São Paulo/SP

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 12º Andar,

E-mail: paulo.goncalves@cyrela.com.br

Telefone: (11) 4502.3614

At.: Paulo Gonçalves

CEP 04552-000

Vila Olímpia, São Paulo/SP

Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte

## CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

7.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

6.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1., e das hipóteses de vencimento antecipado da CCB, caso a Devedora, ao término do prazo acordado, ainda não tenha apresentado evidência do referido registro, poderá a Cessionária, além de tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo inadimplemento, proceder ao registro aqui mencionado, correndo todos os custos e despesas por conta da Devedora, nos termos da CCB.

Dia Útil contado do fim do prazo aqui estipulado.

6.1. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados em cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da sede das Partes, às expensas da Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura, nos termos da CCB, devendo comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula mediante o envio à Cessionária do respectivo instrumento registrado, em até 1 (um)

## CLÁUSULA SEXTA – REGISTRO EM CARTÓRIO

5.3. As Partes obrigam-se a: (i) manter, em melhores esforços, as declarações prestadas no âmbito desta Cláusula Quinta verdadeiras até o resgate dos CRI e do pagamento integral de todos os valores devidos a seus titulares, conforme previsto no Termo de Securitização; e (ii) comunicar à outra Parte em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu conhecimento caso qualquer de suas declarações deixe de refletir a realidade, inclusive por motivo que a torne incorreta, inverídica, insuficiente e/ou inconsistente, com a descrição, se for o caso, da solução adotada.

(ix) avaliou por si, com meios próprios, as Garantias e não se baseou em quaisquer avaliações feitas pela Cedente em relação aos cadastros da Devedora e/ou à formalização jurídica dos Documentos da Operação.

(viii) aprovou a estrutura jurídica da Operação, ressalvando-se que até a presente data, as Condições Precedentes listadas na CCB não foram integralmente atendidas; e

Cessionária de cumprir suas obrigações previstas no âmbito deste instrumento;

7.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham "Aviso de Recebimento", expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

7.2.1. Para os fins da Cláusula 7.2., será considerada válida a confirmação do recebimento via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

7.3. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

7.4. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

7.5. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declararam que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

7.5.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. O presente instrumento é firmado sem prejuízo de outras garantias formalizadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

7.5.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas. Quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

7.6. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidas estas, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

7.7. Nullidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a enviar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.8. Irrevogabilidade e Irretroatividade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretroativo, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

7.9. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; (v) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (v) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (vi) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (vii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (viii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (ix) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

7.10. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

7.10.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Cessionária, dependerão da manifestação prévia dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

7.10.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes desde já concordam em realizar eventuais aditamentos a este instrumento e aos demais Documentos da Operação, eventualmente necessários à Emissão dos CRI, sempre quando tais alterações não afetem, negativamente, as condições econômicas e financeiras assumidas pela Devedora nesta Operação.

7.10.3. As Partes concordam que, o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro ou de digitação; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI, desde que, em qualquer caso acima, tal alteração não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos titulares dos CRI.

7.11. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MODO ELETRÔNICO Nº

30 SET 2019 1354374

RUA BOA VISTA  
Nº 314-2º ANDAR

[O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinaturas]

São Paulo - SP, 23 de setembro de 2019.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 6 (seis) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

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

7.16. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

7.15. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

7.14. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

7.13. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

7.12. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

9.º TAB.

9.º TAB.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Nome: Cargo:

Nome: Cargo:

9.º TABELÃO DE NOTAS  
Rua Marconi, 324 - 1º ao 5º andar - CEP 01047-000 - São Paulo  
Telefone: (11) 3758-2111 - Fax: (11) 2174-6858  
www.brazilrealty.com.br

Reconheço as 2 firmas com valor econômico por semelhança de SANDRA ESTHY ATTIE PERZENBAUM, PAULO EDUARDO GONÇALVES, do que dou fé.  
Em tes. da verdade  
ANDREI BARRETO DA SILVA.  
São Paulo/Capital, 30 de setembro de 2019. Valor recebido R\$ 19,00  
\*Válido somente com selo de autenticidade. Selos pagos por verba\*



30 SET 1354374  
RUA DOA VISTA  
Nº 314-2º ANDAR

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_  
  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Testemunhas:

1.   
Nome: \_\_\_\_\_  
CPF nº: 852.134.148-82

2. \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
CPF nº: \_\_\_\_\_



9º TAB. DE NOTAS  
Reconheço as 3 firmas com valor econômico por semelhança de MIGUEL MATA MICKELBERG, ELIE HORN, JOSE FILIP BUENO ZANICHELLI, do que dou fé.  
Em tes. da verdade  
ANDREI BARRETO DA SILVA.  
São Paulo/Capital, 30 de setembro de 2019. Valor recebido R\$ 28,50  
\*Válido somente com selo de autenticidade. Selos pagos por verba\*



30 SET 2019 1354374

RUA DOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOEDAS ME Nº

Oficial: *Alfredo Cristiano Carvalho Homem*  
Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro  
Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: [noverid@9trd.com.br](mailto:noverid@9trd.com.br) - Site: [www.cdtp.com.br](http://www.cdtp.com.br)

|                    |              |        |              |                       |              |                 |            |                     |               |
|--------------------|--------------|--------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------|------------|---------------------|---------------|
| Emolumentos        | R\$ 6.877,07 | Estado | R\$ 1.954,55 | Secretaria da Fazenda | R\$ 1.337,76 | Registro Civil  | R\$ 361,95 | Tribunal de Justiça | R\$ 471,98    |
| Ministério Público | R\$ 330,09   | ISS    | R\$ 144,14   | Condúgio              | R\$ 0,00     | Outras Despesas | R\$ 0,00   | Total               | R\$ 11.477,54 |

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtp.com.br/validarregistro](https://servicos.cdtp.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181540242826139



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.jsp.jus.br>

Selo Digital

1137614TIEF000048124FD19C

