
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO,
COM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL**

Celebrado entre

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

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
na qualidade de Instituição Custodiante

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, COM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL

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

SIMPLIFIC 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 2.401, Centro, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato 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 5.7.

“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.
“B3”	A “B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTM” , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“CCB” ou “Cédula”	A Cédula de Crédito Bancário nº 71500038-1, emitida em 15 de agosto de 2019, pela Devedora em favor do Financiador.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, emitida pela Emissora por meio desta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários.
“CHP”	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 90560-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50.
“Contrato de Alienação Fiduciária”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Móveis em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado em 15 de agosto de 2019, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária sobre os Equipamentos da obra do Empreendimento Destinatário (conforme definido na CCB).
“Contrato de Cessão BRCS”	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, por meio do qual os Créditos Imobiliários e as Garantias serão cedidos para a Securitizadora.
“Contrato de Cessão Cyrela”	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado em 15 de agosto de 2019, entre o Financiador, na qualidade de cedente, e a Emissora, na qualidade de cessionária, a Devedora e os Garantidores como intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos para a Emissora.
“Contratos de Cessão”	O Contrato de Cessão Cyrela e o Contrato de Cessão BRCS, quando mencionados em conjunto.
“Contrato de Cessão Fiduciária”	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado em 15 de agosto de 2019, pela Devedora, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios Itapoã e das Contas Vinculadas de Direitos Creditórios (conforme definidas na CCB), a Atrium, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios Atrium, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
“Contrato de Distribuição”	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição, dos CRI</i> a ser celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder.
“Coordenador Líder”	A instituição financeira indicada no Termo de Securitização e contratada nos termos do Contrato de Distribuição para coordenar a distribuição Oferta Restrita.
“Créditos Imobiliários”	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..
“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários, lastreados nos Créditos Imobiliários, a serem emitidos pela Securitizadora
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão da CCI”	A presente data.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Devedora”	A JOSÉ CELSO GONTIJO 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.
“Direitos Creditórios”	São os Direitos Creditórios Atrium e os Direitos Creditórios Itapoã, quando mencionados em conjunto.
“Direitos Creditórios Atrium”	Todos os direitos creditórios de titularidade da Atrium, presentes e futuros, constituídos para garantir todas as obrigações garantidas na CCB Atrium, que sobejarem após o pagamento integral da Dívida Itaú e da Dívida Cyrela, (conforme definidas na CCB) nesta ordem, e que a ela forem liberados, em razão do sobejo de tais garantias, conforme descritos e caracterizados no Contrato de Cessão Fiduciária.
“Direitos Creditórios Itapoã”	Todos os direitos creditórios de titularidade da Devedora, presentes e futuros, oriundos dos Repasses PF, bem como dos recursos depositados pela Devedora em garantia da exposição da infraestrutura, e que provenham dos Contratos de Financiamento CEF, conforme descritos e caracterizados no Contrato de Cessão Fiduciária.
“Documentos da Operação”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) a CCB; (ii) os Contratos de Cessão; (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(s) boletim(íns) de subscrição dos CRI; e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.

“Emissora” ou “Cyrela”	A CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES , qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Equipamentos”	São determinados equipamentos, de titularidade da Devedora, sendo-lhe assegurada a posse e uso nas obras do Empreendimento Destinatário (conforme definido na CCB), salvo em caso de eventual execução da referida garantia, conforme identificados no anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, alienados fiduciariamente à Emissora.
“Escritura de Emissão de CCI”	O presente instrumento.
“Financiador”	A CHP, observado que, o termo “Financiador” passa a indicar a Emissora, em razão do Contrato de Cessão Cyrela, e posteriormente, passará a indicar a Securitizadora, quando da celebração do Contrato de Cessão BRCS, de acordo com o disposto na cláusula 13.13 da CCB.
“Garantias”	São: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Cessão Fiduciária; e (iv) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Instituição Custodiante”	A SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Lei nº 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“Lei nº 10.931”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Obrigações Garantidas”	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Avalistas nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos.
“Oferta Restrita”	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.
“Operação”	A presente operação estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado a ser constituído pela Securitizadora, que deverá destacar-se do seu patrimônio comum, destinado exclusiva e

	especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
“Repasses PF”	São os repasses realizados pela CEF à Devedora, oriundos dos financiamentos tomados pelos adquirentes e futuros adquirentes das unidades autônomas do Empreendimento Destinatário junto à CEF (os quais devem ser depositados nas respectivas Contas Vinculadas de Direitos Creditórios com a rubrica de “repasso pessoa física). Para que não restem dúvidas, os Repasses PF serão todos aqueles marcados no histórico dos extratos das respectivas contas bancária da seguinte forma: no campo “Nr. Doc.” haverá a indicação dos últimos 6 (seis) números do Contrato de Compra e Venda firmado com a Pessoa Física (Adquirente) respectivo, excluído o dígito verificador, e no campo “histórico” haverá a indicação do código “C VAL FIN”, excetuados os Repasses PJ.
“Securizadora”	A BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS , constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3600, 12º Andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 07.119.838/0001-48.
“Termo” ou “Termo de Securitização”	O <i>Termo de Securitização</i> dos CRI a ser celebrado nos termos da Lei 9.514, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.

SEÇÃO III - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) a Emissora, neste ato, emite a CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, por meio desta Escritura de Emissão de CCI;

(B) para viabilizar a Operação, a Emissora cederá a CCI e os Créditos Imobiliários por ela representados à Securitizadora, por meio do Contrato de Cessão BRCS, que os vinculará aos CRI, os quais serão objeto da Oferta Restrita, pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, e serão destinados a investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada; e

(C) 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. Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite a CCI, conforme as características descritas na Cláusula Segunda e no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DA CCI

2.1. Valor da Emissão. O valor total da CCI, na Data de Emissão da CCI, é de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), que corresponde à totalidade do saldo devedor da CCB.

2.2. Quantidade. Será emitida, na Data de Emissão da CCI, 1 (uma) CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.3. Série e Número. A CCI terá a série e o número indicados no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

2.4. Forma. A CCI será emitida sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária.

2.5. Prazos e Datas de Vencimento. A CCI terá o prazo de duração previsto no Anexo I, definido de acordo com o fluxo de pagamentos estipulado no anexo I do Termo de Securitização.

2.6. Sistema de Negociação. Para fins de negociação, a CCI será registrada pela Instituição Custodiante na B3, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI.

2.6.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do sistema de negociação da B3, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, observado que a transferência para a Securitizadora será efetuada quando do registro da CCI na B3, cabendo à Instituição Custodiante depositar a CCI diretamente em nome da Emissora.

2.6.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original desta Escritura de Emissão de CCI, observado, ainda, que a Emissora também receberá uma via original deste instrumento.

2.7.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha no formato *excel*, no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no sistema de negociação da B3, bem como por: (i) garantir a guarda (custódia física) da presente Escritura de Emissão de CCI; (ii) assegurar à Emissora o acesso às informações sobre os registros da CCI; (iii) responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e (iv) prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições e retirada.

2.7.2. A Emissora será responsável pela custódia física dos documentos relacionados aos Créditos Imobiliários vinculados à CCI, sendo que a Emissora deverá encaminhar à Instituição Custodiante, uma via original ou cópia autenticada dos documentos relacionados aos Créditos Imobiliários vinculados à CCI.

2.7.3. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar, mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante, a titularidade da CCI ora emitidas. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela B3 gerará qualquer ônus, créditos ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

2.8. Local e Forma de Pagamento. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora ao respectivo titular da CCI no local e forma estabelecidos na CCB.

2.9. Encargos Moratórios. Os encargos moratórios são aqueles discriminados na CCB, conforme descrito no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

2.10. Remuneração. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, será calculada e cobrada de acordo com os índices, prazos e critérios convencionados na CCB, conforme descrito no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

Garantias. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, passarão a contar com garantia real, mediante o registro dos instrumentos próprios de constituição das Garantias, nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos competentes.

2.11. Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado, resgate antecipado e amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários encontram-se previstas na CCB.

2.12. Dívida Líquida e Certa. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pelo titular da CCI, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

2.13. Compensação. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pelo titular da CCI, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

2.14. Imóveis Vinculados aos Créditos Imobiliários. Os imóveis vinculados ao Crédito Imobiliário são os empreendimentos imobiliários indicados no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

2.15. Emissão de CRI. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos à Emissora, por meio do Contrato de Cessão Cyrela, e serão destinados à emissão dos CRI, após a celebração do Contrato de Cessão BRCS. Considerando esta motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos na CCB.

2.16. Demais Características. As demais características da CCI encontram-se descritas no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

2.17. Guarda dos Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via original ou cópia autenticada da CCB. Deverá a Emissora disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão de CCI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva assinatura. A Emissora permanecerá responsável pela guarda da via negociável da CCB e seus eventuais aditamentos.

CLÁUSULA TERCEIRA – TRANSFERÊNCIA DA CCI E OUTRAS OBRIGAÇÕES

3.1. Formalização da Cessão. Quando da negociação da CCI, a Emissora cederá ao respectivo titular da CCI, e este adquirirá da Emissora, os correspondentes Créditos Imobiliários, formalizando-se tal cessão, inclusive, por meio do Sistema de Negociação.

3.2. Abrangência da Cessão. A eventual cessão da CCI abrange a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários por elas representados, bem como todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios assegurados à Emissora, ficando o novo titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios representados pela CCI.

3.3. Entrega dos Documentos Comprobatórios. Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

3.4. Responsabilidade. A Emissora se responsabiliza perante o titular da CCI, civil e criminalmente, pelo valor, legalidade, legitimidade e veracidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, declarando que o mesmo se encontra perfeitamente constituído e na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos no Anexo I. Na conformidade dos elementos, a Emissora declara, na medida do quanto declarado na CCB pela Devedora, expressamente, conforme lhe seja aplicável, em cada caso, que:

(i) os Créditos Imobiliários e os documentos que os representam não estão sujeitos a quaisquer ônus e/ou gravames, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução e/ou qualquer outra espécie de constrição;

(ii) não tem conhecimento, até a presente data, de que há qualquer direito e/ou ação contra a Devedora, contra si e/ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação aos Créditos Imobiliários;

(iii) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza que afetem os Créditos Imobiliários; e

(iv) a presente emissão é formalizada rigorosamente de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei nº 10.931 e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão de CCI, bem como que a presente emissão e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não acarretam, direta e/ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial de quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à Data de Emissão da CCI, dos quais cada uma das Partes, suas respectivas controladas e coligadas sejam parte, exceto em relação aos contratos para os quais já obteve autorização prévia permitindo a emissão da CCI; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto por aqueles exigidos nos seus documentos societários.

CLÁUSULA QUARTA – DESPESAS E TRIBUTOS

4.1. Despesas relacionadas à Emissão da CCI. Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como registro e utilização do sistema de negociação da B3, taxa de custódia e honorários da Instituição Custodiante, entre outras que venham a ser criadas, serão de responsabilidade da Securitizadora, por meio do Patrimônio Separado, observado o disposto a esse respeito na CCB.

4.2. Tributos. Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre o Créditos Imobiliário, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

4.3. Remuneração da Instituição Custodiante:

(i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o valor único, a título de registro e implantação da CCI na B3, o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro;

(i) Custódia da CCI. Serão devidas, pela prestação de serviços de custódia da Escritura de Emissão de CCI, parcelas anuais de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo que primeira será paga até o 5º (quinto) Dia Útil contato da primeira data de integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI; e

(ii) Aditamento. Na hipótese de aditamento à Escritura de Emissão de CCI será devido o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após o efetivo lançamento na B3.

4.3.1. Os valores dos itens (ii) e (iii) acima, serão atualizados anualmente pelo IPCA a partir da data do primeiro pagamento, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

4.3.2. O pagamento dos valores devidos no âmbito da Cláusula 4.3. será acrescido dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

4.3.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

4.3.4. A Emissora está ciente que não estão inclusas na remuneração da Instituição Custodiante, as despesas relativas a custas e despesas cartorárias, avisos e notificações, a viagens, transporte, alimentação, publicações e estadias, extração de certidões, despesas com *conference calls*, contatos telefônicos, envio de documentos, necessárias ao exercício das atribuições da Instituição Custodiante, durante a fase de implantação e vigência do serviço. Tais despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização, desde que devidamente comprovadas em documento hábil.

4.3.5. A Instituição Custodiante deverá ser reembolsada das despesas cobradas pela B3, no mesmo mês da respectiva cobrança, relativas: (ii) "transações por modalidade"; (iii) "utilização mensal"; (iv) "alteração nos registros da CCI" (nos casos de solicitações pela Emissora ou titular); e (v) "atualização de preços unitários da CCI", nas alíquotas vigentes conforme tabela de preços de serviços da B3, nas datas de cada pagamento. O valor correspondente ao registro das CCI na B3, equivalente a 0,006% (seis milésimos de por cento) do Valor de Emissão deverá ser antecipado em até 1 (um) Dia Útil do efetivo registro.

4.3.6. A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta Cláusula 4.3. não inclui despesas consideradas necessárias e razoáveis ao exercício da função de custodiante, registradora e negociadora da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Securitizadora, por meio do Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas faturas, acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso à Instituição Custodiante de despesas que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, as custas e despesas cartorárias, avisos e notificações, viagens, transporte, alimentação, estadias, extração de certidões, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, desde que razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas. A Securitizadora permanecerá obrigada ao reembolso de eventuais despesas relacionadas a este Contrato, mesmo após o seu término.

CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Comunicações. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que haja prova inequívoca do seu recebimento pelos destinatários. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

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

Vila Olímpia, São Paulo/SP

CEP 04552-000

At.: José Filip Bueno Zanichelli / Paulo Gonçalves

Telefone: (11) 3018-6915

E-mail: jose.zanichelli@cyrela.com.br / paulo.goncalves@cyrela.com.br

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Rua Sete de Setembro 99, 24º andar, Centro

CEP: 20050-005

Rio de Janeiro - RJ

At: Marcus Venícius Bellinello da Rocha / Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Oliveira

Telefone: (21) 2507-1949

E-mail: fiduciario@simplificpavarini.com.br

5.2. 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, sendo certo que este instrumento, em conjunto com os demais Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

5.3. Sucessão. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando 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.

5.4. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram 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.

5.4.1. 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.

5.5. 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 acarretarão 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 exercidos estes, 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.

5.6. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis 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 emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

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

5.8. 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; (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; e (x) em caso de conflito ou incongruência entre qualquer termo ou redação deste instrumento com os da CCB, prevalecerão aqueles da CCB.

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

5.9.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pelo titular da CCI, após a emissão dos CRI, 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.

5.9.2. As Partes concordam, no entanto, 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 B3, 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.

5.10. 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.

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

5.12. Cessão. As Partes desde já reconhecem que a Emissora poderá ceder à um terceiro seus direitos e obrigações estipulados neste instrumento, nos demais Documentos da Operação, sendo certo que, nessa hipótese, o eventual cessionário passará a ser credor dos Créditos Imobiliários, bem como titular de todos os direitos e obrigações, garantias, principais e acessórios, atribuídos à Cedente. Com a cessão dos Créditos Imobiliários, incluindo todos os direitos, ações e obrigações decorrentes deste instrumento a terceiros, as Partes reconhecem que o termo “Financiador”, no âmbito da CCB, “Fiduciária”, e no âmbito das garantias, passará a designar exclusivamente o respectivo cessionário, para todos os fins e efeitos deste instrumento.

5.12.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pelo titular da CCI, após a emissão dos CRI, 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.

5.13. Prazos. Para os fins deste instrumento, todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

5.14. Título Executivo. As Partes reconhecem, desde já, que este instrumento constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

5.15. Execução Específica. O titular da CCI poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações assumidas pela Devedora na CCB e demais Documentos da Operação, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

5.16. Legislação. Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

5.17. Foro. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 20 de setembro de 2019

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

✓

(Página de assinatura 1/2 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado entre Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)



CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

l

(Página de assinatura 2/2 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado entre Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)



SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Matheus Gomes Faria

CPF: 058.133.117-69

Testemunhas:

1. José Filip Soares Zambelli

Nome:

CPF nº: 854.134.778-80

2. Francisco Matos P. Junior

Nome:

Francisco Matos P. Junior

CPF nº:

CPF: 081.698.663-08

(Anexo I do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado entre Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 20 de setembro de 2019			
SÉRIE	CY99	NÚMERO	XPAVAT	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA:							
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.							
CNPJ: 73.178.600/0001-18							
Endereço: Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte.							
Bairro	Vila Olímpia	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 04552-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 15.227.994/0001-50							
Endereço: Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2401							
Bairro	Centro	Cidade	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	CEP 20.050-005
3. DEVEDORA:							
José Celso Gontijo Engenharia S.A.							
CNPJ: 06.056.990/0001-66.							
Endereço: 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.							
Bairro	Asa Sul	Cidade	Brasília	UF	DF	CEP	CEP: 70377-400
4. TÍTULO:							
a Cédula de Crédito Bancário nº 71500038-1, emitida pela Devedora em 15 de agosto de 2019, no valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), em favor do Financiador.							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Os imóveis vinculados à Emissão são ("Imóveis"):							
Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Sociedade			
Lote nº 10 do Conjunto 01 da Quadra 502	Setor Habitacional Itapoã, Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII	19304	7º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações			
Lote nº 12 do Conjunto 01 da Quadra 502	Setor Habitacional Itapoã, Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII	19305	7º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações			
Lote nº 09 do Conjunto 02 da Quadra 502	Setor Habitacional Itapoã, Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII	19310	7º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações			
Lote nº 11 do Conjunto 02 da Quadra 502	Setor Habitacional Itapoã, Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII	19311	7º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações			
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local de Emissão:	20 de setembro de 2019, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	1.057 dias.						
Valor do Principal:	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão da CCI.						
Juros Remuneratórios:	12,5% (doze inteiros e cinco décimos) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.						
Atualização Monetária:	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.						
Data de Vencimento Final:	12 de agosto de 2022.						

Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido na CCB.

8. GARANTIAS:
Alienações Fiduciárias de Equipamentos, conforme listados no Contrato de Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, devidamente descritos no Contrato de Cessão Fiduciária e o Aval, todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na CCB.

U