

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular, as partes:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, localizada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"); e

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, Sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 35.300.137.728, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora").

Emissora, Instituição Custodiante e Devedora denominadas em conjunto simplesmente como "Partes" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "Parte";

RESOLVEM, neste ato, celebrar este "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

II – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

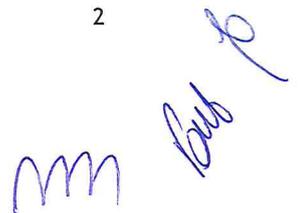
1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

<u>"ANBIMA"</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
-----------------	--

mm

L
f
sub

“ <u>B3 (segmento CETIP UTVM)</u> ”	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (segmento CETIP UTVM) , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
“ <u>B3</u> ”	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade por ações de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;
“ <u>CCI</u> ”:	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da presente Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, da Remuneração (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>CRI</u> ”	Certificados de recebíveis imobiliários da 211ª série da 1ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Debenturista <u>Emissora</u> , que terá como lastro a CCI emitida por meio desta Escritura de Emissão;
“ <u>Debêntures</u> ”:	Significam as debêntures da espécie quirografária, emitida mediante celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, por meio da qual a Devedora emitiu de forma privada 100.000 (cem mil) debêntures em série única de sua 11ª (décima primeira) emissão, no valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
“ <u>Devedora</u> ”:	Significa a CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES , sociedade por ações

	com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”:	Significa qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais;
“ <u>Documentos Comprobatórios</u> ”:	Quando mencionados em conjunto, a Escritura de Emissão de Debêntures e a presente Escritura de Emissão;
“ <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações</i> ” celebrado em 05 de abril de 2019, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado;
“ <u>Lei nº 10.931/2004</u> ”	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Sistema de Negociação</u> ”:	Significa a B3 (segmento CETIP UTVM) ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI;
“ <u>Titular da CCI</u> ”:	Significa o titular da CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão, a Emissora emite a CCI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo, e no Anexo I a esta Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, os quais são de titularidade da Emissora, adquiridas nos termos ~~do Contrato de Cessão~~ da Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor da Emissão: O valor total de emissão da CCI, na Data de Emissão, é de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários apurado na respectiva data de emissão das Debêntures.

3.1.1. A não colocação da integralidade dos CRI gerará o cancelamento das Debêntures,

mm

bul

p

l

f

na medida do valor não integralizado dos CRI, sendo a respectiva mudança de valor refletida na CCI.

3.2. Quantidade: A Emissora, neste ato, emite 01 (uma) CCI integral, para representar os Créditos Imobiliários.

3.3. Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, estão especificados no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

3.4. Condição da Emissão e Custódia: A CCI é integral, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, e é emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, e a presente Escritura de Emissão será custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida, mediante o recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 (segmento CETIP UTVM) e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

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

3.6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, a CCI será registrada no Sistema de Negociação 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 que venha a ser contratada pela Instituição Custodiante para a Negociação das CCI, conforme orientação do titular da CCI.

3.6.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.

3.6.2. 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.

3.7. Vencimento Final: A CCI terá o vencimento final indicado no Anexo I.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials "P. Barb" and "C".

3.8. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora no local e forma estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.9. Demais Características: As demais características da CCI estão previstas no Anexo I deste instrumento.

3.10. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito no Anexo I deste instrumento.

3.11. Atualização Monetária: Os Créditos Imobiliários não serão objeto de atualização monetária, observado, no entanto, os critérios convencionados nas Debêntures para remuneração do seu Valor Nominal Unitário, conforme descrito no Anexo I deste instrumento.

3.12. Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários: Conforme previsto nas Debêntures, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde logo exigíveis, na forma e na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.13. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável, como fiel depositária, pela guarda de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão e também de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de Debêntures. Deverá a Emissora disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão e da Escritura de Emissão de Debêntures, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da respectiva assinatura. A Emissora também permanecerá responsável pela guarda da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos.

3.14. 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 pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.15. 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 pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

CLÁUSULA QUARTA – EMISSÃO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária: A CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2014.



CLÁUSULA QUINTA – DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas: Todas as despesas relativas à CCI e suas alterações serão suportadas direta ou indiretamente pela Devedora.

5.1.1. Para o registro e implantação da CCI na B3 (segmento CETIP UTVM) e para a custódia da presente Escritura de Emissão pela Instituição Custodiante, a remuneração devida pela Devedora à Instituição Custodiante e/ou reembolsadas à Emissora, serão as seguintes:

(i) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI; e

(ii) pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais). A primeira parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura da escritura de emissão de CCI, e as demais, em cada ano subsequente, no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura.

5.1.2. Os honorários e demais remunerações devidos à Instituição Custodiante serão atualizados anualmente com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª (primeira) parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *pro rata die* se necessário.

5.1.3. A remuneração da Instituição Custodiante será acrescida dos seguintes tributos: (i) ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido).

5.1.4. Em caso de mora no pagamento de quaisquer valores à Instituição Custodiante no âmbito desta Escritura de Emissão, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória 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 à atualização monetária pelo IPCA, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, incidente desde a data de inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

5.1.5. O pagamento da remuneração da Instituição Custodiante será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta no momento oportuno, servindo o

comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

5.1.6. No caso de celebração de aditamentos aos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização) e/ou realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), bem como nas horas externas ao escritório da Instituição Custodiante em razão das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços.

5.1.7. A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Devedora e/ou pelo Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) para posterior reembolso por parte da Devedora à Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Devedora e/ou reembolsadas à Emissora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, notificações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, transporte, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, custos incorridos com a B3, entre outros. Todas as despesas deverão ser, sempre que possível, previamente autorizadas pela Devedora.

5.2. Despesas Relacionadas aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade da Devedora e/ou pelo Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) para posterior reembolso por parte da Devedora à Emissora, sendo certo que também serão de responsabilidade da Devedora as demais despesas ali não previstas.

5.2.1. Além das despesas mencionadas no item 5.2. acima, são despesas de responsabilidade da Devedora a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses do Titular da CCI.

5.3. Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos, ressalvado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA SÉXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Novação: A eventual tolerância ou concessão das Partes e/ou do Titular da CCI no exercício de qualquer direito que lhes for conferido não importará alteração contratual ou novação, nem os

impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão ou na lei.

6.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a emvidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

6.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

6.4. Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos do artigo 784, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, é considerada como título executivo extrajudicial, exigível de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

6.5. Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

6.6. Atuação da Instituição Custodiante: A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações estabelecidas na presente Escritura, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da presente Escritura de Emissão e dos demais documentos da operação.

6.7. Aditamento: Qualquer aditamento ou alteração a esta Escritura de Emissão somente será válido se formalizado por meio de instrumento escrito e devidamente firmado por todas as Partes.

6.7.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação (conforme definido no Termo de

l
R
Bub p

Securitização) já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização) em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3 (segmento CETIP UTVM), em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

6.8. **Comunicação:** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência desta Escritura de Emissão:

Se para a Emissora:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi,
CEP 04.538-132 - São Paulo – SP

At.: Flávia Palácios

Tel.: (11) 3127-2700

Correio Eletrônico: servicing@rbcapital.com

Se para a Instituição Custodiante

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Sete de Setembro. 99, 24º andar

CEP 20050-005, Rio de Janeiro, RJ

At.: Matheus Gomes Faria / Marcus Vinícius Bellinello da Rocha

Tel.: (21) 2507-1949

Correio Eletrônico: matheus@simplificpavarini.com.br / mrocha@simplificpavarini.com.br

Se para a Devedora

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia

CEP 04552-000, São Paulo – SP

At.: Sr. Paulo Eduardo Gonçalves e/ou Iuri Zanutto de Jesus Campos

Tel.: (011) 4502-3345 / (011) 3018-7043

Fax: (011) 4502-3225

E-mail: paulo.goncalves@cyrela.com.br / iuri.campos@cyrela.com.br

mm

caub

fb

l

X

CLÁUSULA SÈTIMA– LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

7.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

7.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam esta Escritura de Emissão em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 05 de abril de 2019.

(Página de Assinaturas 1/3 do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”, celebrado em 05 de abril de 2019, entre a RB Capital Companhia de Securitização, a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

Nome:
Cargo:

Carolina Spindola de
Abreu Avancini
RG: 43.926.522-8 SSP/SF
CPF: 355.688.948-09

Nome:
Cargo:

Flavia Paes dos
Mendonça Bailune
RG 60.917.105-7 (SSP/SP)
CPF 052.718.227-37

L

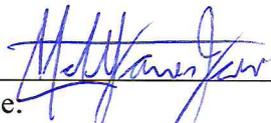
R

11

(Página de Assinaturas 2/3 do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”, celebrado em 05 de abril de 2019, entre a RB Capital Companhia de Securitização, a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

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

Instituição Custodiante



Nome: _____
Cargo: Matheus Gomes Faria
CPF: 058.133.117-69





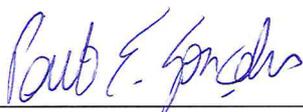




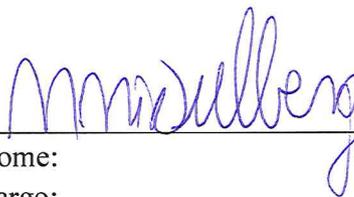
(Página de Assinaturas 3/3 do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”, celebrado em 05 de abril de 2019, entre a RB Capital Companhia de Securitização, a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Devedora



Nome:
Cargo:

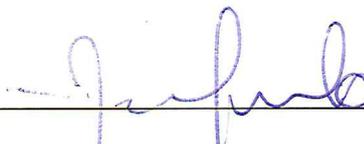


Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:



Nome:
RG: **Jair J. dos S. Campos Filho**
CPF: **364.317.998-79**



Nome:
RG: **Pedro Paulo F.A.F. de Oliveira**
CPF: **060.883.727-02**

L

R

P

ANEXO I
CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 05 de abril de 2019
---	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	---	--------------------	----------

1. EMISSORA E CREDORA INICIAL					
RAZÃO SOCIAL: RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi					
CEP	04.538-132	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 15.227.994/0001-50					
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro nº 99, 24º andar, Centro					
CEP	20050-005	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

1. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES					
CNPJ: 73.178.600/0001-18					
ENDEREÇO: Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia					
CEP	04552-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
<i>“Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações”</i> firmada em 05 de abril de 2019, no valor de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), conforme aditada.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)					
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:					
(i) Empreendimento “Silva Telles”, localizado na Capital do Estado de São Paulo, que está sendo construído pela Living Tallinn Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.965.100/0001-55, objeto das matrículas nºs 6.633, 35.749, 35.748 e 35.750 todas do 5º Registro de Imóveis da comarca da Capital do Estado de São Paulo;					
(ii) Empreendimento “São Felipe I”, localizado na Capital do Estado de São Paulo, que está sendo					

mm
Paul

construído pela Living Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.620.229/0001-69, objeto da matrícula nº 289.576 do 9º Registro de Imóveis da comarca da Capital do Estado de São Paulo;

(iii) Empreendimento “Ascendino Reis 2”, localizado na Capital do Estado de São Paulo, que está sendo construído pela CBR 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.178.834/0001-15, objeto das matrículas nºs 228.800, 214.014, 36.107, 227.158, 227.159, 15.470 e 114.952 do 14º Registro de Imóveis da comarca da Capital do Estado de São Paulo;

(iv) Empreendimento “Francisco Morato”, localizado na Capital do Estado de São Paulo, que está sendo construído pela Living Cerejeira Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.620.200/0001-87, objeto das matrículas nºs 207.241, 137.386, 10.959, 10.960, 152.126, 106.752 e 190.642 do 18º Registro de Imóveis da comarca da Capital do Estado de São Paulo;

(v) Empreendimento “Lauriano 2”, localizado na Capital do Estado de São Paulo, que está sendo construído pela Cyrela Greenwood de Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.512.523/0001-78, objeto da matrícula nº 76.985 do 10º Registro de Imóveis da comarca da Capital do Estado de São Paulo; e

(vi) Empreendimento “Margaridas”, localizado na Capital do Estado de São Paulo, que está sendo construído pela Cotia Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.529.157/0001-10, objeto das matrículas nºs 130.160, 85.544 e 89.710 do 15º Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo.

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	5 (cinco) anos, equivalente a 1.825 dias corridos
Valor de Principal	R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)
Atualização Monetária	As Debêntures não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.
Remuneração	Correspondentes a 100,00% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (segmento CETIP UTVM) em sua página de Internet (www.b3.com.br).
Data de Emissão	05 de abril de 2019.
Data de Vencimento	05 de abril de 2024.
Preço de Subscrição	As Debêntures serão integralizadas à vista na data de sua subscrição, nos termos acordados no respectivo boletim de subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira data de integralização, podendo ser colocadas com ágio ou deságio,

	na data de subscrição das Debêntures, desde que assegurado a todos os investidores em condição de igualdade.																				
Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo Especial, Oferta de Amortização Antecipada Facultativa e Aquisição Facultativa	Será admitido a realização de oferta de resgate antecipado, o resgate antecipado facultativo especial, a oferta de amortização antecipada facultativa e a aquisição facultativa das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.																				
Encargos Moratórios:	Juros de mora 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.																				
Periodicidade de Pagamento da Amortização	3 (três) parcelas, no 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, no 54º (quingentésimo quarto) mês contado da Data de Emissão e na Data de Vencimento, conforme tabela abaixo: <table border="1" data-bbox="635 965 1390 1252"> <thead> <tr> <th></th> <th>Datas de Pagamento da Amortização das Debêntures</th> <th>Percentual de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>05 de abril de 2023</td> <td>33,3333%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>05 de outubro de 2023</td> <td>49,9999%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Data de Vencimento</td> <td>100,00%</td> </tr> </tbody> </table>		Datas de Pagamento da Amortização das Debêntures	Percentual de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures	1	05 de abril de 2023	33,3333%	2	05 de outubro de 2023	49,9999%	3	Data de Vencimento	100,00%								
	Datas de Pagamento da Amortização das Debêntures	Percentual de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures																			
1	05 de abril de 2023	33,3333%																			
2	05 de outubro de 2023	49,9999%																			
3	Data de Vencimento	100,00%																			
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	O primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 05 de julho de 2019 e os demais pagamentos serão trimestrais, sempre no dia 05 dos meses janeiro, abril, julho e outubro, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela abaixo: <table border="1" data-bbox="641 1576 1377 1971"> <thead> <tr> <th></th> <th>Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>05 de julho de 2019</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>05 de outubro de 2019</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>05 de janeiro de 2020</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>05 de abril de 2020</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>05 de julho de 2020</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>05 de outubro de 2020</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>05 de janeiro de 2021</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>05 de abril de 2021</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>05 de julho de 2021</td> </tr> </tbody> </table>		Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures	1	05 de julho de 2019	2	05 de outubro de 2019	3	05 de janeiro de 2020	4	05 de abril de 2020	5	05 de julho de 2020	6	05 de outubro de 2020	7	05 de janeiro de 2021	8	05 de abril de 2021	9	05 de julho de 2021
	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures																				
1	05 de julho de 2019																				
2	05 de outubro de 2019																				
3	05 de janeiro de 2020																				
4	05 de abril de 2020																				
5	05 de julho de 2020																				
6	05 de outubro de 2020																				
7	05 de janeiro de 2021																				
8	05 de abril de 2021																				
9	05 de julho de 2021																				

	10	05 de outubro de 2021
	11	05 de janeiro de 2022
	12	05 de abril de 2022
	13	05 de julho de 2022
	14	05 de outubro de 2022
	15	05 de janeiro de 2023
	16	05 de abril de 2023
	17	05 de julho de 2023
	18	05 de outubro de 2023
	19	05 de janeiro de 2024
	20	Data de Vencimento
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.	
Garantias	Não foram constituídas garantias.	

C

R

Wes B

mm

