



ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES DE EMISSÃO DA



CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
COMPANHIA ABERTA
CNPJ nº 73.178.600/0001-18
Av. Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, sala 94 - São Paulo - SP

ISIN BRCYREDBS009

Classificação de Risco: Standard & Poor's Rating brAA-



O Banco Itaú BBA S.A., na qualidade de Coordenador Líder ("Coordenador Líder"), e o Banco Bradesco BBI S.A., na qualidade de Coordenador ("Coordenador") juntamente com o Coordenador Líder os "Coordenadores" comunicam o início, nesta data, da distribuição pública de 50.000 (cinquenta mil) debêntures simples ("Debêntures") de forma nominativa, escritural, não conversível em ação, em série única, da espécie quirográfrica, com valor nominal unitário de R\$ 10.000 (dez mil reais) da 1ª emissão da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Oferta" e "Companhia" ou "Emissora", respectivamente), perfazendo o montante total de:

R\$ 500.000.000,00

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

- 1. Assembleia Geral de Acionistas que Deliberou sobre a Oferta
A Oferta foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária e pelo Conselho de Administração da Companhia em reuniões realizadas em 23 de março de 2007 e 02 de abril de 2007, respectivamente...
2. Características das Debêntures
2.1. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos, a data de Emissão das Debêntures será o dia 1º de abril de 2007 ("Data de Emissão").
2.2. Conversibilidade: As Debêntures serão simples, não-conversíveis em ações.
2.3. Espécie: As Debêntures serão da espécie quirográfrica.
2.4. Forma: As Debêntures serão da forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelares ou certificados.
2.5. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de vencimento de 07 (sete) anos a contar da Data de Emissão, com vencimento final em 1º de abril de 2014 ("Data de Vencimento").
2.6. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures na Data de Emissão será de R\$ 10.000,00 (dez mil Reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
2.7. Remuneração:
2.7.1. A partir da Data de Emissão, as Debêntures renderão juros a taxa definida em procedimento de Bookbuilding...
2.7.2. Define-se Período de Capitalização como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista do pagamento dos juros imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento de juros correspondente ao período em questão, exclusive ("Período de Capitalização").
2.7.3. As taxas médias diárias são acumuladas de forma exponencial utilizando-se o critério pro rata temporis, até a data do efetivo pagamento dos juros, de forma a cobrir todo o Período de Capitalização.
2.7.4. Fórmula de Cálculo da Remuneração: O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

J = VNe x (FatorJuros - 1)

Onde:
J = valor da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;
V = Valor Nominal Unitário não amortizado da Debênture, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;
Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acessido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

FatorJuros = (FatorDI x FatorSpread)

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

Fator DI = prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + TDI_k]

Onde:
n_{DI} = número total de Taxas DI, sendo "n_{DI}" um número inteiro;
TDI_k = taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

TDI_k = (DI_k / 100 + 1)^{d_k/360} - 1

Onde:
DI_k = Taxa DI divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais;
d_k = número de dias (úteis) correspondentes ao prazo de validade da taxa DI, sendo "dk" um número inteiro (a taxa DI é válida por um dia útil);
Fator Spread = corresponde ao spread de juros fixos, calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

FatorSpread = (spread / 100 + 1)^n

- Onde:
spread = taxa final do bookbuilding, na forma percentual ao ano, informado com 4 (quatro) casas decimais;
N = número de dias representativo do spread, sendo calculado baseado em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
n = o número de dias úteis entre a data do próximo evento e a data do evento anterior, sendo "n" um número inteiro;
A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.
Observações:
(a) O fator resultante da expressão [1 + TDI_k] é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.
(b) Efetua-se o produtório dos fatores diários [1 + TDI_k] sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
(c) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais com arredondamento.
2.7.5. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida, acrescida do spread, até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades tanto por parte da Emissora, quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.
2.7.6. Ausência de Divulgação: Na ausência de apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Debenturistas (na forma e nos prazos estabelecidos no artigo 124 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e na Escritura), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). A Assembleia de Debenturistas será realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos contados do último dia do Período de Ausência da Taxa DI ou da extinção ou inaplicabilidade por imposição legal da Taxa DI o que ocorrer primeiro. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida.
2.7.7. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia de Debenturistas, a referida Assembleia de Debenturistas não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures.
2.7.8. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido na Cláusula 10.2.2 da Escritura), a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data da realização da respectiva Assembleia de Debenturistas, qual a alternativa escolhida:

- (a) a Emissora deverá rescindir antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos da Escritura, acrescida da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada pro rata temporis a partir da Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida; ou
(b) a Emissora deverá amortizar integralmente a totalidade das Debêntures em Circulação, em cronograma a ser estipulado pela Emissora, o qual não excederá o prazo de vencimento e as amortizações originalmente programadas das Debêntures. Durante o prazo de amortização das Debêntures pela Emissora, a periodicidade do pagamento da Remuneração continuará sendo aquela estabelecida no item 2.7.3 a seguir, observado que, até a amortização integral das Debêntures será utilizada uma Taxa Substitutiva definida por Debenturistas representando, no mínimo, (i) 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, em Assembleia Geral de Debenturistas realizada

em primeira convocação; ou (ii) a maioria dos presentes à Assembleia Geral de Debenturistas realizada em segunda convocação, e apresentada à Emissora na referida Assembleia de Debenturistas, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Caso a respectiva taxa de Remuneração seja referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias;

2.8. Amortização: As Debêntures serão amortizadas anualmente em 03 (três) parcelas anuais iguais e consecutivas a partir do 80º (oitogésimo) mês (inclusive) a contar da Data de Emissão, iniciando-se em 1º de abril de 2012 (cada uma, uma "Data de Amortização").

2.9. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos semestralmente, sempre no dia 1º dos meses de abril e outubro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 1º (primeiro) dia de outubro de 2007 (cada uma, uma "Data de Vencimento de Remuneração").

2.10. Local de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados utilizando-se, conforme o caso (i) os procedimentos adotados pela CETIP para as Debêntures registradas no SND; (ii) os procedimentos adotados pela CBLC, para as Debêntures registradas no BovespaFic; ou (iii) por meio do Banco Mandatário para os titulares de Debêntures da Emissão que não estejam vinculados a nenhum dos dois sistemas acima mencionados.

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

2.12. Encargos Moratórios: Sem prejuízo do disposto no item 2.24 a seguir, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, o valor em atraso continuará a ser remunerado nos termos da Remuneração aplicável e, além disso, ficará sujeito à multa moratória convencional de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, e a juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre os valores em atraso, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

2.13. Decadência dos Direitos aos Acréscimos: Sem prejuízo do disposto no item 2.12 acima, o não cumprimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

2.14. Preço de Subscrição: As Debêntures serão subscritas e integralizadas, no mercado primário, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Emissão até a data de integralização, de acordo com o disposto no item 2.7 deste anúncio de início.

2.15. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização: As Debêntures desta Emissão poderão, observado o disposto no parágrafo 3º, que artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, ser subscritas a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição pública, que será de até 05 (cinco) dias úteis a contar da data da publicação deste anúncio de início de distribuição, com integralização à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis ao SDT.

2.16. Reputação: Não haverá reputação das Debêntures.
2.17. Certificados de Debêntures: A Emissora não emitirá certificados de Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pela Instituição Depositária. Adicionalmente, será expedido pelo SMD o "Relatório de Posição de Ativos", acompanhado de extrato, em nome do Debenturista, emitido pela instituição financeira responsável pela custódia desses títulos quando depositados no SMD. Para as Debêntures depositadas na CBLC será emitido, pelo CBLC, extrato de custódia em nome do Debenturista.

2.18. Procedimento de Distribuição, Colocação e Negociação: As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, conforme descrito nos itens abaixo, utilizando-se o procedimento previsto no § 2º do Artigo 33 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), segundo plano de distribuição elaborado pelos Coordenadores, os quais levarão em consideração suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora, observados os termos e condições definidos no Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição de Debêntures Simples, em Regime de Garantia Firme, a ser celebrado entre a Emissora, o Banco Itaú BBA S.A. e o Banco Bradesco BBI S.A. ("Contrato de Distribuição"). Ao elaborar o plano de distribuição os Coordenadores deverão, adicionalmente, assegurar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, bem como o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do parágrafo 3º do art. 33 da Instrução CVM 400.

2.18.1. As Debêntures terão registro para distribuição e serão colocadas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Títulos ("SDT"), administrado pela Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro - ANDIMA (ANDIMA) e operacionalizado pela CETIP - Câmara de Custódia e Liquidação ("CETIP"), sendo a colocação liquidada na CETIP e no Sistema do BovespaFic ("BovespaFic"), administrado pela Bolsa de Valores de São Paulo - Bovespa ("Bovespa"), segundo suas normas e procedimentos, sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia ("CBLC").

2.18.2. As Debêntures terão registro para negociação no mercado secundário (a) no Sistema Nacional de Debêntures ("SND"), administrado pela ANDIMA, e operacionalizado pela CETIP, sendo os negócios realizados em tal âmbito liquidados e as Debêntures custodiadas na CETIP e (b) no BovespaFic, administrado pela Bovespa, sendo os negócios realizados em tal âmbito liquidados e as Debêntures custodiadas na CBLC.

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

2.20. Fundo de Amortização: Não será constituído fundo de amortização para a presente Oferta.

2.21. Resgate Antecipativo: As Debêntures desta Oferta não estarão sujeitas a resgate antecipado facultativo a critério da Emissora.

2.22. Aquisição Facultativa: A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em Circulação, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos deste item, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures em Circulação.

A Emissora poderá ainda realizar a aquisição da totalidade das debêntures em circulação mediante oferta de aquisição de debêntures, no preço que vier a ser por ela estabelecido, endereçada a todos os Debenturistas sem distinção, e assegurado a todos os Debenturistas igualdade de condições para alienação das Debêntures por eles detidas ("Oferta de Aquisição"). A Oferta de Aquisição, seus termos e condições serão integralmente comunicados aos Debenturistas por meio de ampla divulgação nos termos da Cláusula 4.12 da Escritura.

2.24. Vencimento Antecipado: Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, devida até a data do efetivo pagamento, calculada pro rata temporis, e demais encargos devidos nos termos da Escritura, mediante entrega à Emissora de simples comunicação por escrito, na ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (cada um, um "Evento de Inadimplemento"):
(a) descumprimento pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures não sanada em 1 (um) dia útil contado da data do descumprimento;

- (b) descumprimento, pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura e/ou na legislação em vigor, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento; (ii) pelo Agente Fiduciário ou por qualquer terceiro à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
(c) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desempenhadas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
(d) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nas Debêntures e/ou no Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição, em Regime de Garantia Firme, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfrica, em Série Única, para Distribuição Pública, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, celebrado entre a Emissora e os Coordenadores em 20 de abril de 2007;
(e) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de qualquer um dos seguintes eventos (cada um, um "Evento de Inadimplemento"):
(f) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de auto-falência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores;
(g) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
(h) não realizar a recompra das Debêntures nos termos e nos prazos estabelecidos na Cláusula 8.1.23 da Escritura;
(i) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei 6.404/76;
(j) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu contra-valor em outras moedas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estipulada para pagamento;
(k) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a aborsão de prejuízos, após a data de registro da Oferta junto à CVM, sem que haja anuência prévia dos Debenturistas;
(l) inadimplemento ou não cumprimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), resgatado desde a Data de Emissão pelo IGP-M/FGV;
(m) protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas em valor individual ou agregado superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), por cujo pagamento a Emissora ou qualquer de suas controladas seja responsável, reajustado desde a Data de Emissão pelo IGP-M/FGV, salvo se, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto for cancelado, ou ainda, (iii) forem prestadas garantias em juízo;
(n) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições pari passu com as demais dívidas quirográficas da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
(o) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assu-

midas nesta Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;

(p) não obstante o disposto no art. 231 da Lei das Sociedades por Ação, realizar fusão, cisão, incorporação, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora que não tenha sido previamente aprovada por Debenturistas que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, observado o procedimento de convocação previsto na Cláusula 10.1 da Escritura;

(q) deixar de manter qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem verificados trimestralmente pelo Agente Fiduciário com base nas informações trimestrais consolidadas divulgadas regularmente pela Emissora: ("Índices Financeiros"):
(i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar menos Dívida SFH e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,70 (setenta centésimos);
(ii) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero); e
(iii) a razão entre (A) EBIT e (B) Despesas Financeiras Líquidas deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor de 0 (zero), observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo;

onde:
"Divida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas da Emissora menos as disponibilidades (so-tomatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH;
"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão para custos orçados a incorrer;
" Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Emissora;

"Despesa Financeira Líquida" corresponde à diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo de resultado da Emissora;
"EBIT" corresponde ao lucro bruto, subtraído das despesas comerciais, despesas gerais e administrativas e acrescido de outras receitas operacionais líquidas;
"Divida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas);
"Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"Total de Recebíveis" corresponde a soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03;

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta imputável a comercializar do balanço patrimonial da Emissora; e
(r) inobservância pela Emissora e/ou suas controladas das obrigações estabelecidas na Cláusula 8.2 da Escritura.

2.24.1. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento, exceção feita aos indicados nas alíneas "a", "d", "e", "f", "g" e "h", o Agente Fiduciário deverá, em até 05 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

2.24.2. Assembleia Geral de Debenturistas a que se refere o item 2.24.1 acima somente poderá declarar que o Agente Fiduciário não declare o vencimento antecipado das Debêntures por deliberação de titulares detentores de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

2.24.3. Caso, em sendo convocada a Assembleia Geral de Debenturistas nos termos deste Anúncio, esta não venha a se realizar, ou caso a Assembleia Geral de Debenturistas se realize e não haja, respeitada a forma de convocação e o quorum estabelecidos nos itens 10.1 e 10.2 da Escritura (i) deliberação na data originalmente estabelecida para sua realização, ou (ii) quorum, em qualquer caso decorrente de ato ou fato não imputável ao Agente Fiduciário, este deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento pela Emissora do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada pro rata temporis, e dos demais encargos devidos nos termos da Escritura.

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

2.24.5. Na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento indicados nas alíneas "a", "d", "e", "f", "g" e "h" do item 2.24 acima o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, independentemente de qualquer consulta aos Debenturistas ou notificação à Emissora.

2.25. Destinação dos Recursos: Por meio da colocação pública da 1ª Emissão de Debêntures, a Emissora pretende captar R\$ 500.000.000,00, que serão integralmente utilizados, direta ou indiretamente, no curso regular de seus negócios. Dessa forma, os recursos captados por meio da Oferta serão destinados da seguinte forma: (a) aproximadamente 44,0% dos recursos captados, totalizando aproximadamente R\$ 220,0 milhões, para reforço de capital de giro a serem aplicados em novas parcerias, principalmente no norte e nordeste e no segmento econômico; e (b) aproximadamente 56,0% dos recursos captados, totalizando aproximadamente R\$ 280,0 milhões, para serem utilizados na aquisição de terrenos em São Paulo e Rio de Janeiro.

2.26. Público Alvo: O público alvo da presente Oferta será composto por investidores pessoas físicas e jurídicas, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradas de recursos de terceiros registradas na CVM, instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores institucionais ou qualificados assim considerados pelas regras vigentes no país.

2.27. Inadequação do Investimento: A presente Oferta é adequada aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de debêntures no mercado secundário brasileiro é restrita; e (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor imobiliário.

2.28. Liquidez e Estabilização: Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

3. Coordenador Líder
Banco Itaú BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 4º andar - 04538-132, São Paulo - SP - Brasil
At.: Sr. Eduardo Prado Santos
Tel.: (0xx11) 3708-8171 - Fax: (0xx11) 3708-8107
www.itaubba.com.br

4. Coordenador
Banco Bradesco BBI S.A.
Av. Paulista, 1.450, 3º andar - 01310-917, São Paulo - SP - Brasil
At.: Sr. João Carlos Zani
Tel.: (0xx11) 2178-8006 - Fax: (0xx11) 2178-4880
www.brbinvest.com.br

5. Banco Mandatário e Escriturador
Banco Bradesco S.A.
Avenida Yara, s/n, Cidade de Oliveis - 06029-900, Osasco - SP - Brasil
At.: Sr. José Donizetti de Oliveira
Tel.: (0xx11) 3684-4522 - Fax: (0xx11) 3684-5645
www.bradescocestodia.com.br

6. Agente Fiduciário
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Rua Libero Baduró, 425, 2º andar
 Condomínio Downtown - Barra da Tijuca - CEP-22640-100 - Rio de Janeiro - RJ
At.: Juarez Dias Costa
Telefone: (21) 2493-7003 - Fax: (21) 2493-4746/4901
Correio Eletrônico: agente@oliveiratrust.com.br, juarez@oliveiratrust.com.br

7. Outras Informações sobre a Oferta: O Prospecto da Oferta está disponível na sede e na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder indicada no item 3 acima, da Emissora (www.cyrela.com.br), da CVM (www.cvm.gov.br) e da CETIP (www.cetip.com.br). Maiores informações poderão ser obtidas junto aos Coordenadores ou na CVM. Além do endereço dos Coordenadores, do Banco Mandatário e Escriturador e da Emissora, apresentamos abaixo outros endereços relevantes:

CVM - Rio de Janeiro - RJ Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar Rio de Janeiro - RJ
CVM - São Paulo - SP Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares São Paulo - SP
O Prospecto encontra-se à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas.

Emissora: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar 04538-132, São Paulo - SP www.cyrela.com.br
CETIP - Câmara de Custódia e Liquidação Rua Libero Baduró, 425, 2º andar 01009-000, São Paulo - SP www.cetip.com.br

8. Data do Início da Oferta: A data de início da Oferta é a presente data.
9. Registro da Oferta na CVM: A Oferta foi registrada na Comissão de Valores Mobiliários - CVM sob o nº CVM/SRE/DEB/2007/009, em 27 de abril de 2007.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS DEBÊNTURES A SEREM DISTRIBUÍDAS.

"(A) presente oferta pública/programa foi elaborada(o) de acordo com as disposições do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, o qual se encontra registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 4890254, atendendo, assim, ao) presente oferta pública/programa, aos padrões mínimos de informação contidos no código, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das instituições participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública/programa."

