

# ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA



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

COMPANHIA ABERTA - CNPJ nº 73.178.600/0001-18  
Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303, 7º andar, conjunto 71 - São Paulo – SP

Registro de Distribuição Pública Primária CVM/SRE/REM/2009/013 em 28 de outubro de 2009  
ISIN BRCYREACNR 7

A **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** ("Companhia"), o **BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.** ("Credit Suisse"), o **BANCO BRADESCO BBI S.A.** ("Bradesco BBI"), o **GOLDMAN SACHS DO BRASIL BANCO MÚLTIPLO S.A.** ("Goldman Sachs"), o **BANCO ITAÚ BBA S.A.** ("Itaú BBA") e o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** ("Santander"), em conjunto com o Coordenador Líder, com o Bradesco BBI, com o Goldman Sachs e com o Itaú BBA, "Coordenadores", comunicam o início da distribuição pública primária de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Companhia ("Ações Ordinárias"), a ser realizada no Brasil e no exterior, que compreende a distribuição pública primária de 43.000.000 (quarenta e três milhões) Ações Ordinárias livres e desembarçadas de quaisquer ônus ou gravames a serem emitidas pela Companhia ("Oferta"), ao preço de R\$ 22,00 (vinte e dois reais) por Ação Ordinária ("Preço por Ação"), perfazendo o montante total de:

# R\$ 1.040.600.000,00

A realização da Oferta foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 21 de setembro de 2009. O preço por Ação Ordinária, a determinação da quantidade de Ações Ordinárias emitidas e o aumento do capital da Companhia, dentro do limite de seu capital autorizado, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores ("Lei das Sociedades por Ações") e do artigo 11, parágrafo primeiro de seu Estatuto Social, foram aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 27 de outubro de 2009.

### I. Características da Oferta

1. **A Oferta:** A Oferta compreenderá a distribuição pública primária de Ações Ordinárias no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, conforme a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 e alterações posteriores ("Instrução CVM 400"), a Instrução CVM nº 471, de 8 de agosto de 2008 ("Instrução CVM 471"), o Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas ("Código ANBID para Atividades Conveniadas") e o Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para as Operações Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBID para Operações Públicas") e quando em conjunto com o Código ANBID para Atividades Conveniadas, simplesmente "Códigos ANBID" e a ser realizada pelos Coordenadores e determinadas instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas a participar da Oferta (conforme definido a seguir) ("Coordenadores Contratados" e "Participantes Especiais") e por determinadas corretoras e/ou outras instituições integrantes do sistema de distribuição autorizadas a operar na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), convidadas a participar da Oferta para efetuar exclusivamente esforços de colocação das Ações Ordinárias junto aos Investidores Não-Institucionais (conforme definido abaixo) ("Corretoras") e conjuntamente com os Coordenadores e com os Coordenadores Contratados, as "Instituições Participantes", em mercado de balcão não organizado, observado o disposto nas Instruções CVM 400 e 471, nos Códigos ANBID e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BM&FBOVESPA, incluindo esforços de venda de Ações Ordinárias no exterior, a serem realizados pelo Credit Suisse Securities (USA) LLC, Bradesco Securities Inc., Goldman Sachs & Co., Itaú USA Securities, Inc. e Santander Investment Securities Inc. ("Agentes de Colocação Internacional") e determinadas instituições financeiras contratadas, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, definidos em conformidade com a Regra 144A do *Securities Act* 1933, dos Estados Unidos da América, conforme alterada ("Regra 144A") e "Securities Act", respectivamente, nos termos de inscrições de registro previstas no *Securities Act*, e junto a investidores institucionais e não institucionais fora dos Estados Unidos da América e do Brasil, nos termos do Regulamento S do *Securities Act* ("Regulamento S") (em conjunto, "Investidores Estrangeiros"), que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pela CVM e pelo Banco Central do Brasil, nos termos do *Placement Facilitation Agreement* ("Contrato de Colocação Internacional").

A Oferta não foi e nem será registrada na *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC") ou em qualquer outra agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer país, exceto o Brasil.

2. **Opção de Distribuição de Ações Suplementares:** Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações Ordinárias objeto da Oferta poderá ser acrescida de um lote suplementar de até 6.450.000 (seis milhões quatrocentos e cinquenta mil) Ações Ordinárias a serem emitidas pela Companhia, equivalentes a até 15% (quinze por cento) das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas na Oferta, excluídas as Ações Adicionais (conforme definido abaixo) ("Ações Suplementares"), as quais poderão ser objeto de distribuição primária para atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, conforme a opção para subscrição concedida pela Companhia, ao Coordenador Líder, nas mesmas condições e preço das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas ("Opção de Ações Suplementares"). O Coordenador Líder detém o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição (definido abaixo) e pelo prazo de 30 (trinta) dias contados do primeiro dia útil, inclusive, seguinte à data de publicação deste Anúncio de Início, de exercer a Opção de Ações Suplementares, após notificação aos demais Coordenadores, desde que a decisão de sobrealocação das ações no momento da precificação da Oferta tenha sido tomada em comum acordo pelos Coordenadores.

3. **Opção de Distribuição de Ações Adicionais:** Sem prejuízo do exercício da Opção de Ações Suplementares, a opção para aumentar em até 10% (dez por cento) a quantidade total de Ações Ordinárias inicialmente ofertadas, sem prejuízo do exercício da Opção de Ações Suplementares, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400, fora de concordância dos Coordenadores, exercida pela Companhia. A quantidade total de Ações Ordinárias objeto da Oferta foi aumentada em 4.300.000 (quatro milhões e trezentas mil) Ações Ordinárias emitidas pela Companhia, dentro do limite de seu capital autorizado, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 11, parágrafo primeiro, de seu Estatuto Social ("Ações Adicionais"), equivalentes a 10% (dez por cento) a quantidade total de Ações Ordinárias inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais").

4. **Fixação do Preço das Ações Ordinárias:** O Preço por Ação de R\$ 22,00 (vinte e dois reais) por Ação Ordinária foi fixado após (i) a efetivação dos Pedidos de Reserva no Período de Reserva e no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidos); e (ii) a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais (conforme abaixo definidos), realizado no Brasil, pelos Coordenadores, em conformidade com os artigos 23, parágrafo 1º e 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*"), em consensuação com o disposto no artigo 170, § 1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, tendo como parâmetro (a) a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA; e (b) as indicações de interesse, em função da qualidade da demanda (por volume e preço), coletadas junto a Investidores Institucionais (conforme abaixo definido). A escolha do critério de preço de mercado para a determinação do Preço por Ação é devidamente justificada, tendo em vista que tal preço não promoverá a diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia e que o valor de mercado das Ações Ordinárias a serem subscritas foi aferido com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram suas ordens de subscrição de Ações Ordinárias no contexto da Oferta. Os Investidores Não-Institucionais (conforme abaixo definidos) não participaram do Procedimento de *Bookbuilding* nem, portanto, do processo de fixação do Preço por Ação. Poderia ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% do valor da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações Ordinárias inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), será vedada a colocação de Ações Ordinárias aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas. Os investimentos realizados para proteção (*hedgel*) de operações com derivativos, incluindo *total return swaps*, firmados no exterior, não serão considerados investimentos efetuados por Pessoas Vinculadas para fins da Oferta. A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente na formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações Ordinárias por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Ações Ordinárias da Oferta no mercado secundário.

5. **Estabilização de Preços das Ações Ordinárias:** O Coordenador Líder, por intermédio da Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários ("CS Corretora"), poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização de preço das Ações Ordinárias, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de publicação deste Anúncio de Início, inclusive, por meio de operações de compra e venda de Ações Ordinárias, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações" ("Contrato de Estabilização"), o qual será previamente aprovado pela CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º da Instrução CVM 400. Não será obrigatória, por parte do Credit Suisse ou da CS Corretora de realizar operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização.

O Contrato de Estabilização estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder e à CVM, nos endereços indicados no item VIII "Informações Adicionais" abaixo.

6. **Características e Direitos das Ações Ordinárias:** As Ações Ordinárias têm forma escritural, sendo mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, sem emissão de certificados, na Itaú Corretora de Valores S.A. As Ações Ordinárias possuem os seguintes direitos decorrentes do Estatuto Social da Companhia, da Lei das Sociedades por Ações e do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BM&FBOVESPA, dentre os quais se incluem os seguintes:

- direito de voto nas assembleias gerais de acionistas da Companhia, sendo que a cada Ação Ordinária corresponderá um voto;
  - direito ao dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
  - direito de alienação de suas Ações Ordinárias, nas mesmas condições asseguradas ao acionista controlador alienante, no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas (*tag along* com 100% do preço);
  - direito de alienação de suas Ações Ordinárias em oferta pública a ser realizada pelo acionista controlador, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem no Novo Mercado, pelo seu respectivo valor econômico apurado mediante elaboração de laudo de avaliação por empresa especializada e independente, com experiência comprovada e escolhida pela assembleia geral de acionistas titulares de Ações Ordinárias em circulação. As a partir de lista tríplice apresentada pelo Conselho de Administração da Companhia, sendo que os custos de elaboração de referido laudo deverão ser integralmente suportados pelo acionista controlador; e
  - direito aos dividendos e demais direitos pertinentes às Ações Ordinárias que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da Data da Liquidação, conforme definido abaixo.
7. **Negociação das Ações Ordinárias:** As Ações Ordinárias estão admitidas à negociação no Novo Mercado da BM&FBOVESPA, sob o código "CYRE3".

### II. Procedimentos da Oferta

1. A Oferta será realizada pelas Instituições Participantes, nos termos das Instruções CVM 400 e 471 e nos Códigos ANBID, observado o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BM&FBOVESPA e conforme previsto no Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo), por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, uma oferta realizada junto a Investidores Não-Institucionais (conforme abaixo definidos) ("Oferta de Varejo") e uma oferta destinada a Investidores Institucionais (conforme abaixo definidos) ("Oferta Institucional"), realizada exclusivamente pelos Coordenadores.

2. **Público Alvo da Oferta:** A Oferta de Varejo será realizada junto a investidores residentes no Brasil, com pedidos de investimento de R\$3.000,00 a R\$300.000,00 e que realizaram solicitações de reserva mediante o preenchimento de formulário específico ("Pedido de Reserva") destinado à subscrição de Ações Ordinárias objeto da Oferta ("Investidores Não-Institucionais"). A Oferta Institucional será realizada junto a investidores institucionais que, para os fins da Oferta, são os investidores que não sejam Investidores Não-Institucionais ("Investidores Institucionais").

3. **Oferta de Varejo:** Foi concedida aos Investidores Não-Institucionais um prazo de 5 dias, iniciado em 22 de outubro de 2009, inclusive, e encerrado em 26 de outubro de 2009, inclusive ("Período de Reserva"), para que os Investidores Não-Institucionais realizassem Pedido de Reserva. Os investidores que são, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, controladores ou administradores das instituições intermediárias e da emissora ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau são considerados pessoas vinculadas ("Pessoas Vinculadas"). Na eventualidade da totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais ser superior à quantidade de Ações Ordinárias destinadas à Oferta de Varejo, haverá racionamento, conforme disposto no item (ii) abaixo. O montante de, no máximo, 10% (dez por cento) e, no máximo 20% (vinte por cento) das Ações Ordinárias objeto da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e a Opção de Ações Adicionais, será destinado prioritariamente a colocação pública junto aos Investidores Não-Institucionais, que realizaram reservas de Ações Ordinárias, em caráter irrevogável e irretirável, exceto pelo disposto nos itens (vi) a (ix) abaixo, nas seguintes condições:

- cada um dos Investidores Não-Institucionais interessados pôde efetuar o seu Pedido de Reserva junto a uma única Corretora habilitada a receber Pedidos de Reserva, mediante o preenchimento do formulário específico, no Período de Reserva, conforme o caso, observado o disposto no item (ii) abaixo, observados o valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) por Investidor Não-Institucional, sendo que tais investidores puderam estipular, no Pedido de Reserva, o preço máximo por Ação Ordinária, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, conforme o previsto no parágrafo 3º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Caso o Investidor Não-Institucional tenha optado por estipular o preço máximo por Ação Ordinária no Pedido de Reserva e o Preço por Ação tenha sido fixado em valor superior ao estipulado, o respectivo Pedido de Reserva será automaticamente cancelado;
- qualquer Pedido de Reserva efetuado por Investidor Não-Institucional que seja Pessoa Vinculada após o encerramento do Período de Reserva será cancelado na eventualidade de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações Ordinárias inicialmente ofertadas, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais. Adicionalmente, os Investidores Não-Institucionais, observados os valores mínimo e máximo do Pedido de Reserva, deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de serem seus Pedidos de Reserva cancelados pela respectiva Corretora;

- a quantidade de Ações Ordinárias objeto da Oferta de Varejo a serem subscritas e o respectivo valor do investimento serão informados ao Investidor Não-Institucional, até as 12:00 horas do 1º (primeiro) dia útil subsequente à data de publicação deste Anúncio de Início, pela Corretora junto à qual tiver efetuado Pedido de Reserva, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio, conforme prevista no item (vii) abaixo;
- cada Investidor Não-Institucional, conforme o caso, deverá efetuar o pagamento do valor indicado no item (iii) acima, junto a Corretora em que efetuou seu respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 10:30 horas da Data de Liquidação (conforme definido abaixo). Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Corretora junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado;
- a BM&FBOVESPA, em nome de cada uma das Corretoras junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não-Institucional que com a respectiva Corretora tenha feito a reserva, o número de Ações Ordinárias objeto da Oferta de Varejo correspondente à relação entre o valor constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstos nos itens (viii) e (ix) abaixo, respectivamente, e ressalvada a possibilidade de rateio previsto no item (vii) abaixo, após as 16:00 horas da Data de Liquidação, conforme que confirmado o crédito correspondente ao produto da colocação das Ações Ordinárias objeto da Oferta de Varejo na conta de liquidação;
- caso o total de Ações Ordinárias objeto de Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais seja igual ou inferior ao montante de 10% (dez por cento) das Ações Ordinárias objeto da Oferta de Varejo, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não-Institucionais integralmente atendidos em todas as suas reservas, e, em eventuais sobras, a lote ofertado aos Investidores Não-Institucionais serão destinadas a Investidores Institucionais nos termos descritos abaixo;

- caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais seja superior à quantidade de Ações Ordinárias destinadas à Oferta de Varejo, sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, será realizado o rateio das Ações Ordinárias entre todos os Investidores Não-Institucionais. O critério de rateio para os Investidores Não-Institucionais será a divisão qualitativa e sucessiva das Ações destinadas aos Investidores Não-Institucionais, entre todos os Investidores Não-Institucionais, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, até que se esgote a quantidade de Ações destinada prioritariamente a colocação junto aos Investidores Não-Institucionais. Opcionalmente, a critério dos Coordenadores e da Companhia, a quantidade de Ações Ordinárias destinada prioritariamente a Investidores Não-Institucionais poderá ser aumentada, sem considerar os exercícios da Opção de Ações Suplementares e do Lote Adicional, para que os pedidos excedentes dos Investidores Não-Institucionais possam ser total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, será observado o mesmo critério de rateio previsto neste item (vii);
- na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta, respectivamente, o Investidor Não-Institucional poderá desistir do Pedido de Reserva até as 12:00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou a modificação da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor Não-Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Corretora que tenha recebido o seu Pedido de Reserva, em conformidade com os termos e no prazo estipulado no respectivo Pedido de Reserva, o qual será automaticamente cancelado pela referida Corretora. Caso o Investidor Não-Institucional não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva no prazo mencionado acima, deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;
- na hipótese de modificação da Oferta, as Corretoras deverão atualizar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor Não-Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor Não-Institucional já tenha aderido à Oferta, as Corretoras deverão comunicá-lo diretamente a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor Não-Institucional não informe por escrito a Corretora de sua desistência do Pedido de Reserva no prazo de 5 (cinco) dias úteis da publicação do Anúncio de Retificação, será presumido que tal Investidor Não-Institucional manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;
- na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores Não-Institucionais, ou a sua decisão de investimento, poderão referidos investidores desistir do Pedido de Reserva sem qualquer ônus, até as 12:00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data de publicação do anúncio de retificação. Nessa hipótese, tais investidores deverão informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva junto à Corretora qual tiverem efetuado Pedido de Reserva, em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;
- caso não haja conclusão da Oferta, em caso de rescisão do "Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia" a ser celebrado entre a Companhia, os Coordenadores e a BM&FBOVESPA ("Contrato de Distribuição"), e em caso de cancelamento ou ainda em caso de revogação da Oferta, todos os Pedidos de Reserva serão cancelados e a Corretora que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva comunicará ao respectivo Investidor Não-Institucional a não conclusão da Oferta, a rescisão do Contrato de Distribuição e o cancelamento, ou ainda a revogação da Oferta, conforme o caso, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso ao mercado;
- caso o Investidor Não-Institucional já tenha efetuado o pagamento e ocorram as hipóteses previstas no item (ix) acima, ou caso referido investidor venha a desistir do Pedido de Reserva, nos termos dos itens (viii) a (xi) acima, os valores eventualmente depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta ou da data em que o investidor informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva.

- caso o Investidor Não-Institucional não colocalize junto aos Investidores Não-Institucionais (inclusive as sobras das Ações Ordinárias destinadas prioritariamente à distribuição junto a Investidores Não-Institucionais) serão destinadas à distribuição pública junto aos Investidores Institucionais, sendo certo que não serão admitidas reservas antecipadas e inexistirão valores mínimos ou máximos de investimento com relação aos Investidores Institucionais. Caso o número de Ações Ordinárias objeto de ordens recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding* exceda o total de Ações Ordinárias objeto da Oferta remanescentes após o atendimento, nos termos e condições acima descritos, os Pedidos de Reserva dos Investidores Não-Institucionais, terão prioridade no atendimento de suas respectivas ordens os Investidores Institucionais que, a critério dos Coordenadores e da Companhia, levanta em consideração o disposto no plano de distribuição elaborado pelos Coordenadores, com a expressa anuência da Companhia, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, que leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Companhia, melhor atendam o objetivo da Companhia de criar uma base diversificada de acionistas formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas, ao longo do tempo, da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

- Violações de Normas Reguladoras:** Caso haja descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400, e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de listagem, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Ações Ordinárias no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, devendo cancelar todos os Pedidos de Reserva ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, que tenha recebido e informar imediatamente os investidores, com que ela tenha realizado Pedido de Reserva ou ordens para a coleta de investimentos, conforme o caso, sobre o referido cancelamento; e (ii) poderá ser suspensa, por um período de até 6 (seis) meses contados da data de comunicação da violação, de atuar como instituição participante da oferta em ofertas de distribuição pública coordenadas pelos Coordenadores.
- Prazo de Distribuição:** O prazo de distribuição das Ações Ordinárias objeto da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da Data de publicação deste Anúncio de Início ou até a data da publicação do anúncio de encerramento de distribuição pública primária de Ações Ordinárias ("Anúncio de Encerramento"), o qual ocorrerá primeiro ("Prazo de Distribuição"). Não serão negociados recibos de subscrição de Ações Ordinárias durante o Prazo de Distribuição.
- Liquidação:** A liquidação física e financeira das Ações Ordinárias objeto da Oferta, observado o disposto no item abaixo, deverá ser realizada dentro do prazo de até 3 (três) dias úteis, contado a partir da data de publicação deste Anúncio de Início ("Data de Liquidação"). A liquidação física e financeira das Ações Ordinárias objeto do exercício da Opção de Ações Suplementares ocorrerá dentro do prazo de até 3 (três) dias úteis, contado do exercício da Opção de Ações Suplementares. **As Ações Ordinárias objeto da Oferta somente serão entregues aos respectivos investidores após as 16:00 horas da Data de Liquidação.** As Ações Ordinárias, que forem objeto de esforços de venda no exterior pelos Agentes de Colocação e instituições financeiras a serem por eles contratadas junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente subscritas e integralizadas no Brasil, em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Lei 6.395, de 7 de dezembro de 1976.
- Regime de Colocação:** Os Coordenadores realizaram a colocação das Ações Ordinárias objeto da Oferta em regime de garantia firme de liquidação individual e não solidária proporcional e até os limites individuais referidos no Contrato de Distribuição. Caso as Ações Ordinárias objeto da Oferta não tenham sido totalmente distribuídas até a Data de Liquidação, os Coordenadores realizarão a subscrição, na Data de Liquidação, da totalidade do eventual saldo resultante da diferença entre o número de Ações Ordinárias objeto da Oferta objeto da garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores e o número de Ações Ordinárias objeto da Oferta efetivamente liquidadas no mercado, pelo Preço por Ação definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding* e indicado no item I.4 acima. Em caso de exercício da garantia firme de liquidação e posterior revenda das Ações Ordinárias junto ao público pelos Coordenadores, durante o Prazo de Distribuição, o preço de revenda será o preço de mercado das Ações Ordinárias, limitado ao Preço por Ação, ressalvada a atividade prevista no Contrato de Estabilização, conforme descrita acima.

### III. Informações sobre a Companhia

A Companhia aderiu ao Novo Mercado, segmento especial de listagem da BM&FBOVESPA, regido pelo Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BM&FBOVESPA, o qual estabelece regras de governança corporativa a serem observadas pela Companhia, que são mais rigorosas que aquelas estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações. Mais informações sobre a Companhia, suas atividades, seu setor de atuação, e sua situação financeira poderão ser obtidas no Prospecto Definitivo.

### IV. Restrições à Negociação das Ações Ordinárias (Lock-up)

A Companhia e alguns de seus atuais acionistas e administradores obrigam-se-ão, nos termos de um acordo de restrição à venda de ações (*Lock-up*), a não emitir, transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, no prazo de 90 (noventa) dias após a data de publicação deste Anúncio de Início, 100% das ações ordinárias de emissão da Companhia ou quaisquer opções ou bônus de subscrição, ou quaisquer ações conversíveis em, ou permutáveis por, ou que representem o direito de receber ações, sujeito a certas exceções que permitem transferências privadas em certas situações específicas, incluindo (i) os empréstimos de ações necessários às atividades de estabilização previstas no Contrato de Estabilização; (ii) a transferência de tais valores mobiliários a uma corretora, com o consentimento dos Coordenadores, no contexto da realização de atividades de formador de mercado, de acordo com a legislação aplicável, inclusive com a instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, e com o Código ANBID para Operações Públicas; (iii) a transferência

de valores mobiliários a um único acionista para que seja eleito Conselheiro da Companhia; (iv) a transferência de valores mobiliários a serem vendidos nos termos do Contrato de Distribuição; e (v) valores mobiliários adquiridos no mercado aberto, desde que tenha ocorrido uma das hipóteses previstas nos itens (i) a (iv) acima, devendo ser informado aos Agentes de Colocação Internacional imediatamente, por escrito, a ocorrência de uma das exceções supracitadas. Nenhuma autorização será necessária caso as atividades de formador de mercado sejam realizadas por corretoras pertencentes ao grupo econômico dos Coordenadores.

### V. Instituição Financeira Depositária das Ações

A instituição financeira depositária contratada para prestação de serviços de custódia, escrituração e transferência das Ações Ordinárias é a Itaú Corretora de Valores S.A.

### VI. Registro na CVM

A Oferta foi previamente submetida à CVM e registrada sob os nº CVM/SRE/REM/2009/013 em 28 de outubro de 2009.

### VII. Data de Início da Oferta

A data de início da Oferta é 28 de outubro de 2009.

### VIII. Informações Adicionais:

O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos investidores a análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. **É recomendada aos investidores a leitura do Prospecto Definitivo, antes da tomada de qualquer decisão de investimento.** Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas com os Coordenadores e com os Coordenadores Contratados, nos endereços e telefones abaixo mencionados e, no caso de Investidores Não-Institucionais, também com as Corretoras. Informações adicionais sobre as Corretoras poderão ser obtidas na página da rede mundial de computadores da BM&FBOVESPA ([www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br)). Além disso, maiores informações sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à CVM nos endereços mencionados abaixo.

O Prospecto Definitivo está disponível, a partir desta data, nos seguintes endereços e/ou páginas da Internet:

#### Companhia

**Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 3º andar  
São Paulo, SP - CEP 04543-011  
Tel.: (011) 4502-3153 - Fax: (011) 4502-3140  
www.cyrela.com.br (neste site acessar o link "Relações com Investidores" e posteriormente "Prospecto Definitivo")

#### Coordenadores

**Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. - Coordenador Líder**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º, 13º e 14º andares (parte)  
São Paulo, SP - CEP 01451-000  
Quavidua: 0800 173693  
<http://br.credit-suisse.com/ofertas> (neste website acessar "Cyrela Brazil Realty S.A. - Prospecto Definitivo")

**Banco Bradesco BBI S.A.**  
Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar  
São Paulo, SP - CEP 01455-001  
Tel.: (0xx11) 2178-4806 - Fax: (0xx11) 2178-4880  
<http://www.bradescobbi.com.br/ofertaspublicas> (neste website acessar "Ações - Cyrela")

**Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A.**  
Avenida Pres. Juscelino Kubitschek, nº 510, 6º andar  
São Paulo - SP - CEP 04543-000  
Tel.: (0xx11) 3371-0700 - Fax: (0xx11) 3371-0704  
[http://www2.goldmansachs.com/worldwide/brazil/ipo/brazilian\\_offerings.html](http://www2.goldmansachs.com/worldwide/brazil/ipo/brazilian_offerings.html) (neste website acessar "Cyrela Brazil Realty S.A.")

**Banco Itaú BBA S.A.**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar  
São Paulo, SP - CEP 04538-132  
Tel.: (0xx11) 3708-8718 - Fax: (0xx11) 3708-8107  
<http://www.italuba.com.br/portugues/atvidades/prospectos.asp> (neste website acessar "Oferta Follow On da Cyrela - Prospecto Definitivo")

**Banco Santander (Brasil) S.A.**  
Rua Hungria, nº 1400, 7º andar  
São Paulo, Estado de São Paulo  
Tel.: (55 11) 3012-7232 - Fax: (55 11) 3012-7393  
<http://www.santander.com.br> (neste website acessar "Ofertas Públicas - Cyrela - Prospecto Definitivo")

#### Coordenadores Contratados

**BB Banco de Investimento S.A.**  
Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar  
Rio de Janeiro, RJ  
Fone: (0xx21) 3808-6340 - Fax: (0xx21) 2262-3862  
At.: Sr. Renato Bezerra dos Santos  
[http://www.bb.com.br/portugal/page22\\_8322\\_8322\\_1,0,1,6,bb/codigoNoticia=19330](http://www.bb.com.br/portugal/page22_8322_8322_1,0,1,6,bb/codigoNoticia=19330)

**HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3064, 4º andar  
São Paulo, SP, CEP 01451-000  
At.: Sr. Eduardo Rangell e/ou Mickael Malka  
At.: Sr. Thiago Dias  
Tel.: (0xx11) 3847-9740 - Fax: (55 11) 3847-9856  
<http://www.hsbc.com.br/1/2/portugal/pp/para-voce/investimentos/acoes/ofertas-publicas>

**Banco Safra de Investimento S.A.**  
Av. Paulista, 2100, 18º andar  
CEP 01310-930  
São Paulo - SP - Brasil  
At.: Sr. Thiago Dias  
Tel.: (0xx11) 3175-7974 - Fax: (0xx11) 3175-9797  
[www.safra.com.br](http://www.safra.com.br)

#### Participantes Especiais

**Banco Fator S.A.**  
Rua Dr. Renato Pães de Barros, 1.017, 11º e 12º andares - São Paulo, SP, CEP 04530-001  
At.: Vitor Vissotto  
Tel.: (0xx11) 3049-9157 - Fax: (0xx11) 3846-1300  
[http://www.fatorcorretora.com.br/PO/OfertaPublica\\_Disclaimer.aspx?id=215](http://www.fatorcorretora.com.br/PO/OfertaPublica_Disclaimer.aspx?id=215)

**Banco Modal S.A.**  
Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte) - Torre Pão de Açúcar - Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040  
At.: Sr. Isaacson Kasich  
Tel.: (0xx21) 3223-7766 - Fax: (0xx21) 3223-7738  
[www.modal.com.br/html/operacoes\\_mec.php](http://www.modal.com.br/html/operacoes_mec.php)

#### Corretoras

Páginas da Internet de cada um das Corretoras divulgados no *website* da BM&FBOVESPA ([www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br))

**Comissão de Valores Mobiliários - CVM**  
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar  
Rio de Janeiro, RJ  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

"Não há inadequação específica da Oferta a determinado grupo ou categoria de investidor. No entanto, a presente Oferta não é adequada a investidores avessos ao risco inerente a investimentos em ações. Como todo e qualquer investimento em ações, a subscrição das Ações Ordinárias apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Os investidores devem ler a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto para uma descrição dos fatores de risco que devem ser considerados em relação à subscrição das Ações Ordinárias."

#### LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

"O registro da presente distribuição pública de ações não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da Companhia, bem como sobre as Ações Ordinárias a serem distribuídas."

Este Anúncio de Início não constitui uma oferta