



O termômetro do mercado de ações

## 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  
Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303, 7º andar - São Paulo - SP

**ISIN 1ª série - BRCYREDBS017**  
**ISIN 2ª série - BRCYREDBS025**

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

**Coordenador Líder**



O Banco Itaú BBA S.A., na qualidade de Coordenador Líder ("Coordenador Líder"), comunica o início, nesta data, da distribuição pública de 49.950 (quarenta e nove mil, novecentas e cinquenta) debêntures simples de forma nominativa, escritural, não conversível em ação, em 2 (duas) séries, sendo 24.975 (vinte e quatro mil, novecentas e setenta e cinco) debêntures da 1ª série, que englobam 18.500 (dezoito mil e quinhentas) debêntures inicialmente ofertadas, 3.700 (três mil e setecentas) Debêntures Adicionais (conforme definido abaixo) e 2.775 (duas mil, setecentas e setenta e cinco) Debêntures Suplementares (conforme definido abaixo) conjuntamente, "Debêntures da 1ª Série" e 24.975 (vinte e quatro mil, novecentas e setenta e cinco) debêntures da 2ª série, que englobam 18.500 (dezoito mil e quinhentas) debêntures objeto da oferta inicial, 3.700 (três mil e setecentas) Debêntures Adicionais (conforme definido abaixo) e 2.775 (duas mil, setecentas e setenta e cinco) Debêntures Suplementares (conforme definido abaixo) conjuntamente, "Debêntures da 2ª Série" e, em conjunto com as Debêntures da 1ª Série, "Debêntures", da espécie quirografária, com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) da 2ª emissão da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Oferta" e "Companhia" ou "Emissora", respectivamente), perfazendo o montante total de:

# R\$ 499.500.000,00

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

- 1. Assembleia Geral de Acionistas que Deliberou sobre a Oferta**  
A Oferta foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 10 de dezembro de 2007 ("RCA"), e arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob nº 462.741/07-2, em 13 de dezembro de 2007, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Folha de São Paulo no dia 19 de dezembro de 2007.  
A Oferta é regulada pelo Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Duas Séries, para Distribuição Pública, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Escritura"), celebrada entre a Emissora e o Pentágono S.A. DVM ("Agente Fidejuciatário"), em 9 de janeiro de 2008, e arquivada na JUCESP sob nº ED 000329-3/000, em 22 de janeiro de 2008, conforme aditada, pelo 1º Aditivo à Escritura, celebrado entre a Emissora e o Agente Fidejuciatário em 25 de janeiro de 2008 e protocolado para arquivamento perante a JUCESP em 28 de janeiro de 2008.  
Esta Emissão é realizada no âmbito do Primeiro Programa de Distribuição de Valores Mobiliários da Emissora, aprovado na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 23 de março de 2007, arquivado na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 27 de março de 2007, sob o nº 135531/07-9 ("Programa"), o qual tem prazo de duração até 2 de maio de 2008 e limite de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").  
O Coordenador Líder exerceu integralmente, após aprovação pela Companhia, na data de encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, uma opção para distribuição de um lote suplementar de 5.550 (cinco mil, quinhentas e cinquenta) Debêntures, equivalente a 15% (quinze por cento) da quantidade de Debêntures originalmente ofertadas, excluídas as Debêntures Adicionais (conforme definido abaixo), ou seja, em 2.775 (duas mil setecentas e setenta e cinco) Debêntures da 1ª Série e em 2.775 (duas mil setecentas e setenta e cinco) Debêntures da 2ª Série ("Debêntures Suplementares"), exclusivamente para atender a um excesso de demanda constatado pelo Coordenador Líder no Procedimento de *Bookbuilding* para apuração de taxa final, conduzido, nas mesmas condições e preço das Debêntures inicialmente ofertadas ("Opção de Debêntures Suplementares").  
De acordo com o disposto no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a Companhia, com a concordância do Coordenador Líder, aumentou a quantidade de Debêntures a serem ofertadas em 20% (vinte por cento) da quantidade de Debêntures originalmente ofertadas, excluídas as Debêntures Suplementares, ou seja, 3.700 (três mil e setecentas) Debêntures da 1ª Série e em até 3.700 (três mil e setecentas) Debêntures da 2ª Série, sem a necessidade de novo pedido de registro à CVM ou de modificação dos termos da Oferta ("Debêntures Adicionais").
- 2. Características das Debêntures**
  - 2.1. Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos, a data de Emissão das Debêntures será o dia 5 de janeiro de 2008 ("Data de Emissão").
  - 2.2. Conversibilidade:** As Debêntures serão simples, não-conversíveis em ações.
  - 2.3. Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária.
  - 2.4. Forma:** As Debêntures serão da forma nominativa e escritural, sem emissão de coteletos ou certificados.
  - 2.5. Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento de 10 (dez) anos a contar da Data de Emissão, com vencimento final em 05 de janeiro de 2018 ("Data de Vencimento"). Por ocasião da Data de Vencimento, a Emissora se obriga a proceder ao pagamento, do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme definido a seguir, das Debêntures que ainda estiverem em circulação, acrescido da Remuneração, conforme definido a seguir.
  - 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 correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros de um dia, "over extra group", calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br/>) ("Taxa DI"), acrescida de um spread de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ainda não amortizado nos termos da Escritura, a partir da Data de Emissão e a última data de pagamento da Remuneração coincidindo com a Data de Vencimento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração"). As duas séries foram vendidas em conjunto, sendo que os investidores no procedimento de *Bookbuilding*, ofertaram sempre número par de debêntures, na adotação de 50% (cinquenta por cento) para cada série.
    - 2.7.2.** Definido o Período de Capitalização, sendo 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, exclusivo ("Período de Capitalização"). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento. Os juros correspondentes aos Períodos de Capitalização serão devidos semestralmente, a partir da Data de Emissão, sendo a última data de pagamento de remuneração a Data de Vencimento ("Datas de Pagamento da Remuneração").
    - 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:  
$$J = VNe \times [(FatorDI \times FatorSpread) - 1]$$
  
onde:  
J = valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização (conforme definido acima), calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;  
VNe = Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal Unitário, no início de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;  
Fator DI = produto das Taxas DI com uso de porcentagem aplicada, da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo exclusiva, calculado com 6 (seis) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:  
$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$
  
onde:  
n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;  
TDI = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:  
$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{365}{n}} - 1$$
  
onde:  
k = 1, 2, ..., n  
DI = Taxa DI Over divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;  
FatorSpread = sobretaxa de juros fixada pela oferta com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:  
$$FatorSpread = \left[ \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{DP} - 1 \right]$$
  
onde:  
spread = spread ou sobretaxa, apurado em Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais;  
DP = número de dias úteis entre a data de pagamento de remuneração anterior e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

- 2.11. Prorrogação dos Prazos:** Caso um determinado vencimento coincida com 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 Debituristas, 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 Bovespafix, conforme o caso, hipótese em que a referida prorrogação de prazo ocorrerá somente caso a data de pagamento coincida com feriado nacional, sábado ou domingo.
- 2.12. Encargos Moratórios:** Sem prejuízo do disposto no item 2.2.4 a seguir, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Debituristas, 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 com cobrança.
- 2.13. Decadência dos Direitos aos Acréscimos:** Sem prejuízo do disposto no item 2.12 acima, o não comparecimento do Debiturista 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 do 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 o preço de liquidação aplicável à OI da Bovespafix, conforme o caso.
- 2.16. Repactuação:** As Debêntures de ambas as séries estarão sujeitas a repactuação. Neste caso, deverá o Conselho de Administração da Emissora deliberar sobre as condições de repactuação das Debêntures de cada série separadamente, aprovando o novo prazo de duração do período de vigência da Remuneração e as condições da Remuneração da série em questão, bem como a época de seu pagamento. As deliberações do Conselho de Administração sobre as condições de repactuação serão comunicadas pela Companhia aos Debituristas por intermédio de publicação nos meios habitualmente utilizados pela Emissora com no mínimo 15 (quinze) dias úteis de antecedência em relação à data do encerramento de cada período de vigência da Remuneração de cada uma das séries, informando: (i) o prazo do próximo período de vigência da Remuneração para a série em questão, obedecendo o prazo mínimo estabelecido pela legislação pertinente, se for o caso; (ii) a modalidade da taxa de juros e a taxa de juros a vigor durante o próximo período de vigência da Remuneração para a série em questão; (iii) periodicidade de pagamento da Remuneração para a série em questão, inclusive juros e sobretaxa, se houver; (iv) definição do novo prazo de repactuação, se houver; e (v) demais características. O primeiro período de vigência da Remuneração das Debêntures da 1ª Série terá início na Data de Emissão e em 24 meses contados da Data de Emissão, data da repactuação ("Data da Repactuação da 1ª Série"). O primeiro período de vigência da Remuneração das Debêntures da 2ª Série terá início na Data de Emissão e vencimento em 36 meses contados da Data de Emissão, data da repactuação ("Data da Repactuação da 2ª Série"). A Emissora se obriga a adquirir a totalidade das Debêntures da série que esteja em processo de Repactuação, nas respectivas datas de encerramento de cada período de vigência da Remuneração, dos Debituristas que não aceitarem as condições propostas pela Emissora, para o período subsequente.
- 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 em Inscrição Depositária. Adicionalmente, será expedido pelo SND o "Relatório de Posição de Ativos", acompanhado de extrato, em nome do Debiturista, emitido pela instituição financeira responsável pela custódia desses títulos quando depositados no SND. Para as Debêntures depositadas na CBL será emitido, pela CBL, extrato de custódia em nome do Debiturista e Custodiário.
- 2.18. Procedimento de Distribuição, Colocação e Negociação:** As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sendo (i) 25.000 (vinte e cinco mil) debêntures distribuídas sob regime de garantia firme, e (ii) 12.000 (doze mil) debêntures distribuídas em regime de melhores esforços. As Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais serão distribuídas pelo Coordenador Líder em regime de melhores esforços, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, conforme descrito nos itens acima, utilizando-se o procedimento previsto no 2º do Artigo 33 da Instrução CVM 400, segundo plano de distribuição elaborado pelo Coordenador Líder, o qual levará em consideração suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder 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 e de Melhores Esforços, celebrado entre a Emissora e o Banco Itaú BBA S.A. ("Contrato de Distribuição"). Ao elaborar o plano de distribuição o Coordenador Líder deverá, 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 2º do art. 32 da Instrução CVM 400.
- 2.18.1. Debêntures** serão registradas para distribuição no mercado primário (i) através do S-D - Sistema de Distribuição de Títulos, administrado pela CETIP - Câmara de Custódia e Liquidação, com base nas políticas e diretrizes fixadas pela ANDIMA - Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro, sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CETIP; e (ii) através do Sistema Bovespafix, administrado pela Bolsa de Valores de São Paulo S.A. - BVSP, sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CBL - Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia.
- 2.19. Inimuidade de Debituristas:** Caso qualquer Debiturista goze de algum tipo de inimuidade 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 recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa inimuidade ou isenção tributária.
- 2.20. Fundo de Amortização:** Não será constituído fundo de amortização para a presente Oferta.
- 2.21. Resgate Antecipado:** As Debêntures desta Oferta não estarão sujeitas a resgate antecipado facultativo a critério da Emissora.
- 2.22. Oferta de Resgate Antecipado:** A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, mediante deliberação em Reunião de Conselho de Administração, realizar a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado das Debêntures, endereçada a todos os Debituristas de ambas as séries sem distinção, sendo assegurado a todos os Debituristas de cada série igualdade de condições para aceitar o resgate das Debêntures por eles detidas em relação aos demais detentores de Debêntures da mesma série ("Oferta de Resgate Antecipado").
- 2.23. Aquisição Facultativa:** A Emissora poderá, a qualquer tempo, observado o disposto no artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, adquirir as Debêntures em circulação por preço não superior ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão. As Debêntures adquiridas pela Emissora, na forma deste item, poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado, sendo que as Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, se e quando colocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures então em circulação.
- 2.24. Vencimento Antecipado:** O Agente Fidejuciatário deverá declarar antecipadamente vendidas todas as obrigações relativas às Debêntures em caso de 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"): (i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures não sanada em 1 (um) dia útil contado da data do descumprimento; (ii) renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para a regular execução das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias úteis de antecedência em relação à data de ocorrência do evento, 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; (iii) 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 e de Melhores Esforços, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Duas Séries, para Distribuição Pública, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, celebrado entre a Emissora e os Coordenadores em 10 de janeiro de 2008; (iv) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores; (v) 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; (vi) 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; (vii) não realizar a recopra das Debêntures nos termos e nos prazos estabelecidos na Cláusula 8.1.2.3 da Escritura; (viii) transferência ou emissão de ações sem autorização da Emissora, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; (ix) 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; (x) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, após a data de registro da Oferta junto à CVM, sem que haja anúncio prévio em todos os Debituristas;

- 3. Coordenador Líder**  
**Banco Itaú BBA S.A.**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar - 04538-132, São Paulo - SP - Brasil  
At.: Sr. Eduardo Prado Santos  
Tel.: (0xx11) 3708-8717 - Fax: (0xx11) 3708-8107  
[www.itaubrasil.com.br](http://www.itaubrasil.com.br)
  - 4. Banco Mandatário e Escriturador**  
**Banco Bradesco S.A.**  
Núcleo Administrativo - "Cidade de Deus" - Prédio Amarelo - 2º andar - Bairro de Vila Yara - 06029-900, Osasco - SP  
At.: Sr. Cassiano Ricardo Scarpelli  
Tel.: (0xx11) 3684-4522 - Fax: (0xx11) 3684-5645  
[www.bradesco.com.br](http://www.bradesco.com.br)
  - 5. Agente Fidejuciatário**  
**Pentágono S.A. DTVM**  
Avenida das Américas, nº 4200, bloco 04, sala 514 - CEP 22531-003 - Rio de Janeiro - RJ  
At.: Sr. Maurício da Costa Ribeiro - Diretor  
Tel.: (0xx21) 3385-4365 - Fax: (0xx21) 3385-4046  
Correio Eletrônico: [mrilheiro@pentagonotrust.com.br](mailto:mrilheiro@pentagonotrust.com.br)
  - 6. Outras informações sobre a Oferta:** O Prospecto do Programa e o Suplemento da Oferta estão disponíveis na sede e na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder indicada no item 3 acima, da Emissora ([www.cyrela.com.br](http://www.cyrela.com.br)), da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) da Bovespa ([www.bovespa.com.br](http://www.bovespa.com.br)) e da CETIP ([www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br)).
- Maiores informações poderão ser obtidas junto aos Coordenadores ou na CVM.
- Além do endereço do Coordenador Líder, 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 Cincinnati 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**      **CETIP - Câmara de Custódia e Liquidação**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 1º andar  
04538-132, São Paulo - SP  
[www.cyrela.com.br](http://www.cyrela.com.br)
- 7. Data do Início da Oferta:** A data de início da Oferta é a presente data.
- 8. Registro da Oferta na CVM:** A Oferta foi registrada na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, sendo a 1ª série registrada sob o nº CVM/SRE/026/006 e a 2ª série sob o nº CVM/SRE/DEB/2008/006, em 30 de janeiro de 2008.
- O Prospecto Definitivo e o Prospecto Definitivo encontram-se à disposição dos interessados na CVM para consulta e reprodução apenas.
- Exemplares impressos do Prospecto Definitivo e do Suplemento Definitivo estão disponíveis para retirada, pelos interessados, junto aos endereços da Emissora, do Coordenador Líder e dos Coordenadores Contratados indicados neste Anúncio de Início.
- 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.**

- (i) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis 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
  - (ii) a razão entre (A) EBIT e (B) Despesas Financeira Líquida 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:  
"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas da Emissora menos as disponibilidades (somatório 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;
- 2.2.1.** Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento, exceção feita aos indicados nas alíneas "a", "d", "e", "f", "g" e "h", o Agente Fidejuciatário deverá, em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo, onde:  
"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos 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;
- 2.2.1.** Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento, exceção feita aos indicados nas alíneas "a", "d", "e", "f", "g" e "h" do item 2.2.1 acima o Agente Fidejuciatário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, independentemente de qualquer consulta aos Debituristas ou notificação à Emissora.
- 2.2.2. Destinação dos Recursos:** Por meio da colocação pública da 2ª Emissão de Debêntures, a Emissora pretende captar R\$ 499.500.000,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões e quinhentos mil reais), 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: (i) aproximadamente 50% dos recursos captados, totalizando aproximadamente R\$ 249.750.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, setecentas e cinquenta mil reais), para reforço de capital de giro a serem aplicados em novas parcerias, principalmente nas regiões sul, norte e nordeste e no segmento econômico; e (ii) aproximadamente 50% dos recursos captados, totalizando aproximadamente R\$ 249.750.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, setecentas e cinquenta mil reais), para serem utilizados na aquisição de terrenos localizados em São Paulo e Rio de Janeiro.
- 2.2.3. Público Alvo:** O público alvo da presente Oferta será composto por investidores pessoas físicas e jurídicas, fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades 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.
- 2.2.4. Inadequação do Investimento:** A presente Oferta não 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 da empresa do setor imobiliário.
- 2.2.5. 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.
- 2.2.6. Cronograma:**

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1.	Publicação do Suplemento Preliminar Disponibilização do Documento Preliminar	20 de dezembro de 2007 20 de dezembro de 2007
2.	Início do <i>Road Show</i> Término do <i>Road Show</i>	7 de janeiro de 2008 9 de janeiro de 2008
3.	Procedimento de <i>bookbuilding</i> Realização da taxa final das Debêntures Realização da Reunião do Conselho de Administração para aprovação da taxa final das Debêntures	24 de janeiro de 2008 24 de janeiro de 2008 24 de janeiro de 2008
4.	Registro da Emissão	30 de janeiro de 2008
5.	Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Suplemento Definitivo	31 de janeiro de 2008 31 de janeiro de 2008
6.	Data da Liquidação	1 de fevereiro de 2008
7.	Publicação do Anúncio de Encerramento	12 de fevereiro de 2008

- 3. Coordenador Líder**  
**Banco Itaú BBA S.A.**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar - 04538-132, São Paulo - SP - Brasil  
At.: Sr. Eduardo Prado Santos  
Tel.: (0xx11) 3708-8717 - Fax: (0xx11) 3708-8107  
[www.itaubrasil.com.br](http://www.itaubrasil.com.br)
- 4. Banco Mandatário e Escriturador**  
**Banco Bradesco S.A.**  
Núcleo Administrativo - "Cidade de Deus" - Prédio Amarelo - 2º andar - Bairro de Vila Yara - 06029-900, Osasco - SP  
At.: Sr. Cassiano Ricardo Scarpelli  
Tel.: (0xx11) 3684-4522 - Fax: (0xx11) 3684-5645  
[www.bradesco.com.br](http://www.bradesco.com.br)
- 5. Agente Fidejuciatário**  
**Pentágono S.A. DTVM**  
Avenida das Américas, nº 4200, bloco 04, sala 514 - CEP 22531-003 - Rio de Janeiro - RJ  
At.: Sr. Maurício da Costa Ribeiro - Diretor  
Tel.: (0xx21) 3385-4365 - Fax: (0xx21) 3385-4046  
Correio Eletrônico: [mrilheiro@pentagonotrust.com.br](mailto:mrilheiro@pentagonotrust.com.br)
- 6. Outras informações sobre a Oferta:** O Prospecto do Programa e o Suplemento da Oferta estão disponíveis na sede e na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder indicada no item 3 acima, da Emissora ([www.cyrela.com.br](http://www.cyrela.com.br)), da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) da Bovespa ([www.bovespa.com.br](http://www.bovespa.com.br)) e da CETIP ([www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br)).

Maiores informações poderão ser obtidas junto aos Coordenadores ou na CVM.

Além do endereço do Coordenador Líder, 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 Cincinnati 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**      **CETIP - Câmara de Custódia e Liquidação**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 1º andar  
04538-132, São Paulo - SP  
[www.cyrela.com.br](http://www.cyrela.com.br)

**7. Data do Início da Oferta:** A data de início da Oferta é a presente data.

**8. Registro da Oferta na CVM:** A Oferta foi registrada na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, sendo a 1ª série registrada sob o nº CVM/SRE/026/006 e a 2ª série sob o nº CVM/SRE/DEB/2008/006, em 30 de janeiro de 2008.

O Prospecto Definitivo e o Prospecto Definitivo encontram-se à disposição dos interessados na CVM para consulta e reprodução apenas.

Exemplares impressos do Prospecto Definitivo e do Suplemento Definitivo estão disponíveis para retirada, pelos interessados, junto aos endereços da Emissora, do Coordenador Líder e dos Coordenadores Contratados indicados neste Anúncio de Início.

**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.**



"Ata" presente oferta pública/programa foi elaborado(a) 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 Office 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 emissão e/ou ofertantes, das instituições participantes e dos valores mobiliários objeto da(a) oferta pública/programa.