

Caderno de Debêntures

INHA25 – Gafisa

Valor Nominal na Emissão:	R\$ 10.000,00
Quantidade Emitida:	12.500
Emissão:	5/5/2008
Vencimento:	5/5/2018
Classe:	Não Conversível
Forma:	Escritural
Espécie:	Quirografária
Remuneração:	Taxa DI + 107,20%
Registro CVM:	CVM/SRE/DEB-2008/018 em 24/06/2008
ISIN:	BRGFSADBS047

Características do Ativo	Emissor	Agenda de Eventos	Escritura
---------------------------------	----------------	--------------------------	------------------

Atualização do Valor Nominal Unitário

Não haverá atualização do valor nominal unitário.

Remuneração

4.9.1. As Debêntures farão jus a remuneração equivalente à acumulação de 107,20% (cento e sete inteiros e vinte centésimos por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, *Extra Grupo*, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) e no jornal “Gazeta Mercantil”, edição nacional, ou, na falta deste, em outro jornal de grande circulação (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures desde a Data de Emissão, ou a data de vencimento do último Período de Capitalização (conforme definido no item 4.9.3. abaixo), conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (\text{FatorDI} - 1)$$

onde:

J Valor da Remuneração, devida no final de cada Período de Capitalização acumulada no período, calculada com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

VNe Valor Nominal Unitário da Debênture no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI Produtório das Taxas DI *Over* com uso de percentual aplicado a partir da data de início da capitalização, inclusive, até a Data de Pagamento de Remuneração (conforme definido abaixo) exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$$

onde:

n Número total de Taxas DI *Over* consideradas na atualização, sendo "nDI" um número inteiro;

p Percentual a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, correspondente a 107,20% (cento e sete inteiros e vinte centésimos por cento);

TDI_k Taxa DI *Over*, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

k 1, 2, ..., n

DI_k Taxa DI *Over* divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Observações:

1) O fator resultante da expressão $\left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

2) Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

3) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

4) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

4.9.2. A Remuneração será devida semestralmente, nas seguintes datas: 5 de novembro de 2008, 5 de maio de 2009, 5 de novembro de 2009, 5 de maio de 2010, 5 de novembro de 2010, 5 de maio de 2011, 5 de novembro de 2011, 5 de maio de 2012, 5 de novembro de 2012, 5 de maio de 2013, 5 de novembro de 2013, 5 de maio de 2014, 5 de novembro de 2014, 5 de maio de 2015, 5 de novembro de 2015, 5 de maio de 2016, 5 de novembro de 2016, 5 de maio de 2017, 5 de novembro de 2017 (cada data de pagamento de Remuneração, uma "Data de Pagamento de Remuneração") e na Data de Vencimento, qual seja, 5 de maio de 2018.

4.9.3. O período de capitalização da Remuneração é o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período ("Período de Capitalização").

4.9.4. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

4.9.5. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora não houver divulgação da Taxa DI pela CETIP, será aplicada a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os titulares de Debêntures quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo de 10 (dez) dias consecutivos, aplicar-se-á o disposto nos itens abaixo quanto à definição do novo parâmetro de remuneração das Debêntures.

4.9.6. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal ou judicial, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contados (i) do primeiro dia em que a Taxa DI não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos ou (ii) do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembléia Geral de Debenturistas (no modo e prazos previstos no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações) para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a Decisão Conjunta BACEN/CVM n.º 13/03 e/ou regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os titulares de Debêntures quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

4.9.7. Caso não haja acordo sobre a nova remuneração entre a Emissora e titulares de Debêntures representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por umas das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar o Agente Fiduciário por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data da realização da respectiva Assembléia Geral de Debenturistas, qual a alternativa escolhida:

- (a) a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures em circulação, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados a data da realização da respectiva Assembléia Geral de Debenturistas ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso. Neste caso, a Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração será a última Taxa DI disponível; ou
- (b) a Emissora deverá amortizar a totalidade das Debêntures em circulação, com seu conseqüente cancelamento, em cronograma a ser estipulado pela Emissora, o qual não excederá a Data de Vencimento. Nesta alternativa, caso a Emissora pretenda realizar a amortização das Debêntures em mais de uma data, a amortização deverá ser realizada de forma *pro rata* entre os titulares de Debêntures em circulação. Durante o cronograma estipulado pela Emissora para amortização das Debêntures e até a amortização integral das Debêntures em circulação, as Debêntures farão jus a nova remuneração a ser definida pelos titulares de Debêntures e apresentada à Emissora na Assembléia Geral de Debenturistas a que se refere o item 4.9.6. acima.

Amortização Programada

4.8. Não haverá amortização programada do Valor Nominal Unitário, o qual será integralmente pago na Data de Vencimento.

Repactuação Programada

4.10.1 As Debêntures serão objeto de repactuação programada, observado que as Debêntures da 1ª Série serão objeto de repactuação em 5 de maio de 2012 (“Data da Primeira Repactuação”) e as Debêntures da 2ª Série serão objeto de repactuação em 5 de maio de 2013 (“Data da Segunda Repactuação”, sendo a Data da Primeira Repactuação e a Data da Segunda Repactuação referidas individual e indistintamente como “Data de Repactuação”).

4.10.2. O Conselho de Administração da Emissora deverá deliberar sobre as condições das Debêntures que serão objeto de repactuação, as quais deverão ser comunicadas aos titulares de Debêntures na forma do item 4.10.3. abaixo. Poderão ser objeto de repactuação nos termos deste item 4.10.: a) a Remuneração aplicável às Debêntures; e/ou b) o prazo de vencimento das Debêntures; e/ou c) as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, inclusive os Índices e Limites Financeiros (conforme definidos abaixo); e/ou d) o percentual referente ao prêmio a ser pago pela Emissora na hipótese de amortização extraordinária das Debêntures nos termos do item 4.13. abaixo.

4.10.3. As condições fixadas pelo Conselho de Administração da Emissora de acordo com o disposto no item 4.10.2. acima serão comunicadas aos titulares de Debêntures na forma de “Aviso aos Debenturistas”, nos termos do item 4.18. abaixo, a ser publicado com, no mínimo, 15 (quinze) dias úteis de antecedência à respectiva Data de Repactuação.

4.10.4. Aos titulares de Debêntures que não concordarem com as condições de repactuação das Debêntures, conforme fixadas pelo Conselho de Administração da Emissora, será garantido o direito de vender suas Debêntures à Emissora na respectiva Data de Repactuação, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente posterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Repactuação.

4.10.5. A aquisição obrigatória de Debêntures pela Emissora referida no item 4.10.4. acima não será acrescida de prêmio de qualquer natureza.

Prêmio

Não haverá pagamento de prêmio.

Resgate Antecipado

As debêntures não estarão sujeitas a Resgate Antecipado.

Aquisição Facultativa

4.11.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir as Debêntures em circulação por preço não superior ao Valor Nominal Unitário não amortizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva aquisição, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações.

4.11.2. As Debêntures objeto desse procedimento poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria da Emissora ou ser colocadas no mercado.

Vencimento Antecipado

4.12.1. O Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento pela Emissora do Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures em circulação acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, na ocorrência das seguintes hipóteses:

- (a) apresentação de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial, de autofalência ou pedido ou decretação de falência ou, ainda, de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido ou decretado contra a Emissora;
- (b) falta de pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e/ou de quaisquer outros valores devidos aos titulares das Debêntures nas respectivas datas de vencimento, não sanada no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da respectiva data de vencimento;
- (c) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão, que não as descritas na alínea (b) acima, não sanada no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do aviso por escrito enviado à Emissora pelo Agente Fiduciário;
- (d) não cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do aviso por escrito enviado à Emissora pelo Agente Fiduciário;
- (e) protesto de títulos com valor unitário ou agregado de, no mínimo, R\$10.000.000,00 (cinco milhões de reais), por cujo pagamento a Emissora seja responsável, ainda que na condição de garantidora, não sanado no prazo de 10 (dez) dias corridos. O valor de que trata essa alínea (e) será reajustado desde a Data de Emissão, pelo Índice Geral de Preços de Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM");
- (f) inadimplemento ou vencimento antecipado de qualquer dívida da Emissora de valor superior a R\$ 10.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem a devida contestação ou comprovação de cumprimento da obrigação considerada inadimplida. O valor de que trata essa alínea (f) será reajustado desde a Data de Emissão, pelo IGPM;
- (g) alienação, desapropriação, confisco ou qualquer outra forma de disposição, pela Emissora, de ativos permanentes de valor equivalente ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), que possa afetar a sua capacidade econômico-financeira;
- (h) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;
- (i) alteração da classificação de risco (*rating*) originalmente atribuída às Debêntures para classificação de risco que seja inferior a "BBB" da Standard & Poor's ou da Fitch Rating ("Agências de Rating"), em escala nacional. Caso as Agências de Rating cessem suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, estejam ou sejam impedidas de emitir o relatório de classificação de risco (*rating*) das Debêntures, a Emissora poderá (1) solicitar a elaboração do relatório de classificação de risco (*rating*) das Debêntures à outra agência classificadora de risco equivalente às Agências de *rating*, de renome internacional; ou (2) convocar Assembléia Geral de Debenturistas para definir a nova agência classificadora de risco (*rating*) das Debêntures;

- (j) exceto se de outra forma autorizado pelos titulares das Debêntures, observado o quorum estabelecido na Escritura de Emissão, pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra em mora perante os titulares das Debêntures, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (k) alteração ou modificação do objeto social da Emissora, de forma que a Emissora deixe de atuar como incorporadora e construtora imobiliária;
- (l) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações e/ou licenças, inclusive ambientais, que, a critério da Emissora, sejam consideradas materiais e cuja não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão resulte em efeito adverso relevante no regular exercício de suas atividades e/ou das atividades de qualquer de suas subsidiárias, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data da tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizado a regular continuidade das atividades da emissora até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença; e
- (m) não observância, pela Emissora, enquanto houver Debêntures em circulação, dos seguintes índices e limites financeiros (“Índices e Limites Financeiros”):
 1. $\frac{\text{Dívida Total} - \text{Dívida SFH} - \text{Disponibilidades}}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq 75\%$ (setenta e cinco por cento);
 2. $\frac{\text{Total de Recebíveis} + \text{Estoque Pronto}}{\text{Dívida Total}} \geq 2,0$ (dois); e
 3. Dívida Total – Disponibilidades < R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

A) Para os fins do disposto na alínea (m) acima:

- (a) “Disponibilidades” é a somatória do caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras da Emissora;
- (b) “Dívida SFH” é a 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);
- (c) “Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido da Emissora excluídos os valores da conta “reservas de reavaliação”, se houver;
- (d) “Total de Recebíveis” é a soma dos valores 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 n.º 963/03;
- (e) “Estoque Pronto” é o valor apresentado na conta “estoques” do balanço patrimonial como “unidades concluídas”; e
- (f) “Dívida Total” é o somatório das dívidas onerosas da Emissora e de suas subsidiárias (consideradas proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas) junto a pessoas físicas e/ou jurídicas, incluindo empréstimos e financiamentos com terceiros, emissões de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional.

B) Os Índices e Limites Financeiros serão apurados pela Emissora e verificados pelo Agente Fiduciário semestralmente, com base nas informações financeiras consolidadas da Emissora apresentadas à CVM.

4.12.1.1. Para os fins de que trata a Escritura de Emissão, “Data de Vencimento Antecipado” será qualquer uma das seguintes datas: (i) na hipótese dos eventos previstos nas alíneas (a) e (b) do item 4.12.1. acima, será a data em que ocorrer qualquer dos eventos ali referidos, quando o vencimento antecipado das Debêntures, independente de notificação do Agente Fiduciário nesse sentido, quando o vencimento antecipado das Debêntures será declarado automaticamente pelo Agente Fiduciário; (ii) ocorrendo os demais eventos previstos nas alíneas do item 4.12.1. acima, será a data em que se realizar a Assembléia Geral de Debenturistas de que trata o item 4.12.2. abaixo, se tal Assembléia Geral aprovar o vencimento antecipado das Debêntures, sendo que o Agente Fiduciário deverá comunicar eventual declaração do vencimento antecipado das Debêntures à Emissora no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis, de acordo com a Cláusula Nona da Escritura de Emissão.

4.12.2. Na ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 4.12.1. acima, com exceção dos eventos previstos nas alíneas (a) e (b) acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que for constatada a ocorrência do referido evento ou do fim do período de cura, conforme o caso, Assembléia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a eventual declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

4.12.3. Após a realização da Assembléia Geral de Debenturistas mencionada no item 4.12.2. acima, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures, acrescido da Remuneração e outros encargos devidos até a data do efetivo pagamento, a menos que titulares de Debêntures que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação optem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures.

4.12.4. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures pelo Agente Fiduciário, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures em circulação acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura da Emissão, em até 10 (dez) dias úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pelo Agente Fiduciário à Emissora, nos termos da Cláusula Nona da Escritura de Emissão, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos no item 4.14. abaixo.

4.12.4.1. As Debêntures objeto do procedimento descrito no item 4.12.4. acima serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

O conteúdo do Caderno de Debêntures é cópia fiel das cláusulas da Escritura de Emissão e, se for o caso, de aditivos, que podem ser acessados na íntegra no link abaixo:

Escritura
