

**ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO PÚBLICA DE CINCO MIL (5.000) DEBÊNTURES NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DA GAFISA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir qualificadas:

GAFISA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 22º andar, conjunto 2.202, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) sob nº 01.545.826/0001-07, neste ato legalmente representada na forma de seu estatuto social, doravante designada simplesmente “Emissora”; e

OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) sob nº 36.113.876/0001-91, neste ato legalmente representado na forma de seu contrato social, nomeado nesta escritura e nela interveniente, de acordo com o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, representando a comunhão dos interesses dos debenturistas perante a Emissora, doravante designado simplesmente “Agente Fiduciário”,

vêm celebrar a presente Escritura Particular de Emissão Pública de Cinco Mil (5000) Debêntures não Conversíveis em Ações da Primeira Emissão da Gafisa S.A., doravante designada simplesmente “Escritura”, mediante as seguintes cláusulas, condições e características:

I. DA AUTORIZAÇÃO

1. A presente Escritura é celebrada com base na aprovação da emissão deliberada na assembléia geral extraordinária da Emissora realizada em 8 de janeiro de 2001.

II. DOS REQUISITOS

2. A presente emissão de debêntures será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1 Registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM

A emissão será registrada na Comissão de Valores Mobiliários - CVM (“CVM”), na forma da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Lei nº 6.404, de 15 de



dezembro de 1976, e de acordo com a Instrução nº 13, de 30 de setembro de 1980, da CVM, e demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

2.2 Arquivamento da Ata de Assembléia Geral Extraordinária:

A ata de assembléia geral extraordinária da Emissora realizada em 8 de janeiro de 2001 foi devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP e publicada nos jornais de publicação legal da Companhia, quais sejam: “Diário Oficial do Estado de São Paulo” e no jornal “O Dia”, edição de São Paulo.

2.3 Registro da Escritura de Emissão:

A presente Escritura será registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de acordo com o disposto no artigo 62, II, da Lei nº 6.404/76.

2.4 Garantias Reais

As garantias reais serão constituídas na forma da lei e devidamente registradas no Cartório de Títulos e Documentos competente.

III. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3. A presente emissão de debêntures observará as seguintes condições e características:

3.1 Data de Emissão

Para todos os efeitos legais, a data de emissão das debêntures, doravante designada simplesmente “Data de Emissão”, será 15 de fevereiro de 2001.

3.2 Valor Total da Emissão

O valor total da presente emissão corresponderá a cinquenta milhões de reais (R\$50.000.000,00), na Data de Emissão.

3.3 Quantidade de Títulos e Valor Nominal Unitário

Serão emitidas cinco mil (5.000) debêntures com valor nominal unitário de dez mil reais (R\$10.000,00), na Data de Emissão.

3.4 Prazo e Data de Vencimento

O prazo de vencimento das debêntures será de trinta e seis (36) meses, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de fevereiro de 2004. Por ocasião do vencimento, a Emissora obriga-se a proceder à liquidação das debêntures ainda em circulação, pelo seu valor nominal unitário, acrescido dos fatores de remuneração não pagos, na forma do item 3.9 abaixo.

3.5 Séries

A presente emissão será formada por uma única série.

3.6 Espécie e Garantia

As debêntures serão da espécie com garantia flutuante, na forma do disposto no artigo 58, da Lei nº 6.404/76, e terão garantia adicional pignoratícia representada por caução de direitos creditórios oriundos de contratos de promessa de compra e venda de unidades em determinados empreendimentos incorporados pela Emissora, no valor total de vinte milhões de reais (R\$20.000.000,00), conforme o Anexo I, o qual é parte integrante da presente Escritura.

3.7 Opção de Venda

Os debenturistas terão opção de vender até setenta por cento (70%) das debêntures de sua titularidade à Emissora, sendo trinta por cento (30%) exercível em até 29 de janeiro de 2002, vinte por cento (20%) exercível em até 29 de janeiro de 2003 e vinte por cento (20%) exercível em até 29 de janeiro de 2004, caso a Emissora: (i) não atinja, anualmente, determinadas metas de lançamento de empreendimentos e venda de unidades lançadas, e/ou (ii) ultrapasse limite máximo de endividamento bancário, nos termos estipulados no Anexo II, o qual é parte integrante da presente Escritura.

3.7.1 Exercício da Opção de Venda

Com a finalidade de deliberarem sobre o exercício da primeira opção de venda, cuja data limite de exercício é 29 de janeiro de 2002, os debenturistas e a Emissora deverão se reunir em assembléia de debenturistas, convocada pelo Agente Fiduciário no dia 8 de janeiro de 2002, que se realizará, em primeira convocação, no dia 16 de janeiro de 2002, com a presença dos debenturistas que representem, no mínimo, metade das debêntures em circulação. Caso a primeira assembléia não se realize por falta de quórum, o Agente Fiduciário convocará, em 17 de janeiro de 2002, nova assembléia que se realizará em 22 de janeiro de 2002, independentemente do número dos debenturistas presentes, respeitado o quórum de oitenta por cento (80%) das debêntures em circulação, previsto no Anexo II, que é parte integrante da presente Escritura.

O procedimento a ser adotado pelos debenturistas para o exercício das opções de venda, cujas datas limites são 29 de janeiro de 2003 e 29 de janeiro de 2004, respectivamente, encontra-se descrito no Anexo II, o qual é parte integrante da presente Escritura.

3.8 Forma e Tipo

As debêntures serão da forma nominativa escriturais, não conversíveis em ações da Emissora. A Emissora não emitirá certificados de debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das debêntures aberta em nome do debenturista, emitido pela instituição depositária das debêntures. Adicionalmente, será expedido pelo Sistema Nacional de Debêntures – SND (“SND”), o Relatório de Posição de Ativos, acompanhado de extrato, em nome do debenturista, emitido pela instituição financeira responsável pela custódia destes títulos quando depositados no SND.

3.9 Remuneração

Às debêntures da presente emissão serão conferidos juros remuneratórios equivalentes a cem por cento (100%) da taxa média paga pelos depósitos interfinanceiros de um dia, denominada Taxa DI, “*over extra grupo*”, expressa na forma percentual ao ano, base duzentos e cinquenta e dois (252) dias, calculada e divulgada pela Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos – CETIP (“CETIP”), capitalizados por um *spread* ou sobretaxa de um inteiro e trinta centésimos por cento (1,30%) ao ano, base duzentos e



cinquenta e dois (252) dias, calculados a partir da Data de Emissão das debêntures ou data do último pagamento da remuneração, até a data de pagamento dos juros.

3.9.1 Periodicidade de Pagamento

Os juros remuneratórios serão pagos anualmente, a contar da Data de Emissão, vencendo-se no dia 15 de fevereiro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2002 e o último na data de vencimento das debêntures.

3.9.2 Fórmula de Cálculo da Remuneração

$$JR = VN \times [(f_1 \times f_2 \dots \dots \times f_j) - 1]$$

onde,

JR = valor dos juros a ser pago no final de cada Período de Capitalização, conforme abaixo definido;

VN = valor nominal unitário da debênture;

$(f_1 \times f_2 \dots \dots \times f_j)$ = fator de variação acumulado da Taxa DI, entre a data de início (inclusive) e data final (exclusive) do Período de Capitalização dos juros, calculado conforme fórmula abaixo:

Os termos f_1 , f_2 , f_j serão obtidos de acordo com a seguinte fórmula:

onde,

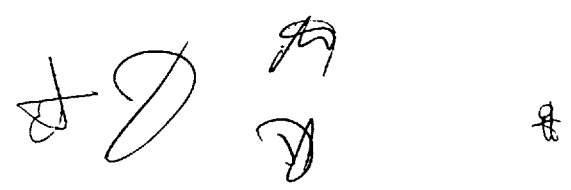
$$f_j = \left(1 + \frac{\text{Taxa DI}_j}{100} \right)^{\frac{DJ}{252}} \times \left(1 + \frac{1,3}{100} \right)^{\frac{DJ}{252}}$$

f_j = fator da Taxa DI, capitalizada pelo "spread" de 1,30% ao ano, referente ao dia "j";

Taxa DI_j = Taxa DI, em percentual ao ano, base 252 dias, calculada e divulgada pela CETIP, referente ao dia "j";

DJ = número de dias úteis correspondentes ao prazo de validade da Taxa DI.

105-0040001-00000000
RECEBIMOS
DE JUNTAS
EM 15/02/2002



3.9.2 Período de Capitalização dos Juros

Considera-se Período de Capitalização dos juros o intervalo de tempo durante o qual os juros serão acumulados de forma exponencial. O pagamento dos juros será exigível somente no final de cada Período de Capitalização, ou seja, em 15 de fevereiro de cada ano.

3.9.2.1 O primeiro Período de Capitalização se inicia na Data de Emissão e se encerra em 15 de fevereiro de 2002. Os demais Períodos de Capitalização se iniciam na data de vencimento do Período anterior e terminam na data de vencimento da remuneração seguinte, cada Período sucedendo o anterior sem solução de continuidade.

3.9.3 Apuração da Taxa DI

No caso de extinção ou impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI às debêntures, será utilizado em sua substituição o parâmetro legal que vier a ser determinado, se houver. Na ausência deste, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembléia Geral de Debenturistas para a deliberação, de comum acordo com a Emissora, e no prazo máximo de trinta (30) dias, do novo parâmetro de remuneração das debêntures. Caso não haja acordo entre os debenturistas e a Emissora na Assembléia, as debêntures deverão ser resgatadas na sua totalidade, até dez (10) dias úteis após a data de realização da referida Assembléia de Debenturistas, pelo seu valor nominal unitário, acrescido da remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, a partir da data do último pagamento da remuneração. Na ausência de critério legal, a remuneração a que as debêntures farão jus no período compreendido entre a data da última remuneração e a data da Assembléia de Debenturistas será a Taxa DI média dos sessenta dias anteriores à extinção ou vedação legal de aplicação da mencionada taxa.

3.10 Preço de Subscrição e Forma de Pagamento

As debêntures serão subscritas pelo seu valor nominal unitário, acrescido dos mesmos fatores de remuneração descritos no item 3.9 acima, calculado *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização, que será à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição. A subscrição será efetuada por meio dos procedimentos do Sistema de Distribuição de Títulos – SDT, disponibilizado pela CETIP, no prazo máximo de seis (6) meses, contados da data de concessão do registro da distribuição pela CVM.

3.11 Repactuação

Até 7 de janeiro de 2002, a Emissora deverá publicar as novas condições de remuneração das debêntures, que deverão vigorar a partir de 15 de fevereiro de 2002. Os debenturistas que não aceitarem as novas condições de remuneração propostas pela Emissora deverão se manifestar durante o período compreendido entre a data de publicação do "Aviso de Debenturistas", efetuada na forma do item 3.21 abaixo até, no máximo, 29 de janeiro de 2002, mediante comunicação escrita enviada à CETIP, ou à instituição depositária das debêntures, em ambas hipóteses com cópia endereçada à sede da Emissora. Adicionalmente, a seu exclusivo critério, os debenturistas poderão manifestar sua aceitação ou não às novas condições de remuneração na mesma assembléia de debenturistas a que se refere o item 3.7 acima. A Emissora deverá adquirir as debêntures de titularidade dos debenturistas que não aceitarem as novas condições de remuneração, até o dia 15 de fevereiro de 2002, pelo seu valor nominal, acrescido dos mesmos fatores de remuneração descritos no item 3.9 acima, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão ou do último pagamento dos juros, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. As debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria da Emissora, ou ser novamente colocadas no mercado.

3.12 Multa de Mora e Juros Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos em atraso serão acrescidos dos fatores de remuneração descritos no item 3.9 acima, bem como de juros de mora de um por cento (1%) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e de multa convencional, irredutível e não compensatória de seis por cento (6%) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

3.13 Não Comparecimento dos Debenturistas

Sem prejuízo do disposto no item anterior, o não comparecimento do debenturista para receber o valor colocado à disposição pela Emissora, correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias nas datas estabelecidas, não lhe dará o direito ao recebimento de qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

3.14 Local de Pagamento

Os pagamentos referentes ao principal e à remuneração a que fazem jus as debêntures serão efetuados pela Emissora, por intermédio do Sistema Nacional de Debêntures – SND, administrado pela Associação Nacional das Instituições de Mercado Aberto – ANDIMA e operacionalizado pela CETIP. Para os debenturistas que não estiverem vinculados ao SND, os pagamentos serão efetuados na sede do Banco Itaú S.A., instituição financeira depositária das debêntures.

3.15 Aquisição Antecipada Facultativa

A Companhia poderá, a qualquer tempo, adquirir debêntures em circulação por preço não superior ao seu valor nominal unitário, acrescido dos mesmos fatores de remuneração descritos no item 3.9 acima, nos termos do parágrafo 2º do artigo 55, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976. As debêntures objeto deste procedimento poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado.

3.16 Vencimento Antecipado

O Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às debêntures e exigir o imediato o resgate, pela Emissora, das debêntures em circulação, na forma do disposto no item 3.16.1 abaixo, mediante carta protocolada dirigida à Emissora, com cinco (5) dias de antecedência, na ocorrência dos seguintes eventos:

- i) protesto de título(s) contra a Emissora, cujo valor global seja igual ou superior a cem mil reais (R\$100.000,00), ou a constituição da Emissora em mora por atraso no pagamento de obrigações de mesmo valor, salvo se o protesto ou constituição em mora houver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que devidamente comprovado pela Emissora, ou se for cancelado, ou ainda, se o valor dos títulos protestados, ou da obrigação que esteja em atraso, for objeto de depósito em juízo, ou de qualquer outra forma elidido pela Emissora na primeira oportunidade processual cabível, em qualquer hipótese, no prazo máximo de cinco (5) dias da sua ocorrência;
- ii) pedido de falência, insolvência ou pedido de concordata da Emissora;
- iii) dissolução ou liquidação da Emissora;

- iv) descumprimento pela Emissora de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, ou em qualquer de seus Anexos, não sanado em trinta (30) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico, hipótese em que tal prazo prevalecerá;
- v) transformação, incorporação, fusão, cisão ou qualquer outra alteração na estrutura societária da Emissora, exceto se tal alteração for realizada entre a Companhia e quaisquer de suas controladas e/ou se for aprovada previamente, em assembléia, por debenturistas titulares de, no mínimo, oitenta por cento (80%) das debêntures em circulação, excluídos deste cômputo as debêntures detidas por pessoas que possuam vínculo de ligação, direta ou indireta, com a Emissora ou com qualquer de seus acionistas controladores, ressalvadas as hipóteses previstas nos itens vi e vii abaixo;
- vi) SPEL Empreendimentos e Participações S/A e CIMOB Companhia Imobiliária deixem de deter, em conjunto ou separadamente, o controle direto da Companhia através de, no mínimo, cinquenta e um por cento (51%) das ações com direito a voto de emissão da Companhia, exceto mediante aprovação prévia de debenturistas titulares da maioria das debêntures em circulação, excluídas deste cômputo debêntures detidas por pessoas que possuam vínculo de ligação, direta ou indireta, com a Companhia ou com qualquer de seus acionistas;
- vii) SPEL Empreendimentos e Participações S/A deixe de deter, no mínimo, cinquenta por cento (50%) das ações com direito a voto de emissão da Companhia, exceto mediante aprovação prévia de debenturistas titulares da maioria das debêntures em circulação, excluídas deste cômputo debêntures detidas por pessoas que possuam vínculo de ligação, direta ou indireta, com a Companhia ou com qualquer de seus acionistas;
- viii) caso SPEL Empreendimentos e Participações S/A e CIMOB Companhia Imobiliária, conjuntamente, ou SPEL Empreendimentos e Participações S/A, individualmente, deixem de ser capazes de assegurar, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações da assembléia geral da Companhia e em eventuais assembléias previstas em acordo de acionistas para definição de voto;
- ix) não pagamento do preço de venda da opção por parte da Companhia e/ou dos acionistas controladores da Companhia, na condição de fiadores, conforme será definido no Contrato de Opção de Venda de Debêntures, que será anexo à Escritura;

- x) inveracidade ou inexatidão substanciais, a qualquer tempo, das declarações que serão prestadas pela Companhia, quando da celebração do contrato de prestação de garantia pignoratícia;
- xi) ocorrência das hipóteses previstas nos artigos 762 e 954 do Código Civil Brasileiro, desde que, na hipótese específica de ocorrência do previsto no artigo 954, inciso II, do Código Civil Brasileiro, o(s) bem(s) objeto de penhora não seja(m) substituído(s) em juízo no prazo máximo de catorze (14) dias corridos, contados da data da efetivação da penhora; e
- xii) descumprimento de quaisquer obrigações previstas nessa Escritura ou em qualquer de seus anexos, ou ainda em lei.

3.16.1 Na ocorrência do vencimento antecipado, a Emissora obriga-se a efetuar o resgate das debêntures, pelo seu valor nominal unitário, acrescido dos mesmos fatores de remuneração descritos no item 3.9 acima, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da remuneração até a data do seu efetivo pagamento, que deverá ser efetuado em até quinze (15) dias úteis contados de comunicação neste sentido, a ser enviada pelo Agente Fiduciário à Emissora, ao CETIP e à instituição financeira depositária das debêntures, através de carta protocolada, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, pelo pagamento dos encargos previstos no item 3.12 acima.

3.17 Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes às debêntures, até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, sem qualquer acréscimo moratório aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados pela CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional.

3.18 Negociação

A presente emissão será registrada para negociação no mercado secundário, através do SND, administrado pela ANDIMA e operacionalizado pela CETIP.

3.19 Procedimento de Distribuição

A distribuição das debêntures será pública, sendo adotado o procedimento diferenciado de distribuição, conforme previsto no artigo 33 da Instrução nº 13, de 30 de setembro de 1980, da CVM, não havendo lotes máximos ou mínimos, nem reservas antecipadas, visando principalmente investidores institucionais, tais como entidades abertas e fechadas de previdência privada, seguradoras e fundos de investimento, sendo atendidos prioritariamente os clientes dos coordenadores.

3.20 Destinação dos Recursos

Do valor total de recursos obtidos com a subscrição das debêntures, dezessete milhões e quinhentos mil reais (R\$17.500.000,00) serão utilizados para liquidar dívidas de curto prazo da Emissora, devendo o restante ser utilizado como capital de giro.

3.21 Publicação na Imprensa

Exceto os “Anúncios de Início e de Encerramento de Distribuição”, que serão publicados somente no jornal “Gazeta Mercantil”, edição nacional, todos os demais atos e decisões decorrentes desta emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos debenturistas serão publicados nos jornais de publicação legal da Companhia, quais sejam: “Diário Oficial do Estado de São Paulo” e no jornal “O Dia”, edição de São Paulo, conforme estabelecido no artigo 289 da Lei 6.404/76, observados os prazos legais, devendo a Emissora avisar, tempestivamente, o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação.

IV. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

4. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

- i) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - a) dentro de, no máximo, sessenta (60) dias após o término do primeiro semestre de cada exercício social, cópia de seus demonstrativos financeiros, relativos a esse semestre social e declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura;

- b) dentro de, no máximo, noventa (90) dias após o término de cada exercício social, demonstrativos completos, relativos a esse exercício social e declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;
- c) dentro de quinze (15) dias, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros, registros contábeis;
- d) as informações pertinentes à Instrução CVM nº 202, de 6 de dezembro de 1993, com a mesma periodicidade do envio dessas informações à CVM; e
- e) dentro de quinze (15) dias, todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário, incluindo as obrigações constantes no Anexos I e II desta Escritura;
- f) na mesma data em que forem publicados, os avisos aos debenturistas, fatos relevantes e atas de assembléia que, de alguma forma, envolvam o interesse dos debenturistas.
- g) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos indicados no item 3.16 desta Escritura.
- ii) não pagar dividendos, exceto os obrigatórios por lei, ou por qualquer forma distribuir todo ou parte de seu resultado, mesmo para pagamento de debênture de participação nos lucros, se estiver em atraso superior a quinze (15) dias relativamente ao pagamento de juros e principal, das debêntures objeto desta emissão;
- iii) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM, contratada pela própria Emissora para os fins desta emissão;
- iv) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM, e fornecer aos seus acionistas e debenturistas, pelo menos semestralmente, as Demonstrações Financeiras previstas no artigo 176 da Lei nº 6.404/76;

- v) manter em adequado funcionamento órgão de atendimento aos debenturistas, tendo em vista assegurar o eficiente tratamento aos titulares das debêntures, ou contratar instituições financeiras autorizadas para que prestem esse serviço;
- vi) comunicar ao Agente Fiduciário, no prazo de dois (2) dias úteis após a ocorrência do evento, qualquer diminuição, desvalorização, deterioração ou perecimento de algum dos empreendimentos imobiliários dados como garantia, nos termos do Anexo I da presente Escritura;
- vii) a Emissora obriga-se também, desde que solicitada, a efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos debenturistas ou para realizar seus créditos. As despesas a que se refere este item incluem, exemplificativamente: (as despesas deverão ser autorizadas pelo emissor)
 - a) publicação de relatórios, avisos, notificações previstas nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
 - b) contratação de empresa de auditoria independente;
 - c) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser considerados imprescindíveis, em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos direitos creditórios caucionados.

V. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

5. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário desta emissão, qualificado no preâmbulo desta Escritura, que expressamente aceita a nomeação e assina a presente escritura na qualidade de representante da comunhão dos debenturistas perante a Emissora.

5.1 Declarações

5.1.1 O Agente Fiduciário dos debenturistas, nomeado pela presente Escritura de Emissão, declara:

- i) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, § 3º, da Lei nº 6.404/76, para exercer a função que lhe é conferida;
- ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- iii) aceitar integralmente a presente Escritura, todas as suas cláusulas e condições;
- iv) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983;
- v) que, nos termos do artigo 12, IX da Instrução CVM nº 28/93, verificou a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade (i) da garantia adicional pignoratícia, constituída por meio do contrato de caução, Anexo I desta Escritura; (ii) da fiança prestada no contrato de opção de venda, Anexo II desta Escritura; e (iii) da garantia fluante, descrita no item 3.6 desta Escritura; e
- vi) aceitar a obrigação de acompanhar a ocorrência das hipóteses descritas nos subitens “i” e “ii” do item 3.7 desta Escritura, bem como as hipóteses de vencimento antecipado, descritas no item 3.16 desta Escritura.

5.1.2 O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura desta Escritura, devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor e/ou pagamento integral das debêntures objeto da presente emissão.

5.2 Remuneração

O Agente Fiduciário receberá da Emissora, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, a seguinte remuneração:

- i) Parcelas semestrais de cinco mil reais (R\$ 5.000,00), devida a primeira na data da assinatura da escritura de emissão; esta remuneração compreende a elaboração de um relatório anual;

- ii) A remuneração prevista no item anterior será devida mesmo após o vencimento das debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora;
- iii) As parcelas referidas acima serão atualizadas anualmente, ou na menor periodicidade prevista em lei, pelo Índice Geral de Preços do Mercado- IGP-M, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir de 1 de dezembro de 2000 até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro-rata die* se necessário;
- iv) As remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Emissora;
- vii) No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros enquanto representante da comunhão dos debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos debenturistas para cobertura do risco da sucumbência;

- viii) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa de cinco por cento (5%) e juros de mora de um por cento (1%) ao mês, sem prejuízo da atualização monetária;
- ix) Na hipótese de ocorrer o cancelamento das debêntures emitidas antes do seu vencimento, ou seu resgate total antecipado, será devido ao Agente Fiduciário valor equivalente a uma parcela semestral de remuneração, ou seja, cinco mil reais (R\$5.000,00), atualizado desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento; e
- x) As remunerações serão acrescidas (i) do Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza- ISS; (ii) das contribuições ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS (“COFINS”); e (iii) de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.3 Despesas do Agente Fiduciário

5.3.1 As despesas com publicações, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal.

5.3.2 As despesas a que se refere este item compreenderão, inclusive, as seguintes:

- i) publicação de relatórios, avisos e notificações conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- ii) extração de certidões;
- iii) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções; e
- iv) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis.

5.3.3 O crédito do Agente Fiduciário por despesas que tenha feito para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos debenturistas que não tenha sido saldado na forma deste item será acrescido à dívida da Emissora e gozará das mesmas garantias das debêntures, preferindo a estas na ordem de pagamento.

5.4 Substituição

5.4.1 Nas hipóteses de ausência, impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado do evento que a determinar, assembléia dos debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos títulos em circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer em até 8 (oito) dias antes do término final do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo Agente Fiduciário.

5.4.2 Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as funções por circunstâncias supervenientes, deverá comunicar imediatamente o fato aos debenturistas, pedindo sua substituição.

5.4.3 É facultado aos debenturistas, após o encerramento do prazo para a distribuição das debêntures no mercado, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em assembléia especialmente convocada para esse fim.

5.4.4 A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º, da Instrução CVM nº 28/83 e eventuais normas posteriores.

5.4.5 A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura, devendo ser averbado no Registro de Imóveis competente.

5.4.6 Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos baixados pela CVM.

5.5 Deveres do Agente Fiduciário

5.5.1 Constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário, além de outros previstos em lei ou em ato normativo da CVM:

- i) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- ii) responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- iii) proteger os direitos e interesses dos debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- iv) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- v) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos, de que tenha conhecimento;
- vii) promover nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura e respectivos aditamentos, se houver, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá solicitar ao Oficial do registro que notifique a Administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos que porventura se fizerem necessários;
- viii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

- ix) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das debêntures;
- x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, , cartórios de protesto, , onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora;
- xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, podendo, inclusive, caso julgue necessário, determinar a substituição da empresa de auditoria contratada pela Emissora, nos termos do item 4., subitem iii acima;
- xii) convocar, quando necessário, a assembléia de debenturistas, através de anúncio publicado, pelo menos por três (3) vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- xiii) comparecer à assembléia dos debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- xiv) verificar a regularidade da constituição das garantias e da opção de venda, nos termos dos Anexos I e II desta Escritura, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, devendo intimar a Emissora a reforçar a eventual garantia dada, nas hipóteses indicadas no referido contrato;
- xv) elaborar relatório destinado aos debenturistas, nos termos do artigo 68, § 1º, "b", da Lei 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
 - a) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - b) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período; que tenham correlação direta com as debêntures
 - c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora;

- d) posição da distribuição ou colocação das debêntures no mercado;
 - e) resgate e/ou pagamento de juros das debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de debêntures efetuadas pela Emissora;
 - f) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - g) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
 - i) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias das debêntures; e
 - j) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
- xvi) colocar o relatório de que trata a alínea anterior à disposição dos debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- a) na sede da Emissora, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 22º andar, conj. 2202, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
 - b) no escritório principal do Agente Fiduciário, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, Barrada Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
 - c) na CVM; e
 - d) na sede da instituição que liderou a colocação das debêntures;
- xvii) publicar, nos órgãos da imprensa em que a Emissora deve efetuar suas publicações, respeitadas as outras regras relacionadas à publicação constantes desta Escritura de Emissão, e às expensas da Emissora, anúncio comunicando aos debenturistas que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no item anterior;

- xviii) manter atualizada a relação dos debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- xx) notificar os debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de quinze (15) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão ou em seus Anexos, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. A comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM e à Emissora;
- xxi) a notificação de que trata o item anterior, sem prejuízo dos procedimentos judiciais próprios, far-se-á por fac-símile (sendo o respectivo comprovante de transmissão prova suficiente de que a pessoa cujo número de fac-símile coincida com o do aparelho receptor recebeu tal notificação), e discriminará as providências judiciais e extrajudiciais que o Agente Fiduciário tenha tomado para acautelar e proteger os interesses da comunhão dos debenturistas;
- xxii) O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais, contra a Emissora ou terceiros coobrigados, para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos debenturistas e da realização de seus créditos, podendo em caso de inadimplemento da Emissora:
 - a) declarar, nos casos previstos nesta Escritura, antecipadamente vencidas as debêntures, e cobrar seu principal e acessórios;
 - b) executar as garantias outorgadas, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos debenturistas;
 - c) representar os debenturistas em processos de falência, concordata, insolvência, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora; e
 - d) tomar qualquer providência necessária para que os debenturistas realizem seus créditos.

VI. DA ASSEMBLÉIA DOS DEBENTURISTAS

6. Os titulares das debêntures desta emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos debenturistas.

6.1 A assembleia dos debenturistas poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Emissora; (iii) por debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos títulos em circulação; ou (iv) pela CVM.

6.2 Aplica-se à assembleia de debenturistas, no que couber, o disposto na Lei nº 6.404/76, sobre a assembleia geral de acionistas.

6.3 A assembleia se instalará, em primeira convocação, com a presença de debenturistas que representem metade, no mínimo, das debêntures em circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número.

6.4 Nas deliberações da Assembleia de Debenturistas, a cada debênture será atribuído um voto.

6.5 A assembleia poderá, pelo voto de debenturistas que representem, no mínimo, dois terços (2/3) dos títulos em circulação, excluídos os títulos detidos pela Emissora ou por pessoas que se encontrem em situação de conflito de interesses, aprovar modificações nas condições das debêntures.

6.6 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas assembleias dos debenturistas.

6.7 O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia e prestar aos debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

VII. DA RENÚNCIA

7. Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente emissão. Desta forma, nenhum atraso em exercer ou omissão no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos debenturistas em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da

Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

VIII. DA AUTONOMIA DAS DISPOSIÇÕES

8. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

IX. DAS MODIFICAÇÕES

9. Observando-se os requisitos dos artigos 59 e seguintes da Lei nº 6.404/76, qualquer modificação à presente Escritura ou a Anexos I e II somente será válida se realizada por escrito e com a concordância de todas as partes que assinam a presente e os respectivos Anexos.

X. DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

10. A Emissora neste ato declara que:

- i) é uma sociedade comercial devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade anônima de capital aberto de acordo com as leis brasileiras;
- ii) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- iii) todas as autorizações societárias necessárias à celebração desta Escritura e ao cumprimento de todas as obrigações assumidas nesta Escritura foram obtidas e encontram-se válidas, eficazes e em pleno vigor;
- iv) os termos desta Escritura não contrariam (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora (ou suas controladoras, suas controladas ou suas coligadas, diretas ou indiretas)

23



seja parte ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados; (b) qualquer lei, decreto, regulamento a que a Emissora (ou suas controladoras, suas controladas ou suas coligadas, diretas ou indiretas) ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Emissora (ou suas controladoras, suas controladas ou suas coligadas, diretas ou indiretas) ou quaisquer de seus bens e propriedades;

- v) esta Escritura constitui uma obrigação exequível, válida e eficaz da Emissora; e
- vi) os prospectos preliminar e final relativos à emissão das debêntures contêm todas as informações relevantes em relação à Emissora e suas controladas no contexto da presente emissão de debêntures; todas as declarações ali contidas são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas; não há outros fatos em relação à Emissora, suas controladas ou às Debêntures cuja omissão, no contexto dessa emissão, faça com que alguma declaração do prospecto seja substancialmente enganosa, incorreta ou inverídica; e todos os esforços foram feitos pela Emissora para assegurar-se de que as declarações, informações e fatos descritos no prospecto são verdadeiros.

10.1 A Emissora se obriga de forma irrevogável e irretroatável a indenizar os Debenturistas, o Agente Fiduciário e os Bancos Coordenadores da emissão por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos pelos debenturistas, pelo Agente Fiduciário e pelos Coordenadores em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das suas declarações prestadas nos termos deste item.

10.2 A Emissora compromete-se a notificar imediatamente aos Debenturistas e ao Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se inverídicas, incompletas ou incorretas.

XI. DAS NOTIFICAÇÕES

11. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

- i) para a Emissora:

Gafisa S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 22º andar, conj. 2202

CEP 01452-002 – São Paulo – SP

tel: (0XX11) 3038-9190

fax: (0XX11) 814-1001

e-mail: dcauciolari@gafisa.com.br

- ii) para o Agente Fiduciário:

Oliveira Trust DTVM Ltda.

Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205

CEP 22640-100 – Barra da Tijuca

Rio de Janeiro– RJ

tel: (0XX21) 493-7003

fax: (0XX21) 493-4746

e-mail: agente@oliveiratrust.com.br

para a CETIP

Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos - CETIP

Av. República do Chile, 230/11 andar

20031-170 Rio de Janeiro, RJ

tel: (0XX21) 276-7474

fax (0XX21) 262-4308/262-5481

ou

Rua Líbero Badaró, 425/ 24 andar

01009-000 São Paulo, SP

tel: (0XX11) 3111-1400

fax (0XX11) 3115-1664

iii) para a Instituição Depositária das debêntures:

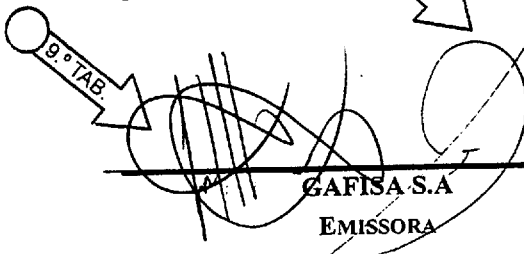
Banco Itaú S.A
Rua Boa Vista, 176
São Paulo, SP


XII. DO FORO

12. Fica eleito o foro central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas da presente Escritura de Emissão, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam a presente Escritura de Emissão, em sete (7) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo, a tudo presentes.

São Paulo, 26 de março de 2001

 **GAFISA S.A**
EMISSIONA

 **OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA**
AGENTE FIDUCIÁRIO

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

NOMES: Alceu Duílio Calciolari (Diretor Financeiro) e Odair Garcia Senra (Diretor de Incorporação)

NOME: Antonio Amaro R. O. Silva
(Procurador)

Testemunhas:

1.

Nome: Emerson Savi Junqueira
R.G.: 20.961.240-8

2.

Nome: ELIANA FLORENO PEREIRA
R.G.: 18.314.421

F:\@banc\5255ec13_sem marcas.doc