



GAFISA S.A.

CNPJ/MF n.º 01.545.826/0001-07

NIJE 35300147952

Companhia Aberta

CVM n.º 01610-1

### Assembléia Geral Extraordinária – Ata n.º 41

**DATA E LOCAL:** No dia 28 do mês de novembro de 2005, às 17:00 horas, na sede social da Companhia, localizada na Avenida das Nações Unidas, n.º 4.777, 9º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação prévia, nos termos do § 4º do artigo 124 da Lei 6.404/76, por estarem todos os acionistas da Companhia presentes, conforme assinaturas no livro de presença de acionistas da Companhia.

**MESA:** Presidente: Fersen Lamas Lambranh, Secretário: Alceu Duilio Calciolari.

**DELIBERAÇÕES:** Os acionistas da Companhia deliberaram, por unanimidade dos presentes:

1. Aprovar a realização da 3ª emissão de debêntures simples da Companhia, para distribuição pública (“Oferta”), no valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), com possibilidade de aumento até 35% (trinta e cinco por cento) desse valor (“Debêntures” e “3ª Emissão”, respectivamente), no âmbito do primeiro programa de distribuição de debêntures da Companhia, no valor total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). As Debêntures terão as seguintes características e condições:
  - (i) **Número de Séries:** a 3ª Emissão será realizada em uma única série;
  - (ii) **Data de Emissão:** para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 1º de dezembro de 2005 (“Data de Emissão”);
  - (iii) **Valor Nominal Unitário:** as Debêntures terão valor nominal unitário, na Data de Emissão, de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (“Valor Nominal Unitário”);
  - (iv) **Quantidade de Títulos:** serão emitidas 10.000 (dez mil) Debêntures, podendo essa quantidade ser aumentada até 13.500 (treze mil e quinhentas) Debêntures em caso de exercício de Lote Suplementar e/ou Quantidade Adicional (conforme definidos no item (xvi) abaixo);
  - (v) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão, na Data de Emissão, será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), podendo esse montante ser aumentado até R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) em caso de exercício de Lote Suplementar e/ou Quantidade Adicional;





- (vi) **Prazo e Vencimento:** as Debêntures terão prazo de vigência de 5 (cinco) anos, contados da Data de Emissão, com vencimento fixado em 1º de dezembro de 2010 (“Data de Vencimento”);
- (vii) **Forma:** as Debêntures serão da forma escritural;
- (viii) **Espécie e Conversibilidade:** as Debêntures serão da espécie quirografária, não conversíveis em ações de emissão da Companhia;
- (ix) **Garantia:** como garantia ao cumprimento das obrigações pecuniárias da Companhia referentes às Debêntures, será celebrado “Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e Outros Direitos” entre a Companhia (“Devedora Fiduciante”) e o agente fiduciário da 3ª Emissão, na qualidade de representante dos titulares de Debêntures (“Contrato de Cessão” e “Agente Fiduciário” ou “Credor Fiduciário”, respectivamente). Nos termos do Contrato de Cessão, a Companhia comprometer-se-á a ceder e cederá, fiduciariamente, em favor dos titulares de Debêntures, direitos de crédito imobiliário de sua titularidade referentes a operações de compra e venda de unidades autônomas de imóveis a serem construídos e entregues pela Companhia entre a Data de Emissão e 1º de setembro de 2009 (“Direitos de Crédito”). Em caso de descumprimento, pela Companhia, de suas obrigações pecuniárias referentes às Debêntures, o Credor Fiduciário utilizará os recebimentos referentes aos Direitos de Crédito para adimplir as obrigações inadimplentes. Ainda de acordo com o Contrato de Cessão, será estabelecido que: (a) durante todo o período compreendido entre a data de liquidação (encerramento) da Oferta e 1º de outubro de 2006, a Companhia deverá assegurar que o Credor Fiduciário tenha a posse direta e indireta de Direitos de Crédito em valor equivalente, de acordo com o critério de avaliação a ser descrito no Contrato de Cessão (“Critério de Avaliação”), a, no mínimo, 33% (trinta e três por cento) do saldo não amortizado das Debêntures em circulação, atualizado e acrescido da Remuneração (“Saldo Devedor”), devendo tal percentual ser elevado até 55% (cinquenta e cinco por cento) do Saldo Devedor até o dia 1º de outubro de 2006; (b) durante todo o período compreendido entre 2 de outubro de 2006 e 1º de agosto de 2007, a Companhia deverá assegurar que o Credor Fiduciário tenha a posse direta e indireta de Direitos de Crédito em valor equivalente, de acordo com o Critério de Avaliação, a, no mínimo, 55% (cinquenta e cinco por cento) do Saldo Devedor, devendo tal percentual ser elevado até 77% (setenta e sete por cento) do Saldo Devedor até o dia 1º de agosto de 2007; (c) durante todo o período compreendido entre 2 de agosto de 2007 e 1º de junho de 2008, a Companhia deverá assegurar que o Credor Fiduciário tenha a posse direta e indireta de Direitos de Crédito em valor equivalente, de acordo com o Critério de Avaliação, a, no mínimo, 77% (setenta e sete por cento) do Saldo Devedor, devendo tal percentual ser elevado até 100% (cem por cento) do Saldo Devedor até o dia 1º de junho de 2008, sendo que (c.1) no mínimo 55% (cinquenta e cinco por cento) de tais Direitos de Crédito deverão, necessariamente, ser referentes a operações de compra e venda de unidades autônomas de imóveis prontos com alvará municipal para a habitação e (c.2) até no máximo 45% (quarenta e cinco por cento) de tais Direitos de Crédito poderão ser referentes a operações de compra e venda de imóveis em construção, mas que serão habitáveis até no máximo 1º de setembro de 2009; (d) durante todo o período compreendido entre 2 de junho de 2008 e 1º de setembro de 2009, a Companhia deverá





assegurar que o Credor Fiduciário tenha a posse direta e indireta de Direitos de Crédito em valor equivalente, de acordo com o Critério de Avaliação, a, no mínimo, 100% (cem por cento) do Saldo Devedor, sendo que (d.1) no mínimo 55% (cinquenta e cinco por cento) de tais Direitos de Crédito deverão, necessariamente, ser referentes a operações de compra e venda de unidades autônomas de imóveis prontos com alvará municipal para a habitação e (d.2) até no máximo 45% (quarenta e cinco por cento) de tais Direitos de Crédito poderão ser referentes a operações de compra e venda de imóveis em construção, mas que serão habitáveis até no máximo 1º de setembro de 2009; e (e) durante todo o período compreendido entre 2 de setembro de 2009 e a Data de Vencimento, a Companhia deverá assegurar que o Credor Fiduciário tenha a posse direta e indireta de Direitos de Crédito em valor equivalente, de acordo com o Critério de Avaliação, a 100% (cem por cento) do Saldo Devedor, sendo que 100% (cem por cento) de tais Direitos de Crédito deverão, necessariamente, ser referentes a operações de compra e venda de unidades autônomas de imóveis prontos com alvará municipal para a habitação. O Credor Fiduciário será responsável pelo controle e supervisão do cumprimento, pela Devedora Fiduciante, do disposto acima, bem como de todas as suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão;

- (x) **Remuneração:** As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a partir da Data de Emissão, incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário não amortizado e estabelecidos com base na acumulação das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI, *over extra grupo*, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada pela CETIP – Câmara de Custódia e Liquidação (“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 (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de *spread* a ser definido em procedimento de *bookbuilding* conduzido pelas instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários responsáveis pela coordenação da Oferta (“Procedimento de *Bookbuilding*” e “Coordenadores”, respectivamente) e ratificada pelo Conselho de Administração da Companhia (o “Acréscimo sobre a Taxa DI”, sendo a Taxa DI e o Acréscimo sobre a Taxa DI referidos em conjunto como a “Remuneração”). Entre a Data de Emissão e 1º de junho de 2008, inclusive, a Remuneração será devida semestralmente, e, a partir de 1º de julho de 2008, inclusive, até a Data de Vencimento, a Remuneração será devida mensalmente;
- (xi) **Preço de Subscrição e Forma de Integralização:** As Debêntures serão subscritas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da efetiva subscrição e integralização. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição;
- (xii) **Repactuação Programada:** Não haverá;
- (xiii) **Amortização Programada:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado de acordo com o seguinte cronograma: 30 (trinta) parcelas mensais, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 1º de julho de 2008 e o último, na Data de Vencimento, ou seja, em 1º de dezembro de 2010. Em cada pagamento de amortização será efetuado o pagamento de 1/30 (um trinta avos) do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação;





- (xiv) **Amortização Extraordinária e Pagamento Antecipado da Remuneração:** A Companhia reserva-se o direito de amortizar extraordinariamente as Debêntures em circulação a partir de 1º de dezembro de 2006, mediante publicação de "Aviso aos Debenturistas" com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data pretendida para pagamento da amortização. A amortização extraordinária poderá ser total ou parcial, pelo Valor Nominal Unitário não amortizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data de pagamento da amortização das Debêntures, acrescido de prêmio equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento). A amortização ora tratada deverá atingir todas as Debêntures, na mesma proporção.
- (xv) **Aquisição Facultativa:** A Companhia poderá, a qualquer tempo, adquirir as Debêntures em circulação por preço não superior ao seu Valor Nominal Unitário não amortizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última data de pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a data da efetiva aquisição. As Debêntures objeto de aquisição facultativa pela Companhia poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria da Companhia ou ser colocadas para negociação no mercado;
- (xvi) **Plano de Distribuição:** Os Coordenadores realizarão a colocação pública das Debêntures, sob o regime de garantia firme e de melhores esforços de colocação, junto a investidores considerados como qualificados nos termos da Instrução CVM n.º 409/04 e fundos de investimento, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos. Os Coordenadores, com expressa anuência da Companhia, organizarão a colocação das Debêntures perante os investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, sendo que será realizada coleta de intenções de investimento por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03. A Remuneração final das Debêntures será limitada à Taxa DI acrescida de spread de 2% (dois por cento) ao ano. De acordo com as condições de mercado e da demanda dos investidores para aquisição das Debêntures à época da realização da Oferta, a Oferta (a) poderá ser aumentada por lote suplementar, a critério dos Coordenadores e desde que com a anuência expressa da Companhia, equivalente a até 15% (quinze por cento) do valor total da Emissão, na Data de Emissão ("Lote Suplementar") e/ou (b) poderá ser aumentada, a critério da Companhia e desde que com a anuência expressa dos Coordenadores, em quantidade adicional que corresponda a, no máximo, 20% (vinte por cento) do valor total da Emissão, na Data de Emissão ("Quantidade Adicional"). As Debêntures objeto de Lote Suplementar e/ou Quantidade Adicional serão colocadas de acordo com os procedimentos aplicáveis às demais Debêntures objeto da Oferta, exceto com relação ao regime de colocação, que poderá ser de garantia firme ou de melhores esforços de colocação, conforme venha a ser acordado entre a Companhia e os Coordenadores. Não será admitida a distribuição parcial das Debêntures, de forma que a Oferta somente será concluída em havendo a subscrição e integralização, durante o Prazo de Colocação, do total das Debêntures distribuídas no âmbito da Oferta, sendo que eventuais Debêntures objeto de Lote Suplementar e/ou Quantidade Adicional não serão consideradas para cálculo ora mencionado. Na hipótese de não conclusão da Oferta, por qualquer motivo, os investidores que já tiverem





subscrito e integralizado Debêntures receberão os montantes utilizados na integralização de Debêntures no prazo a ser indicado no anúncio de início da Oferta, deduzidos dos encargos e tributos devidos, corrigidos pela remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de integralização até a data de rescrição dos valores pela Companhia aos investidores, por meio dos Coordenadores;

**(xvii) Negociação:** as Debêntures serão registradas para (a) distribuição no mercado primário, no SDT - Sistema de Distribuição de Títulos, administrado pela ANDIMA - Associação Nacional das Instituições de Mercado Financeiro ("ANDIMA") e operacionalizado pela CETIP, sendo os negócios liquidados e as Debêntures custodiadas segundo as normas e procedimentos da CETIP; e (b) negociação no mercado secundário, no SND - Sistema Nacional de Debêntures, administrado pela ANDIMA e operacionalizado pela CETIP, sendo os negócios liquidados e as Debêntures custodiadas segundo as normas e procedimentos da CETIP, e no sistema de negociação BOVESPA FIX, da Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA, com os negócios liquidados e as Debêntures custodiadas na Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia – CBLC ("CBLC"). As Debêntures submeter-se-ão aos controles de compensação e liquidação da CETIP e/ou da CBLC, conforme o caso.

**(xviii) Local de Pagamento:** os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP ou pela CBLC, conforme o caso, ou, no caso de Debêntures que não estiverem custodiadas junto aos referidos sistemas, os pagamentos serão realizados junto à instituição financeira contratada pela Companhia como banco mandatário da 3ª Emissão;

**(xix) Vencimento Antecipado:** serão considerados eventos de vencimento antecipado das Debêntures as seguintes ocorrências: (a) pedido de aut falência ou de falência não elidido no prazo legal, decretação de falência, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, da Companhia, suas controladas ou coligadas; (b) falta de pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário e/ou da Remuneração e de quaisquer outros valores devidos aos titulares de Debêntures nas respectivas datas de vencimento, não sanada em 2 (dois) dias corridos contados da respectiva data de vencimento; (c) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária prevista na escritura de emissão das Debêntures ("Escritura de Emissão"), que não as descritas no item (b) acima, não sanada no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; (d) não cumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; (e) protesto de títulos com valor unitário ou agregado, de, no mínimo, R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), por cujo pagamento a Companhia seja responsável, ainda que na condição de garantidora, não sanado no prazo de 5 (cinco) dias corridos. O valor acima referido será reajustado, desde a Data de Emissão, pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM ("IGPM"); (f) inadimplemento ou vencimento antecipado de qualquer dívida da Companhia superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais). O valor acima referido será reajustado, desde a Data de Emissão, pelo IGPM; (g) não cumprimento das obrigações da Devedora Fiduciante previstas no Contrato de Cessão; (h)







exceto se previamente autorizado pelos titulares de Debêntures reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, com aprovação de 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, a ocorrência de qualquer mudança, transferência ou a cessão, direta ou indireta, do controle societário/ações, ou, ainda, a incorporação, fusão ou cisão da Companhia; (i) no caso de as declarações e garantias prestadas pela Companhia na Escritura de Emissão e/ou no Contrato de Cessão serem descumpridas e/ou provarem-se falsas, incorretas, incompletas ou enganosas; (j) no caso de alienação, desapropriação, confisco ou qualquer outra forma de disposição, pela Companhia, 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; (k) se houver alteração ou modificação do objeto social da Companhia de forma que a Companhia deixe de atuar como incorporadora e construtora imobiliária; (l) caso as duas agências de classificação de risco de renome internacional que venham a avaliar a Emissora atribuam à 3ª Emissão *rating* inferior a “BBB” ou equivalente, em escala nacional; (m) na hipótese de pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista, pela Companhia, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto na legislação societária; (n) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Companhia, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu contravalor em outras moedas, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da data estipulada para pagamento. O valor referido acima será reajustado, desde a Data de Emissão pelo IGPM; (o) não observância, pela Companhia, enquanto houver Debêntures em circulação, de determinados índices e limites financeiros a serem previstos na Escritura de Emissão. Na ocorrência de vencimento antecipado, a Companhia efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário do saldo não amortizado das Debêntures acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, pagamento este que será realizado no prazo previsto na Escritura de Emissão. As Debêntures objeto desse procedimento serão obrigatoriamente canceladas pela Companhia; e

- (xx) **Instituição Financeira Depositária das Debêntures Escriturais e Banco Mandatário:** a instituição financeira depositária das Debêntures e banco mandatário da 3ª Emissão será o Banco Itaú S.A.
2. Delegar poderes ao Conselho de Administração da Companhia para ratificar a Remuneração final das Debêntures, conforme venha a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*.
  3. Em vista da deliberação mencionada no item 1 acima, dispensar a realização de Reunião do Conselho de Administração prevista no Artigo 14 letra “m” do Estatuto Social da Companhia para aprovar a concessão pela Companhia das garantias das Debêntures.
  4. Autorizar a Diretoria da Companhia a praticar todos e quaisquer atos relacionados ao registro da Oferta, observadas as disposições legais, podendo aceitar propostas e contratar

uma ou mais instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais com a finalidade de coordenar o processo de registro da Oferta, bem como contratar os serviços de banco mandatário, agente escriturador, agente fiduciário, agência de *rating*, advogados, auditores independentes e outros, conforme o caso, necessários para a realização da 3ª Emissão.

5. Registrar que a ata referente a esta Assembléia Geral Extraordinária será publicada com a omissão das assinaturas dos acionistas, conforme faculta o parágrafo 2º do artigo 130 da Lei n.º 6.404/76.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada esta ata, em forma de sumário, a qual lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo, 28 de novembro de 2005

Assinaturas: Fersen Lamas Lambranco (Presidente da Assembléia), Alceu Duilio Calciolari (Secretário da Assembléia). Acionistas: Antônio Carlos Augusto Ribeiro Bonchristiano; Carlos Medeiros Silva Neto; Nelson Rozental; Fersen Lamas Lambranco; Christopher John Fiegen (p.p. Ronald Herscovici); Thomas Joseph McDonald (p.p. Ronald Herscovici); S.P.E.L. Empreendimentos e Participações S.A. – (p. Fersen Lamas Lambranco – Diretor e Carlos Medeiros Silva Neto – Diretor); Urucari Participações Ltda. (p. Fersen Lamas Lambranco – Diretor e Carlos Medeiros Silva Neto – Diretor); Brazil Development Equity Investment, LLC (p. Fersen Lamas Lambranco – Diretor e p.p. Carlos Medeiros Silva Neto – Procurador); Emerging Market Capital Investments, LLC (p. Fersen Lamas Lambranco – Diretor e p.p. Carlos Medeiros Silva Neto – Procurador); The First Stock Equity Fund LLC (p.p. Cláudio Abel Ribeiro); Campsas Participações Ltda. (p.p. Ronald Herscovici); e CIMOB Companhia Imobiliária (p. Cláudio Abel Ribeiro – Diretor e Ivo Alves da Cunha – Diretor).

Declaro que a presente ata confere com o original lavrado em livro próprio.

Alceu Duilio Calciolari  
Secretário

