

COLEGIADA



JUCESP PROTOCOLO
646955/06-8



GAFISA S.A.
CNPJ/MF nº 01.545.826/0001-07
NIRE 35.300.147.952

Companhia Aberta
CVM nº 01614-1

Reunião do Conselho de Administração
realizada em 3 de agosto de 2006 – Ata nº 107

DATA, HORA E LOCAL: No dia 3 de agosto de 2006, às 10:00h, por conferência telefônica, conforme expressamente autorizado pelo Art. 20, §2º, do Estatuto Social da Gafisa S.A. (a "Companhia").

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, dispensando-se, portanto, a convocação e tendo-se verificado, quorum de instalação e aprovação.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Fersen Lamas Lambranco. Secretário: Carlos Medeiros Silva Neto.

DELIBERAÇÕES: foi deliberado, pela unanimidade dos conselheiros presentes e sem quaisquer ressalvas:

1. Aprovar a estruturação do 2º (segundo) programa de distribuição pública de debêntures da Companhia ("Programa de Distribuição") e o seu arquivamento junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM n.º 400/03"), o qual permitirá à Companhia realizar ofertas públicas de debêntures que estarão sujeitas a prazos reduzidos de análise para fins de registro perante a CVM, observadas as características e condições do Programa de Distribuição, bem como as disposições previstas na regulamentação aplicável. O Programa de Distribuição será arquivado na CVM com as seguintes características:

- (i) **Valor Total do Programa de Distribuição:** R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais);
- (ii) **Prazo de Duração do Programa de Distribuição:** 2 (dois) anos contados da data do arquivamento do Programa de Distribuição perante a CVM;
- (iii) **Valores Mobiliários a serem ofertados no âmbito do Programa de Distribuição:** debêntures simples, da espécie quirografia e/ou com garantia real e/ou subordinada, não conversíveis em ações de emissão da Companhia. As demais características das debêntures a serem emitidas pela Companhia no âmbito do Programa de Distribuição, bem como os termos e condições de cada oferta pública de debêntures, serão definidos pela Companhia à época da realização de cada oferta pública de debêntures no âmbito do Programa de Distribuição.

2. Aprovar a realização da 4ª (quarta) emissão de debêntures simples da Companhia, sendo a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Companhia para distribuição pública no âmbito do Programa de Distribuição, da espécie quirografia, no valor total de R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), a qual terá as seguintes características e condições ("Debêntures", "Emissão" e "Oferta" respectivamente):

- (i) **Número de Séries:** a Emissão será realizada em uma única série.



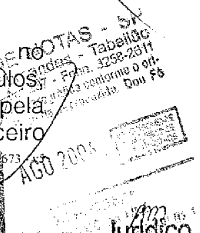
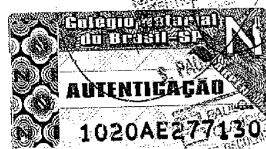
Júrdico

- (ii) **Data de Emissão:** para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 1º de setembro de 2006 ("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 24.000 (vinte e quatro mil) Debêntures;
- (v) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão, na Data de Emissão, será de R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais);
- (vi) **Prazo e Vencimento:** as Debêntures terão prazo de vigência de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 1º de setembro de 2011 ("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) **Remuneração:** a remuneração das Debêntures 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 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 – 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 ("Acréscimo sobre a Taxa DI", sendo a Taxa DI e o Acréscimo sobre a Taxa DI referidos em conjunto como a "Remuneração"), observado que o Acréscimo sobre a Taxa DI não poderá ser superior a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano. A Remuneração será devida semestralmente, nas seguintes datas: 1º de março de 2007, 1º de setembro de 2007, 1º de março de 2008, 1º de setembro de 2008, 1º de março de 2009, 1º de setembro de 2009, 1º de março de 2010, 1º de setembro de 2010, 1º de março de 2011 e 1º de setembro de 2011;
- (x) **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;
- (xi) **Repactuação Programada:** não haverá;
- (xii) **Amortização Programada:** o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado de acordo com o seguinte cronograma: 5 (cinco) parcelas semestrais, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 1º de setembro de 2009 e o último na Data de Vencimento, ou seja, em 1º de setembro de 2011. Em cada data de pagamento de amortização, será efetuado o pagamento de 1/5 (um quinto) do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação;



Am
Jurídico

- (xiii) **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 setembro de 2007, 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 a última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data de pagamento da amortização extraordinária das Debêntures, acrescida de prêmio equivalente a: (a) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento), caso a amortização extraordinária das Debêntures ocorra no período entre 1º de setembro de 2007 e 31 de agosto de 2008; ou (b) 0,60% (sessenta centésimos por cento), caso a amortização extraordinária das Debêntures ocorra no período entre 1º de setembro de 2008 e 31 de agosto de 2009; ou (c) 0,30% (trinta centésimos por cento), caso a amortização extraordinária das Debêntures ocorra a partir de 1º de setembro de 2009, conforme o caso. A amortização extraordinária de que trata esse item (xiii) deverá atingir todas as Debêntures em circulação, na mesma proporção;
- (xiv) **Aquisição Facultativa:** a Companhia 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 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;
- (xv) **Plano de Distribuição:** os Coordenadores realizarão a colocação pública das Debêntures sob o regime de garantia firme, junto a investidores considerados como qualificados nos termos da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, fundos de investimento e pessoas físicas e jurídicas não classificadas como investidores qualificados, 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. Não será admitida a distribuição parcial das Debêntures, de forma que a Oferta somente será concluída em havendo a subscrição e integralização do total das Debêntures distribuídas no âmbito da Oferta. Para fins do disposto no artigo 14, § 2º, e no artigo 24 da Instrução CVM n.º 400/03, a Emissão e a Oferta não poderão ser aumentadas, a critério da Companhia ou dos Coordenadores. 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 restituição dos valores aos investidores;
- (xvi) **Negociação:** as Debêntures serão registradas para (a) distribuição no mercado primário, por meio do SDT - Sistema de Distribuição de Títulos, administrado pela CETIP, com base nas políticas e diretrizes fixadas pela ANDIMA – Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro



("ANDIMA"), sendo os negócios liquidados e as Debêntures custodiadas na CETIP, e (b) negociação no mercado secundário, por meio do SND - Sistema Nacional de Debêntures, administrado pela CETIP, com base nas políticas e diretrizes fixadas pela ANDIMA, sendo os negócios liquidados e as Debêntures custodiadas na CETIP, e dos sistemas de negociação BOVESPA FIX e SOMA FIX, ambos administrados pela 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 ou da CBLC, conforme o caso;

- (xvii) **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 sistemas acima referidos, os pagamentos serão realizados junto à instituição financeira contratada pela Companhia como banco mandatário da Emissão;
- (xviii) **Vencimento Antecipado:** serão considerados eventos de vencimento antecipado das Debêntures as seguintes ocorrências: (a) apresentação de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial, de autofalência ou pedido ou decretação de falência ou, ainda, de qualquer procedimento similar que venha a ser criado por lei, requerido ou decretado contra a Companhia; (b) falta de pagamento, pela Companhia, 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 5 (cinco) dias 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 por escrito enviado à Companhia pelo agente fiduciário da Emissão; (d) falta de 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 por escrito enviado à Companhia pelo agente fiduciário da Emissão; (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 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 Companhia de valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem a devida 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 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; (h) alteração ou modificação do objeto social da Companhia, de forma que a Companhia deixe de atuar como incorporadora e construtora imobiliária; (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 Moody's América Latina, em escala nacional; (j) pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros estatutariamente prevista, quando a Companhia



Jundico

estiver em mora perante os titulares das Debêntures, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei n.º 6.404/76; (k) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Companhia em valor unitário ou agregado superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu contravalor em outras moedas, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da data estipulada para o pagamento ou oferecimento de garantia, se assim permitido pelo juízo competente. O valor de que trata essa alínea (k) será reajustado desde a Data de Emissão, pelo IGPM; (l) não observância, pela Companhia, enquanto houver Debêntures em circulação, de determinados índices e limites financeiros a serem previstos na Escritura de Emissão; e (m) outros eventos que venham a ser identificados durante a realização do processo de *due diligence* da Companhia e considerados necessários pelos Coordenadores e/ou por seus assessores legais. Na hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, a Companhia efetuará o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a última data de pagamento da Remuneração, até a data do efetivo pagamento, que será realizado no prazo previsto na Escritura de Emissão. As Debêntures objeto desse procedimento serão obrigatoriamente canceladas pela Companhia.

3. Autorizar a Diretoria da Companhia, observadas as disposições legais, a praticar todos e quaisquer atos relacionados ao arquivamento do Programa de Distribuição e ao registro da Oferta perante a CVM, 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 arquivamento do Programa de Distribuição e registro da Oferta perante a CVM, bem como contratar os serviços de banco mandatário, agente escriturador, agente fiduciário, agência de classificação de risco, advogados, auditores independentes e outros, conforme o caso, necessários para a realização da Oferta.

4. Ratificar a concessão de fiança pela Companhia nos Instrumentos Particulares de Locação Não-Residencial celebrados em 24.07.06 por sua controlada Gafisa SPE-45 Empreendimentos Imobiliários LTDA., de um lado, e (i) ERP Empreendimentos Ltda., e (ii) Jotebi Administração e Participações Ltda, de outro lado.

5. Aprovar, nos termos do art. 21, 'I', do Estatuto Social da Companhia, a abertura de filial na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Felix da Cunha nº 1009, conj. 401-parte, ficando desde já autorizada a Diretoria da Companhia a tomar todas as providências necessárias para tanto.

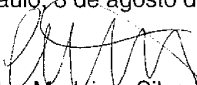
6. Aprovar a inclusão no rol de matérias a ser objeto de deliberação na Assembleia Geral Extraordinária, cuja convocação foi aprovada pelos conselheiros na Reunião do Conselho de Administração da Companhia de 04.05.06, das propostas de (i) amortização extraordinária integral, pela Companhia, das debêntures objeto da 2ª emissão, (ii) atribuição de competência ao Diretor Presidente da Companhia para aprovar a constituição e aquisição de participação societária em sociedades de propósito específico ("SPEs") e/ou consórcios que tenham por objeto a promoção, administração, incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários, uma vez aprovada, pelo Conselho de Administração, a realização de tais empreendimentos e (iii) alteração do art 5º do estatuto social da Companhia, em fim de refletir os aumentos de capital e a emissão de novas ações aprovados pelo Conselho de Administração dentro do limite do capital autorizado.



ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a presente ata foi lavrada, aprovada e assinada pela totalidade dos membros do Conselho de Administração. Mesa: Fersen Lamas Lambranhão (Presidente), Carlos Medeiros Silva Neto (Secretário); Conselheiros: Antônio Carlos Augusto Ribeiro Bonchristiano, Carlos Medeiros Silva Neto, Fersen Lamas Lambranhão, Caio Racy Mattar, Thomas J. McDonald, Gary R. Garza e Richard L. Huber.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio.

São Paulo, 3 de agosto de 2006


Carlos Medeiros Silva Neto
Secretário

