



COMPANHIA ABERTA

R\$ 50.000.000,00

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A EMISSÃO

Atlantic Rating: BBB

Standard & Poor's: brBBB-

INFORMAÇÕES SOBRE A EMPRESA E O LANÇAMENTO

- I - RAZÃO E SEDE SOCIAL**
GAFISA S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 22º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob nº 01.545.826/0001-07.
- II - RAMO DE ATIVIDADE**
A Sociedade tem por objeto (i) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros; (ii) compra, venda e negociação com imóveis de forma geral; (iii) construção civil e prestação de serviços de engenharia civil; (iv) desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; (v) a participação em outras sociedades, no Brasil ou no exterior.
- III - DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**
3. A presente emissão de debêntures foi deliberada pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 08 de janeiro de 2001, observando 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 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 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 assembleia de debenturistas, convocada pelo Agente Fiduciário no dia 08 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 assembleia não se realize por falta de quórum, o Agente Fiduciário convocará, em 17 de janeiro de 2002, nova assembleia 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 Escritura. O procedimento a ser adotado pelos debenturistas para o exercício das opções de venda, cujas datas limites são 29 de janeiro de 2002 e 29 de janeiro de 2004, respectivamente, encontra-se descrito no Anexo II, o qual é parte integrante da 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:** As debêntures da presente emissão serão conferidos juros remuneratórios equivalentes a cem por cento (100%) da taxa média paga pelos depósitos interbancários 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 de 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:**
- $$JR = VN \times [(f_1 \times f_2 \dots \times f_n) - 1], \text{ onde:}$$
- JR = valor dos juros a ser pago no final de cada Período de Capitalização, conforme abaixo definido;
VN = valor nominal unitário da debênture;
(f₁, f₂, ..., f_n) = 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 f₁, f₂, f_n serão obtidos de acordo com a seguinte fórmula:
- $$f_i = \left(1 + \frac{\text{Taxa DI}_i}{100} \right)^{\frac{DJ}{252}} \times \left(1 + \frac{1,3}{100} \right)^{\frac{DJ}{252}}, \text{ onde:}$$
- f_i = fator da Taxa DI, capitalizada pelo "spread" de 1,30% ao ano, referente ao dia "i";
Taxa DI_i = Taxa DI, em percentual ao ano, base 252 dias, calculada e divulgada pela CETIP, referente ao dia "i";
DJ = número de dias úteis correspondentes ao prazo de validade da Taxa DI.
- 3.9.3. **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.
- 3.9.3.1. 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.
- 3.9.4. **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 Assembleia Geral de Debenturistas para a deliberação, de comum acordo com a Emissora, e no prazo máximo da infra (30) dias, do novo parâmetro de remuneração das debêntures. Caso não haja acordo entre os debenturistas e a Emissora na Assembleia, as debêntures deverão ser resgatadas na sua totalidade, até dez (10) dias úteis após a data de realização da referida Assembleia 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 Assembleia 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. **Resolução:** Até 07 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 assembleia 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 impropriedade 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 Comparcimento 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 do 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 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 elidida 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 na 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 assembleia, 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) caso SPEL Empreendimentos e Participações S.A. e CIMOB Companhia Imobiliária, conjuntamente, ou SPEL Empreendimentos e Participações S.A. e CIMOB Companhia Imobiliária, deixem de assegurar, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações da assembleia geral da Companhia e em eventuais assembleias 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 quinze (15) dias corridos, contados da data da efetivação da penhora; e xii) descumprimento de quaisquer obrigações previstas na 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.
- 3.22. **Aquisição das Debêntures:** As debêntures poderão ser adquiridas na sede dos Coordenadores, no endereço indicado no item IV.
- 3.23. **Colocação das Debêntures:** Observadas as condições previstas no Contrato de Garantia Firme de Subscrição e Distribuição de 5.000 Debêntures não Conversíveis em Ações em Série Única da Gafisa S.A.: a) a colocação pública das Debêntures será efetuada adotando-se o procedimento diferenciado, conforme artigo 33 da Instrução CVM nº 13/80, sendo atendidos preferencialmente os clientes dos Coordenadores, sem reservas antecipadas e a fixação de lotes máximos ou mínimos; e) os Coordenadores terão o prazo de até 6 (seis) meses, contado a partir da data de concessão do Registro de Emissão pela CVM, para a colocação pública do lote das Debêntures, sob regime de garantia firme, observada a alínea "d" abaixo; e) as Debêntures sob o regime de garantia firme que não tiverem sido integralmente colocadas até 2 (dois) dias úteis após o início da colocação pública, ao final deste prazo, cada Coordenador subscreverá seu respectivo lote não colocado até o volume de sua Garantia Firme prestada.
- IV - COORDENADORES DA DISTRIBUIÇÃO**
- UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A.** - (Coordenador Líder)
Av. Eusébio Matoso, 891 - 18º andar - São Paulo - SP.
- BANCO BBA CREDITANSTALT S.A.**
Av. Paulista, 37 - 16º andar - São Paulo - SP.
- BANCO ABC BRASIL S.A.**
Av. Paulista, 37 - 14º andar - São Paulo - SP.
- BANCO BRÁSCAN S.A.**
Av. Almirante Barroso, 52 - 30º andar - Rio de Janeiro - RJ.
- BANCO MODAL S.A.**
Av. Rio Branco, 89 - 9º andar - Rio de Janeiro - RJ.
- BANIF PRIMUS CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO S.A.**
Av. República do Chile, 230 - 9º andar - Rio de Janeiro - RJ.
- BANCO PACTUAL S.A.**
Av. República do Chile, 230 - 28º andar - Rio de Janeiro - RJ.
- V - BANCO MANDATÁRIO E ESCRITURADOR DAS DEBÊNTURES**
- BANCO ITAÚ S.A.**
Rua Boa Vista, 176 - São Paulo - SP.
- VI - AGENTE FIDUCIÁRIO**
- OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA.**
Av. das Américas, 500, Bloco 13, Grupo 205 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ.
- VII - DATA DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO**
23.04.2001
- VIII - REGISTRO NA CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**
Emissão registrada em 19.04.2001, sob nº: CVM/SRE/DEB/2001/021.
- IX - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**
Quaisquer informações complementares sobre a EMISSORA e a distribuição em questão, bem como para a obtenção de exemplar do prospecto operacional, os interessados deverão dirigir-se a um dos COORDENADORES da operação ou à CVM - Comissão de Valores Mobiliários.
- "O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Companhia Emissora, bem como sobre as Debêntures a serem distribuídas."

Coordenadores



Coordenadores Contratados

