

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

**ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL DE DEBENTURISTAS DA 7ª EMISSÃO DE
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES,
REALIZADA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012**

1. DATA, HORA E LOCAL: Em 31 de Dezembro de 2012, às 10:00 (dez) horas, na sede da Gafisa S.A. (“Companhia” ou “Emissora”), localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar, Cidade e Estado de São Paulo.

2. PRESENÇA: (i) Debenturista detentor de 100% (cem por cento) das debêntures em circulação, emitidas sob o Instrumento Particular de Escritura da 7ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Flutuante e Garantia Adicional, para Distribuição Pública, de Emissão da Gafisa S.A., conforme aditado (“Debenturista”, “Debêntures”, “Emissão” e “Escritura”, respectivamente); (ii) Soraya E. Lysenko, representante da BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM S.A., presente na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); e (v) Alceu Duilio Calciolari e Andre Bergstein, representantes legais da Companhia.

3. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, em virtude da presença do Debenturista representando a totalidade das Debêntures da Emissão.

4. MESA: Assumiu a presidência dos trabalhos Vitor Hugo dos Santos Pinto e, como secretário, Paulo Sergio de Freitas Torres.

5. ORDEM DO DIA: (i) estabelecer os novos critérios para o cálculo do Cupom, de modo a contemplar o aumento das taxas utilizadas para sua apuração de 8,25% . a 10,25% ao ano para 8,40% . a 10,40% ao ano; (ii) alterar o cronograma de pagamento das parcelas de remuneração e principal, estendendo o prazo da Emissão por um período adicional de 36 meses; (iii) alterar os percentuais referentes ao prêmio conforme previstos na Cláusula 6.1.2. e seus subitens da Escritura, aplicável no caso de Resgate Antecipado, e (iv) autorizar o Agente Fiduciário a assinar o 5º Aditamento à Escritura, de modo a refletir as alterações ora citadas.

Cumpridas as formalidades legais o Sr. Presidente declarou iniciado os trabalhos da Assembleia Geral de Debenturistas. Em seguida passaram às deliberações.

6. DELIBERAÇÕES: Considerando a solicitação da Emissora para repactuação da Emissão, a fim de se propiciar a continuidade dos investimentos realizados com os recursos da Emissão e apresentadas as devidas justificativas, o Debenturista representando 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação aprovou as seguintes deliberações:

6.1. Estabelecer os novos critérios para o cálculo do Cupom contemplando um aumento das taxas utilizadas em sua apuração, passando de 8,25% . a 10,25% ao ano para 8,40% . a 10,40% ao ano. O novo parâmetro dos percentuais do Cupom deverá ser adotado a partir do dia 02 de janeiro de 2013.

Assim, concorda o Debenturista com a alteração das Cláusulas 4.11.2 e 4.11.3. e seus subitens da Escritura, que passarão a ter as seguintes redações:

4.11.2. Cálculo do Cupom

O cupom aplicável ao primeiro Período de Capitalização será 8,25% ao ano, base 252 dias úteis sendo o Cupom aplicável aos Períodos de Capitalização ocorridos até 01 de janeiro de 2013, obtido de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{Cupom} = \left[[8,25] \times \left(\frac{VE - SL}{VE} \right) \right] + \left[\left(\frac{([8,25] \times VT_1) + ([10,25] \times VT_2)}{VT} \right) \times \left(\frac{SL}{VE} \right) \right]$$

Onde $VT = VT_1 + VT_2$

Onde:

VE = Valor da Emissão equivalente (1) à soma do valor nominal das Debêntures em circulação no mês de referência da última Declaração do Agente de Garantia entregue antes da data do pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado;

SL = O valor equivalente ao saldo do Valor da Emissão, subtraído da soma dos saldos das Contas Vinculadas apurado no 5º (quinto) dia útil anterior à data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado;

VT₁ = Valor de venda acumulado das unidades habitacionais somado ao valor das unidades em estoque apurados pelo valor médio das vendas realizadas desde o lançamento do empreendimento, com relação aquelas unidades cujo valor de venda seja menor ou igual ao valor máximo estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, conforme informado pelo Agente de Garantia. Serão considerados apenas os Empreendimentos Financiados incluídos na última Declaração do Agente de Garantia entregue antes da data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado.

VT₂ = Valor de venda acumulado das unidades habitacionais somado ao valor das unidades em estoque apurados pelo valor médio das vendas realizadas desde o lançamento do empreendimento, com relação aquelas unidades cujo valor de venda seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento pelo SFH, mas superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, conforme informado pelo Agente de Garantia. Serão considerados apenas os Empreendimentos Financiados incluídos na última Declaração do Agente de Garantia entregue antes da data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado.

O cupom aplicável a partir de 02 de janeiro de 2013, bem como para os demais Períodos de Capitalização até o término do prazo da Emissão será obtido de acordo com a fórmula abaixo, base de 252 dias úteis:

$$\text{Cupom} = \left[[8,40] \times \left(\frac{VE - SL}{VE} \right) \right] + \left[\left(\frac{([8,40] \times VT_1) + ([10,40] \times VT_2)}{VT} \right) \times \left(\frac{SL}{VE} \right) \right]$$

Onde $VT = VT_1 + VT_2$

Onde:

Onde:

VE = Valor da Emissão equivalente (1) à soma do valor nominal das Debêntures em circulação no mês de referência da última Declaração do Agente de Garantia entregue antes da data do pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado;

SL = O valor equivalente ao saldo do Valor da Emissão, subtraído da soma dos saldos das Contas Vinculadas apurado no 5º (quinto) dia útil anterior à data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado;

VT₁ = Valor de venda acumulado das unidades habitacionais somado ao valor das unidades em estoque apurados pelo valor médio das vendas realizadas desde o lançamento do empreendimento, com relação aquelas unidades cujo valor de venda seja menor ou igual ao valor máximo estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, conforme informado pelo Agente de Garantia. Serão considerados apenas os Empreendimentos Financiados incluídos na última Declaração do Agente de Garantia entregue antes da data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado.

VT₂ = Valor de venda acumulado das unidades habitacionais somado ao valor das unidades em estoque apurados pelo valor médio das vendas realizadas desde o lançamento do empreendimento, com relação aquelas unidades cujo valor de venda seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento pelo SFH, mas superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, conforme informado pelo Agente de Garantia. Serão considerados apenas os Empreendimentos Financiados incluídos na última Declaração do Agente de Garantia entregue antes da data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado.

4.11.3. Juros

As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR – Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central, calculada de forma pro rata temporis por dias úteis, acrescida de um

cupom, revisado a cada Período de Capitalização, equivalente a: (I) para os Períodos de Capitalização ocorridos até 01 de janeiro de 2013, (i) 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) a.a. para a parcela dos recursos da Emissão não liberadas para uso pela Emissora, equivalente à soma dos saldos das Contas Vinculadas; (ii) 10,25% (dez inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) a.a. para a parcela dos recursos da Emissão que for utilizada para financiar as unidades habitacionais com valor de venda superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, porém menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH; e (II) para os Períodos de Capitalização a partir de 02 de Janeiro de 2013, 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) a.a. para a parcela dos recursos da Emissão que for utilizada para financiar as unidades habitacionais cujo valor de venda seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento pelo SFH, conforme informado pelo Agente de Garantia. A TR deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, sendo a remuneração paga semestralmente ao final de cada Período de Capitalização (“Remuneração”).

O cálculo dos juros obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = \{VNe \times [(FatorTR \times FatorSpread) - 1] \}$$

Onde:

J = valor dos juros, acumulados no período, devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 06 (seis) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal de emissão ou saldo do Valor Nominal das Debêntures, informado/calculado com 06 (seis) casas decimais, sem arredondamento.

$FatorTR$ = Produtório das Taxas Referenciais divulgadas pelo Banco Central do Brasil durante o Período de Capitalização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, como a seguir:

$$FatorTR = \left[1 + \frac{TR_1}{100} \right]^{\frac{dup_1}{drit_1}} \times \left[1 + \frac{TR_2}{100} \right]^{\frac{dup_2}{drit_2}} \times \dots \times \left[1 + \frac{TR_n}{100} \right]^{\frac{dup_n}{drit_n}}$$

onde:

TR_1, TR_2, TR_n = Taxa Referencial das datas-base divulgadas pelo Banco Central do Brasil, para o Período de Capitalização, informada com 04 (quatro) casa decimais;

Dup = número de dias úteis compreendidos entre a data da TR utilizada e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro;

Dut = número de dias úteis para o período de vigência da TR utilizada, sendo “dut” um número inteiro;

$$Fator_{Spread} = \left\{ \left(1 + \frac{Cupom}{100} \right)^{\frac{n}{252}} \right\}^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde:

FatorSpread = Calculado com 09 (nove) casa decimais, com arredondamento;

n = número de dias úteis entre a data do próximo pagamento de remuneração e a data do pagamento de remuneração anterior, sendo “n” um número inteiro;

Dup = número de dias úteis compreendidos entre o último pagamento de remuneração e a data atual, sendo “dup” um número inteiro;

Dut = número de dias úteis entre o último e próximo pagamento de remuneração, sendo “dut” um número inteiro;

A TR deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

A aplicação da TR incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer formalidade.

A data-base é o dia 5 de cada mês.

Caso o dia da data de emissão do ativo não seja coincidente com a correspondente data-base, a atualização será efetuada até o dia 05 (cinco) do mês imediatamente subsequente à Data de Emissão, com base no critério pro-rata dia útil, com utilização da TR relativa à Data de Emissão.

Cada fator resultante da expressão $\left(1 + \frac{TR}{100} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

4.11.3.1 *No caso de indisponibilidade temporária da TR quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última TR conhecida na data de encerramento do último Período de Capitalização, acrescido do spread, até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelo(s) Debenturista(s), quando da divulgação posterior da TR relativa à data de encerramento do último Período de Capitalização.*

4.11.3.2 *Na ausência de apuração e/ou divulgação da TR relativa à data de encerramento do último Período de Capitalização, por prazo superior a 10 (dez) dias após esta data, ou ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembléia Geral de*

Debenturistas para definir, de comum acordo com a Emissora, o parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na presente Escritura de Emissão, a mesma taxa diária produzida pela última TR conhecida na data de encerramento do último Período de Capitalização, acrescida do spread, até a data da deliberação definitiva da Assembléia Geral de Debenturistas.

4.11.3.3. *Cumpra ao Agente Fiduciário comunicar a CETIP, até o 2º (segundo) dia útil anterior ao encerramento de cada semestre, o Cupom, conforme disposto no item 4.11.2, a ser utilizado no semestre subsequente.*

6.2. Alterar o cronograma de pagamento das parcelas de remuneração e principal, com a consequente prorrogação do prazo da Emissão por um período adicional de 36 (trinta e seis) meses. Assim, concorda o Debenturista com a alteração das Cláusulas 4.7, 4.11.4, 4.12 e 4.12.1 da Escritura, que passarão a ter as seguintes redações:

4.7. Prazo e Data de Vencimento

O vencimento das Debêntures ocorrerá em 05 de dezembro de 2017 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, ocasiões em que a Emissora obriga-se a proceder ao pagamento integral e final das Debêntures pelo saldo remanescente de seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida.

4.11.4. *A primeira parcela de pagamento de juros será devida em 05 de junho de 2010, sendo as demais devidas nas datas definidas abaixo, observado o disposto na cláusula 4.14 abaixo (cada data de pagamento Remuneração, uma “Data de Pagamento de Remuneração”):*

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures	
05 de junho de 2010	05 de junho de 2014
05 de dezembro de 2010	05 de dezembro de 2014
05 de junho de 2011	05 de junho de 2015
05 de dezembro de 2011	05 de dezembro de 2015
05 de junho de 2012	05 de junho de 2016
05 de dezembro de 2012	05 de dezembro de 2016
05 de junho de 2013	05 de junho de 2017
05 de dezembro de 2013	05 de dezembro de 2017

4.12. Amortização do Principal

As Debêntures serão amortizadas em dez parcelas, sendo a primeira parcela devida em 05 de junho de 2013 e as demais devidas nas datas definidas abaixo, observado o disposto na cláusula 4.14 abaixo (cada data de pagamento de principal, uma “Data de Pagamento de Principal”):

Datas e Porcentagens de Pagamento de Principal	
05 de junho de 2013 – R\$25 milhões de reais	05 de dezembro de 2015 – R\$75 milhões de reais
05 de dezembro de 2013 - R\$25 milhões de reais	05 de junho de 2016 – R\$75 milhões de reais

05 de junho de 2014 – R\$25 milhões de reais	05 de dezembro de 2016 – R\$75 milhões de reais
05 de dezembro de 2014 - R\$25 milhões de reais	05 de junho de 2017 – R\$100 milhões de reais
05 de junho de 2015 – R\$75 milhões de reais	05 de dezembro de 2017 – R\$100 milhões de reais

4.12.1. Os valores das parcelas estabelecidas na tabela acima poderão ser alteradas em caso de resgate antecipado ocorrido anteriormente a cada da Data de Pagamento de Principal.”

6.3. Alterar os percentuais referentes ao prêmio aplicável no caso de Resgate Antecipado, nos termos previstos na escritura de Emissão. Assim, concorda o Debenturista com a alteração da Cláusula 6.1.2 e seus subitens da Escritura, que passarão a ter a seguinte redação:

6.1.2. O Resgate Antecipado, caso parcial, deverá abranger, no mínimo 25% do saldo devedor das Debêntures em circulação. O Resgate Antecipado, parcial ou integral, deverá ser feito mediante: (i) o pagamento da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Emissão ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento; (ii) o pagamento do saldo do Valor Nominal unitário das Debêntures resgatadas; e (iii) exceto com relação ao resgate ou amortização antecipada efetuados a partir de 05 de junho de 2015, o pagamento de prêmio de:

- (i) 3,0% (três por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures resgatadas, caso o resgate seja efetuado até o dia 05 de dezembro de 2013;*
- (ii) 2,0% (dois por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures resgatadas, caso o resgate seja efetuado a partir do dia 06 de dezembro de 2013 até 05 de dezembro de 2014; e*
- (iii) 1,0% (um por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures resgatadas, caso o resgate seja efetuado a partir do dia 06 de dezembro de 2014 até o dia 05 de junho de 2015.*

6.4. Autorizar o Agente Fiduciário a assinar o 5º Aditamento à Escritura de Emissão para refletir as deliberações aqui avençadas, num prazo máximo de 30 dias contados da assinatura do presente instrumento promovendo o arquivamento deste perante o órgão pertinente.

6.5. A Emissora se compromete, sob pena de configuração de um Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão, a realizar o Aditivo à Escritura de Emissão.

6.6. Todos os demais termos e condições da Escritura que não tenham sido expressamente alterados por esta Ata, são neste ato ratificados e permanecem em pleno efeito e vigor.

7. DEFINIÇÕES: Todos os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos nesta Ata, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

9. ENCERRAMENTO: A Emissora, presente nesta reunião, manifesta expressamente a sua concordância com as decisões acima, mediante a sua assinatura nesta Ata, e concorda em providenciar o arquivamento desta Ata na Junta Comercial do Estado de São Paulo. Nada mais havendo a tratar, o Presidente concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos da Assembléia Geral de Debenturistas, da qual foi lavrada a presente Ata, que foi aprovada e assinada pelo Presidente da Assembléia Geral de Debenturistas,

por mim, Secretário que lavrei a ata, pelos representantes do Agente Fiduciário, do Debenturista e da Emissora, sendo autorizada a sua publicação com a omissão das assinaturas, nos termos do parágrafo segundo do artigo 130 da Lei nº 6.404/76. (a.a.) Secretário – Paulo Sergio de Freitas Torres; Presidente – Vitor Hugo dos Santos Pinto; Agente Fiduciário: BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM Ltda., representado por Soraya E. Lysenko; Debenturista: Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, representado pela Caixa Econômica Federal, por Vitor Hugo dos Santos Pinto e João Paulo Vargas da Silveira; e Emissora: GAFISA S.A., representada por Alceu Duilio Calciolari e Andre Bergstein. É cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo, 31 de Dezembro de 2012.

Vitor Hugo dos Santos Pinto
Presidente

Paulo Sergio de Freitas Torres
Secretário