**PLANETA SECURITIZADORA S.A.**

(nova razão social da Gaia Securitizadora S.A.)

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 07.587.384/0001-30

NIRE 35.300.369.149

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 131ª, 132ª, 133ª E 134ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA PLANETA SECURITIZADORA S.A., EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO**

A Planeta Securitizadora S.A. (atual razão social da Gaia Securitizadora S.A.) (“Emissora”), pelo presente edital (“Edital”), convoca os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 131ª, 132ª, 133ª e 134ª Séries da 4ª Emissão da Emissora (“CRI” e “Titulares dos CRI”, respectivamente), observando o disposto na Cláusula 12.3 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 131ª, 132ª, 133ª e 134ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Planeta Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”), celebrado entre a Emissora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), em 29 de novembro de 2019 (“Termo de Securitização”), a reunirem-se em Assembleia Geral de Titulares dos CRI (“Assembleia”), **a ser realizada, em primeira convocação, no dia [=] de [=] de 2022, às [=]:00, exclusivamente por videoconferência online por meio da plataforma** [**https://meet.google.com**](https://meet.google.com), inclusive para fins de voto, sem possibilidade de participação de forma presencial, conforme a Instrução Normativa da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020 (“ICVM 625”), por meio das orientações descritas abaixo, a fim de deliberar sobre as seguintes matérias constantes na ordem do dia (“Ordem do Dia”):

1. aprovar, ou não, **(a)** *conforme deliberação exclusiva dos Titulares dos CRI Sênior, CRI Mezanino 1 e CRI Mezanino 2*: a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal dos CRI Sênior, CRI Mezanino 1 e CRI Mezanino 2, com os recursos disponíveis na Conta Centralizadora, no montante de (1) R$ [=] ([=] reais) para os CRI Sênior; (2) R$ [=] ([=] reais) para os CRI Mezanino 1; e (3) R$ [=] ([=] reais) para os CRI Mezanino 2 (“Amortização Extraordinária Especial”); e **(b)** *conforme deliberação exclusiva dos Titulares dos CRI Juniores*: a renúncia ao recebimento do Prêmio de Subordinação, autorizando a utilização excepcional dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora para a realização da Amortização Extraordinária Especial;
2. aprovar, ou não, **(a)** a inclusão do conceito de “Índice de Subordinação” no Termo de Securitização, equivalente a 17% (dezessete por cento), representando a proporção entre os CRI Juniores e o Valor Total da Emissão, que será verificado e divulgado, mensalmente, pela Emissora; **(b)** a alteração do Termo de Securitização para prever a amortização extraordinária compulsória dos CRI Juniores pela Emissora, caso o Índice de Subordinação seja superior a 17% (dezessete por cento), em determinada data de verificação mensal, independentemente de prévia aprovação pelos Titulares dos CRI (“Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Juniores”); e **(c)** a alteração da Cascata de Pagamentos para inclusão da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Juniores, que deverá ser realizada somente após o cumprimento de todos os demais pagamentos já previstos na Cascata de Pagamentos com prioridade, somente, sobre o pagamento do Prêmio de Subordinação;
3. aprovar, ou não, a possibilidade de Amortização Extraordinária dos CRI, conforme definida no Termo de Securitização, na ocorrência de antecipação ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários, com a consequente alteração da Cláusula 7.3 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação: “*7.3. Amortização Extraordinária dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 7.4 e 7.5 abaixo, a Emissora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória, do Evento de Recompra Facultativa ou no caso de antecipação ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários. Os recursos recebidos pela Emissora, no respectivo mês de arrecadação dos Créditos Imobiliários, em decorrência desses eventos, serão utilizados pela Emissora para a amortização extraordinária parcial dos CRI, na data de pagamento subsequente prevista na Tabela Vigente, proporcionalmente ao saldo do respectivo Valor Nominal Unitário na data do evento.*”;
4. aprovar, ou não, a outorga de poderes pela Emissora à Cedente para que seja promovido, em caso de inadimplemento, o requerimento de intimação do Devedor dos Créditos Imobiliários ao competente oficial de registro de imóveis, exclusivamente para fins de constituição do referido Devedor em mora e consolidação da propriedade do Imóvel objeto da respectiva Alienação Fiduciária no Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514”);
5. aprovar, ou não, a possibilidade de venda dos Imóveis consolidados no Patrimônio Separado, após frustrados o primeiro e segundo leilões, nos termos da Lei nº 9.514, por valor inferior ao saldo do respectivo Crédito Imobiliário, sendo que o referido Imóvel não poderá ser vendido por valor inferior a 80% (oitenta por cento) do seu valor de mercado, conforme apurado em laudo de avaliação a ser elaborado por uma das seguintes empresas: (a) FBC Engenharia de Avaliação Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 47.416.706/0001-00; ou (b) M2G2 Imóveis Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 20.665.151/0001-76; ou (c) Galache Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.358.652/0001-28(“Empresas Avaliadoras”);
6. autorizar a outorga de anuência pela Emissora, na qualidade de fiduciária nas Alienações Fiduciárias, caso o Devedor inadimplente ofereça dação do direito eventual ao Imóvel em pagamento da sua dívida, nos termos do Art. 26, § 8º da Lei nº 9.514, somente nos casos em que a relação entre o valor do saldo devedor do Crédito Imobiliário e o valor do Imóvel, conforme apurado por uma das Empresas Avaliadoras (LTV), seja superior à 100% (cem por cento); e
7. autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a realizar todos os atos necessários para a implementação das deliberações da Assembleia e efetivação dos negócios jurídicos decorrentes das aprovações deliberadas.

Todos os termos e expressões iniciadas em letra maiúscula não definidas neste Edital terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

A Emissora ressalta que a Assembleia será instalada, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da totalidade dos CRI, sendo que, para a aprovação das matérias acima, serão necessários votos favoráveis de **(i)** 90% (noventa por cento) da totalidade dos CRI, para as matérias dos itens “(i)”, “(ii)” e “(iii)” da Ordem do Dia; e **(ii)** 51% (cinquenta e um por cento) da totalidade dos CRI para as matérias dos itens “(iv)”, “(v)”, “(vi)” e “(vii)” da Ordem do Dia, nos termos das Cláusulas 12.8 e 12.8.1 do Termo de Securitização.

Em conformidade com a ICVM 625, o link de acesso será disponibilizado pela Emissora àqueles Titulares dos CRI que enviarem ao endereço eletrônico à Emissora para [gestaocri@grupogaia.com.br](mailto:gestaocri@grupogaia.com.br) e ao Agente Fiduciário para [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturacao@simplificpavarini.com.br), preferencialmente em até 2 (dois) dias antes da realização da Assembleia, os seguintes documentos: (i) quando pessoa física: cópia digitalizada do documento de identidade com foto e assinatura do Titular dos CRI, ou caso representado por procurador, cópia digitalizada da respectiva procuração acompanhada do documento de identidade do outorgante, contendo sua foto e assinatura, bem como do documento de identidade do outorgado, contendo sua assinatura e foto, sendo que a procuração deverá estar com firma reconhecida sobre a assinatura, abono bancário ou assinatura eletrônica; (ii) demais participantes: (a) cópia do estatuto ou contrato social ou documento equivalente, acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do Titular dos CRI, e cópia digitalizada de documento de identidade do respectivo representante legal com foto e assinatura; e (b) caso representado por procurador, cópia digitalizada da procuração acompanhada do documento de identidade do outorgante, contendo sua foto e assinatura, bem como do documento de identidade do outorgado, contendo sua assinatura e foto, sendo que a procuração deverá estar com firma reconhecida sobre a assinatura, abono bancário ou assinatura eletrônica.

Nos termos do artigo 3º da ICVM 625, será admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da Assembleia, cujo modelo será disponibilizado no site da Emissora <http://planetasec.com.br/ri/emissoes/>, bem como a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio da plataforma acima informada. O Titular dos CRI que desejar exercer o voto por instrução de voto à distância deverá preencher a instrução de voto com seus dados e voto e encaminha-la à Emissora e ao Agente Fiduciário, aos endereços eletrônicos [gestaocri@grupogaia.com.br](mailto:gestaocri@grupogaia.com.br) e [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturacao@simplificpavarini.com.br), assinados pela plataforma D4Sign ou plataforma equivalente, de forma que sua presença e voto sejam contabilizados à Assembleia. Conforme o artigo 7º da ICVM 625, a Emissora disponibilizará acesso simultâneo a eventuais documentos apresentados durante a Assembleia que não tenham sido apresentados anteriormente. A Assembleia será integralmente gravada.

Após o horário de início da Assembleia, os Titulares dos CRI que tiverem sua presença verificada em conformidade com os procedimentos acima detalhados poderão proferir seu voto na plataforma eletrônica de realização da Assembleia, verbalmente ou por meio do chat que ficará salvo para fins de apuração de votos. O registro em ata dos Titulares dos CRI presentes poderá ser realizado pelo presidente de mesa ou pelo secretário, cujas assinaturas serão realizadas por meio de assinatura eletrônica via D4Sign ou plataforma equivalente. Sem prejuízo, os Titulares dos CRI presentes à Assembleia poderão formalizar a assinatura de presença por meio de assinatura eletrônica via D4Sign ou plataforma equivalente, se assim solicitado pela Emissora.

A Emissora e o Agente Fiduciário permanecem à disposição para prestar esclarecimentos aos Titulares dos CRI no ínterim da presente convocação e da Assembleia.

São Paulo, [=] de [=] de 2022.

**PLANETA SECURITIZADORA S.A.**