

PLANETA SECURITIZADORA S.A.
(nova razão social da Gaia Securitizadora S.A.)
Companhia Securitizadora
CNPJ/ME nº 07.587.384/0001-30
NIRE 35.300.369.149

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 131ª, 132ª, 133ª E 134ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA PLANETA SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 19 DE JULHO DE 2022.

1. **DATA, HORA e LOCAL:** 19 de julho de 2022, às 10:00, de forma integralmente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), coordenada pela **PLANETA SECURITIZADORA S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000 (“Emissora” e “Assembleia”, respectivamente).
2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação por edital, tendo em vista a presença da totalidade dos 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”), conforme lista de presença constante no **Anexo A** desta ata.
3. **PRESENÇA:** Presentes (i) 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI; (ii) os representantes do Agente Fiduciário; (iii) os representantes da Emissora.
4. **MESA:** Os trabalhos foram presididos por **Eduardo Lanfredi Tosetti Hills Lopes** e secretariados por **Fernando Passos**.
5. **ORDEM DO DIA:** Discutir, analisar e deliberar sobre as seguintes matérias:
 - (i) aprovar, ou não, **(a)** *conforme deliberação exclusiva dos Titulares dos CRI Sênior, CRI Mezanino 1 e CRI Mezanino 2:* a realização, com os recursos disponíveis na Conta Centralizadora e conforme procedimentos da Emissora e do Agente

Fiduciário, (1) do resgate antecipado total dos CRI Mezanino 1 e dos CRI Mezanino 2 (“Resgate Total Mezanino”), sendo certo que o Resgate Total Mezanino será condicionado à efetiva realização da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários inadimplidos, nos termos do item **(iii)** abaixo, caso aprovado; e (2) da amortização antecipada extraordinária do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores, de modo que será amortizado do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores o valor equivalente ao saldo disponível na Conta Centralizadora após a realização do Resgate Total Mezanino, excluído o montante do Fundo de Reserva (“Amortização Extraordinária Sênior”); e **(b)** *conforme deliberação exclusiva dos Titulares dos CRI Juniores*: a renúncia ao recebimento do Prêmio de Subordinação, da Remuneração dos CRI Juniores e da Amortização dos CRI Juniores, autorizando a utilização excepcional dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora para a realização da Amortização Extraordinária Sênior e do Resgate Total Mezanino;

- (ii)** aprovar, ou não, condicionada à aprovação e realização do Resgate Total Mezanino, a inclusão de nova cláusula no Termo de Securitização, disciplinando a Amortização Extraordinária dos CRI Seniores, prevendo que, após a data desta Assembleia (a ser definida como a “Data Aceleração CRI Seniores”), em cada data de pagamento dos CRI Seniores prevista na Tabela Vigente, a totalidade dos recursos oriundos dos pagamentos, pré-pagamentos e/ou recompra dos Créditos Imobiliários será utilizada exclusivamente para a amortização extraordinária dos CRI Seniores;
- (iii)** autorizar, ou não, a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários inadimplidos (conforme definida no Contrato de Cessão), pelo valor de venda dos respectivos Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários objeto da recompra, exclusivamente nos casos em que o valor do Imóvel seja superior ao saldo devedor do Crédito Imobiliário, conforme apurado por uma das Empresas Avaliadoras abaixo definidas (“LTV”), seja superior a 100% (cem por cento), sendo que os respectivos laudos de avaliação dos Imóveis deverão ser disponibilizados ao Agente Fiduciário; sendo certo, ainda, que, **(a)** em até 3 (três) Dias Úteis após a data da Assembleia, a Cedente deverá realizar uma Recompra Facultativa no montante de R\$14.252.424,82 (quatorze milhões e duzentos e cinquenta e dois mil quatrocentos e vinte e quatro reais e oitenta e dois centavos), referentes ao valor de venda de determinados Imóveis, cujos respectivos LTV são superiores a 100% (cem por cento), conforme já validados pelos titulares dos CRI em Circulação

(definido na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização) e **(b)** que os recursos indicados na alínea (a) acima, depositados na Conta Centralizadora, deverão ser utilizados pela Emissora para, em até 1 (um) Dia Útil, a realização da Amortização Extraordinária Sênior e/ou do Resgate Total Mezanino, conforme aplicável;

- (iv) aprovar, ou não, a outorga de poderes pela Emissora à Cedente e ao Servicer 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, de execução extrajudicial da Alienação Fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514”), bem como, para iniciar processos de cobrança judicial e extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos;
- (v) 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 liquidação forçada, 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”);
- (vi) autorizar a outorga de anuência pela Emissora, na qualidade de fiduciária nas Aliações 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 o LTV seja superior à 100% (cem por cento), sendo certo que qualquer Imóvel recebido em dação em pagamento deverá ser vendido pela Emissora, inclusive por meio de terceiros por ela contratados com recursos do Patrimônio Separado, de forma que os recursos provenientes da venda do Imóvel, deverão ser utilizados pela Emissora, para a realização da Amortização Extraordinária dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos;
- (vii) autorizar, após o resgate da totalidade dos CRI Seniores e a realização do Resgate Total Mezanino, *conforme deliberação exclusiva dos titulares dos CRI*

Júniors, a Recompra Facultativa, pela Cedente, da totalidade dos Créditos Imobiliários ainda vinculados ao Patrimônio Separado pelo seu valor presente, apurado conforme os seguintes critérios: **(a)** aos Créditos Imobiliários que encontrarem-se inadimplentes por um período de 31 a 90 dias corridos, será aplicado um deságio de 15% (quinze por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente; **(b)** aos Créditos Imobiliários que encontrarem-se inadimplentes por um período acima de 91 dias corridos com: **(1)** LTV acima de 100% será considerado o valor do Imóvel cedido em garantia do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente; e **(2)** LTV abaixo de 100% será aplicado um deságio de 30% (trinta por cento) em relação ao saldo devedor; e

- (viii)** 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.

6. DELIBERAÇÕES: Os Titulares dos CRI, por unanimidade, aprovaram, sem ressalvas e sem reservas, as matérias da Ordem do Dia, observando que a Cedente, conforme definida no Termo de Securitização, seus respectivos controladores ou qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, na qualidade de Titular dos CRI, não votaram nas matérias indicadas nos itens **(iii)** e **(vii)** da Ordem do Dia, nos termos da Cláusula 12.7.1 do Termo de Securitização (“Titulares Conflitados”), da seguinte forma:

- (i)** **(a)** *os Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI Sênior, CRI Mezanino 1 e CRI Mezanino 2 aprovaram a realização, com os recursos disponíveis na Conta Centralizadora e conforme procedimentos da Emissora e do Agente Fiduciário, (1) o Resgate Total Mezanino, sendo certo que o Resgate Total Mezanino será condicionado à efetiva realização da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários inadimplidos, nos termos do item **(iii)** abaixo, ora aprovado; e (2) Amortização Extraordinária Sênior; e **(b)** *os Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI Juniores aprovaram a renúncia ao recebimento do Prêmio de Subordinação, da Remuneração dos CRI Juniores e da Amortização dos CRI Juniores, autorizando a utilização excepcional dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora para a realização da Amortização Extraordinária Sênior e do Resgate Total Mezanino;**

- (ii) *os Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI **aprovaram**, condicionada à realização do Resgate Total Mezanino, a inclusão de nova cláusula no Termo de Securitização, disciplinando a Amortização Extraordinária dos CRI Seniores, prevendo que, a “Data Aceleração CRI Seniores” a ser prevista no Termo de Securitização será a data desta Assembleia, de modo que em cada data de pagamento dos CRI Seniores prevista na Tabela Vigente, a totalidade dos recursos oriundos dos pagamentos, pré-pagamentos e/ou recompra dos Créditos Imobiliários será utilizada exclusivamente para a amortização extraordinária dos CRI Seniores;*
- (iii) *os titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, excluídos do cálculo do quórum os Titulares Conflitados **autorizaram** a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários inadimplidos (conforme definida no Contrato de Cessão), pelo valor de mercado dos respectivos Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários objeto da recompra, exclusivamente nos casos em que o LTV seja superior a 100% (cem por cento), sendo que os respectivos laudos de avaliação dos Imóveis deverão ser disponibilizados ao Agente Fiduciário, sendo certo, ainda que, **(a)** em até 3 (três) Dias Úteis após a data desta Assembleia, a Cedente deverá realizar uma Recompra Facultativa no montante de R\$14.252.424,82 (quatorze milhões e duzentos e cinquenta e dois mil quatrocentos e vinte e quatro reais e oitenta e dois centavos) referentes ao valor de venda de determinados Imóveis, cujos respectivos LTV são superiores a 100% (cem por cento), conforme já validados pelos titulares dos CRI em Circulação e **(b)** que os recursos indicados na alínea (a) acima, depositados na Conta Centralizadora deverão ser utilizados pela Emissora para, em até 1 (um) Dia Útil, a realização da Amortização Extraordinária Sênior e/ou do Resgate Total Mezanino, conforme aplicável;*
- (iv) *os Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI **aprovaram** a outorga de poderes pela Emissora à Cedente e ao Servicer 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 de execução extrajudicial da Alienação Fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514, bem como, para iniciar processos de cobrança judicial e extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos;*
- (v) *os Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI **aprovaram** 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 liquidação forçada, conforme apurado em laudo de avaliação a ser elaborado por uma das Empresas Avaliadoras;

- (vi) *os Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI autorizaram 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 o LTV seja superior à 100% (cem por cento), sendo certo que qualquer Imóvel recebido em dação em pagamento deverá ser vendido pela Emissora, inclusive por meio de terceiros por ela contratados com recursos do Patrimônio Separado, de forma que os recursos provenientes da venda do Imóvel deverão ser utilizados, pela Emissora, para a realização da Amortização Extraordinária dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos;*
- (vii) *os Titulares de CRI Juniores representando 100% (cem por cento) dos CRI Juniores, excluídos do cômputo do quórum os Titulares Conflitados autorizaram, após o resgate da totalidade dos CRI Seniores, a Recompra Facultativa, pela Cedente, da totalidade dos Créditos Imobiliários ainda vinculados ao Patrimônio Separado pelo seu valor presente, apurado conforme os seguintes critérios: (a) aos Créditos Imobiliários que encontrarem-se inadimplentes por um período de 31 a 90 dias corridos, será aplicado um deságio de 15% (quinze por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente; (b) aos Créditos Imobiliários que encontrarem-se inadimplentes por um período acima de 91 dias corridos com: (1) LTV acima de 100% será considerado o valor do Imóvel cedido em garantia do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente; e (2) LTV abaixo de 100% será aplicado um deságio de 30% (trinta por cento) em relação ao saldo devedor; e*
- (viii) *os Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI autorizaram 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.*

Fica consignado que não houve voto contrário ou abstenção.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS: Os Titulares dos CRI eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de quaisquer responsabilidades relacionadas às deliberações acima, sendo inexistente qualquer conflito de interesse, exceto com relação aos Titulares Conflitados, cujos votos não foram computados nas matérias afetadas pela vedação ao exercício do direito de voto.

Os titulares dos CRI em Circulação, por seus representantes presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer que todos os atos aqui deliberados serão tomados pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado dos CRI, em observância às orientações e deliberações dos titulares dos CRI em Circulação, conforme descritas na ata desta Assembleia, razão pela qual os titulares dos CRI em Circulação assumem integralmente a responsabilidade por tais atos, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham a eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

As deliberações da presente Assembleia ocorrem por mera liberalidade dos titulares dos CRI em Circulação, não importando em renúncia de quaisquer direitos ou privilégios previstos no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, bem como não exoneram as partes dos referidos documentos quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações neles previstas, exceto pelo deliberado na presente Assembleia.

Os termos iniciados em letras maiúsculas que não se encontrem aqui expressamente definidos terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização.

8. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada esta ata, que após lida e aprovada, foi assinada eletronicamente, por todos os presentes, ficando autorizada a sua divulgação, com a omissão da qualificação e assinatura dos Titulares dos CRI, no website da Emissora. A Assembleia é regular nos termos da Resolução CVM 60, sendo que a presente ata será encaminhada à CVM por meio de sistema eletrônico, nos termos da regulação aplicável.

São Paulo, 19 de julho de 2022.

MESA:

Eduardo Hills

Fernando Passos

Eduardo Lanfredi Tosetti Hills Lopes

Presidente

Fernando Passos

Secretário

EMISSORA:

PLANETA SECURITIZADORA S.A.

Lucas Drummond Alves

Lucas Drummond Alves

Diretor

Renato de Souza Barros Frascino

Renato de Souza Barros Frascino

Diretor

AGENTE FIDUCIÁRIO:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rinaldo Rabello

Procurador

Rinaldo Rabello Ferreira