

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**  
CNPJ/MF nº 07.587.384/0001-30  
NIRE 35.300.369.149

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 31ª e 32ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA**

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

**REALIZADA NO DIA 27 DE NOVEMBRO DE 2018**

---

1. **Data, Hora e Local da Reunião:** Na data de 27 de novembro de 2018, às 14 horas, na sede da **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, localizada na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, conjunto 81, sala 1, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04544-051 ("Securitizadora" ou "Emissora").

2. **Mesa. Presidente:** Sr. Emerson Rodolfo Lopes; **Secretário (a):** Sr. João Risques.

3. **Convocação:** Dispensada a publicação de convocação, tendo em vista a presença de 100% (cem por cento) dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª e 32ª Séries da 4ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), (i) o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, fundo instituído pela Lei nº 5.107, de 13 de setembro de 1966, regido pela Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, conforme alterada, e regulamentado pelo Decreto nº 99.684, de 8 de novembro de 1990, conforme alterado, neste ato representado pela administradora, a VIFUG – VP de Fundos de Governo e Loterias/Caixa Econômica Federal, instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, detentora de 5.117 unidades de CRI seniores ("Investidor CRI Sênior"); e (ii) a Caixa Econômica Federal, representada pela VIFIC – VP de Finanças e Controladoria, instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, acima qualificada ("Investidor CRI Subordinado" ou, quando em conjunto com o Investidor CRI Sênior, "Investidores"), detentora de 1.089 unidades de CRI seniores e 6.206 unidades de CRI subordinados nos termos da Cláusula 10.11 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, datado de 8 de setembro de 2011, conforme aditado ("Termo de Securitização").

4. **Quórum:** Presentes titulares de 100% (cem por cento) dos CRI, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata.

5. **Outros Participantes:** Representantes (i) da Emissora; (ii) da Pentágono S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário").

6. **Ordem do dia:** Deliberar sobre o (i) direcionamento total dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários para pagamento de juros, amortização ordinária e extraordinária somente do CRI Sênior, até que as proporções dos percentuais iniciais, com relação (a) ao Valor Total da Emissão e Valor Total de CRI Seniores ("Proporção Inicial CRI Seniores") e (b) ao Valor Total da Emissão e Valor Total de CRI Subordinados ("Proporção Inicial CRI Subordinados"), quais sejam: 92% (noventa e dois por cento) com relação aos CRI Seniores e 8% (oito por cento) com relação aos CRI Subordinados, sejam reestabelecidas; e (ii) a verificação mensal pela Emissora do percentual mínimo do saldo devedor dos CRI Subordinados.

7. **Deliberações:** Composta a mesa, a Emissora, por intermédio dos seus representantes, prestou as seguintes declarações:

Que os pagamentos dos CRI foram realizados observando o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos no subitem 3.6. do Termo de Securitização;

Que foram realizadas amortizações extraordinárias do CRI Subordinado no montante de R\$ 156.437.433,49 (cento e cinquenta e seis milhões, quatrocentos e trinta e sete mil, quatrocentos e trinta e três reais e quarenta e nove centavos), o que ocasionou a diminuição do saldo devedor dos CRI Subordinados;

Que, considerando a data de 30 de setembro de 2018, a proporção com relação ao saldo devedor dos CRI e saldo devedor dos CRI Seniores ("Proporção CRI Seniores") atingiu 99,98% (noventa e nove e noventa e oito por cento) e a proporção com relação ao saldo devedor dos CRI e saldo devedor dos CRI Subordinados ("Proporção CRI Subordinados") atingiu 0,02% (zero , zero dois por cento);

Que a proporção entre o CRI Sênior e o CRI Subordinado não se confunde com o conceito de subordinação, onde o ativo é representado pelo saldo devedor dos créditos imobiliários totais após o cumprimento das obrigações do CRI Sênior;

Que, apesar de a Proporção de CRI Subordinados diminuir, a subordinação que inicialmente era de 8% (oito por cento) atingiu 8,57% (oito inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) em 30 de setembro de 2018, e que não houve deterioração do nível de subordinação; pelo contrário, a subordinação da operação aumentou, conforme consta do Anexo II à presente ata;

Que, por consequência, em 17 de setembro de 2018 o *rating* da operação foi elevado, considerando o desempenho da carteira de financiamentos que lastreia a operação conforme consta do Anexo III à presente ata;



Que, atualmente, não há previsão no Termo de Securitização para a manutenção da proporção acima mencionada e que em nenhum momento a subordinação da operação foi afetada, estando esta lastreada aos créditos imobiliários totais da operação, conforme demonstrado pelo gráfico de Balanço da Operação, constante do Anexo IV da presente ata;

Por fim, que as declarações acima prestadas são verdadeiras, suficientes e exatas na data desta Assembleia Geral de Titulares.

Com base nas declarações acima, os Titulares dos CRI deliberaram e aprovaram por unanimidade:

(i) direcionar o total dos recursos dos Créditos Imobiliários para pagamento de juros, amortização ordinária e extraordinária somente para o CRI Sênior, até que as proporções dos percentuais iniciais, com relação à (a) Proporção Inicial CRI Seniores e (b) Proporção Inicial CRI Subordinados seja reestabelecida, de modo que durante este período estarão suspensos os pagamentos de juros, amortização e prêmio dos CRI Subordinados. Quando a Proporção dos CRI Seniores e a Proporção dos CRI Subordinados atingirem no máximo 92% (noventa e dois por cento) e no mínimo 8% (oito por cento), respectivamente, a ordem de pagamento previstas nos subitens 3.6.1. (Pagamento Pro Rata) e 3.6.4. (Pagamento Sequencial) do Termo de Securitização voltará a ser observada.

(ii) incluir no subitem 3.6.2. do Termo de Securitização, evento para Antecipação de Pagamento aos CRI Seniores, consistente no atingimento do percentual do saldo devedor dos CRI Subordinados, conforme abaixo, que será verificado pela Securitizadora, todo dia 10 (dez) de cada mês, a partir da data de assinatura desta ata:

$$\frac{\text{saldo devedor total dos CRI subordinados}}{(\text{saldo devedor total dos CRI Subordinados} + \text{saldo devedor total dos CRI Seniores})} < 8\%$$

A Securitizadora verificará, mensalmente, no dia 10 (dez) de cada mês, a ocorrência do evento ser incluído conforme este (ii), sendo certo que enquanto o percentual estiver menor que 8% (oito por cento) será observado o Pagamento Sequencial previsto no subitem 3.6.4. do Termo de Securitização.

Os Titulares dos CRI autorizam a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários para efetivação das deliberações aprovadas.

Os termos constantes desta ata iniciados em letra maiúscula que estejam definidas nesta ata terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização e nos demais instrumentos vinculados à Emissão.

As decisões constantes na presente ata foram sugeridas e discutidas nesta Assembleia por liberalidade dos Titulares de CRI, sem qualquer interferência da Emissora e do Agente



Fiduciário, cabendo a estes cumprir com as presentes deliberações, que deverão ser refletidas através de aditamento ao Termo de Securitização.

A presente ata será apresentada à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) através do sistema EmpresasNet.

8. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi esta ata lavrada, lida e assinada. Presidente: Emerson Rodolfo Lopes e Secretário: João Risques. Assinaturas dos presentes: conforme Anexo I à presente ata de assembleia; Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.; Agente Fiduciário: PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

São Paulo, 27 de novembro de 2018.  
(Assinaturas seguem na próxima página)

1

(PÁGINA DE ASSINATURAS DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 31ª e 32ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA GAIA SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 27 DE NOVEMBRO DE 2018)


  
\_\_\_\_\_  
**Emerson Rodolfo Lopes**  
Presidente  
\_\_\_\_\_  
**João Risques**  
Secretário

**PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
(Agente Fiduciário)

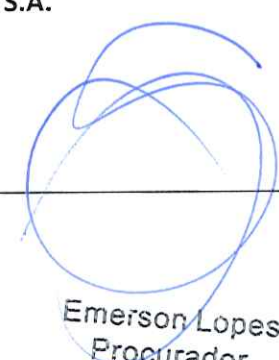
  
\_\_\_\_\_  
Nome: **Nathanny Manhães**  
Cargo: CPF: 113.345.437-20  
Procuradora:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**  
(Emissora)

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
**Rodrigo Shyton de Melo**  
RG: 37.615.710-0  
CPF: 407.542.923-86

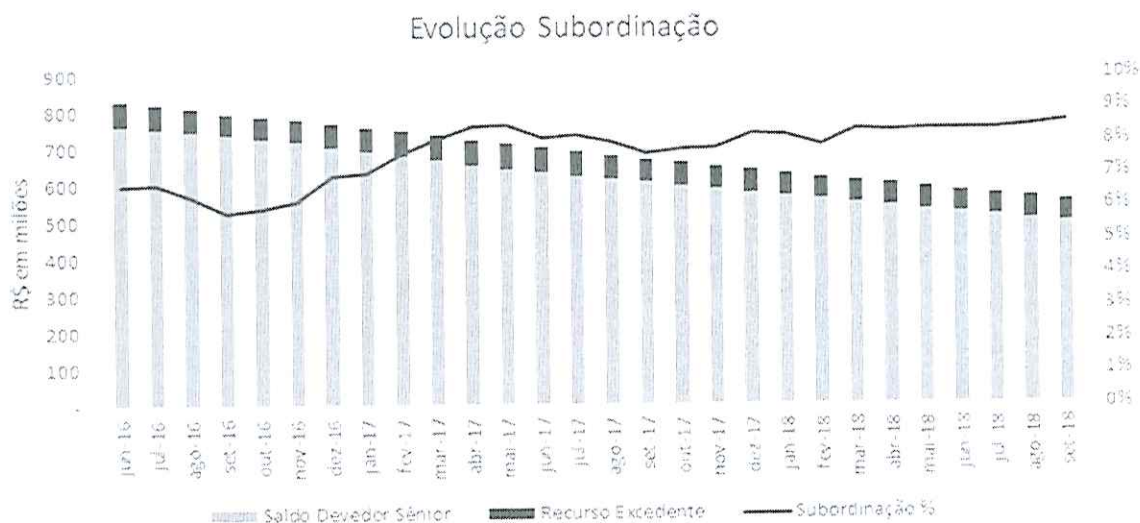
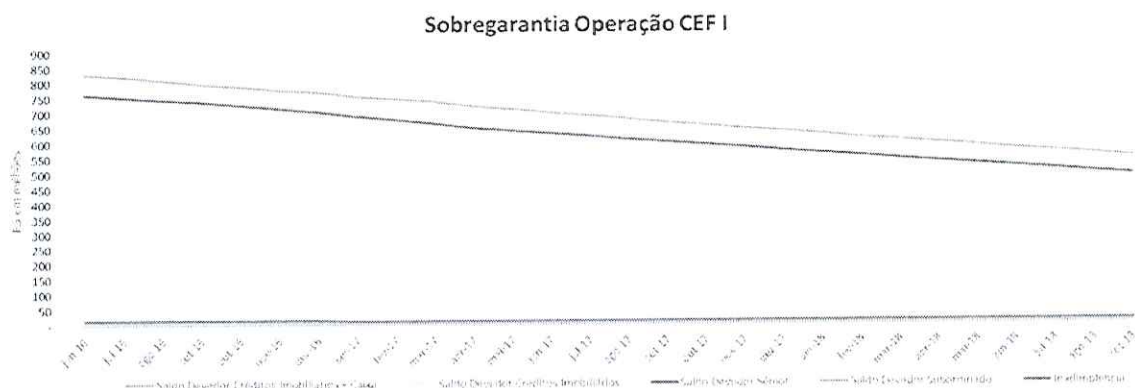
\_\_\_\_\_  
Nome:

  
\_\_\_\_\_  
**Emerson Lopes**  
Procurador

ANEXO II À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 31ª e 32ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA GAIA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 27 DE NOVEMBRO DE 2018

ANEXO II

Sobregarantia e Evolução Real da Operação



*ANEXO III À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS DA 31ª E 32ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA GAIA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA  
EM 27 DE NOVEMBRO DE 2018*

**ANEXO III**

Rating das Séries 31ª e 43ª das Séries de CRIs



Handwritten signatures in blue ink.



ANEXO IV À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS DA 31ª E 32ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA GAIA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA  
EM 27 DE NOVEMBRO DE 2018

ANEXO IV

Relação Ativo e Passivo (data base 30/09/2018)

Balanço da Operação

Inadimplência  
Caixa

12.737.774,98  
44.101.644,99

Saldo Devedor CRI Sub.  
Prêmio  
Subordinada

85.000,00  
59.216.719,20

Saldo Devedor  
Créditos  
Imobiliários

496.953.607,16

Saldo Devedor CRI  
Sênior

494.661.307,93

Ativo Total

Passivo Total

