

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

### FATO RELEVANTE

Ref. Certificados de Recebíveis Imobiliários da 12ª Série da 5ª Emissão emitido por Gaia Securitizadora S.A.

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, na Vila Nova Conceição, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30 (“Securitizadora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI – indicados em epígrafe (“Securitização”), em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 358/02, com as alterações nos termos das instruções CVM nº 369/02, 449/07, 547/14, 552/14 e 568/15, vem divulgar o presente comunicado.

Em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 03 de maio de 2018 (via CVM e jornal), que noticiou a recuperação judicial<sup>1</sup> deferida em juízo acerca da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. (“Devedora”), bem como em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 28 de agosto de 2018 (via CVM e jornal), que esclareceu sobre a presença de um representante da Devedora comparecer na sede da Securitizadora se predispondo para tratar diretamente com os Titulares de CRI sobre o escopo do plano de recuperação judicial.

A Securitizadora esclarece que, nos termos do plano de recuperação judicial da Devedora, foi prevista a forma de pagamento para amortização dos CRI com deságio, enquadrando como credores sem garantia real (Classe III), isto é, credores quirografários, com a proposta para pagamento conforme abaixo transcrita:

#### **CLASSE III – CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS**

(...)

15.2 Serão considerados CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS FINANCEIROS, os agentes financiadores como: Companhias Securitizadoras e Instituições Financeiras (8 credores cujo montante dos créditos supera R\$280 milhões<sup>23</sup>, em favor dos quais o **GRUPO URBPLAN** efetuou pagamentos de R\$ 647 milhões, o que demonstra adimplemento substancial, conforme item 11.4).

(...)

#### **QUIROGRAFÁRIOS FINANCEIROS – OPÇÃO DE PAGAMENTO 1 (“F1”) – PAGAMENTOS ANUAIS**

17. Nessa opção, os pagamentos serão feitos em prazo total de vinte e cinco anos, iniciando-se após o decurso do prazo de carência de dois anos, de acordo com a seguinte forma de amortização:

- a) 2% da dívida por ano, nos dois primeiros anos (do ano 3 ao ano 4);
- b) 3% da dívida por ano nos quatro próximos anos (do ano 5 ao ano 8);
- c) 4% da dívida por ano nos quatro próximos anos (do ano 9 ao ano 12);

<sup>1</sup> Pedido de Recuperação Judicial autuado sob nº 1041383-05.2018.8.26.0100 em trâmite perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital do Estado de São Paulo

d) 5% da dívida por ano nos dez próximos anos (do ano 13 ao ano 22);

e) 6% da dívida por ano nos três próximos anos (do ano 23 ao ano 25).

#### **QUIROGRAFÁRIOS FINANCEIROS – OPÇÃO DE PAGAMENTO 2 (“F2”) – DAÇÃO EM PAGAMENTO OU CESSÃO DE DIREITOS**

17.4. Dação ou cessão, em pagamento aos credores, tendo por objeto parte dos lotes ou direitos sobre os lotes do **GRUPO URBPLAN**. O preço do lote será o de Tabela<sup>27</sup>, usualmente praticado pelo **GRUPO URBPLAN**.

17.5. O credor que optar pela dação em pagamento ou cessão dos direitos sobre os lotes concordará com a repactuação de seus créditos nas condições previstas nas cláusulas 17. a 17.3. (opção **F1**), ou nas cláusulas 23. a 23.3. (opção **E1**) definidas para credores extraconcursais aderentes, conforme o caso, independentemente da assinatura de qualquer outro documento.

17.6. O pré-pagamento da sua dívida já repactuada, total ou parcial, a sua escolha, será feita com precificação do valor presente de seu crédito considerando como taxa de desconto a data média de remuneração da carteira de recebíveis da Companhia (quando necessário, será considerada a taxa de inflação média do último relatório Focus do Banco Central. Na ausência de divulgação de taxa projetada será considerado o último ano de taxa projetada).

17.7. O credor que optar pelo recebimento do crédito por meio de dação em pagamento de lotes ou cessão de direitos sobre lotes, deverá arcar com os desembolsos/ônus pendentes e futuros relativos às associações de moradores, os valores de IPTU e quaisquer outros ônus relativos ao imóvel adquirido. Em contrapartida, como forma de compensação, o **GRUPO URBPLAN** concederá ao credor um desconto no valor de Tabela do lote, correspondente aos desembolsos/ônus pendentes sobre o imóvel.

17.8. No caso de dação em pagamento de lotes ou cessão sobre direitos de lotes, o credor terá opção de contratar o **GRUPO URBPLAN** para fazer a gestão das vendas dos lotes adquiridos e a respectiva gestão dos recebíveis que vierem a ser gerados após a aquisição, em condições comerciais a serem pactuadas.

#### **QUIROGRAFÁRIOS FINANCEIROS – OPÇÃO DE PAGAMENTO 3 (“F3”) – GESTÃO INDEPENDENTE DE LOTES E RECEBÍVEIS OBJETO DE DAÇÃO OU CESSÃO EM PAGAMENTO**

17.9. Visando dar condições aos credores, que optarem por aceitar lotes na satisfação de seus créditos de forma isolada da **URBPLAN**, o **GRUPO URBPLAN** propõe a criação de uma estrutura completamente independente desta, que permita a coletividade de credores que aderirem a esta opção manterem uma gestão profissional, centralizada e independente, subordinada aos credores, nas relações com os compradores de lotes e

**TERRENEIROS**, apenas dos lotes e direitos a lotes a ele cedidos, nos moldes descritos abaixo.

17.10. Os **Veículos**: para viabilizar esta opção será constituído um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) que terá 100% das ações de uma Sociedade de Propósito Específico (SPESA) sem passivo exigível, constituída pelo **GRUPO URBPLAN**, que passará a deter os direitos a lotes contribuídos pelo **GRUPO URBPLAN** na SPESA.

17.11. Os Credores receberão cotas deste FII na proporção dos valores presentes de seus créditos, conforme detalhado nas cláusulas 17.12 e 17.13 abaixo.

17.12. O credor que optar por esta Opção **F3** automaticamente concordará com a repactuação dos seus créditos nas condições previstas nas cláusulas 17. a 17.3. (opção **F1**), ou nas cláusulas 23. a 23.3. (opção **E1**) definidas para credores extraconcursais aderentes, conforme o caso, independentemente da assinatura de qualquer outro documento.

17.13. A precificação do valor presente de seu crédito será feita considerando como taxa de desconto a taxa média de remuneração da carteira de recebíveis da Companhia (quando necessário, será considerada a taxa de inflação média do último relatório Focus do Banco Central. Na ausência de divulgação de taxa projetada será considerado o último ano de taxa projetada).

17.14. O valor de lotes e direitos a lotes contribuídos pelo **GRUPO URBPLAN** na SPESA será equivalente ao valor presente dos créditos conforme cláusulas 17.12 e 17.13 acima, considerando o valor dos direitos a lotes deduzidos desembolsos/ônus pendentes relativos às associações de moradores, valores de IPTU e quaisquer outros ônus pendentes relativos aos imóveis.

17.15. As cotas do FII e/ou as totalidade das ações da **SPESA** poderão ser vendidas na forma do **art. 60 da LRF** tendo como moeda de pagamento os créditos apurados para cada credor.

17.16. Caso haja adesão igual ou superior a 80% dos créditos de Credores Quirografários Financeiros e a 50% dos créditos de Credores Extraconcursais, o **GRUPO URBPLAN** irá contribuir ao FII R\$15 milhões em recebíveis elegíveis de clientes e mais R\$ 5 milhões em dinheiro, totalizando R\$ 20 milhões de ativos para o FII. Tal contribuição do **GRUPO URBPLAN** será feita mediante subscrição de cotas adicionais do FII.

17.17. Depois de aprovado o PRF, os **Credores** que tiverem escolhido a Opção **F3**, se obrigam a contratar um novo **Gestor** para gerir e administrar os **Veículos** para tal criados. Ficará a seu cargo a prestação dos serviços destinados à venda de lotes na **Nova Operação** e daqueles que porventura se originarem dos **Recebíveis Elegíveis Objeto de True Sale** (lotes distratados/retomados em decorrência de futura inadimplência), assim

como dos **Recebíveis** conferidos na **Nova Operação** no equacionamento das dívidas concursais e extraconcursais do **GRUPO URBPLAN**.

17.18. As atividades da **Nova Operação** contemplarão, dentre outras, as seguintes: análise de crédito para a venda de lotes, revisão e emissão de contratos de compra e venda, logística para a coleta das assinaturas e formalizações necessárias, *marketing*, contato com corretores, e contratação de novas vendas.

17.19. **Comitê de Gestão**: Os credores estabelecerão comitê destinado à definição de regras e tomada de decisões a respeito de assuntos relacionados às vendas de lotes, tais como limites de descontos, planos de pagamentos, estratégia de *marketing*, e essas decisões serão acatadas pelo **Gestor** responsável pela gestão do FII e, portanto, da **Nova Operação**, escolhido e nomeado pelos credores. Os **Credores** terão representantes neste comitê, que poderá contar com a presença do **Gestor**, e a distribuição de seus membros será definida de acordo com critérios prévios e oportunamente estabelecidos entre os credores aderentes à **Opção F3**.

17.20. A cobrança dos **Recebíveis** gerados pelas vendas de lotes realizadas pela Nova Operação será feita por **Novo Servicer** (independente do **GRUPO URBPLAN** ou da Interservicer), a ser contratado pelo Gestor em consonância com o **Comitê de Gestão**.

17.21 Nesta opção, a relação com **TERRENEIROS/PARCEIROS** e Clientes, deste momento para frente, passará a ser realizada pela **SPESA** de forma completamente independente do **GRUPO URBPLAN**, respeitando os termos contratuais existentes e estando a **SPESA** inteiramente responsável por quaisquer ônus futuros.

#### **Novo Servicer**

(...)

#### **DO EXERCÍCIO DE OPÇÃO PELOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS**

18. Os credores quirografários (cláusulas 12, 12.1 e 12.2) deverão formalizar o exercício de sua opção, dentre aquelas acima especificadas, por e-mail a ser remetido ao endereço [cadastrorj@urbplansa.com.br](mailto:cadastrorj@urbplansa.com.br), em até 90 (noventa) dias contados da publicação da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial. Os credores cujos créditos vierem a ser apurados ou fixados no curso da Recuperação Judicial, inclusive aqueles objeto de acordos homologados perante outros Juízos, terão, igualmente, prazo de 90 (noventa) dias, contados da fixação definitiva do crédito, para formalização do exercício de sua opção.

Notas de Rodapé:

<sup>23</sup> A Gaia Securitizadora S.A., por exemplo, em uma Divergência apresentada ao Administrador Judicial, informou representar os interesses do investidor qualificado **[confidencial]**, detentor de CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) em montante superior a **R\$125 milhões**

(...)

<sup>27</sup> Tabela de Venda do **GRUPO URBPLAN**, a ser apresentada nos autos da Recuperação Judicial quando designada a ata da Assembleia Geral de Credores (“AGC”)

(transcrição do Plano de Recuperação Judicial da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. e Sociedades Controladas – Grupo Urbplan, texto integral acessível via consulta no site <https://www.tjsp.ius.br/Processos> com os dados do Processo Judicial indicado no rodapé deste Fato Relevante)

Insta ressaltar que a Securitizadora presta tais serviços em determinadas emissões nas quais, por força de deliberação em assembleia de investidores por decisão de titulares de certificados de recebíveis imobiliários, houve determinação de vencimento antecipado de emissões com o consequente protesto para fins falimentares perante o Cartório de Protesto de Títulos e Documentos competente, bem como a consequente propositura de ações judiciais visando a execução dos títulos executivos correspondentes que lastreavam as dívidas dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários.

Ainda, em decorrência de diferentes advogados especializados nas medidas judiciais de cobrança e atuação em recuperação judicial, os quais foram eleitos por titulares de certificados de recebíveis imobiliários de diferentes Séries e Emissões, poderão advir diferentes linhas de argumentação consoante os entendimentos e estratégias de atuação de tais advogados, terceiros contratados por cada patrimônio separado de cada emissão e série.

A Securitizadora equipou tais advogados para representarem os interesses dos titulares de certificados de recebíveis imobiliários, com as procurações delimitando para quais emissões e séries poderão se manifestar.

Também, a Securitizadora esclarece que foi pleiteada em juízo a divisão dos créditos dos titulares de certificados de recebíveis imobiliários para sua segregação entre os seus titulares, para que cada titular pudesse conduzir do melhor modo sua estratégia de cobrança, pois distintas, mas não foi esse o sentido até então deferido pelo judiciário. Razão pela qual todo o saldo devido pela Devedora para os Titulares de CRI, desta e das demais emissões e séries, direta ou indiretamente, que decorram dos termos de securitização emitidos pela Securitizadora, constam com o crédito total consolidado em nome da Securitizadora como credora.

O presente comunicado é realizado para reportar os eventos ora indicados.

A Securitizadora seguirá adotando as medidas judiciais e extrajudiciais que entende cabíveis; na forma autorizada no Termo de Securitização, sempre visando a proteção dos interesses dos Titulares de CRI em relação ao disposto no presente Fato Relevante.

São Paulo, 28 de maio de 2019.