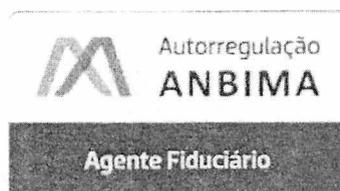

**SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
50ª e 51ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA**



GAIA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 07.587.384/0001-30



**SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 50ª e 51ª
SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA GAIA SECURITIZADORA S.A.**

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular:

GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, conj. 81, sala 1, inscrita no CNPJ sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “GAIA”;

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, conjunto 43, sala 05, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “TRAVESSIA”; e

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP: 22775-003, inscrita no CNPJ sob nº. 10.749.264/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”

(a GAIA, a TRAVESSIA e o Agente Fiduciário serão adiante designados em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) A GAIA e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº. 4.200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38 (“Antigo Agente Fiduciário”) celebraram em 15 de abril de 2013 o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª e 51ª Séries da 4ª Emissão da GAIA, aditado em 02 de maio de 2013 (“Termo de Securitização” e “CRI”), tendo como lastro os créditos imobiliários oriundos da venda de determinados lotes dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada (“Lei nº 6.766/79”), denominados “Residencial



Promissão”, “Bosque de Sorocaba”, “Reserva Santa Maria”, “Reserva Santa Maria Nature 2”, “Portal Santa Mônica”, “Residencial Vila Real”, “Portal Bordon 2”, “Portal do Vale”, “Portal do Campo”, “Parque Jacarandá”, “Castanheira Residence”, “Portal Cidade Nova”, “Reserva Scopel Pilar”, “Reserva Santa Georgina”, “Brisas do Mar” e “Jardim Allegra” (“Créditos Imobiliários” e “Loteamentos”, respectivamente), representados pelas Cédulas de Créditos Imobiliários Fracionárias de nºs. 001 a 794 da Série “SDU12”, emitidas pela GAIA (“CCIs”);

b) Referidos Loteamentos estavam sendo desenvolvidos por sociedades de propósito específico, todas integrantes do grupo econômico da URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, inscrita no CNPJ sob o nº 07.339.221/0001-38 (“Urbplan” e “Grupo Urbplan”, respectivamente), que teve seu pedido de recuperação judicial processado em 24 de abril de 2018, nos autos do processo nº. 1041383-05.2018.8.26.0100, em trâmite perante o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo (“Recuperação Judicial”);

c) Em razão da Recuperação Judicial do Grupo Urbplan, a totalidade dos Créditos Imobiliários em aberto foi incluída na relação de créditos devidos pelo Grupo Urbplan à GAIA, sendo parte caracterizada como “Créditos Extraconcursais” e parte como “Créditos Quirografários” nos termos da legislação aplicável;

d) Os Créditos Imobiliários relativos ao CRI da 51ª Série da 4ª Emissão da GAIA não foram incluídos na relação de créditos da Recuperação Judicial, visto que são integralmente titulados pela própria Urbplan;

e) Em 13 de setembro de 2019 o Grupo Urbplan e a GAIA celebraram instrumento de acordo, aprovado conforme Assembleia Geral de Credores datada de 17 de setembro de 2019 e decisão proferida às fls. 32011 da Recuperação Judicial, no qual as referidas partes acordaram como serão quitados os Créditos Extraconcursais (“Acordo Judicial”);

f) Os Créditos Extraconcursais da 50ª Série da 4ª Emissão da GAIA foram reconhecidos no Acordo Judicial como sendo de R\$ 7.314.235,24 (sete milhões, trezentos e quatorze mil, duzentos e trinta e cinco reais e vinte e quatro centavos);

g) Em 24 de outubro de 2019, os titulares dos CRI (“Titulares dos CRI”) aprovaram em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI (“AGT”) a substituição do Antigo Agente Fiduciário pelo Agente Fiduciário;

h) Em 24 de outubro de 2019, os Titulares dos CRI aprovaram AGT a substituição da GAIA pela TRAVESSIA, com a conseqüente transferência da administração do patrimônio separado constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, e pelas



respectivas garantias (“Patrimônio Separado”), bem como a transferência de todas as obrigações, deveres, direitos e garantias previstos nos documentos da operação, demandas judiciais, extrajudiciais, e/ou arbitrais relacionados aos CRI, além de todas as movimentações, registros e atos mantidos a cargo da Emissora, inclusive em relação aos órgãos reguladores (CVM, B3, escrituradores, custodiantes, Agente Fiduciário, conforme aplicável);

i) As Partes têm interesse em aditar o Termo de Securitização, para: (i) que seja regrada a atuação do Agente Fiduciário; (ii) que seja realizada a cessão da posição contratual da GAIA à TRAVESSIA, refletindo o ajuste aprovado pela AGT, de modo que a TRAVESSIA se sub-rogue, a partir da data de assinatura deste instrumento, em todos os deveres, direitos e obrigações estabelecidos no Termo de Securitização, além das demais obrigações estabelecidas neste instrumento de responsabilidade da TRAVESSIA; e (iii) para incorporar as alterações decorrentes do Acordo Judicial, bem como aquelas decorrentes da Recuperação Judicial;

j) As Partes, em 24 de outubro de 2019, assinaram um aditamento ao Termo de Securitização contendo as alterações constantes na consideração “i” acima, entretanto devido a presença de um erro formal (já existir um primeiro aditamento celebrado em 02 de maio de 2013) decidiram sanar o erro por assinar novo instrumento em substituição do referido nesta consideração, sem alteração de cláusulas e/ou características do valor mobiliário.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Segundo Aditamento ao Termo de Securitização (“Segundo Aditamento”), de acordo com as cláusulas e condições a seguir especificadas:

III – CLÁUSULAS

CLAUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Segundo Aditamento, exceto quando de outra forma aqui previsto, todos os termos aqui iniciados em letras maiúsculas e não expressamente definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no Termo de Securitização. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Objeto: O presente Segundo Aditamento tem por objeto: (i) o regramento da atuação do Agente Fiduciário; (ii) a cessão, a título gratuito, em caráter irrevogável e irretratável, a partir da data de assinatura deste instrumento, da posição contratual da GAIA, na qualidade de titular dos Créditos



Imobiliários e securitizadora responsável pela emissão dos CRI, à TRAVESSIA, bem como a consequente transferência da administração do Patrimônio Separado e das demais obrigações inerentes a tal atividade; (iii) a incorporação das alterações no Termo de Securitização decorrentes do Acordo Judicial e da Recuperação Judicial; e (iv) a substituição do aditamento ao Termo de Securitização assinado em 24 de outubro de 2019.

2.2. Responsabilidades: As Partes desde já declaram estar cientes e de acordo que a cessão da posição contratual se opera na data de assinatura deste instrumento. Nesse sentido, todas as obrigações, deveres e direitos decorrentes da atuação da GAIA como securitizadora dos CRI, até esta data, são de sua exclusiva responsabilidade, ressalvado o disposto nos itens 2.3 e 2.4 infra, devendo a GAIA indenizar a TRAVESSIA em caso de quaisquer perdas ou prejuízos sofridos por esta e devidamente comprovados, decorrentes da atuação da GAIA como securitizadora até esta data. Da mesma forma, todas as obrigações, deveres e direitos decorrentes da atuação da TRAVESSIA como securitizadora, a partir desta data, são de sua exclusiva responsabilidade, devendo a TRAVESSIA indenizar a GAIA em caso de quaisquer perdas ou prejuízos sofridos por esta última decorrentes da atuação da TRAVESSIA como securitizadora a partir desta data. Ressalvados os casos de perdas ou prejuízos comprovados referidos acima, a TRAVESSIA se compromete a não questionar a prestação dos serviços de securitizadora dos CRI pela GAIA e vice-versa.

2.3. Responsabilidades perante o Juízo da Recuperação Judicial do Grupo Urbplan: considerando que as condições de pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Grupo Urbplan estão previstas na Recuperação Judicial, em vista da cessão da posição de securitizadora pela GAIA à TRAVESSIA formalizada por força do presente instrumento, a GAIA e a TRAVESSIA se comprometem a protocolar conjuntamente, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da presente data, petição nos autos da Recuperação Judicial, informando o Juízo acerca da cessão ora ocorrida e requerendo a alteração necessária no Quadro Geral de Credores da Recuperação Judicial, de modo que a TRAVESSIA passe a ser a titular dos Créditos Imobiliários relativos aos CRI, sub-rogando-se em todos os direitos e obrigações da GAIA na Recuperação Judicial. Ademais, em referida petição a TRAVESSIA deverá confirmar o recebimento do Plano de Recuperação Judicial Judicial (conforme fls. 7921/7966 da Recuperação Judicial) e respectivo Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial (conforme fls. 31388/31394 da Recuperação Judicial), aprovados em Assembleia Geral de Credores (fls. 31921/31978 da Recuperação Judicial) e homologados judicialmente (conforme decisão às fls. 32011/32030 da Recuperação Judicial) (conjuntamente denominados "Plano de Recuperação Judicial") e reconhecer que o pagamento dos Créditos Quirografários está sujeito às condições de pagamento nele estabelecidas.

2.3.1. A TRAVESSIA se responsabiliza, a partir da data de deferimento do pedido a ser formulado ao Juízo conforme descrito no item 2.3 acima, por todas as medidas, postulações em juízo,



reclamações de direitos e demais providências a serem adotadas nos autos da Recuperação Judicial para garantir o recebimento dos Créditos Imobiliários pelos Titulares dos CRI, obrigando-se a indenizar a GAIA em caso de quaisquer perdas ou prejuízos sofridos por esta última decorrentes da atuação da TRAVESSIA como detentora dos Créditos Imobiliários no âmbito da referida ação judicial, desde que seja devidamente comprovado e após sentença transitada em julgado.

2.3.2. A GAIA, por sua vez, se responsabiliza perante a TRAVESSIA por quaisquer perdas ou prejuízos que venham a ser sofridos por esta última decorrentes da atuação da GAIA no âmbito da Recuperação Judicial e do Acordo Judicial, desde que seja devidamente comprovado e após sentença transitada em julgado.

2.4. Responsabilidades perante os prestadores de serviço da Emissão: As Partes ajustam que as despesas incorridas e não pagas até a data do presente instrumento, ainda que lançadas em nome da GAIA, bem como eventuais tributos, juros e multa decorrentes do atraso no pagamento de tais despesas, deverão ser quitados com recursos advindos do Patrimônio Separado, contra a apresentação da nota fiscal, nota de débito ou documento para fins fiscais e contábeis correspondente. Assim sendo, a TRAVESSIA deverá utilizar os primeiros recursos que ingressarem na Conta Centralizadora do Patrimônio Separado, independentemente de sua origem, para o adimplemento pecuniário e prioritário a qualquer outra destinação por mais privilegiada que seja ou possa vir a ser, das despesas incorridas até a data do presente instrumento, nos termos desta cláusula. Nesse sentido, caso sejam apuradas quaisquer despesas comprovadamente despendidas pela GAIA relativas ao Patrimônio Separado, esta deverá notificar a TRAVESSIA, enviando cópia dos respectivos comprovantes, devendo a TRAVESSIA reembolsá-las no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento dos primeiros recursos que ingressarem na nova conta centralizadora do Patrimônio Separado, independentemente de sua origem.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES

3.1. Alterações: A TRAVESSIA, a partir desta data, assume todos os direitos, deveres e obrigações da GAIA estabelecidos no Termo de Securitização. As Partes ajustam que em todo o Termo de Securitização o termo “Emissora” se referirá à TRAVESSIA, de modo que esta assume todos os direitos e obrigações estabelecidos no Termo de Securitização a partir da data de assinatura deste instrumento.

3.2. Conta Centralizadora: As Partes acordam em alterar a definição de Conta Centralizadora descrita na Cláusula Primeira do Termo de Securitização para fazer constar a conta corrente de titularidade da TRAVESSIA e passando tal definição a vigorar a partir desta data com a seguinte redação:



“Conta Centralizadora”: A conta corrente nº 30832-1, mantida na agência 8499 do Banco Itaú, de titularidade da Emissora e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Créditos Imobiliários Totais serão recebidos e os recursos destinados ao pagamento dos CRI serão mantidos;

3.3. As Partes ajustam que o saldo atual do Patrimônio Separado, composto pelo saldo da atual Conta Centralizadora da GAIA, será transferido para a Conta Centralizadora da TRAVESSIA, acima definida, bem como que deverá ser enviado pela GAIA à TRAVESSIA documento e planilha com conciliação dos valores transferidos, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis contados da assinatura do presente instrumento.

3.3.1. A GAIA obriga-se a transferir à Conta Centralizadora da TRAVESSIA quaisquer valores por ela recebidos relativos aos CRI, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis contados de seu recebimento, sob pena de pagamento de uma multa de 2% (dois por cento) sobre referido valor, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, corrigido pelo IGP-M/FGV, até a transferência de tais recursos.

3.4. As Partes ajustam que a 50ª e a 51ª Séries de 4ª Emissão da GAIA serão transferidas para a 22ª e 23ª Séries da 1ª Emissão da TRAVESSIA.

3.4.1. Em decorrência do ajuste realizado na Cláusula 3.4. acima, as Partes ajustam que em todo o Termo de Securitização (i) as referências à 50ª e 51ª Séries de 4ª Emissão da GAIA passam a ser lidas como referências à 22ª e 23ª Séries da 1ª Emissão da TRAVESSIA; (ii) o Termo “Emissão” se referirá à 1ª Emissão da TRAVESSIA; e (iii) o termo “CRI Seniores” se referirá aos certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 22ª Série da 1ª Emissão da TRAVESSIA e o termo “CRI Subordinado” se referirá ao certificado de recebíveis imobiliários integrante da 23ª Série da 1ª Emissão da TRAVESSIA.

3.5. As Partes declaram que conforme acordado na Recuperação Judicial, a cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários não está mais sendo feita pelas Cedentes, tendo sido contratada a empresa ARKE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA., sociedade com sede na Rua Tabapuã, nº 50, Conjunto 101, CEP 04.533-010, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46 para realizar dita cobrança, às expensas do Patrimônio Separado, de modo que qualquer referência no Termo de Securitização ao “Servicer” e ao “Contrato de Servicing e Cobrança” se referirá à nova empresa contratada e respectivo contrato de contratação.



3.6. Em vista do previsto no Acordo Judicial e refletido no aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos celebrado nesta data, as Partes resolvem alterar a periodicidade de pagamento da Amortização e dos Juros Remuneratórios dos CRI constante do item 3.1, alínea “j” do Termo de Securitização e respectivo Anexo II, bem como a Data de Vencimento Final constante do item 3.1, alínea “p” do Termo de Securitização, que passam a vigorar a partir da presente data de acordo com o fluxo de pagamentos que integra o Anexo II do presente Segundo Aditamento.

3.6.1. Conforme previsto no Acordo Judicial, os Créditos Extraconcursais relativos à Emissão totalizam o montante de R\$ 7.314.235,24 (sete milhões, trezentos e quatorze mil, duzentos e trinta e cinco reais e vinte e quatro centavos), sendo certo que o restante dos Créditos Imobiliários totaliza, nesta data, o montante de R\$ 11.435.705,61 (onze milhões, quatrocentos e trinta e cinco mil, setecentos e cinco reais e sessenta e um centavos), sendo estes caracterizados como Créditos Quirografários na Recuperação Judicial.

3.6.2. Nos termos do Acordo Judicial, os Créditos Extraconcursais serão quitados pelo Grupo Urbplan na forma ali prevista e refletida no terceiro aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, sendo certo que os Créditos Quirografários serão pagos nas condições definidas no Plano de Recuperação Judicial.

3.6.3. A TRAVESSIA se obriga a adotar todas as providências para que os Titulares dos CRI recebam a integralidade dos Créditos Imobiliários que lhes são devidos, sendo certo que na hipótese de qualquer item do Acordo Judicial não ser cumprido pelo Grupo Urbplan, resultando no não recebimento de qualquer valor relativo aos Créditos Extraconcursais, tais valores em aberto poderão continuar a ser cobrados como Créditos Extraconcursais pela TRAVESSIA.

3.6.4. Não obstante o fluxo de pagamentos previsto no Anexo II ao presente, na hipótese de ocorrer qualquer recebimento antecipado de recursos pela TRAVESSIA, esta se obriga a obedecer a Cascata de Pagamentos constante do item 8.6 do Termo de Securitização, que passa a vigorar a partir da presente data com a seguinte redação:

“8.6. Observado o disposto na Cláusula 8.7 abaixo, os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, independentemente do pagamento ser ordinário ou antecipado (“Cascata de Pagamentos”), de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas da Emissão;



- b) Juros Remuneratórios dos CRI Seniores incorporados até tal data e ainda não pagos;
- c) Amortização dos CRI Seniores, conforme tabela vigente;
- d) Amortização antecipada dos CRI Seniores;
- e) Juros Remuneratórios do CRI Subordinado incorporado até tal data e ainda não pagos;
- f) Amortização dos CRI Subordinados, conforme tabela vigente; e
- g) Amortização antecipada dos CRI Subordinados.”

3.7. As Partes resolvem ainda ajustar a remuneração devida à Emissora, conforme aprovado na AGT de 24 de outubro de 2019, sendo devida à TRAVESSIA pela administração ordinária do Patrimônio Separado remuneração líquida equivalente a R\$ 3.000.00 (três mil reais) por mês, pagas no 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês, os quais serão corrigidos anualmente de acordo com a variação do IGP-M/FGV, a partir da presente data.

3.8. Além das obrigações previstas no Termo de Securitização (que sejam aplicáveis, considerando a Recuperação Judicial), a Emissora se obriga ainda a:

(i) promover o levantamento dos montantes depositados judicialmente na Recuperação Judicial relacionados aos Créditos Imobiliários;

(ii) promover a venda dos imóveis que lhe serão dados em pagamento pelo Grupo Urbplan como parte do pagamento dos Créditos Extraconcurais, nos termos do aditamento ao Contrato de Cessão, por si ou por meio de empresa(s) especializada(s) contratada(s) e utilizar os recursos advindos de tais vendas para pagamentos relacionados aos CRI, conforme Cascata de Pagamentos;

(iii) realizar, por si ou por meio de empresa(s) especializada(s) contratada(s), a administração dos imóveis que lhe serão dados em pagamento pelo Grupo Urbplan, promovendo o pagamento dos tributos e demais despesas sobre eles incidentes, às expensas do Patrimônio Separado; e

(iv) instrumentalizar com o Grupo Urbplan as garantias previstas no Acordo Judicial.

3.9. As Partes resolvem ainda alterar os dados da Emissora e do Agente Fiduciário para envio de comunicações relativas à Emissão, conforme item 18.1 do Termo de Securitização, sendo os dados da



GAIA substituídos pelos da TRAVESSIA e os do Antigo Agente Fiduciário pelos do Agente Fiduciário, conforme abaixo:

“Se para a Emissora

Travessia Securitizadora S.A.

Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, conjunto 43, sala 05

São Paulo/SP - CEP 01037-001

At.: Sr. Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

Telefone: (11) 4115-8700

E-mail: ri@grupotravessia.com

Se para o Agente Fiduciário

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Av. Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca

Rio de Janeiro/RJ - CEP: 22775-003

At.: Sr. Juarez Dias Costa

Tel.: (21) 2490-4305 / (21) 3269-2077

E-mail: gdc@gdcetvm.com.br

3.10. Em razão da cessão e transferência da GAIA à TRAVESSIA formalizada nos termos do presente Segundo Aditamento, a GAIA outorga expressamente aos Titulares dos CRI e à TRAVESSIA a mais ampla, rasa, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação em relação a todos e quaisquer direitos e valores devidos em razão da Emissão dos CRI, declarando expressamente que nada mais tem a reclamar na qualidade de securitizadora dos CRI, seja a que tempo ou título for, ressalvadas as obrigações estabelecidas neste instrumento.

3.11. O Agente Fiduciário declara estar ciente e concordar com todas as obrigações e declarações a ele atribuídas previstas na Cláusula Décima do Termo de Securitização, sub-rogando-se, a partir da presente data, em todos os direitos, deveres e obrigações do Antigo Agente Fiduciário.

3.12. As Partes resolvem alterar a redação do item 10.4 e subitens do Termo de Securitização, os quais passam a vigorar, a partir da presente data, com a seguinte redação:

“10.4. O Agente Fiduciário receberá do Patrimônio Separado, por meio da Emissora, observada a Cláusula Décima Terceira, abaixo, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas mensais de R\$ 1.195,00 (um mil, cento e



noventa e cinco reais) por mês, pagas no dia 05 (cinco) de cada mês, sem prejuízos dos demais valores abaixo:

10.4.1. Parcela única a título de implantação, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), paga no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da presente data.

10.4.2. Caso seja solicitado, pelos Titulares dos CRIs ou pela Emissora, por seus advogados ou outros por eles contratados ou, ainda, em decorrência de processo administrativo ou judicial, viagem do Agente Fiduciário às cidades onde se encontram as garantias ou as devedoras das garantias, será devido adicionalmente na data da viagem o valor correspondente a R\$ 180,00 (cento e oitenta reais) por hora-homem de trabalho adicional, remuneração a qual deverá ser paga pela Emissora no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado, com o valor mínimo de R\$ 2.160,00 (dois mil, cento e sessenta reais) por viagem, sem prejuízo da cobertura de despesas com transporte, alimentação e hospedagens incorridas pelos representantes do Agente Fiduciário durante a viagem.

10.4.3. Caso por solicitação dos Titulares dos CRIs e a Emissora não esteja adimplente com todas as suas obrigações assumidas no Termo de Securitização ou em caso de alteração das condições dos CRIs, será devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional correspondente a R\$ 385,00 (trezentos e oitenta e cinco reais) por hora-homem ou fração de trabalho adicional em sua sede ou fora dela, dedicado pelos profissionais designados pelo Agente Fiduciário para (i) a assessoria aos titulares dos CRIs, (ii) o comparecimento em reuniões com a Emissora, (iii) o comparecimento em reuniões com os titulares dos CRIs em assembleia geral, (iv) a implementação das consequentes decisões dos titulares dos CRIs e da Emissora, e para (v) a execução das garantias ou dos CRIs, remuneração adicional a qual deverá ser paga pela Emissora no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado, com o mínimo de R\$ 3.850,00 (três mil, oitocentos e cinquenta reais) por mês durante o período que permanecer esta situação ou por reunião/assembleia em que o Agente Fiduciário esteja presente.

10.4.4. Os valores previstos acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M/FGV a partir de 1º de outubro de 2019.

10.4.5. As remunerações não incluem as eventuais despesas com publicações, taxas, emolumentos, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, transporte, alimentação, viagens e hospedagens, entre outras, que se fizerem necessárias para a prestação dos serviços pelo Agente Fiduciário, a serem cobertas com os recursos do Patrimônio Separado.



10.4.6. As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado constitutivo do lastro da emissão dos CRIs, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir a gestão do Patrimônio Separado.

10.4.7. As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRIs caso o Agente Fiduciário permaneça atuando na cobrança de cumprimento de obrigações da Emissora, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, peritos, assistentes técnicos, entre outros.

10.4.8. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares dos CRIs, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência.

10.4.9. Caso a totalidade dos CRIs seja resgatada integralmente ou terminado o contrato antes do seu vencimento ou no vencimento antecipado da emissão, será devido adicionalmente, na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor correspondente a 3 (três) meses de remuneração, sem prejuízo da remuneração devida até o resgate dos CRIs, caso este resgate não tenha ocorrido.

10.4.10. No caso de vencimento antecipado dos CRIs ou das CCIs sem o seu resgate e no caso de insuficiência do Patrimônio Separado, as eventuais despesas e a remuneração do Agente Fiduciário deverão ser suportadas pelos titulares dos CRIs e acrescidas à dívida da Emissora decorrente dos CRIs, cujo crédito correspondente a estas despesas e remuneração gozará das mesmas garantias atribuídas aos CRIs e preferirá a eles na ordem de pagamento.”



3.13. As Partes resolvem incluir o Anexo IV ao Termo de Securitização, conforme redação constante do Anexo III ao presente Segundo Aditamento.

CLÁUSULA QUARTA – DAS RATIFICAÇÕES

4.1. Declaração da Securitizadora e do Agente Fiduciário: Neste ato, a TRAVESSIA e o Agente Fiduciário apresentam a declaração prevista no Item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, cujas cópias fazem parte deste instrumento como Anexo I.

4.2. Manutenção de Condições: Permanecem inalteradas as demais disposições constantes do Termo de Securitização (na sua forma aditada) que não foram expressamente alteradas e/ou que não apresentem incompatibilidade com o presente Segundo Aditamento e com o Acordo Judicial, de modo que ficam neste ato ratificadas integralmente, obrigando as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título. Em caso de conflito entre as disposições do Termo de Securitização e o presente Segundo Aditamento, o Segundo Aditamento deverá prevalecer. Além disso, a GAIA ratifica as declarações quanto aos Créditos Imobiliários, conforme disposta na cláusula 7.4. do Termo de Securitização.

4.3. As Partes, conjuntamente, declaram sem efeito o aditamento ao Termo de Securitização celebrado entre elas em 24 de outubro de 2019, valendo, para todos os fins e efeitos de direito o presente instrumento que, na qualidade de retificação e ratificação do referido aditamento, surte efeitos desde 24 de outubro de 2019. Assim sendo, todas as referências feitas neste Segundo Aditamento à data de sua assinatura ou à presente data se referem a 24 de outubro de 2019.

CLÁUSULA QUINTA – DA LEGISLAÇÃO E FORO

5.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Segundo Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

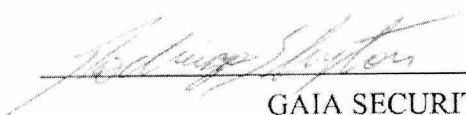
5.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Segundo Aditamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Segundo Aditamento em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 04 de setembro de 2020.



(Página de assinaturas 1/4 do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado entre a GAIA SECURITIZADORA S.A., a TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. e a GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., datado de 04 de setembro de 2020)


GAIA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



(Página de assinaturas 2/4 do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado entre a GAIA SECURITIZADORA S.A., a TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. e a GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., datado de 04 de setembro de 2020)

CAMILA M. OLIVEIRA *LUIS PHILIPPE CAMANO PASSOS*

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Nome: *CAMILA M OLIVEIRA*
Cargo: *DIRETORA*

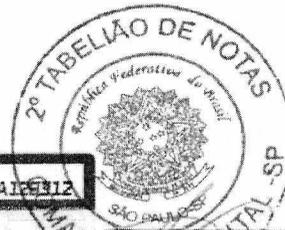
Nome: LUIS P. C. PASSOS
Cargo: RG.: 34.545.393-1 SSP/SP
CPF.: 345.394.968-40

2º Tabelião de Notas de São Paulo - Anderson Henrique Teixeira Nogueira
Rua Rego Freitas, 193 - República - São Paulo-SP-CEP 01220-010 | (11) 3357-8844 - 2cartorio.com.br

GAIA

Reconheço por semelhança 2 Firmas(s) COM VALOR ECONÔMICO de:
CAMILA MARIA OLIVEIRA, LUIS PHILIPPE CAMANO PASSOS
São Paulo, 22/09/2020. Em test. da Verdade.

Rafael Stevano Araujo Franca - ESCRIVENTE
Valor: R\$ 19,70. Selos(s): 1051AA0889299, 1051AA0889300



[Handwritten signature]

(Página de assinaturas 3/4 do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado entre a GAIA SECURITIZADORA S.A., a TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. e a GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., datado de 04 de setembro de 2020)



GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA
DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Juarez Dias Costa
Diretor

(Página de assinaturas 4/4 do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado entre a GAIA SECURITIZADORA S.A., a TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. e a GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., datado de 04 de setembro de 2020)

TESTEMUNHAS:

1. 

Nome: LUÍZ HENRIQUE
RG: 17.220.126-8
CPF: 153.458.458-76

2. 

Nome: BRUNO HENRIQUE FONSECA TEIXEIRA
RG: 40.679.674-9
CPF: 335.523.708-62



ANEXO I
DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA
INSTRUÇÃO CVM 414

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, conjunto 43, sala 05, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), tendo em vista a substituição da GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, conj. 81, sala 1, inscrita no CNPJ sob o nº 07.587.384/0001-30 ("GAIA"), como companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª e 51ª Séries da 4ª Emissão da GAIA, que foram transferidos para a 22ª e 23ª Séries da 1ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), em que a Socopa – Sociedade Corretora Paulista S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40 atuou como instituição intermediária líder e a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP: 22775-003, inscrita no CNPJ sob nº. 10.749.264/0001-04 atua como agente fiduciário dos CRI, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização da Emissão.

São Paulo, 24 de outubro de 2019.

  TABELIÃO DE NOTAS
Camilla Maria Oliveira *Luís Philippe Camano Passos*
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome: LUIS P. C. PASSOS
Cargo: RG.: 34.545.393-1 SSP/SP
CPF.: 345.394.968-40



Reconheço por semelhança 2 Firmas e seu VALOR ECONOMICO de:
CAMILA MARIA OLIVEIRA, LUIS PHILIPPE CAMANO PASSOS
Sao Paulo, 22/09/2020. Em Test. da Verdade.

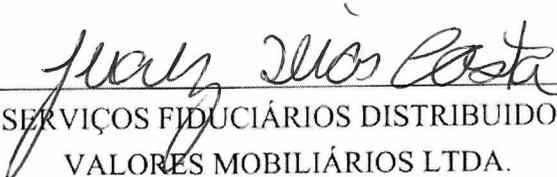
Rafael Stefano Araujo Franca - ESCRIVENTE
Valor: R\$ 12,90, Selos(s): 1051AB91751, 1051AB91752



DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III
DA INSTRUÇÃO CVM 414

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP: 22775-003, inscrita no CNPJ sob nº. 10.749.264/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de Agente Fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 22ª e 23ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, conjunto 43, sala 05, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização da Emissão.

São Paulo, 24 de outubro de 2019.


GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: **Juarez Dias Costa**
Cargo: **Diretor**

ANEXO II
FLUXO DE PAGAMENTOS DO CRI (SENIORES E SUBORDINADO)

Eventos	Data	% de Amortização	Há pagamento de Juros?
1	25/11/2019	0,00000%	Incorporação de juros
2	25/12/2019	0,00000%	Incorporação de juros
3	25/01/2020	0,00000%	Incorporação de juros
4	25/02/2020	0,00000%	Incorporação de juros
5	25/03/2020	0,00000%	Incorporação de juros
6	25/04/2020	0,00000%	Incorporação de juros
7	25/05/2020	0,00000%	Incorporação de juros
8	25/06/2020	0,00000%	Incorporação de juros
9	25/07/2020	0,00000%	Incorporação de juros
10	25/08/2020	0,00000%	Incorporação de juros
11	25/09/2020	0,00000%	Incorporação de juros
12	25/10/2020	0,00000%	Incorporação de juros
13	25/11/2020	0,00000%	Incorporação de juros
14	25/12/2020	0,00000%	Incorporação de juros
15	25/01/2021	0,00000%	Incorporação de juros
16	25/02/2021	0,00000%	Incorporação de juros
17	25/03/2021	0,00000%	Incorporação de juros
18	25/04/2021	0,00000%	Incorporação de juros
19	25/05/2021	0,00000%	Incorporação de juros
20	25/06/2021	0,00000%	Incorporação de juros
21	25/07/2021	0,00000%	Incorporação de juros
22	25/08/2021	0,00000%	Incorporação de juros
23	25/09/2021	0,00000%	Incorporação de juros
24	25/10/2021	0,00000%	Incorporação de juros
25	25/11/2021	0,00000%	Incorporação de juros
26	25/12/2021	0,00000%	Incorporação de juros
27	25/01/2022	0,00000%	Incorporação de juros
28	25/02/2022	0,00000%	Incorporação de juros
29	25/03/2022	0,00000%	Incorporação de juros
30	25/04/2022	0,00000%	Incorporação de juros
31	25/05/2022	0,00000%	Incorporação de juros
32	25/06/2022	0,00000%	Incorporação de juros
33	25/07/2022	0,00000%	Incorporação de juros
34	25/08/2022	0,00000%	Incorporação de juros
35	25/09/2022	0,00000%	Incorporação de juros
36	25/10/2022	0,00000%	Incorporação de juros



37	25/11/2022	0,00000%	Incorporação de juros
38	25/12/2022	0,00000%	Incorporação de juros
39	25/01/2023	0,00000%	Incorporação de juros
40	25/02/2023	0,00000%	Incorporação de juros
41	25/03/2023	0,00000%	Incorporação de juros
42	25/04/2023	0,00000%	Incorporação de juros
43	25/05/2023	0,00000%	Incorporação de juros
44	25/06/2023	0,00000%	Incorporação de juros
45	25/07/2023	0,00000%	Incorporação de juros
46	25/08/2023	0,00000%	Incorporação de juros
47	25/09/2023	0,00000%	Incorporação de juros
48	25/10/2023	0,00000%	Incorporação de juros
49	25/11/2023	0,00000%	Incorporação de juros
50	25/12/2023	0,00000%	Incorporação de juros
51	25/01/2024	0,00000%	Incorporação de juros
52	25/02/2024	0,00000%	Incorporação de juros
53	25/03/2024	0,00000%	Incorporação de juros
54	25/04/2024	0,00000%	Incorporação de juros
55	25/05/2024	0,00000%	Incorporação de juros
56	25/06/2024	0,00000%	Incorporação de juros
57	25/07/2024	0,00000%	Incorporação de juros
58	25/08/2024	0,00000%	Incorporação de juros
59	25/09/2024	0,00000%	Incorporação de juros
60	25/10/2024	0,00000%	Incorporação de juros
61	25/11/2024	100,00000%	Sim



ANEXO III

OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAIS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Para fins do disposto na Instrução CVM nº 583/2016, na data de assinatura do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários - Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª e 51ª Séries da 4ª Emissão da GAIA SECURITIZADORA S.A., que foram transferidos para a 22ª e 23ª Séries da 1ª Emissão da TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. (“Emissora”), o Agente Fiduciário presta serviço de agente fiduciário às seguintes emissões da Emissora e de seu grupo:

16ª Série da 1ª Emissão da TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R\$37.055.500,00
Quantidade de CRI:	37
Prazo de Vencimento:	25/09/2026
Taxa de Juros:	13,5%
Garantia:	Cessão Fiduciária dos Recebíveis; Fundo de Reserva

17ª Série da 1ª Emissão da TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R\$31.203.776,10
Quantidade de CRI:	30
Prazo de Vencimento:	16/08/2026
Taxa de Juros:	13,0%
Garantia:	Cessão Fiduciária dos Recebíveis; Fundo de Reserva

18ª Série da 1ª Emissão da TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R\$25.000.000,00
Quantidade de CRI:	25
Prazo de Vencimento:	15/01/2027
Taxa de Juros:	12,0%
Garantia:	Cessão Fiduciária dos Recebíveis; Fundo de Reserva

19ª Série da 1ª Emissão da TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da	R\$15.400.000,00

Emissão:	
Quantidade de CRI:	14
Prazo de Vencimento:	25/12/2016
Taxa de Juros:	19,79%
Garantia:	Cessão Fiduciária dos Recebíveis; Fundo de Despesa

20ª Série da 1ª Emissão da TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R\$35.062.134,48
Quantidade de CRI:	116
Prazo de Vencimento:	25/10/2026
Taxa de Juros:	12,0%
Garantia:	Cessão Fiduciária dos Recebíveis; Alienação Fiduciária; Fundo de Reserva; Coobrigação da Cedente

21ª Série da 1ª Emissão da TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R\$23.118.908,40
Quantidade de CRI:	70
Prazo de Vencimento:	20/08/2026
Taxa de Juros:	12,0%
Garantia:	Cessão Fiduciária dos Recebíveis; Alienação Fiduciária; Fundo de Reserva; Coobrigação da Cedente

24ª Série da 1ª Emissão da TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R\$10.130.000,00
Quantidade de CRI:	1
Prazo de Vencimento:	27/12/2022
Taxa de Juros:	12,0%
Garantia:	Cessão Fiduciária dos Recebíveis; Fundo de Despesa

25ª Série da 1ª Emissão da TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R\$21.943.844,16
Quantidade de CRI:	21

Prazo de Vencimento:	25/08/2026
Taxa de Juros:	12,0%
Garantia:	Cessão Fiduciária dos Recebíveis; Fundo de Despesa