

OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22

**ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 558ª EMISSÃO,
EM CLASSE E SÉRIE ÚNICA (IF 25L3104624)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 14 DE JULHO DE 2026**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 14 de julho de 2026, às 15:30 hrs, de forma integralmente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), e demais normas aplicáveis de forma complementar, coordenada pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, com sede na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) ("Assembleia").
2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação por edital e a realização de videoconferência, em razão da presença da totalidade dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação, nos termos da Cláusula 17.6 do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 558ª (Quingentésima Quinquagésima Oitava) Emissão, em Classe e Série Única, da Opea Securitizadora S.A.*", firmado em 12 de dezembro de 2025 entre a Emissora e o Agente Fiduciário (conforme abaixo definido), conforme aditado ("Termo de Securitização"), e do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.
3. **PRESENÇA E QUÓRUM:** Representantes: (i) de 100% (cem por cento) dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 558ª Emissão, em classe e série única, da Emissora ("CRI" e "Titulares dos CRI", respectivamente), conforme lista de presença constante do **Anexo I** à presente ata; (ii) da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); (iii) da Emissora; (iv) da **GAFISA RIO SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Jardim Botânico, nº 211, Jardim Botânico, CEP 22470-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.493.510/0001-83 ("Devedora").
4. **MESA:** Presidente: Jéssica Diniz Custódio; e Secretário(a): Vitor Lopes Duarte
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
 - (i) a **NÃO** declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, isto é, as 25.000 (vinte e cinco mil) notas comerciais escriturais emitidas no âmbito da 1ª (Primeira) Emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), nos termos da Cláusula 6.4 do Termo de Emissão ("Notas Comerciais"), e, consequentemente, a não realização do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 11.3 do Termo de

Securitização e da Cláusula 10.2 do “*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da Gafisa Rio Serviços Imobiliários Ltda.*”, firmado em 12 de dezembro de 2025 (“Termo de Emissão”), em razão dos seguintes descumprimentos de obrigações não pecuniárias pela Devedora, conforme notificação enviada pela Securitizadora em 15 de abril de 2026 (“Notificação”): **(a)** não contratação do Agente de Monitoramento, responsável pela elaboração dos relatórios e acompanhamento do empreendimento, conforme exigido pela Cláusula 5.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária e pela Cláusula 11.1, item (vii), do Termo de Emissão; e **(b)** não registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, conforme previsto na Cláusula 12.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, obrigação essencial à plena eficácia e exequibilidade das garantias da Operação; descumprimentos esses enquadrados como Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da Cláusula 10.2, item (ix), do Termo de Emissão;

(ii) a ratificação da distribuição parcial dos CRI, sem o cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, efetivada mediante a subscrição e integralização de 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, ao Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), e do cancelamento dos 1.000 (mil) CRI não distribuídos, com a consequente alteração das Cláusulas 4.1, itens (iv), (v) e (vi), e da Cláusula 6.2.3 do Termo de Securitização, para refletir o novo Valor Total da Emissão, a nova quantidade de CRI e a possibilidade de distribuição parcial no âmbito da Oferta; e, consequentemente, a ratificação da subscrição e integralização de 25.000 (vinte e cinco mil) Notas Comerciais, ao Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), e do cancelamento das 1.000 (mil) Notas Comerciais remanescentes, com a consequente alteração das Cláusulas 6.2 e 6.4 do Termo de Emissão, para refletir o novo Valor Total da Emissão e a nova quantidade de Notas Comerciais; bem como a alteração do item 6.3 do Anexo X ao Termo de Securitização da Escritura de Emissão de CCI e da CCI (conforme definidos no Termo de Securitização), e de quaisquer outras disposições dos Documentos da Operação relativas a essa matéria, que deverão ser formalizados por meio de aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e à CCI, para refletir a distribuição parcial realizada no âmbito da Oferta e o cancelamento dos CRI e das Notas Comerciais remanescentes;

(iii) a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos, contados da data desta Assembleia, para que a Devedora regularize os descumprimentos de obrigações não pecuniárias indicados na Notificação (“Waiver”), observado que o Waiver abrange as seguintes obrigações pendentes de cumprimento: **(a)** envio do relatório comprobatório da destinação dos recursos captados na Emissão, nos termos das Cláusulas 5.2 e 5.2.2 do Termo de Emissão (“Relatório de Verificação e Destinação de Recursos”); **(b)** envio do Relatório de Garantia; **(c)** registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme Cláusulas 7.4 e 7.5 do Termo de Emissão (“Contrato de AFI”); **(d)** registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme Cláusula 7.2 do Termo de Emissão (“Contrato de Cessão Fiduciária”); **(e)** registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, conforme Cláusula 7.3 do Termo de Emissão (“Contrato de AFP”); e **(f)** contratação do Agente de Monitoramento, nos termos da Cláusula 5.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária e da Cláusula 11.1, item (vii), do Termo de

Emissão (“Agente de Monitoramento”), conforme notificação enviada à Devedora em 15 de abril de 2026.

(iv) a criação de um evento genérico e extraordinário de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), o qual reduzirá, na mesma proporção, o saldo devedor das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o saldo devedor dos CRI, sem incidência de multa, prêmio ou qualquer outro encargo previsto nos Documentos da Operação. O evento ocorrerá no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura desta ata ou do efetivo recebimento, pela Securitizadora, do montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) na Conta Centralizadora Operacional 1, o que ocorrer por último, devendo ser considerado o saldo devedor na data do efetivo pagamento. Resta claro que a não realização da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária, e acarretará a incidência de efeitos de um Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, de um Resgate Antecipado dos CRI.

(v) que (a) após a realização da Amortização Extraordinária Compulsória de que trata o item (iii) acima, os recursos remanescentes na Conta Centralizadora Operacional 1 sigam integralmente a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na Cláusula 8.4 do Termo de Emissão, implicando, na ordem ali estabelecida, no pagamento das Despesas da Operação, conforme definidas no Termo de Emissão (“Despesas da Operação”); e (b) a constituição, na Conta Centralizadora Operacional 1, do Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados, exclusivamente, ao pagamento de custos e despesas relacionados às obras dos empreendimentos vinculados aos CRI (“Fundo de Obras”), nos termos e condições a serem definidos em aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, sendo certo que, após a quitação dos demais itens da Ordem de Prioridade de Pagamentos referidos no subitem (a) acima, o saldo remanescente disponível na Conta Centralizadora Operacional 1 será integralmente direcionado ao Fundo de Obras.

(vi) a contratação do escritório de advocacia Machado Meyer, Sendacz e Opice Advogados, às expensas do Patrimônio Separado, conforme proposta enviada à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, cujo resumo dos termos gerais consta do **Anexo III** à presente ata, para assessoria jurídica na elaboração dos aditamentos aos Documentos da Operação necessários à implementação das deliberações aprovadas na presente Assembleia.

(vii) a utilização dos recursos do Fundo de Reserva para: (a) o pagamento dos honorários do escritório de advocacia Machado Meyer, Sendacz e Opice Advogados, conforme contratação aprovada no item (v) acima; (b) o pagamento de eventuais despesas cartorárias, registrais e judiciais relacionadas ao registro, constituição, formalização, aditamento, liberação e/ou aperfeiçoamento das Garantias da Operação; e (c) na hipótese de o Fundo de Obras vir a apresentar saldo zerado ou insuficiente para fazer frente aos custos das obras, o pagamento dos referidos custos, observada, em qualquer hipótese, a obrigação da Devedora de promover a integral recomposição do Fundo de Reserva nos termos e prazos previstos nos Documentos da Operação.

(viii) Caso aprovados os itens (iii) e (iv) da Ordem do Dia e verificado pela Securitizadora o pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, deliberar sobre

a liberação das unidades do empreendimento "Gafisa Upside Paraíso" alienadas fiduciariamente à Securitizadora, devidamente indicadas no "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" firmado em 20 de dezembro de 2025 ("*Alienação Fiduciária de Imóvel Gafisa*"), ficando a Emissora e o Agente Fiduciário, desde já, autorizados a celebrar todos os instrumentos de liberação, baixa de averbações e cancelamentos de registros necessários junto aos competentes Cartórios de Registro de Imóveis e órgãos competentes.

(ix) a atualização da tabela de Despesas Recorrentes da Operação de Securitização, para refletir as despesas atualmente aplicáveis, com efeitos simultâneos e vinculantes tanto no âmbito do Termo de Emissão quanto do Termo de Securitização, conforme **Anexo II** à presente ata.

(x) a aprovação de que a liberação dos recursos destinados à SPE Sorocaba – Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.456.910/0001-01 ("*SPE Sorocaba*"), no âmbito dos Documentos da Operação, seja realizada na conta corrente nº 090178-4, agência nº 0001, mantida junto ao Banco Conta Pronta (nº 569), de titularidade da referida SPE, em substituição à conta corrente nº 08589-6, agência nº 2798, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), anteriormente utilizada para essa finalidade, observado que tal aprovação não implica alteração das Contas Centralizadoras da Operação.

6. INSTALAÇÃO: O Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes do(s) Titular(es) dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o Presidente e o Secretário, a presente Assembleia devidamente instalada.

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titular(es) dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

7. DELIBERAÇÕES: colocadas em discussão as matérias objeto da Ordem do Dia, restou decidido por:

(i) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, **aprovou(aram)** a NÃO declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais e, consequentemente, não realização do Resgate Antecipado dos CRI, em razão dos descumprimentos de obrigações não pecuniárias pela Devedora, conforme Notificação, nos termos do item (i) da Ordem do Dia.

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, **aprovou(aram)** a ratificação da distribuição parcial dos CRI, sem o cancelamento da Oferta, e o cancelamento

dos CRI e das Notas Comerciais remanescentes, nos termos do item (ii) da Ordem do Dia, autorizando a Emissora e o Agente Fiduciário a firmarem os aditamentos aos Documentos da Operação aplicáveis, conforme item (ii) da Ordem do Dia.

(iii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, **aprovou(aram)** a concessão do Waiver de 30 (trinta) dias corridos para regularização dos descumprimentos de obrigações não pecuniárias pela Devedora, nos termos do item (iii) da Ordem do Dia.

(iv) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, **aprovou(aram)** a criação de evento genérico e extraordinário para operacionalização da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da assinatura desta ata ou do recebimento do recurso na Conta Centralizadora Operacional 1, o que ocorrer por último, nos termos do item (iv) da Ordem do Dia.

(v) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, **aprovou(aram)** que os recursos remanescentes na Conta Centralizadora Operacional 1 sigam a Ordem de Prioridade de Pagamentos e a constituição do Fundo de Obras, nos termos do item (v) da Ordem do Dia.

(vi) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, **aprovou(aram)** a contratação do escritório Machado Meyer, Sendacz e Opice Advogados, às expensas do Patrimônio Separado, nos termos do item (vi) da Ordem do Dia.

(vii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, **aprovou(aram)** a utilização dos recursos do Fundo de Reserva, nos termos do item (vii) da Ordem do Dia.

(viii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, **aprovou(aram)** a liberação das unidades do empreendimento “Gafisa Upside Paraíso” alienadas fiduciariamente à Securitizadora, nos termos do item (viii) da Ordem do Dia.

(ix) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, **aprovou(aram)** a atualização da tabela de Despesas Recorrentes da Operação de Securitização, nos termos do item (ix) da Ordem do Dia.

(x) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, **aprovou(aram)** a alteração da conta bancária de liberação dos recursos destinados à SPE Sorocaba.

Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) dos CRI na presente Assembleia, ficam a Emissora, o Agente Fiduciário, a Devedora, as Garantidoras e demais partes dos

Documentos da Operação, conforme aplicável, autorizados a realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações desta Assembleia.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. O Agente Fiduciário informa ao(s) Titular(es) dos CRI que as deliberações desta Assembleia podem apresentar riscos mensuráveis e não mensuráveis. O Agente Fiduciário e a Emissora consignam que não são responsáveis por verificar se o administrador/gestor ou procurador do(s) Titular(es) dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

8.2. As deliberações desta Assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos, exceto em relação a renúncias e/ou exonerações expressamente tratadas nesta ata de Assembleia.

8.3. O Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta Assembleia, razão pela qual reitera que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. Assim, reforçam que o(s) Titular(es) dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

8.4. O Agente Fiduciário e a Emissora informam ao(s) Titular(es) dos CRI e à Devedora que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento na exposição dos investidores ao risco de crédito dos CRI em razão da liberação das unidades do empreendimento “Gafisa Upside Paraíso” alienadas fiduciariamente à Securitizadora e da concessão de prazo adicional para o cumprimento de obrigações não pecuniárias, incluindo, mas não se limitando, o registro do Contrato de AFI, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de AFP.

8.5. Adicionalmente, os representantes do(s) Titular(es) dos CRI aqui presentes declaram para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelo(s) Titular(es) dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

8.6. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

8.7. A Emissora informa que a presente Assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

8.8. As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta Assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, sendo certo que a data de assinatura desta ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

8.9. Por fim, os presentes autorizam a divulgação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação do(s) Titular(es) dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

9. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente pelo Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 14 de julho de 2026.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas)

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Classe e Série Única da 558ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., realizada em 14 de julho de 2026.)

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio
Presidente

Vitor Lopes Duarte
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Securitizadora

Nome: Jéssica Diniz Custódio
Cargo: Procuradora

Nome: Thatiane Azenha Machado
Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: FERNANDA SHIMURA PERTICARARI
Cargo: Procurador

Nome: RAFAEL SOTIR FERREIRA TONI
Cargo: Procurador

