

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 321ª EMISSÃO (IF 24J2128781; 24J2130089)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 27 DE JULHO DE 2026**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 27 de julho de 2026, às 13:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), coordenada pela Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença do(s) Titular(es) dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.
2. **CONVOCAÇÃO:** dispensada a convocação por edital em razão da presença do(s) titular(es) representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação das 1ª e 2ª Séries da 321ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titular(es) dos CRI" e "CRI", respectivamente) nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.
3. **PRESENÇA:** presentes os representantes (i) da Emissora; (ii) da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); (iii) do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata; e (iv) da CATA Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 04.896.759/0001-55 ("Devedora").
4. **MESA:** Presidente: Marcio Lopes dos Santos Teixeira; Secretário(a): Samuel Castro Pereira.
5. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:
 - (i) Aprovar a concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do vencimento antecipado previsto nas Cláusulas (xiii) e (xxviii) da CCB, para autorizar que, pelo período de 4 (quatro) meses a contar da realização desta assembleia ("Prazo de Regularização"), ficará suspensa as verificações previstas nas Cláusula 5.5 e Cláusula 6.1.9 do Contrato de Cessão e a recomposição do Fundo de Recebíveis no valor adicional de R\$ 1.950.000,00 (um milhão, novecentos e cinquenta mil reais.), devendo, após o término do Prazo de Regularização, todas as obrigações voltar a ser observadas conforme previsto nos Documentos da Operação;

(ii) A alteração, durante o Prazo de Regularização acima, do Anexo II do Termo de Securitização, para prever o período de carência de 4 (quatro) meses para o pagamento da Amortização da 1ª e 2ª séries dos CRI a partir do evento originalmente previsto para 26 de março de 2026 (inclusive), permanecendo, contudo, a obrigação de pagamento integral das respectivas Remunerações em cada uma das datas de pagamento, incluindo eventuais despesas da Operação, passando vigorar nos termos do Anexo II desta ata.

(iii) Em contrapartida às aprovações acima, a Devedora se compromete a, na Data de Vencimento das Obrigações Garantidas dos CRI, realizar o pagamento adicional através da B3 S.A., à título de prêmio, no valor de R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais.), podendo referido montante ser descontando do Fundo de Recebíveis, observado que na hipótese de insuficiência do Fundo de Recebíveis, o valor remanescente deverá ser aportado pela Cedente em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de verificação da insuficiência do Fundo de Recebíveis, ficando estabelecido que, caso o pagamento não seja realizado na respectiva Data de Vencimento, a Securitizadora estará autorizada a (a) notificar a Cedente para regularização do pagamento dentro do prazo de cura previsto nos Documentos da Operação; ou (b) convocar assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar acerca do referido descumprimento pecuniário (“Prêmio Waiver Fee”).

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 o(s) 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, **aprovaram**

Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) dos CRI na presente assembleia, ficam, Emissora e Agente Fiduciário, 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 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. 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.

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

8.6. 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.

8.7. 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.

8.8. 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, 27 de julho de 2026.

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

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 321ª Emissão (IF 24J2128781; 24J2130089) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 27 de julho de 2026.)

Mesa:

Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Presidente

Samuel Castro Pereira
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: Procurador

Nome: Jéssica Diniz
Cargo: Procuradora

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome: Vinícius Santarém da Costa Machado
Cargo: Procurador