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

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIE DA 332ª EMISSÃO (IF 24J2479385; 24J2479470) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 16 DE OUTUBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no 16 de outubro de 2026 às 15:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), coordenada pela Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), 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 ("Assembleia").

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 da 1ª e 2ª série da 332ª Emissão da Emissora ("CRI"), conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titular(es) dos CRI"), nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

3. PRESENÇA: presentes os representantes **(i)** da Emissora; **(ii)** da **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e **(iii)** do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Jéssica Diniz Custódio; Secretário: Caroline Queiroz.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) (a) a liberação, pela Emissora, em até 5 (cinco) dias úteis, com a consequente baixa dos respectivos ônus, das seguintes garantias constituídas no âmbito da Operação de Securitização: (i) da alienação fiduciária constituída sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 141.041 do 10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Imóvel", respectivamente); e (ii) da cessão fiduciária sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da comercialização aos Adquirentes das unidades autônomas integrantes do empreendimento desenvolvido no Imóvel ("Cessão Fiduciária" e "Direitos Creditórios Vendas", respectivamente, sendo a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária, em conjunto, doravante denominadas "Garantias Liberadas"). Após a liberação da Cessão Fiduciária, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Vendas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

não mais serão depositados na Conta Vinculada da Emitente, conforme previa a Cláusula 7.3.1 do Termo de Emissão, permanecendo integralmente vigente a obrigação de pagamento da Parcela de VGV prevista no Termo de Emissão, bem como as obrigações relacionadas ao Relatório de Monitoramento, até a integral quitação das Obrigações Garantidas ("Desconstituição das Garantias Liberadas"); (b) a obtenção, pela Emitente, de Financiamento à Construção, com a dispensa da obrigação de cumprimento do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, nos termos da Cláusula 7.8.2 do Termo de Emissão, contratado junto ao Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, por meio da Cédula de Crédito Bancário nº 1016162110, emitida em 31 de julho de 2026 ("CCB Itaú"), com as seguintes características: (1) valor: R$ 56.100.000,00 (cinquenta e seis milhões e cem mil reais); (2) prazo total: vencimento final em 1º de setembro de 2029; (3) indexador: Taxa Referencial – TR; (4) spread: 11,80% (onze inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano; (5) taxa total: TR + 11,80% (onze inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano; (6) prêmios: não há; (7) cronograma de amortização: carência de 9 (nove) meses para o principal, contada da data prevista para a liberação da última parcela do crédito, com pagamento mensal de juros, seguida de amortização em 3 (três) parcelas mensais pelo Sistema de Amortização Constante – SAC; (8) amortização e/ou resgate extraordinários: liquidação antecipada mediante prévia anuência do credor, sem cobrança de indenização, e amortização extraordinária com recursos da conta vinculada do financiamento; e (9) garantias: hipoteca de primeiro grau sobre o Imóvel e as futuras unidades autônomas do empreendimento, cessão fiduciária dos recebíveis do empreendimento, exceto aqueles relativos às unidades indicadas no item 4.H da CCB Itaú, e aval da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Aprovação do Financiamento à Construção"); e (c) a dispensa do atendimento das Condições para o Financiamento à Construção previstas nos itens (i) e (iv) da Cláusula 7.8.4 do Termo de Emissão, permanecendo mantidos as obrigações relacionadas à Alienação Fiduciária de Quotas e ao Aval, nos termos dos itens (ii) e (iii) da referida cláusula, tendo em vista que a Desconstituição das Garantidas Liberadas é realizada no âmbito da obtenção, pela Emitente, de Financiamento à Construção, nos termos da Cláusula 7.8 do Termo de Emissão ("Dispensa das Condições para o Financiamento à Construção");

(ii) A contratação, pela Emitente, em substituição às Garantias Liberadas, do seguro garantia financeira objeto da Apólice nº 06653202600010776000090 8, emitida pela TOO Seguros S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 33.245.762/0001-07 ("Apólice" e "Seguradora", respectivamente), em favor da Securitizadora, desde 11 de agosto de 2026, com data de vencimento em 11 de agosto de 2027, devendo ser prorrogado nos termos da Ordem do Dia (iii), com Valor da Garantia inicial de R$ 37.389.015,91 (trinta e sete milhões, trezentos e oitenta e nove mil, quinze reais e noventa e um centavos), constituído em garantia e devendo sempre corresponder a 100% (cem por cento) do saldo devedor total das Notas Comerciais, abrangendo principal, correção monetária, juros de mora e/ou multas decorrentes de eventual inadimplemento pela Emitente, exceto a Multa Extraordinária

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

(conforme definido abaixo) ("Seguro Garantia Financeira"), cabendo à Emitente mantê-lo válido, eficaz, exigível e vigente, nos exatos termos, limites e condições da Apólice, enquanto houver saldo devedor das Notas Comerciais, e manter a Securitizadora como Segurada e única beneficiária ("Contratação Seguro Garantia Financeira");

(iii) Caso a matéria dos itens "i" e "ii" da Ordem do Dia seja aprovada, a (a) alteração da definição de Garantias nos documentos da Operação de Securitização, para prever a exclusão da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária e a inclusão do Seguro Garantia Financeira, de modo que a definição de Garantias prevista na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização passe a ser aquela prevista abaixo; (b) inclusão dos itens abaixo nas Cláusulas 9.1 e 11.1 do Termo de Emissão; (c) alteração do Anexo VI do Termo de Securitização para refletir tais inclusões; e (d) exclusão de todas as referências à Alienação Fiduciária de Imóvel e à Cessão Fiduciária dos documentos da Operação de Securitização, em razão da liberação e baixa das Garantias Liberadas:

> *"Garantias: A Alienação Fiduciária de Quotas, o Seguro Garantia Financeira e o Aval, quando referidos em conjunto."*
>
> *"9.1. Constituem eventos de inadimplemento não automático das Notas Comerciais ("Eventos de Inadimplemento") que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, aplicando-se o disposto na Cláusula 9.2 e seguintes abaixo:*
>
> *[...]*
>
> *(xli) caso as obrigações de manutenção e renovação do Seguro Garantia Financeira, nos exatos termos, limites e condições da Apólice e enquanto houver saldo devedor das Notas Comerciais, sejam descumpridas;*
> *(xlii) caso seja constatado o cancelamento, a suspensão, a extinção, a perda de cobertura, a invalidade, a ineficácia, a nulidade ou a inexequibilidade, total ou parcial, do Seguro Garantia Financeira;*
> *(xliii) caso a Securitizadora deixe de constar como Segurada e única beneficiária do Seguro Garantia Financeira, na forma exigida neste instrumento;*
>
> *[...]*
>
> *11.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, a Emitente obriga-se a:*
>
> *[...]*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

(xiii) manter o Seguro Garantia Financeira válido, eficaz, exigível e vigente, nos exatos termos, limites e condições da Apólice e enquanto houver saldo devedor das Notas Comerciais, inclusive mediante sua tempestiva renovação ou substituição, conforme aplicável, assegurando que (a) a cobertura corresponda, a todo tempo, a 100% (cem por cento) do saldo devedor total das Notas Comerciais; e (b) a Securitizadora permaneça como Segurada e única beneficiária;

(xiv) fornecer à Securitizadora cópia da apólice e, se houver, dos respectivos endossos do Seguro Garantia Financeira, bem como dos respectivos comprovantes de pagamento, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva emissão ou pagamento, conforme o caso;

(xv) apresentar à Securitizadora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação ao término da vigência do Seguro Garantia Financeira, a comprovação da solicitação de sua renovação ou da contratação de nova garantia suficiente e idônea, aceita pela Securitizadora, devendo a apólice renovada ou a nova garantia ser entregue à Securitizadora antes do término da vigência então em curso, sem qualquer interrupção da cobertura."

(iv) Caso a matéria do item "i" da Ordem do Dia seja aprovada, a inclusão da Cláusula 9.7.1 do Termo de Emissão, com o intuito de incluir o mecanismo de multa em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais, para que passe a vigorar com a seguinte redação:

*9.7. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Emitente obriga-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do maior valor entre **(i)** R$ 33.625.000,00 (trinta e três milhões, seiscentos e vinte cinco mil reais) corrigido pelo IPCA, a partir do momento de cada desembolso das Notas Comerciais, acrescido de forma composta de 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento), descontado de todos os pagamentos pro rata temporis realizados a título de Parcela de VGV; e **(ii)** zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que for deliberado pela Securitizadora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que, se existirem unidades físicas em estoque, deverá ser aplicado extraordinariamente o mecanismo de liquidez previsto na Cláusula 8.12 acima.*

9.7.1. Ainda, a Emitente deverá pagar multa não compensatória em valor equivalente à diferença entre (a) soma de: (i) todas as Parcelas de VGV vincendas e ainda não pagas relativas às unidades residenciais já

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

comercializadas ou objeto de contratos de venda ou compromissos de compra e venda celebrados até a data da declaração do vencimento antecipado, calculadas sobre o saldo dos respectivos preços de venda contratados e ainda não recebidos; e (ii) todas as Parcelas de VGV projetadas sobre as unidades residenciais ainda não comercializadas na referida data, calculadas com base no preço de venda projetado para o estoque, conforme o último Relatório de Monitoramento disponível, sendo ambos os valores apurados pelo Agente de Monitoramento e (b) o valor efetivamente pago no Vencimento Antecipado ("Multa Extraordinária"). Caso o mecanismo de liquidez previsto na Cláusula 8.12 seja efetivamente aplicado, o valor da Multa Extraordinária será reduzido exclusivamente pelo valor das Parcelas de VGV projetadas sobre as Unidades em Estoque que forem efetivamente satisfeitas em decorrência de sua aplicação, ficando tal redução limitada ao montante referido no item (ii) acima e permanecendo integralmente devido o montante referido no item (i) acima. A Multa Extraordinária será devida em adição aos demais valores previstos nesta Cláusula, não substituirá os Encargos Moratórios e constituirá Obrigação Garantida exclusivamente para fins do Termo de Emissão, do Aval e da Alienação Fiduciária de Quotas, não integrando e nem ampliando o objeto, o risco, as obrigações ou o Valor da Garantia cobertos pelo Seguro Garantia Financeira, não podendo ser reclamada ou exigida da Seguradora.

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 (R1), bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60, no 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 Desconstituição das Garantidas Liberadas, Aprovação do Financiamento à Construção e a Dispensa das Condições para o Financiamento à Construção;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

(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 Contratação do Seguro Garantia Financeira;

(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 (a) alteração da definição de Garantias nos documentos da Operação de Securitização, para prever a exclusão da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária e a inclusão do Seguro Garantia Financeira, de modo que a definição de Garantias prevista na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização passe a ser aquela prevista no item (iii) da Ordem do Dia; (b) inclusão dos itens conforme disposto no item (iii) da Ordem do Dia nas Cláusulas 9.1 e 11.1 do Termo de Emissão; (c) alteração do Anexo VI do Termo de Securitização para refletir tais inclusões; e (d) exclusão de todas as referências à Alienação Fiduciária de Imóvel e à Cessão Fiduciária dos documentos da Operação de Securitização, em razão da liberação e baixa das Garantias Liberadas; e

(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 inclusão da Cláusula 9.7.1 do Termo de Emissão, com o intuito de incluir o mecanismo de multa em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais, para que passe a vigorar com a redação disposta no item (iv) da Ordem do Dia.

Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) dos CRI na presente Assembleia, ficam a Emissora e o 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 informa ao(s) Titular(es) dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, o risco de crédito relacionado à efetividade da cobertura da Apólice, à capacidade de pagamento da Seguradora e aos prazos para recebimento de eventual indenização e à suficiência do valor segurado para cobertura das Obrigações Garantidas no caso de excussão.

8.2. 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

8.3. Adicionalmente, os representantes dos Titulares 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 pelos Titulares 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, em todas as esferas legais e de direito.

8.4. As deliberações desta Assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos CRI, não importando em novação ou 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.

8.5. 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 de Securitização e na legislação aplicável.

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 de Securitização.

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, parágrafo 2º, da Medida Provisória n.º 2.220-2/2001, 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

8.9. Por fim, os presentes autorizam a publicação 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, SP, 16 de outubro de 2026.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª série da 332ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., realizada em 16 de outubro de 2026.)

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio	**Caroline Queiroz**
Presidente	*Secretário*

Opea Securitizadora S.A.

Emissora

Nome: Jéssica Diniz Custódio	Nome: Mariana Cabrillano Guimarães
Cargo: Procuradora	Cargo: Procuradora

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Agente Fiduciário

Nome: Tânia Regina Tritapepe	Nome: Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel
Cargo: Procuradora	Cargo: Procurador

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate