

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.
CNPJ/MF nº 10.571.175/0001-02
NIRE 31.300.101.49-5
Companhia Aberta – Categoria A – Código CVM 25437

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 12 DE DEZEMBRO DE 2024**

- 1. Data, Hora e Local:** Realizada no dia 12 de dezembro de 2024, às 08:00 horas, na sede da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., localizada na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 01, bairro Estoril, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30455-610 (“Companhia” ou “Urba”).
- 2. Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do artigo 17, §2º, de seu Estatuto Social.
- 3. Composição da Mesa:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza e secretariados pelo Sr. José Roberto Diniz Santos.
- 4. Ordem do Dia:** Deliberar sobre (i) a cessão, pelas suas controladas a **Urba 10 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.507.888/0001-29 (“Urba 10”), a **Urba 26 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.616.684/0001-51 (“Urba 26”), a **Urba 30 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.095.396/0001-00 (“Urba 30”), a **Urba 33 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.347.064/0001-36 (“Urba 33”), a **Urba 39 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.541.122/0001-59 (“Urba 39”), a **Empreendimento Loteamento Bairro Vitória SPE S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.808.430/0001-81 (“Bairro Vitória SPE”) e a **Buona Vita Itu – Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.618.319/0001-40 (“Buona Vita SPE” e, em conjunto com a Urba 10, a Urba 26, a Urba 30, a Urba 33, a Urba 39 e a Bairro Vitória SPE, as “Cedentes”), de forma irrevogável e irretroatável, de direitos creditórios imobiliários, com valor nominal de **R\$ 51.379.599,97 (cinquenta e um milhões, trezentos e setenta e nove mil, quinhentos e noventa e nove reais e noventa e sete centavos)**, com preço de cessão de **R\$ 51.060.000,00 (cinquenta e um milhões e sessenta mil reais)** (“Direitos Creditórios Imobiliários”), que serão vinculados como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da classe sênior e da classe subordinada da 377ª emissão da True Securitizadora S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 663, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Cessionária” ou “Securitizadora”), a serem distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito automático, com dispensa de análise prévia, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente); (ii) a constituição de fundo de despesas pelas Cedentes (“Fundo de Despesas”); (iii) a constituição de fundo de reserva pelas Cedentes (“Fundo de Reserva”); (iv) a autorização, nos termos do seu Estatuto Social, para a negociação, no âmbito do Contrato de Cessão (conforme definido abaixo) e dos demais documentos necessários à Emissão dos CRI, conforme o caso, de recompra dos Direitos Creditórios Imobiliários, verificadas determinadas hipóteses que sejam negociadas no âmbito de referidos documentos; (v) a autorização, nos termos do seu Estatuto Social, para a negociação, no âmbito do Contrato de Cessão e dos demais documentos necessários à Emissão dos CRI, conforme o caso, de constituição de alienação fiduciária dos Lotes em favor da Cessionária, verificadas determinadas condições que sejam negociadas no

âmbito de referidos documentos; **(vi)** a autorização, nos termos do seu Estatuto Social, para, observadas as disposições legais, praticar todos e quaisquer atos necessários à implementação das deliberações aprovadas incluindo, mas não se limitando ao voto favorável em eventuais deliberações em reuniões de sócios ou assembleias gerais das controladas a respeito de tais matérias, à negociação e celebração do Contrato de Cessão, da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo), do contrato de distribuição dos CRI, do contrato de *servicing* de gestão, do contrato de *servicing* de revenda e de quaisquer outros documentos que se façam necessários para a efetivação da Emissão dos CRI; **(vii)** a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados necessários à implementação das deliberações aprovadas; e **(viii)** a lavratura da ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

5. Deliberações: Instalada a Reunião, após a análise e discussão das matérias objeto da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração da Companhia deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições:

(i) aprovar a cessão, pelas controladas da Companhia, a Urba 10, a Urba 26, a Urba 30, a Urba 33, a Urba 39, a Bairro Vitória SPE e a Buona Vita SPE, de forma irrevogável e irretroatável, dos Direitos Creditórios Imobiliários, com valor nominal de **R\$ 51.379.599,97 (cinquenta e um milhões, trezentos e setenta e nove mil, quinhentos e noventa e nove reais e noventa e sete centavos)**, com preço de cessão de **R\$ 51.060.000,00 (cinquenta e um milhões e sessenta mil reais)**; devidos por adquirentes de lotes dos empreendimentos imobiliários residenciais do tipo “loteamento” denominados “Jardim São Roque”, “Smart Urba Reserva”, “Residencial Buona Vita”, “Jardins da Mantiqueira”, “Reserva Floratta” e “Parque Vitória” (“Lotes” e “Adquirentes”, respectivamente), oriundos dos “*Contratos Particulares de Compra e Venda com Opção de Pacto Adjecto de Alienação Fiduciária em Garantia*” ou “*Contratos Particulares de Promessa de Compra e Venda*”, conforme o caso, firmados entre as Cedentes, na qualidade de vendedoras, e cada um dos Adquirentes, tendo por objeto a compra e venda de cada um dos Lotes (“Instrumentos de Venda e Compra de Lote”), nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Urba, as Cedentes e a Cessionária (“Contrato de Cessão”), sendo que, após a celebração do Contrato de Cessão, os Direitos Creditórios Imobiliários advindos de cada um dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote serão representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário fracionária ou integral, conforme o caso, emitida pela Cessionária, sob a forma escritural (em conjunto, as “CCI” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente). Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI poderão ser garantidos pela alienação fiduciária dos respectivos Lotes, a ser constituída nos termos do respectivo Instrumento de Venda e Compra de Lote. Será constituído Fundo de Reserva e Fundo de Despesas para fazer frente às obrigações dos CRI. A Securitizadora vinculará os Direitos Creditórios Imobiliários cedidos pelas Cedentes aos CRI;

(ii) aprovar a constituição do Fundo de Despesas pelas Cedentes, para pagamento das despesas da Emissão dos CRI, caso assim seja negociado;

(iii) aprovar a constituição do Fundo de Reserva pelas Cedentes, para garantia do pagamento das obrigações referentes aos CRI, caso assim seja negociado;

(iv) autorizar, nos termos do seu Estatuto Social, a negociação, no âmbito do Contrato de Cessão e dos demais documentos necessários à emissão dos CRI, conforme o caso, de recompra dos Direitos Creditórios Imobiliários, verificadas determinadas hipóteses que sejam negociadas no âmbito de referidos documentos;

(v) autorizar, nos termos do seu Estatuto Social, a negociação, no âmbito do Contrato de Cessão e dos demais documentos necessários à Emissão dos CRI, conforme o caso, de constituição de alienação fiduciária dos Lotes em favor da Cessionária, verificadas determinadas condições que sejam negociadas no âmbito de referidos documentos;

(vi) autorizar, nos termos do seu Estatuto Social e, ainda, observadas as disposições legais, a prática de todos e quaisquer atos necessários à implementação das deliberações aprovadas, incluindo, mas não se limitando ao voto favorável em eventuais deliberações em reuniões de sócios ou assembleias gerais das controladas a respeito de tais matérias, à negociação e celebração do Contrato de Cessão, do contrato de distribuição dos CRI, do contrato de *servicing* de gestão, do contrato de *servicing* de revenda e de quaisquer outros documentos que se façam necessários para a efetivação da Emissão dos CRI;

(vii) ratificar todos e quaisquer atos até então praticados necessários à implementação das deliberações aprovadas; e

(viii) aprovar a lavratura da ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei das Sociedades por Ações.

6. Encerramento: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata, que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes.

Belo Horizonte, 12 de dezembro de 2024.

Rubens Menin Teixeira de Souza
Presidente da Mesa

José Roberto Diniz Santos
Secretário da Mesa

Rubens Menin Teixeira de Souza
Presidente do Conselho de Administração

Rafael N. Menin Teixeira de Souza
Membro do Conselho de Administração

José Felipe Diniz
Membro Independente e Vice-Presidente do
Conselho de Administração

(Ata assinada eletronicamente, via Docusign, em momento posterior a realização da referida deliberação.)