

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 19 DE MARÇO DE 2025**

- 1. Data, Hora e Local:** Realizada no dia 19 de março de 2025, 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, por si e por suas controladas a **Urba 5 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.525.003/0001-96 (“Urba 5”); a **Urba 8 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.428.440/0001-94 (“Urba 8”); a **Urba 10 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.507.888/0001-29 (“Urba 10”); a **Urba 13 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.069.405/0001-99 (“Urba 13”); a **Urba 15 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.620.780/0001-12 (“Urba 15”); a **Urba 16 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.621.516/0001-29 (“Urba 16”); a **Urba 21 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.024.923/0001-11 (“Urba 21”); a **Urba 26 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.616.684/0001-51 (“Urba 26”); a **Urba 28 Loteamentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.618.276/0001-39 (“Urba 28”); 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 **Buona Vita Itu – Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.618.319/0001-40 (“Buona Vita SPE”), e a **Residencial Progresso Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.570.689/0001-08 (“Residencial Progresso SPE” e, em conjunto com a Urba, Urba 5, Urba 8, Urba 10, Urba 13, Urba 15, Urba 16, Urba 21, Urba 26, Urba 28, Urba 30, Urba 33, Urba 39 e Buona Vita SPE, as “Cedentes do Grupo Urba”; sendo as Cedentes do Grupo Urba, em conjunto com a **Altos do Moinho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.339.502/0001-17, as “Cedentes”), de forma irrevogável e irretratável, de direitos creditórios imobiliários, com valor nominal de **R\$ 102.421.632,43 (cento e dois milhões, quatrocentos e vinte e um mil, seiscentos e trinta e dois reais e quarenta e três centavos)** (“Direitos Creditórios Imobiliários”), com preço de cessão de **R\$ 100.400.000,00 (cem milhões e quatrocentos mil reais)**, que serão vinculados como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da classe sênior e da classe subordinada da 413ª emissão da Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora, com registro S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 (“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, por si e pelas controladas da Companhia, a Urba 5, a Urba 8, a Urba 10, a Urba 13, a Urba 15, a Urba 16, a Urba 21, a Urba 26, a Urba 28, a Urba 30, a Urba 33, a Urba 39, a Buona Vita SPE e a Residencial Progresso SPE, de forma irrevogável e irretratável, dos Direitos Creditórios Imobiliários, com valor nominal de **R\$ 102.421.632,43 (cento e dois milhões, quatrocentos e vinte e um mil, seiscentos e trinta e dois reais e quarenta e três centavos)**, com preço de cessão de **R\$ 100.400.000,00 (cem milhões e quatrocentos mil reais)**; devidos por adquirentes de lotes dos empreendimentos imobiliários residenciais do tipo “loteamento” denominados “Bem Viver Prudente”, “Jardim dos Girassóis”, “Smart Urba Vila Profeta”, “Smart Urba Dunlop”, “Smart Urba Dunlop II”, “Recando do Moinho”, “Jardim São Roque”, “Reserva Itapeva”, “Monte Mor Ipê Amarelo”, “Monte Mor Ipê Branco”, “Monte Mor Ipê Roxo”, “Monte Mor Place”, “Residencial Elvira”, “Smart Urba Reserva”, “Reserva São Fernando”, “Residencial Buona Vita”, “Jardins da Mantiqueira”, “Reserva Floratta” e “Residencial Progresso” (“Lotes” e “Adquirentes”, respectivamente), oriundos dos “*Contratos Particulares de Compra e Venda com Opção de Pacto Adjetivo 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 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, 19 de março de 2025.

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.)