

VITTA RESIDENCIAL S.A.

NIRE 35300518969 CNPJ nº 15.080.241/0001-65

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 25 DE NOVEMBRO DE 2024

1. Data, Hora e Local: Aos 25/11/2024, às 13:30 horas, na sede social da VITTA Residencial S.A., situada na comarca de Ribeirão Preto/SP, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 02, Jardim Botânico, CEP 14.021-630 ("Companhia"). **2. Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, em razão de estarem presentes os acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia ("Acionistas"), nos termos do disposto no §4º do artigo 124 da Lei nº 6.404/76, conforme alterada. **3. Mesa:** Presidente: **José Vitor Monteiro Jordani**, brasileiro, solteiro, maior nascido em 27/03/1987, natural de Mirandópolis/SP, diretor de empresas, RG n. 33.465.000-8-SSP-SP, expedida em 13/06/2008 e CPF nº 365.463.368-47. Secretário: **Flávio Guedes de Alcântara Filho**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, nascido em 12/09/1978, natural de Sorocaba/SP, administrador de empresas, RG n. 23.838.041-5-SSP-SP, expedida em 10/01/2005 e CPF nº 278.409.148-10. **4. Ordem do Dia:** Examinar, discutir e deliberar sobre as seguintes matérias: **(i)** a constituição e outorga, pela Companhia, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), da Fiança (conforme definida abaixo), no âmbito da 1ª emissão de notas comerciais escriturais, em até 3 séries da BIVI Holding S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.964.236/0001-50 ("Devedora"), no valor total de, inicialmente, R\$375.000.000,00 ("Emissão" e "Notas Comerciais Escriturais", respectivamente), nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26/08/2021, conforme em vigor, as quais serão objeto de colocação privada perante a Opea Securitizadora S.A., CNPJ nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), nos termos a serem previstos no "Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, em Até 3 Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A." ("Termo de Emissão") a ser celebrado entre a Devedora, a Companhia e a Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A., CNPJ nº 29.998.522/0001-06 ("Bild") e, em conjunto com a Companhia, as "Fiadoras"), e a Securitizadora, e servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis da 347ª emissão, em classe única, em até 3 séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora ("CRI"), nos termos da Lei nº 14.430, de 3/08/2022, conforme em vigor e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23/12/2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), a ser disciplinada nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª Emissão, em Classe Única, em Até 3 Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A." ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., CNPJ nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13/07/2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM 60 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente); **(ii)** a autorização para que a diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, pratique todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à efetivação da Fiança e da Operação de Securitização, incluindo praticar todos os atos, tomar todas as providências, assinar todos os documentos e adotar todas as medidas necessárias à formalização e efetivação da Fiança e da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, à discussão, negociação, definição dos termos e condições da Emissão, das Notas Comerciais Escriturais, da Oferta e da Fiança, em especial do Termo de Emissão, do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 347ª Emissão, em Até 3 Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.", a ser celebrado entre a Companhia, a Devedora, a Bild, a Securitizadora e os Coordenadores (conforme seja definido no Termo de Emissão) ("Contrato de Distribuição"), dos instrumentos de contratação dos prestadores de serviços e/ou de qualquer outro instrumento necessário ou recomendável à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, e a constituição e outorga da Fiança, podendo para tanto negociar e assinar os respectivos instrumentos e eventuais alterações em aditamentos, além de eventuais anexos, declarações, termos e procurações a eles relacionados; e **(iii)** a ratificação de todos e quaisquer dos atos já praticados pela diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, para a formalização e/ou implementação das matérias descritas nos itens (i) e (ii) da Ordem do Dia. **5. Deliberações:** Dando início aos trabalhos, os Acionistas da Companhia examinaram os itens constantes da Ordem do Dia e tomaram as seguintes deliberações, por unanimidade e sem ressalvas: **5.1.** Aprovar a constituição e outorga, pela Companhia, no âmbito da Operação de Securitização, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, perante a Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento das Notas Comerciais Escriturais, abrangendo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas do Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, a encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora em decorrência da emissão dos CRI, inclusive honorários e despesas dos prestadores de serviços, e em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos direitos decorrentes do Termo de Emissão ("Obrigações Garantidas"), em caráter irrevogável e irretroatável, por meio da assinatura do Termo de Emissão, de garantia fidejussória na forma de fiança, em favor da Securitizadora, limitada a 10% das Obrigações Garantidas para cada Fiadora, nos termos do artigo 818 do Código Civil, obrigando-se, por meio do Termo de Emissão e na melhor forma de direito, como devedores solidários e principais pagadores com relação a todas as Obrigações Garantidas, observado o limite por Fiador estipulado acima, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos a serem descritos no Termo de Emissão ("Fiança"). Fica, desde já, certo e aprovado que, caso as Fiadoras venham a ter demonstrações financeiras individuais elaboradas em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e auditadas por auditor independente registrado na CVM e desde que o aumento de percentual da Fiança prestada pelas Fiadoras seja permitido pela regulamentação aplicável em vigor, o percentual da Fiança a ser prestada por cada uma das Fiadoras será aumentado até o limite máximo permitido pela regulamentação em vigor, sem a necessidade de autorização prévia da Devedora, da Securitizadora, de aprovação em assembleia geral de titulares de Notas Comerciais Escriturais e/ou aprovação dos titulares de CRI, por meio de Assembleia Especial de Titulares de CRI; **5.2.** Autorizar a diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, para que pratique todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à efetivação da Fiança e da Operação de Securitização, incluindo praticar todos os atos, tomar todas as providências, assinar todos os documentos e adotar todas as medidas necessárias à formalização e efetivação da Fiança e da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, à discussão, negociação, definição dos termos e condições da Emissão, das Notas Comerciais Escriturais, da Oferta e da Fiança, em especial do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição, dos instrumentos de contratação dos prestadores de serviços e/ou de qualquer outro instrumento necessário ou recomendável à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, e a constituição e outorga da Fiança, podendo para tanto negociar e assinar os respectivos instrumentos e eventuais alterações em aditamentos, além de eventuais anexos, declarações, termos e procurações a eles relacionados; e **5.3.** Ratificar todos e quaisquer dos atos já praticados pela diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, para a formalização e/ou implementação das matérias descritas nos itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, aprovadas acima. **6. Encerramento e Aprovação da Ata:** Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os Acionistas. **7. Certidão:** Certificamos que a presente Ata é cópia fiel da Ata lavrada em livro próprio. Ribeirão Preto, 25/11/2024. Mesa: Presidente - **José Vitor Monteiro Jordani**; Secretário - **Flávio Guedes de Alcântara Filho**. Juceesp nº 467.522/24-8 em sessão de 20/12/2024. Marina Dardani Centurion - Secretária Geral.

Assinado digitalmente por:
FRANCISCO JORGE ROSA FILHO
CPF: 056.898.198-75
Data: 07/01/2025 13:32:58 -03:00



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FTDSM-VRDMJ-ZJ635-WPVMW

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ FRANCISCO JORGE ROSA FILHO (CPF 056.898.198-75) - EMPRESA JORNALISTICA E EDITORA BARAO DO BANANAL L (CNPJ 71.661.599/0001-52) em 07/01/2025 13:32 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinefacil.onlinesolucoesdigitais.com.br/validate/FTDSM-VRDMJ-ZJ635-WPVMW>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinefacil.onlinesolucoesdigitais.com.br/validate>