

Tenda Negócios Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 09.625.762/0001-58 - NIRE 35300357469

Ata de Reunião da Diretoria realizada em 19 de maio de 2023

1. **Data, Hora e Local:** No dia 19 de maio de 2023, às 11:00 horas, por videoconferência, conforme previsto do art. 8, §1º do estatuto social da Tenda Negócios Imobiliários S.A. (“**Companhia**”).

2. Convocação e Presença: Presentes a totalidade dos membros da diretoria da Companhia, tendo-se verificado quórum de instalação e aprovação, e dispensando-se, portanto, a convocação. Como secretária da reunião, também presente através de videoconferência, Amanda da Silva Ribeiro.

3. Composição da Mesa: Presidente: Luiz Maurício de Garcia Paula, Secretária: Amanda da Silva Ribeiro.

4. Ordem do dia: (A) no âmbito da 157ª emissão da True Securitizadora S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob nº 12.130.744/0001-00 (“**Securitizadora**”), de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série e da 2ª (segunda) série (“**157ª Emissão**” e “**CRI da 157ª Emissão**”, respectivamente); (I) aprovar a cessão de Direitos Creditórios Imobiliários (conforme abaixo definido), pela Companhia à Securitizadora, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários e Outras Avenças” (“**Contrato de Cessão da 157ª Emissão**”), entre Companhia, a Construtora Tenda S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.476.527/0001-35 (“**Construtora Tenda**”), a Tenda 46 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.363.448/0001-84 (“**Tenda 46**”), e quando em conjunto com a Companhia e a Construtora Tenda, as “**Cedentes**”; (II) aprovar a operação de securitização (“**Securitização da 157ª Emissão**”), por meio de emissão pela Securitizadora dos CRI da 157ª Emissão, conforme os termos e condições a serem estabelecidos no “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) Séries da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados” (“**Termo de Securitização da 157ª Emissão**”), a ser celebrado entre a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“**Lei nº 9.514**”) e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“**Agente Fiduciário**”); (III) aprovar a constituição e outorga, pela Companhia, da Cessão Fiduciária dos Ativos Cedidos Fiduciariamente da 157ª Emissão (conforme abaixo definidos) em favor dos investidores que sejam titulares de CRI da 157ª (“**Titulares de CRI da 157ª**”), por meio do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Contas Vinculadas em Garantia e Outras Avenças” (“**Contrato de Cessão Fiduciária da 157ª Emissão**”), a ser celebrado entre a Companhia, a Construtora Tenda, na qualidade de cedentes fiduciárias (quando em conjunto, “**Cedentes Fiduciárias**”) e a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária; (IV) aprovar a celebração do “Contrato de Custódia de Recursos Financeiros” (“**Contrato de Conta Vinculada da 157ª Emissão**”) a ser celebrado entre a Securitizadora, as Cedentes Fiduciárias e o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 (“**Itaú Unibanco**”); (V) aprovar a celebração do “Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, Sob o Rito de Registro Automático, da True Securitizadora S.A.” (“**Contrato de Distribuição da 157ª Emissão**”), a ser celebrado entre a Securitizadora, o Banco Itaú BBA S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de coordenador líder (“**Coordenador Líder**”), e as Cedentes; (VI) aprovar a celebração do “Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Servicing e Backup Servicing de Carteira de Recebíveis Imobiliários” a ser celebrado entre a Maximus Servicer Assessoria e Consultoria em Crédito Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.894.972/0001-23, na qualidade de backup servicer (“**Backup Servicer**”) e a Companhia na qualidade de servicer, na qualidade de contratadas, e a Securitizadora, na qualidade de contratante, com a intervenção da Companhia e da Tenda 46 (“**Contrato de Servicing e Backup Servicing da 157ª Emissão**”), no qual a Tenda Negócios Imobiliários figurará como contratada responsável pela prestação dos serviços de gestão e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão e atendimento aos Clientes da 157ª Emissão; e (VII) autorizar a prática, nos termos do estatuto social da Companhia, de todos e quaisquer atos e a celebração de todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das matérias previstas nos itens (i) a (vi) acima, conforme aprovado; (B) no âmbito da 151ª emissão, da Securitizadora, de CRI da 1ª (primeira) série e da 2ª (segunda) série (“**151ª Emissão**” e “**CRI da 151ª Emissão**”, respectivamente); (I) aprovar a cessão de Direitos Creditórios Imobiliários (conforme abaixo definido), pela Companhia à Securitizadora, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários e Outras Avenças” (“**Contrato de Cessão da 151ª Emissão**”), entre as Cedentes e a Securitizadora; (II) aprovar a operação de securitização (“**Securitização da 151ª Emissão**”), por meio de emissão pela Securitizadora dos CRI da 151ª Emissão, conforme os termos e condições a serem estabelecidos no “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) Séries da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados” (“**Termo de Securitização da 151ª Emissão**”), a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário; (III) aprovar a constituição e outorga, pela Companhia, da Cessão Fiduciária dos Ativos Cedidos Fiduciariamente da 151ª Emissão (conforme abaixo definidos) em favor dos investidores que sejam titulares de CRI da 151ª Emissão (“**Titulares de CRI da 151ª Emissão**”), por meio do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Contas Vinculadas em Garantia e Outras Avenças” (“**Contrato de Cessão Fiduciária da 151ª Emissão**”), a ser celebrado entre as Cedentes Fiduciárias e a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária; (IV) aprovar a celebração do “Contrato de Custódia de Recursos Financeiros” (“**Contrato de Conta Vinculada da 151ª Emissão**”) a ser celebrado entre a Securitizadora, as Cedentes Fiduciárias e o Itaú Unibanco; (V) aprovar a celebração do “Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 151ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, Sob o Rito de Registro Automático, da True Securitizadora S.A.” (“**Contrato de Distribuição da 151ª Emissão**”), a ser celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e as Cedentes; (VI) aprovar a celebração do “Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Servicing e Backup Servicing de Carteira de Recebíveis Imobiliários” a ser celebrado entre o Backup Servicer e a Companhia, na qualidade de contratadas, e a Securitizadora, na qualidade de contratante, com a intervenção da Construtora Tenda e da Tenda 46 (“**Contrato de Servicing e Backup Servicing da 151ª Emissão**”), no qual a Tenda Negócios Imobiliários figurará como contratada responsável pela prestação dos serviços de gestão e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão e atendimento aos Clientes da 151ª Emissão; e (VII) autorizar a prática, nos termos do estatuto social da Companhia, de todos e quaisquer atos e a celebração de todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das matérias previstas nos itens (i) a (vi) acima, conforme aprovado.

5. Deliberações: Em conformidade com a ordem do dia, as seguintes deliberações foram tomadas e aprovadas, por unanimidade, nos termos do estatuto social da Companhia: (A) no âmbito da 157ª Emissão: (i) Em observância ao disposto no artigo 7º, parágrafo 1º, alínea “d” do estatuto social da Companhia, a cessão, pela Companhia à Securitizadora, de direitos creditórios imobiliários (a) de Empreendimentos com obras concluídas, ou seja, de Empreendimentos com “habite-se” e nos quais já tenha ocorrido assembleia geral de instalação de condomínio (AGI); (b) com classificação de risco de “Baixíssimo Risco”, “Baixo Risco”, “Médio Baixo Risco”, “Médio Alto Risco” e “Alto Risco” (atribuída pelas Cedentes de acordo com a metodologia de atribuição de classificação de risco especificada do Anexo IV do Contrato de Cessão da 157ª Emissão); (c) que não estejam em atraso por mais de 30 (trinta) dias em qualquer parcela, considerando a Data Base da Cessão da 157ª Emissão (conforme definida no Termo de Securitização da 157ª Emissão); (d) cujos Clientes da 157ª Emissão tenham liquidado 2 (duas) ou mais parcelas; e (e) cujos montantes não tenham sido objeto de renegociação após a assinatura do respectivo Instrumento de Confissão de Dívida, excetuada a repactuação do índice de atualização do financiamento concedido pela respectiva cedente constante do Instrumento de Confissão de Dívida; devidos pelos clientes descritos e relacionados no Contrato de Cessão da 157ª Emissão (“**Clientes da 157ª Emissão**”), de forma irrevogável e irretirável, relativamente ao preço de aquisição e para aquisição dos imóveis identificados no Contrato de Cessão da 157ª Emissão (“**Imóveis da 157ª Emissão**”), na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, e atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos respectivos “Termos de Confissão de Dívida” relacionados no Contrato de Cessão da 157ª Emissão (“**Instrumentos de Confissão de Dívida**”), incluindo a respectiva remuneração, conforme o caso, na periodicidade ali estabelecida, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos respectivos Clientes da 157ª Emissão por força dos Instrumentos de Confissão de Dívida, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios e garantias, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, inclusive as multas devidas por rescisão antecipada motivada pelos Clientes da 157ª Emissão previstos nos Instrumentos de Confissão de Dívida, observado que a cessão não abrange juros de obras e eventuais reembolsos de despesas devidos pelos Clientes da 157ª Emissão, como por exemplo, de tributos e custos de cartórios aplicáveis quando da transferência dos Imóveis da 157ª Emissão (“**Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão**”). Fica ora aprovada a cessão pela Companhia, em definitivo, dos Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão com valor nominal total de R\$ 171.748.746,11 (cento e setenta e um milhões e setecentos e quarenta e oito mil e setecentos e quarenta e seis reais e onze centavos), na Data Base da Cessão da 157ª Emissão, por meio da celebração do Contrato de Cessão da 157ª Emissão, os quais serão lastro da Securitização da 157ª Emissão; (ii) **Aprovar** a operação de Securitização da 157ª Emissão, por meio de emissão pela Securitizadora dos CRI da 157ª emissão, conforme os termos e condições a serem estabelecidos no Termo de Securitização da 157ª Emissão, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, com as seguintes características (“**Operação de Securitização da 157ª Emissão**”): (a) **Quantidade de CRI da 157ª Emissão:** serão emitidos até 102.708 (cento e dois mil, setecentos e oito) CRI da 157ª Emissão, sendo certo que a Oferta (conforme definido no Termo de Securitização da 157ª Emissão) poderá ser concluída em caso de Distribuição Parcial (conforme definido no Termo de Securitização da 157ª Emissão), desde que haja colocação equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Securitização da 157ª Emissão). A quantidade de CRI da 157ª Emissão a serem alocados como CRI da Primeira Série da 157ª Emissão (conforme definido abaixo) ou como CRI da Segunda Série da 157ª Emissão (conforme definido abaixo), será determinada por meio de Procedimento de Bookbuilding da 157ª Emissão (conforme definido no Termo de Securitização da 157ª Emissão), observado que a alocação dos CRI da 157ª Emissão entre as séries ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Securitização da 157ª Emissão), em que a quantidade de CRI da 157ª Emissão de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI da 157ª Emissão da outra série; (b) **CRI da Primeira Série:** os certificados de recebíveis imobiliários da 157ª Emissão, da 1ª (primeira) série, da Securitizadora, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão, por meio da formalização do Termo de Securitização da 157ª Emissão, em conformidade com os artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“**CRI da Primeira Série da 157ª Emissão**” e “**Lei nº 14.430**”, respectivamente); (c) **CRI da Segunda Série:** os certificados de recebíveis imobiliários da 157ª Emissão, da 2ª (segunda) série, da Securitizadora, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão, por meio da formalização do Termo de Securitização da 157ª Emissão, em conformidade com os artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430 (“**CRI da Segunda Série da 157ª Emissão**”); (d) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** na Data de Emissão da 157ª Emissão (conforme abaixo definido), o valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário dos CRI da 157ª Emissão**”); (e) **Data de Emissão:** a data de emissão dos CRI da 157ª Emissão será conforme previsto no Termo de Securitização da 157ª Emissão (“**Data de Emissão da 157ª Emissão**”); (f) **Garantias:** será constituída cessão fiduciária de todos os direitos creditórios de titularidade das Cedentes Fiduciárias referente às Contas Vinculadas (conforme definido no Termo de Securitização da 157ª Emissão) da 157ª Emissão, incluindo todos os recursos depositados nas Contas Vinculadas da 157ª Emissão, oriundos dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão objeto de renegociação e parcelamento em cartão de crédito e os rendimentos provenientes dos instrumentos permitidos com os recursos das Contas Vinculadas da 157ª Emissão (“**Ativos Cedidos Fiduciariamente na 157ª Emissão**”) em favor dos Titulares de CRI da 157ª Emissão, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária da 157ª Emissão. Como garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Securitizadora em razão da emissão dos CRI da 157ª Emissão devidas aos Titulares de CRI da 157ª Emissão em razão da titularidade dos CRI da 157ª Emissão, inclusive mas não limitado, ao pagamento de principal e Remuneração da 157ª Emissão (conforme abaixo definida), encargos moratórios e demais encargos contratuais e legais previstos no Termo de Securitização da 157ª Emissão (“**Obrigações Garantidas da 157ª Emissão**”), consoante os parágrafos 3º, 4º, 5º e 6º do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“**Lei nº 4.728**”), artigos 18 e 20 da Lei nº 9.514, conforme aplicável, artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“**Código Civil**”), as Cedentes Fiduciárias cederão fiduciariamente, por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária da 157ª Emissão, à Securitizadora, de forma fiduciária, os Ativos Cedidos Fiduciariamente na 157ª Emissão, de propriedade exclusiva das Cedentes Fiduciárias, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, restrições de venda, encargos ou pendências judiciais ou extrajudiciais de qualquer espécie, inclusive de natureza tributária, opções ou qualquer outro ônus legal, exceto obrigações decorrentes do Termo de Securitização da 157ª Emissão, de acordo com os termos e condições do Contrato de Cessão Fiduciária da 157ª Emissão. A cessão fiduciária a ser constituída em favor da Securitizadora permanecerá em pleno efeito e vigor até que as Obrigações Garantidas da 157ª Emissão tenham sido plena, integral, irrestrita e irreversivelmente cumpridas e liquidadas; (g) **Atualização Monetária:** o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série da 157ª Emissão ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série da 157ª Emissão, não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice. O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série da 157ª Emissão ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série da 157ª Emissão, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, a partir da Data da Primeira Integralização da Segunda Série da 157ª Emissão (conforme definida no Termo de Securitização da 157ª Emissão), até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série da 157ª Emissão, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IPCA**”), calculado de forma pro rata temporis por dias úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI da Segunda Série da 157ª Emissão será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série da 157ª Emissão ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série da 157ª Emissão, conforme o caso, nos termos do Termo de Securitização da 157ª Emissão; (h) **Juros Remuneratórios:** os CRI da Primeira Série da 157ª Emissão farão jus à remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do Depósito Interfinanceiro - DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão - Balcão B3 (“**B3**”) no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) (“**Taxa DI**”), acrescida de uma sobretaxa (spread) de 4,0000% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“**Remuneração da Primeira Série da 157ª Emissão**”), calculada conforme previsto no Termo de Securitização da 157ª Emissão. Os CRI da Segunda Série da 157ª Emissão farão jus à remuneração equivalente a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B - NTN-B, com vencimento em 2025, baseada na cotação indicativa divulgada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA (“**ANBIMA**”) em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada na data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI da 157ª Emissão, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) de 4,0000% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“**Remuneração da Segunda Série da 157ª Emissão**”, quando referida em conjunto e indistintamente com a

Remuneração da Primeira Série da 157ª Emissão, “**Remuneração da 157ª Emissão**”); (i) **Periodicidade de Pagamento de Remuneração:** Nas Datas de Pagamento previstas no Termo de Securitização da 157ª Emissão; (j) **Período de Carência:** conforme Cronograma de Pagamentos (conforme definido no Termo de Securitização da 157ª Emissão) previsto no Anexo I do Termo de Securitização da 157ª Emissão; (k) **Amortização Programada:** os CRI da 157ª Emissão serão amortizados, conforme estipulado no Cronograma de Pagamentos (conforme definido no Termo de Securitização da 157ª Emissão); (l) **Amortização Extraordinária dos CRI:** a Securitizadora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI da 157ª Emissão, (i) na ocorrência dos Eventos de Reembolso Compulsório (conforme definido no Contrato de Cessão da 157ª Emissão); e (ii) mensalmente, no montante equivalente aos Recursos Excedentes, sempre que haja Recursos Excedentes nas Contas do Patrimônio Separado (conforme definidos no Termo de Securitização da 157ª Emissão), observado o disposto no Termo de Securitização da 157ª Emissão. Os recursos recebidos pela Securitizadora, no respectivo mês de arrecadação dos Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão, em decorrência desses eventos, serão utilizados pela Securitizadora para a amortização extraordinária parcial dos CRI da 157ª Emissão, na Data de Pagamento (conforme definido no Termo de Securitização da 157ª Emissão) da 157ª Emissão subsequente prevista no Cronograma de Pagamentos da 157ª Emissão, proporcionalmente ao saldo do respectivo Valor Nominal Unitário dos CRI da 157ª Emissão na data do evento; (m) **Repactuação Programada:** caso, no Prazo para Comunicação da Repactuação Programada da 157ª Emissão (conforme definido no Termo de Securitização da 157ª Emissão), a Securitizadora verifique que não há recursos suficientes nas Contas do Patrimônio Separado (incluindo os recursos objeto do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, (conforme definido no Termo de Securitização da 157ª Emissão) para fazer frente à liquidação do saldo devedor dos CRI da 157ª Emissão na Data de Vencimento dos CRI da 157ª Emissão original, os CRI da 157ª Emissão poderão, observado o disposto no Termo de Securitização da 157ª Emissão, ser objeto de repactuação programada para postergar a Data de Vencimento original dos CRI da 157ª Emissão em 24 (vinte e quatro) meses adicionais à Data de Vencimento dos CRI da 157ª Emissão original, passando para 16 de junho de 2030, independentemente de realização de Assembleia Especial de Investidores da 157ª Emissão (conforme definida no Termo de Securitização da 157ª Emissão); (n) **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:** a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI da 157ª Emissão (i) no mês em que o somatório dos recursos apurados na Conta Centralizadora e nas Contas Arrecadoras (conforme definidas no Termo de Securitização da 157ª Emissão), incluindo os recursos do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas e os Recursos Excedentes (conforme definidos no Termo de Securitização da 157ª Emissão), sejam suficientes para quitar o saldo devedor do CRI da 157ª Emissão e eventuais custos em aberto ou provisionados na 157ª Emissão; e/ou (ii) nos Eventos de Reembolso Compulsório (conforme definidos no Contrato de Cessão da 157ª Emissão) totais; e/ou (iii) caso seja exercida a Opção de Compra dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização da 157ª Emissão) e mediante o recebimento dos recursos decorrentes de referida compra dos Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão (“**Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da 157ª Emissão**”). O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da 157ª Emissão será efetuado pela Securitizadora, unilateralmente, sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI da 157ª Emissão, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora em decorrência do resgate antecipado repassados aos Titulares de CRI da 157ª no prazo de até 3 (três) dias úteis contados da data do seu efetivo recebimento pela Securitizadora; (o) **Data de Vencimento dos CRI:** conforme venha a ser definida no Termo de Securitização da 157ª Emissão, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da 157ª Emissão de Repactuação Programada dos CRI da 157ª Emissão previstas no Termo de Securitização (“**Data de Vencimento dos CRI da 157ª Emissão**”); (p) **Lastro dos CRI:** os CRI da 157ª Emissão estarão lastreados em direitos creditórios imobiliários, representados por 18.761 (dezoito mil, setecentas e sessenta e uma) cédulas de crédito imobiliário fracionárias e integrais, as quais serão emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias e Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, que realizará a custódia da Escritura de Emissão de CCI da 157ª Emissão, nos termos do § 4º do artigo 18, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“**Escritura de Emissão de CCI da 157ª Emissão**” e “**Instituição Custodiante**” e “**Lei nº 10.931**”, respectivamente), para representar os Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão (“**CCI da 157ª Emissão**”); (q) **Reembolso Compulsório dos Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão:** o reembolso compulsório, parcial ou integral, dos Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão, na hipótese de ocorrência de quaisquer eventos de reembolso compulsório a serem estabelecido no Contrato de Cessão da 157ª Emissão (“**Eventos de Reembolso Compulsório da 157ª Emissão**”), conforme o caso, no estado em que se encontrarem, mediante o pagamento à Securitizadora do Valor de Reembolso Compulsório, conforme definido no Contrato de Cessão da 157ª Emissão; (r) **Recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas:** nos termos do Termo de Securitização da 157ª Emissão, caso seja necessário, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesa serão recompostos com os recursos do fluxo futuro decorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão. (iii) **Aprovar**, em observância ao disposto no artigo 7º, parágrafo 1º, alínea “d” do estatuto social da Companhia, a constituição e outorga, pela Companhia, da Cessão Fiduciária dos Ativos Cedidos Fiduciariamente na 157ª Emissão, em favor dos Titulares de CRI, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, da 157ª Emissão a ser celebrado entre as Cedentes Fiduciárias e a Securitizadora, como forma de assegurar o pontual, fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas da 157ª Emissão, cedem fiduciariamente em favor da Securitizadora; (iv) **Aprovar** a celebração do Contrato de Conta Vinculada da 157ª Emissão entre a Securitizadora, as Cedentes Fiduciárias e o Itaú Unibanco; (v) **Aprovar** a celebração do Contrato de Distribuição da 157ª Emissão/Securitizadora, o Coordenador Líder, e as Cedentes; (vi) **Aprovar** a celebração do Contrato de Servicing e Backup Servicing da 157ª Emissão entre o Backup Servicer e a Companhia, na qualidade de contratados, e a Securitizadora, na qualidade de contratante, com a intervenção da Construtora Tenda e da Tenda 46, no qual a Tenda Negócios Imobiliários figurará como contratada responsável pela prestação dos serviços de gestão e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão e atendimento aos Clientes da 157ª Emissão; e (vii) **Autorizar** a prática, nos termos do estatuto social da Companhia, de todos e quaisquer atos e a celebração de todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações dos itens (i) a (vi) acima, inclusive a assinatura de quaisquer instrumentos e respectivos aditamentos necessários à cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão, à implementação da Securitização da 157ª Emissão e à constituição e outorga da Cessão Fiduciária da 157ª Emissão dos Ativos Cedidos Fiduciariamente na 157ª Emissão ora aprovadas, podendo, inclusive, mas não se limitando: (a) negociar, definir e aprovar o teor dos documentos relacionados à cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão, à Securitização da 157ª Emissão e à constituição e outorga da Cessão Fiduciária da 157ª Emissão dos Ativos Cedidos Fiduciariamente na 157ª Emissão e; (b) praticar os atos necessários à celebração do Contrato de Cessão da 157ª Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária da 157ª Emissão, do Contrato de Distribuição da 157ª Emissão, do Contrato de Servicing e Backup Servicing da 157ª Emissão e de quaisquer outros documentos necessários à cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão à implementação da Securitização e a constituição e outorga da Cessão Fiduciária dos Ativos Cedidos Fiduciariamente da 157ª Emissão, bem como quaisquer aditamentos a eles relacionados; (c) praticar os atos necessários à contratação das instituições necessárias para a realização da Operação de Securitização da 157ª Emissão, incluindo, mas não se limitando a, contratação da Securitizadora, dos assessores legais, do escriturador, do banco liquidante, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante, do auditor independente, entre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações, fixar-lhes honorários, bem como ratificar os atos já praticados pela Diretoria da Companhia neste sentido; (d) realizar as publicações e os arquivamentos dos documentos de natureza societária perante a junta comercial competente; e (e) tomar as providências necessárias junto a quaisquer órgãos ou autarquias, nos termos da legislação em vigor, bem como tomar todas as demais providências necessárias para a efetivação dos Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª Emissão, da Securitização da 157ª Emissão e da Cessão Fiduciária dos Ativos Cedidos Fiduciariamente da 157ª Emissão, conforme ora aprovada. (B) no âmbito da 151ª Emissão: (i) Em observância ao disposto no artigo 7º, parágrafo 1º, alínea “d” do estatuto social da Companhia, a cessão, pela Companhia à Securitizadora, de direitos creditórios imobiliários (a) de Empreendimentos com não obras concluídas, ou seja, de Empreendimentos sem “habite-se” e nos quais ainda não tenha ocorrido assembleia geral de instalação de condomínio (AGI); (b) com classificação de risco de “Baixíssimo Risco”, “Baixo Risco”, “Médio Baixo Risco”, “Médio Alto Risco” e “Alto Risco” (atribuída pelas Cedentes de acordo com a metodologia de atribuição de classificação de risco especificada do Anexo IV do Contrato de Cessão da 151ª Emissão); (c) que não estejam em atraso por mais de 30 (trinta) dias em qualquer parcela, considerando a Data Base da Cessão da 151ª Emissão (conforme definida no Termo de Securitização da 151ª Emissão); (d) cujos Clientes da 151ª Emissão tenham liquidado 2 (duas) ou mais parcelas; e (e) cujos montantes não tenham sido objeto de renegociação após a assinatura do respectivo Contrato de Venda e Compra (conforme definido abaixo), excetuada a repactuação do índice de atualização do financiamento concedido pela respectiva Cedente constante do Contrato de Venda e Compra; devidos pelos clientes da 151ª Emissão descritos e relacionados no Contrato de Cessão da 151ª Emissão (“**Clientes da 151ª Emissão**”), de forma irrevogável e irretirável, relativamente ao preço de aquisição e para aquisição dos imóveis identificados no Contrato de Cessão da 151ª Emissão (“**Imóveis da 151ª Emissão**”), na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, e atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos respectivos “Contratos de Venda e Compra relacionados no Contrato de Cessão da 151ª Emissão” (“**Contratos de Venda e Compra**”), incluindo a respectiva remuneração, conforme o caso, na periodicidade ali estabelecida, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos respectivos Clientes da 151ª Emissão por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios e garantias, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, inclusive as multas devidas por rescisão antecipada motivada pelos Clientes da 151ª Emissão previstos nos Contratos de Venda e Compra, observado que a cessão não abrange juros de obras e eventuais reembolsos de despesas devidos pelos Clientes da 151ª Emissão, como por exemplo, de tributos e custos de cartórios aplicáveis quando da transferência dos Imóveis da 151ª Emissão (“**Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão**”). Fica ora aprovada a cessão pela Companhia, em definitivo, dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão com valor nominal total de R\$ 121.388.881,75 (cento e vinte e um milhões e trezentos e oitenta e oito mil e oitocentos e oitenta e um reais e setenta e cinco centavos), na Data Base da Cessão da 151ª Emissão, por meio da celebração do Contrato de Cessão da 151ª Emissão, os quais serão lastro da Securitização da 151ª Emissão; (ii) **Aprovar** a operação de Securitização da 151ª Emissão, por meio de emissão pela Securitizadora dos CRI da 151ª Emissão, conforme os termos e condições a serem estabelecidos no Termo de Securitização da 151ª Emissão, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, com as seguintes características (“**Operação de Securitização da 151ª Emissão**”): (a) **Quantidade de CRI da 151ª Emissão:** serão emitidos até 54.775 (cinquenta e quatro mil e setecentos e setenta e cinco) CRI da 151ª Emissão, sendo certo que a Oferta (conforme definido no Termo de Securitização da 151ª Emissão) poderá ser concluída em caso de Distribuição Parcial (conforme definido no Termo de Securitização da 151ª Emissão), desde que haja colocação equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Securitização da 151ª Emissão). A quantidade de CRI da 151ª Emissão a serem alocados como CRI da Primeira Série da 151ª Emissão (conforme definido abaixo) ou como CRI da Segunda Série da 151ª Emissão (conforme definido abaixo), será determinada por meio de Procedimento de Bookbuilding da 151ª Emissão (conforme definido no Termo de Securitização da 151ª Emissão), observado que a alocação dos CRI da 151ª Emissão entre as séries ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Securitização da 151ª Emissão), em que a quantidade de CRI da 151ª Emissão de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI da 151ª Emissão da outra série; (b) **CRI da Primeira Série:** os certificados de recebíveis imobiliários da 151ª Emissão, da 1ª (primeira) série, da Securitizadora, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão, por meio da formalização do Termo de Securitização da 151ª Emissão, em conformidade com os artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430 (“**CRI da Primeira Série da 151ª Emissão**”); (c) **CRI da Segunda Série:** os certificados de recebíveis imobiliários da 151ª Emissão, da 2ª (segunda) série, da Securitizadora, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão, por meio da formalização do Termo de Securitização da 151ª Emissão, em conformidade com os artigos 20 a 24 da Lei nº 14.430 (“**CRI da Segunda Série da 151ª Emissão**”); (d) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** na Data de Emissão da 151ª Emissão (conforme abaixo definido), o Valor Nominal Unitário; (e) **Data de Emissão:** a data de emissão dos CRI da 151ª Emissão será conforme previsto no Termo de Securitização da 151ª Emissão (“**Data de Emissão da 151ª Emissão**”); (f) **Garantias:** será constituída cessão fiduciária de todos os direitos creditórios de titularidade das Cedentes Fiduciárias referente às Contas Vinculadas (conforme definido no Termo de Securitização da 151ª Emissão) da 151ª Emissão, incluindo todos os recursos depositados nas Contas Vinculadas da 151ª Emissão, oriundos dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão objeto de renegociação e parcelamento em cartão de crédito e os rendimentos provenientes dos investimentos permitidos com os recursos das Contas Vinculadas da 151ª Emissão (“**Ativos Cedidos Fiduciariamente na 151ª Emissão**”) em favor dos Titulares de CRI da 151ª Emissão, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária da 151ª Emissão. Como garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Securitizadora em razão da emissão dos CRI da 151ª Emissão devidas aos Titulares de CRI da 151ª Emissão em razão da titularidade dos CRI da 151ª Emissão, inclusive mas não limitado, ao pagamento de principal e Remuneração da 151ª Emissão (conforme abaixo definida), encargos moratórios e demais encargos contratuais e legais previstos no Termo de Securitização da 151ª Emissão (“**Obrigações Garantidas da 151ª Emissão**”), consoante os parágrafos 3º, 4º, 5º e 6º do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme aplicável, artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, as Cedentes Fiduciárias cederão fiduciariamente, por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária da 151ª Emissão, à Securitizadora, de forma fiduciária, os Ativos Cedidos Fiduciariamente na 151ª Emissão, de propriedade exclusiva das Cedentes Fiduciárias, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, restrições de venda, encargos ou pendências judiciais ou extrajudiciais de qualquer espécie, inclusive de natureza tributária, opções ou qualquer outro ônus legal, exceto obrigações decorrentes do Termo de Securitização da 151ª Emissão, de acordo com os termos e condições do Contrato de Cessão Fiduciária da 151ª Emissão. A cessão fiduciária a ser constituída em favor da Securitizadora permanecerá em pleno efeito e vigor até que as Obrigações Garantidas da 151ª Emissão tenham sido plena, integral, irrestrita e irreversivelmente cumpridas e liquidadas; (g) **Atualização Monetária:** o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série da 151ª Emissão ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série da 151ª Emissão, não será atualizado monetariamente ou corrigido por qualquer índice. O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série da 151ª Emissão ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série da 151ª Emissão, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, a partir da data da Primeira Integralização (conforme definido no Termo de Securitização da 151ª Emissão) da Segunda Série da 151ª Emissão, até a liquidação dos CRI da Segunda Série da 151ª Emissão pela variação do IPCA, calculada de forma pro rata temporis por dias úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI da Segunda Série da 151ª Emissão será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série da 151ª Emissão, conforme o caso, nos termos do Termo de Securitização da 151ª Emissão; (h) **Juros Remuneratórios:** os CRI da Segunda Série da 151ª Emissão farão jus à remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do Depósito Interfinanceiro - DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão - Balcão B3 (“**B3**”) no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) (“**Taxa DI**”), acrescida de uma sobretaxa (spread) de 4,0000% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“**Remuneração da Segunda Série da 151ª Emissão**”), calculada conforme previsto no Termo de Securitização da 151ª Emissão. Os CRI da Segunda Série da 151ª Emissão farão jus à remuneração equivalente a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B - NTN-B, com vencimento em 2025, baseada na cotação indicativa divulgada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA (“**ANBIMA**”) em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada na data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI da 157ª Emissão, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) de 4,0000% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“**Remuneração da Segunda Série da 157ª Emissão**”, quando referida em conjunto e indistintamente com a

continua...

...continuação **Tenda Negócios Imobiliários S.A. - CNPJ/MF nº 09.625.762/0001-58 - NIRE 35300357469 - Ata de Reunião da Diretoria realizada em 19 de maio de 2023**

Emissão ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série da 151ª Emissão, conforme o caso, nos termos do Termo de Securitização da 151ª Emissão; (h) **Remuneração: Juros Remuneratórios:** os CRI da Primeira Série da 151ª Emissão farão jus à remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa (spread) de 5,0000% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (**"Remuneração da Primeira Série da 151ª Emissão"**), calculada conforme previsto no Termo de Securitização da 151ª Emissão. Os CRI da Segunda Série da 151ª Emissão farão jus à remuneração equivalente a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B - NTN-B, com vencimento em 2025, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada na data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI da 151ª Emissão, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) de 5,0000% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (**"Remuneração da Segunda Série da 151ª Emissão"**, quando referida em conjunto e indistintamente com a Remuneração da Primeira Série da 151ª Emissão, **"Remuneração da 151ª Emissão"**); (i) **Periodicidade de Pagamento de Remuneração:** nas Datas de Pagamento previstas no Termo de Securitização da 151ª Emissão; (j) **Período de Carência:** conforme Cronograma de Pagamentos (conforme definido no Termo de Securitização da 151ª Emissão) previsto no Anexo I do Termo de Securitização da 151ª Emissão; (k) **Amortização Programada:** os CRI da 151ª Emissão serão amortizados, conforme estipulado no Cronograma de Pagamentos (conforme definido no Termo de Securitização da 151ª Emissão) da 151ª Emissão; (l) **Amortização Extraordinária dos CRI:** a Securitizadora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI da 151ª Emissão, (i) na ocorrência dos Eventos de Reembolso Compulsório (conforme definido no Contrato de Cessão da 151ª Emissão); e (ii) mensalmente, no montante equivalente aos Recursos Excedentes, sempre que haja Recursos Excedentes nas Contas do Patrimônio Separado (conforme definidos no Termo de Securitização da 151ª Emissão), observado o disposto no Termo de Securitização da 151ª Emissão. Os recursos recebidos pela Securitizadora, no respectivo mês de arrecadação dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão, em decorrência desses eventos, serão utilizados pela Securitizadora para a amortização extraordinária parcial dos CRI da 151ª Emissão, na Data de Pagamento (conforme definido no Termo de Securitização da 151ª Emissão) da 151ª Emissão subsequente prevista no Cronograma de Pagamentos da 151ª Emissão, proporcionalmente ao saldo do respectivo Valor Nominal Unitário dos CRI da 151ª Emissão na data do evento; (m) **Repactuação Programada:** caso, no Prazo para Comunicação da Repactuação Programada (conforme definido no Termo de Securitização da 151ª Emissão) da 151ª Emissão, a Securitizadora verifique que não há recursos suficientes nas Contas do Patrimônio Separado (incluídos os recursos objeto do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, conforme definidos no Termo de Securitização da 157ª Emissão) para fazer frente à quitação do saldo devedor dos CRI da 151ª Emissão na Data de Vencimento dos CRI da 151ª Emissão original, os CRI da 151ª Emissão poderão, observado o disposto no Termo de Securitização da 151ª Emissão, ser objeto de repactuação programada para postergar a Data de Vencimento original dos CRI da 151ª Emissão em 24 (vinte e quatro) meses adicionais à Data de Vencimento dos CRI da 151ª Emissão original, passando para 16 de junho de 2030, independentemente de realização de Assembleia Especial de Investidores da 151ª Emissão (conforme definida no Termo de Securitização da 151ª Emissão); (n) **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:** a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI da 151ª Emissão (i) no mês em que o somatório dos recursos apurados na Conta Centralizadora e nas Contas Arrecadoras (conforme definidas no Termo de Securitização da 151ª Emissão), incluindo os recursos do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas e os Recursos Excedentes (conforme definidos no Termo de Securitização da 151ª Emissão), sejam suficientes para quitar o saldo devedor do CRI da 151ª Emissão e eventuais custos em aberto ou provisionados na 151ª Emissão; e/ou (ii) nos Eventos de Reembolso Compulsório (conforme definidos no Contrato de Cessão da 151ª Emissão) totais; e/ou (iii) caso seja exercida a Opção de Compra dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão (conforme definida no Termo de Securitização da 151ª Emissão) e mediante o recebimento dos recursos decorrentes de referida compra dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão (**"Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da 151ª Emissão"**). O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da 151ª Emissão será efetuado pela Securitizadora, unilateralmente, sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI da 151ª Emissão, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora em decorrência do resgate antecipado repassados aos Titulares de CRI no prazo de até 3 (três) dias úteis contados da data do seu efetivo recebimento pela Securitizadora; (o) **Data de Vencimento dos CRI:** conforme venha a ser definida no Termo de Securitização da 151ª Emissão, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da 151ª Emissão (**"Data de Vencimento dos CRI da 151ª Emissão"**); (p) **Lastro dos CRI:** os CRI da 151ª Emissão estarão lastreados em direitos creditórios imobiliários, representados por 3.769 (três mil, setecentos e sessenta e nove) cédulas de crédito imobiliário fracionárias e integrais, as quais serão emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias e Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx

Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, que realizará a custódia da Escritura de Emissão de CCI da 151ª Emissão, nos termos do § 4º do artigo 18, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (**"Escritura de Emissão de CCI da 151ª Emissão"** e **"Instituição Custodiante"**, respectivamente), para representar os Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão (**"CCI da 151ª Emissão"**); (q) **Reembolso Compulsório dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão:** o reembolso compulsório, parcial ou integral, dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão, na hipótese de ocorrência de quaisquer eventos de reembolso compulsório a serem estabelecidos no Contrato de Cessão da 151ª Emissão (**"Eventos de Reembolso Compulsório da 151ª Emissão"**), conforme o caso, no estado em que se encontrarem, mediante o pagamento à Securitizadora do Valor de Reembolso Compulsório, conforme definido no Contrato de Cessão da 151ª Emissão; (r) **Recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesa:** nos termos do Termo de Securitização da 151ª Emissão, caso seja necessário, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesa serão recompostos com os recursos do fluxo futuro decorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão. (iii) **Aprovar**, em observância ao disposto no artigo 7º, parágrafo 1º, alínea "d" do estatuto social da Companhia, a constituição e outorga, pela Companhia, da Cessão Fiduciária dos Ativos Cedidos Fiduciariamente na 151ª Emissão, em favor dos Titulares de CRI, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, da 151ª Emissão a ser celebrado entre as Cedentes Fiduciárias e a Securitizadora, como forma de assegurar o pontual, fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas da 151ª Emissão, cedem fiduciariamente em favor da Securitizadora; (iv) **Aprovar** a celebração do Contrato de Conta Vinculada da 151ª Emissão entre a Securitizadora, as Cedentes Fiduciárias e o Itaú Unibanco; (v) **Aprovar** a celebração do Contrato de Distribuição da 151ª Emissão, entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, e as Cedentes; (vi) **Aprovar** a celebração do Contrato de Servicing e Backup Servicing da 151ª Emissão entre o Backup Servicer e a Tenda Negócios Imobiliários, na qualidade de contratados, e a Securitizadora, na qualidade de contratante, com a interveniência da Companhia e da Tenda 46, no qual a Tenda Negócios Imobiliários figurará como contratada responsável pela prestação dos serviços de gestão e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão e atendimento aos Clientes da 151ª Emissão; e (vii) **Autorizar** a prática, nos termos do estatuto social da Companhia, de todos e quaisquer atos e a celebração de todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações dos itens (i) a (vi) acima, inclusive a assinatura de quaisquer instrumentos e respectivos aditamentos necessários à cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão, à implementação da Securitização da 151ª Emissão e à constituição e outorga da Cessão Fiduciária da 151ª Emissão dos Ativos Cedidos Fiduciariamente na 151ª Emissão ora aprovadas, podendo, inclusive, mas não se limitando: (a) negociar, definir e aprovar o teor dos documentos relacionados à cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão, à Securitização da 151ª Emissão e à constituição e outorga da Cessão Fiduciária da 151ª Emissão dos Ativos Cedidos Fiduciariamente na 151ª Emissão e; (b) praticar os atos necessários à celebração do Contrato de Cessão da 151ª Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária da 151ª Emissão, do Contrato de Distribuição da 151ª Emissão, do Contrato de Servicing e Backup Servicing da 151ª Emissão e de quaisquer outros documentos necessários à cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão à implementação da Securitização e a constituição e outorga da Cessão Fiduciária dos Ativos Cedidos Fiduciariamente da 151ª Emissão, bem como quaisquer aditamentos a eles relacionados; (c) praticar os atos necessários à contratação das instituições necessárias para a realização da Operação Securitização da 151ª Emissão, incluindo, mas não se limitando a, contratação da Securitizadora, dos assessores legais, do escriturador, do banco liquidante, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante, do auditor independente, entre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações, fixar-lhes honorários, bem como ratificar os atos já praticados pela Diretoria da Companhia neste sentido; (d) realizar as publicações e os arquivamentos dos documentos de natureza societária perante a junta comercial competente; e (e) tomar as providências necessárias junto a quaisquer órgãos ou autarquias, nos termos da legislação em vigor, bem como tomar todas as demais providências necessárias para a efetivação da cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários da 151ª Emissão, da Securitização da 151ª Emissão e da Cessão Fiduciária dos Ativos Cedidos Fiduciariamente da 151ª Emissão e, conforme ora aprovada. **6. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada pela mesa e pelos presentes. **Membros da Diretoria:** Rodrigo Osório, Luiz Maurício de Garcia Paula, Alexandre Millen Grzegorzewski, Alexandre Régis de Oliveira, Cristina Caresia Marques, Daniela Ferrari Toscano de Brito, Fabricio Quesiti Arrivabene, Luciano do Amaral, Renan Barbosa Sanches, Rodrigo Fernandes Hissa, e Welton Luiz Costa Junior. **Mesa:** Luiz Maurício de Garcia Paula (Presidente). Amanda da Silva Ribeiro (Secretária). Declara-se, para os devidos fins, que há uma cópia fiel e autêntica arquivada e assinada pelos presentes no livro próprio. Confere com o original: Amanhda da Silva Ribeiro - Secretária da Mesa. JUCESP nº 215.817/23-0 em 29/05/2023.



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>