

ANÚNCIO DE INÍCIO
DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 501ª (QUINGENTÉSIMA PRIMEIRA)
EMIÇÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA



Companhia Securitizadora, Categoria S1, sob o n.º 477
CNPJ n.º 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, n.º 1240, 1º andar, conjunto 12,
São Paulo – SP

LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



SPE EUZÉBIO 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Sociedade limitada
CNPJ n.º 57.115.192/0001-07
Largo Machado n.º 21, salas 503 e 504
Catete, CEP 22.221-020, Rio de Janeiro - RJ

no valor total de

R\$ 15.500.000,00

(quinze milhões e quinhentos mil reais)

Código ISIN dos CRI: BRRBRACRIXK1

Registro da Oferta dos CRI na CVM n.º SRE/2901/2025, realizado em 17 de setembro de 2025.

1. A OFERTA E A IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na categoria “S1” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 02.773.542/0001-22 e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE n.º 35300157648, em conjunto com o **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2179, 8º Andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.795.256/0001-69 (“**Coordenador Líder**”) vêm a público, por meio deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), **COMUNICAR**, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), o início do período de distribuição da oferta pública de 15.500 (quinze mil e quinhentos) certificados de recebíveis imobiliários da 501ª (quingentésima primeira) emissão, em série única, da Emissora (“**CRI**”,

“Emissão” e “Oferta”, respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante de R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais) (“**Valor Total da Emissão**”), na data de emissão dos CRI, qual seja, 29 de setembro de 2025 (“**Data de Emissão**”).

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão, em série única, de notas comerciais escriturais, não conversíveis em ações, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da **SPE EUZÉBIO 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no Largo Machado nº 21, salas 503 e 504, Catete, CEP 22.221-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 57.115.192/0001-07 (“**Devedora**”), nos termos e condições previstos no “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da SPE Euzébio 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”, celebrado entre a Emissora, a Devedora, a **PIIMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no Largo Machado nº 21, salas 503 e 504, Catete, CEP 22.221-020, inscrita no CNPJ sob o na14.725.294/0001-23 (“**Piimo**”), a **WPX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Marechal Câmara, nº 160, sala 1210, Centro, CEP 20020-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.031.745/0001-95, na qualidade de coobrigada (“**Piimo**”, “**WPX**”, e, em conjunto com a Devedora, as “**Coobrigadas PJ**”), **MARCO SACEANU**, brasileiro, engenheiro, casado sob comunhão parcial de bens, portador da carteira de identidade nº 08412228-2 expedida pelo Instituto de Identificação Félix Pacheco do Rio de Janeiro (“**IFP/RJ**”), inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“**CPF**”) sob o nº 740.497.988-91, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Corcovado, nº 23, apt. 302, bl. 2, Jardim Botânico, CEP 22.460-050, na qualidade de coobrigado (“**Marco**”), **KARINE FARIA PAGIUSO SACEANU**, brasileira, advogada, casada sob comunhão parcial de bens, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional Rio de Janeiro (“**OAB/RJ**”) sob o nº 107.271 e no CPF sob o nº 083.126.977-48, com endereço comercial na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Largo do Machado nº 21, grupo 503 e 504, CEP 22221-020, na qualidade de coobrigada (“**Karine**”), **WAGNER DA PAZ DA SILVA**, brasileiro comerciante, solteiro, portador da carteira de identidade nº 132606591 expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 091.947.997-93, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Pacheco Leão, nº 1150, Casa 1, Jardim Botânico, CEP 22.460-036 (“**Wagner**”, e, em conjunto com Marco e Karine, os “**Coobrigados PF**”, e, os Coobrigados PF, em conjunto com as Coobrigadas PJ, os “**Coobrigados**”), em 16 de setembro de 2025 (“**Termo de Emissão**”), por meio da qual foram emitidas 15.500 (quinze mil e quinhentas) notas comerciais escriturais (“**Notas Comerciais**”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão das Notas Comerciais, qual seja, 29 de setembro de 2025, o valor de R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais).

Os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Notas Comerciais são representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, em série única, sem garantia real imobiliária (“**CCI**”), emitida pela Emissora por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, em 18 de julho de 2025, na qualidade de instituição custodiante (“**Agente Fiduciário**” ou “**Instituição Custodiante**”).

Os termos e condições da Emissão e da Oferta estão estabelecidos no “*Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 501ª (Quingentésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela SPE Euzébio 21*”

Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, celebrado em 16 de setembro de 2025, entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”).

2. DISPENSA DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

Foi dispensada a divulgação de prospecto e lâmina para a realização desta Oferta, tendo em vista que o público-alvo da Oferta é composto exclusivamente por investidores profissionais conforme definido nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”), conforme previsto no artigo 9º, inciso I, e do artigo 23, parágrafo primeiro, ambos da Resolução CVM 160.

3. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de Oferta de CRI emitidos por companhia Securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Profissionais, conforme disposto no artigo 26, inciso VIII, alínea “(a)” da Resolução CVM 160.

4. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ¹
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta da CVM Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início	17/09/2025
2.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	30/09/2025
3.	Data máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento ²	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX “Classificação de CRI e CRA” das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA e em vigor desde 24 de março de 2025, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) Categoria: “corporativo”, tendo em vista que os CRI são oriundos de atividades comerciais que englobam segmentos imobiliários, exceto os relacionados a casas e apartamentos destinados à habitação residencial, (ii) Concentração: “Concentrados”, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos pela Emitente, (iii) Tipo de Segmento: Imóvel Residencial; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: “Valores Mobiliários representativos de Dívida”, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, e são devidos independentemente de contraprestação futura, objeto do Termo de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PÁPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

¹ Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

² O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos websites da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

5. INFORMAÇÕES

Maiores informações acerca da Emissora, da Oferta e da sua distribuição, podem ser obtidas nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- Emissora

<https://opea.com.br/pt/> (neste website, acessar “Emissões”, “CRI” e, no campo de busca, digitar o código “BRRBRACRIXK1”, clicar em “Detalhes” e na aba “Arquivos”, selecionar o respectivo documento e/ou relatório), nos termos da legislação e regulamentação aplicável).

- Coordenador Líder

<https://www.andbank.com/brasil/> (neste website clicar em “Conheça o Andbank”, clicar em “Soluções de Investimentos”, clicar em “Ofertas Públicas” em seguida buscar por CRI – 1ª Emissão - “SPE EUZÉBIO 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA”).

- CVM (Fundos NET)

<http://www.gov.br/cvm/pt-br>

(neste website acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securizadora” “Opea Securizadora S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRRBRACRIXK1”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso documento).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A EMISSÃO, A OFERTA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDAS COM A EMISSORA, O COORDENADOR LÍDER, B3 E/OU COM A CVM.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES ANÚNCIO DE INÍCIO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESTE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA, DA DEVEDORA OU DE PESSOAS A ELAS VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A data deste Anúncio de Início é de 17 de setembro de 2025



COORDENADOR LÍDER

ANDBANK /
Private Bankers