

**ANÚNCIO DE INÍCIO  
DA OFERTA PÚBLICA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE  
DISTRIBUIÇÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 3ª  
(TERCEIRA) SÉRIE, PARA COLOCAÇÃO PÚBLICA, DA 59ª (QUINQUAGÉSIMA  
NONA)**



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP  
01451-902, São Paulo/SP

perfazendo o montante total de até

**R\$ 10.208.000,00**  
**(dez milhões, duzentos e oito mil reais)**

Lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

**REALIZA EMPREENDIMENTO GOIÂNIA I – SPE LTDA.**

CNPJ nº 42.589.669/0001-00

Avenida do Comércio, nº 25, Vila Maria José, CEP 74.815-457, Goiânia/GO

Código ISIN dos CRI 3ª Série:

Registro Automático na CVM: **CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/492**

ESTA EMISSÃO NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

**1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na Categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), na condição de emissora e Coordenador Líder (conforme definido no Termo de Securitização) dos CRI (conforme abaixo definido), vem a público por meio deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), **COMUNICAR** que, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM

160"), foi requerido perante a CVM o registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (a), da Resolução CVM 160, da oferta pública de distribuição de créditos imobiliários de 10.208 (dez mil, duzentos e oito) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), da 3ª (terceira) série da 59ª (quinquagésima nona) emissão da Securitizadora, lastreado em direitos creditórios imobiliários devidos pela **REALIZA EMPREENDIMENTO GOIÂNIA I SPE – LTDA.**, sociedade limitada, com sede social localizada na cidade de Goiânia, Estado do Goiás, na Avenida do Comércio, nº 25, Vila Maria José, CEP 74.815-457, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.589.669/0001-00 ("Devedora"), nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 20 de junho de 2024 ("Data de Emissão"), o montante total de R\$ 10.208.000,00 (dez milhões, duzentos e oito mil reais), destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo) ("Oferta").

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios imobiliários oriundos da 3ª (terceira) série da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Devedora, nos termos do "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Quatro Séries, para Colocação Privada, da Realiza Empreendimento Goiânia I SPE – Ltda.*" ("Direitos Creditórios Imobiliários").

Os termos e condições da Emissão e da Oferta estão estabelecidos no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 59ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Realiza Empreendimento Goiânia I – SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização"), celebrado em 20 de junho de 2024, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, conforme aditado de tempos ("Agente Fiduciário").

## **2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO**

A Oferta não foi submetida à análise prévia Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ("ANBIMA") ou da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme rito de registro automático previsto nas normas expedidas pela CVM, tendo sido a Oferta registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários (i) representativos de dívida; e (ii) destinados exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição prevista no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais").

## **3. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA**

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

Ordem	Eventos <sup>(2)</sup>	Data prevista <sup>(1)</sup>
1	Protocolo do requerimento de registro automático da Oferta na CVM	26/02/2025
2	Divulgação deste Anúncio de Início da Oferta dos CRI da 3ª série	25/08/2025
3	Data de Liquidação dos CRI da 3ª série	28/08/2025
4	Divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI da 3ª série	até 21/02/2026
5	Data máxima para início de negociação dos CRI na B3	Dia Útil seguinte à divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição.

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério da Emissora. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão imediatamente divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA OU DOS FIADORAS.**

**MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES, COM A SECURITIZADORA OU COM A CVM.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE 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. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA OU DOS FIADORAS.**

**NOS TERMOS DO ARTIGO 23, §1º E DO ARTIGO 9ª, INCISO I, DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA DA OFERTA**

**PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.**

**OS CRI ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUEM O SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DOS REFERIDOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS.**

**ESTA EMISSÃO NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

**LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

São Paulo, 25 de agosto de 2025.



**EMISSORA/COORDENADOR LÍDER**

**ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA**



**Classificação dos CRI (ANBIMA):** Para os fins das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI e CRA, os CRI são classificados da seguinte forma: **(i)** Categoria: Residencial; **(ii)** Concentração: Concentrado; **(iii)** Tipo de Segmento: Apartamento ou Casas; **(iv)** Tipo de lastro: Notas Comerciais; e **(v)** Título classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável": Não. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA OFERTA SUJEITAS A ALTERAÇÕES.