

# AVISO AO MERCADO

DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,  
EM SÉRIE E CLASSE ÚNICA, DA 276ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, DA



## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora – CVM nº 728

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, CEP 05501-900, São Paulo – SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



## RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Sociedade Empresária Limitada

CNPJ nº 42.361.818/0001-80

Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04548-003, São Paulo – SP

NO VALOR DE, INICIALMENTE:

# R\$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRIMWLCRINB4

**NÃO FOI CONTRATADA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A PRESENTE EMISSÃO**

*Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único*

## VALOR MOBILIÁRIO E EMISSORA

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.** sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“**Coordenador Líder**”), vêm a público, por meio deste aviso ao mercado (“**Aviso ao Mercado**”), **COMUNICAR** que, nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), foi protocolado, na presente data, perante a CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, o requerimento de pedido de registro, sob o rito de registro automático, destinada exclusivamente a investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores Qualificados**” ou “**Investidores**”, respectivamente), de oferta pública de distribuição de, inicialmente, 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários, em classe e série únicas, para distribuição pública da 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão da Emissora (“**CRI**”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”). A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com a Devedora (conforme definido abaixo) e com o Coordenador Líder, poderá aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, no valor de até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, podendo chegar, neste caso, ao valor total de até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) (“**Opção de Lote Adicional**”). Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item b, da Resolução CVM 160, do “**Código de Ofertas Públicas**” e das “**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas**”, ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA (“**ANBIMA**”), conforme em vigor (“**Código ANBIMA**” e “**Regras e Procedimentos ANBIMA**”, respectivamente, e, em conjunto, “**Normativos ANBIMA**”), bem como as demais disposições aplicáveis sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão e melhores esforços para os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

**RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

• AVISO AO MERCADO •

A partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado, sob o rito de registro automático de distribuição, sendo que a quantidade dos CRI será definida em procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição **(i)** da taxa da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, da taxa da remuneração das Notas Comerciais, observada a Taxa Teto; **(ii)** da quantidade de CRI emitidos e, conseqüentemente, da quantidade de Notas Comerciais; e **(iii)** do volume final total da Emissão dos CRI e, conseqüentemente, do volume final da emissão das Notas Comerciais, observada a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Notas Comerciais, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização (“**Montante Mínimo**” e “**Procedimento de Bookbuilding**”, respectivamente).

Os CRI serão distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro, por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, para os Investidores, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, e em regime de melhores esforços de colocação com relação aos CRI objeto do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, caso exercida, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor, da Resolução CVM 60, dos Normativos ANBIMA e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados por notas comerciais escriturais, em série única, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da **RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04548-003, inscrita no CNPJ sob o nº 42.361.818/0001-80 (“**Devedora**” e “**Notas Comerciais**”, respectivamente), a serem subscritas de forma privada pela Emissora. As Notas Comerciais serão emitidas nos termos do “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Destinadas para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado em 14 de maio de 2025, entre a Devedora, a Emissora, a **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, sob o nº 21350, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00 (“**Direcional**”) e a **LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 00.424.129/0001-27 (“**Lucio**” e, em conjunto com a Direcional “**Fiadoras**”), e seus eventuais aditamentos (“**Termo de Emissão**”).

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” (“**Prospecto Preliminar**” ou “**Prospecto**”) e no “*Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Para A Emissão Dos Certificados De Recebíveis Imobiliários, Em Série Única, Da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão Da Virgo Companhia De Securitização, Com Lastro Em Créditos Imobiliários Devidos Pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado em 14 de maio de 2025, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, bairro Pinheiros, CEP 05425-0920, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de Agente Fiduciário, e seus eventuais aditamentos (“**Termo de Securitização**”).

Para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a) Categoria:** Residencial, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das referidas regras e procedimentos; **(b) Concentração:** Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos; **(c) Tipo de Segmento:** Apartamentos ou Casas, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “a”, das referidas regras e procedimentos; e **(d) Tipo de Contrato com Lastro:** Valores mobiliários representativos de dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, 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 do papel sujeitas a alterações.

## OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir desta data de disponibilização do presente Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO (“B3”)**, conforme abaixo indicados:

- **Coordenador Líder**

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

<https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste *website*, localizar “RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.” e então selecionar o documento desejado)

- **Securitizadora**

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

<https://virgo.inc/> (neste *website*, clicar em “Regulatório”, em seguida acessar “Acesse página de emissões”, buscar por “RL80” no campo de busca, localizar a emissão e o documento desejado e clicar em “Download”).

- **B3**

<http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar a aba “CRI”; após, na aba “Sobre o CRI”, selecionar “CRI Listados” e buscar pela “Virgo Companhia de Securitização.”, inserir o ano base de 2025 e buscar a “Emissão: 276ª” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2025 e no campo “Categoria” selecionar “Documentos da Oferta de Distribuição”, localizar o documento desejado).

- **CVM**

<https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste *website*, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “Virgo Companhia de Securitização”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o documento desejado ao final da página).

## RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM, da ANBIMA ou de entidade autorreguladora e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de Oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Qualificados, de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, sendo, portanto, obrigatória a utilização de prospecto e lâmina para a Oferta.

## CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da presente data:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (3)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta Disponibilização do Prospecto Preliminar	14/05/2025
2.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores ( <i>Roadshow</i> )	15/05/2025
3.	Início do Período de Reserva	21/05/2025
4.	Encerramento do Período de Reserva	04/06/2025
5.	Procedimento <i>Bookbuilding</i> Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	05/06/2025
6.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo <sup>(2) (3)</sup>	06/06/2025
7.	Procedimento de Alocação	10/06/2025
8.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	10/06/2025
9.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(3)</sup>	Em até 180 dias após a divulgação do Anúncio de Início

<sup>(1)</sup> As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

<sup>(2)</sup> Data de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE QUALQUER OUTRA ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60, A EMISSÃO SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO “DESCRIÇÃO ADICIONAL” NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A DEVEDORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E/OU NA CVM.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO PRELIMINAR.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO PRELIMINAR.

São Paulo, 14 de maio de 2025



COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.