

# AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 347ª (TRECENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Securitizadora S1 - CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP

**Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela**



Desenvolvimento  
Imobiliário

**BIVI HOLDING S.A.**

Companhia fechada

CNPJ nº 16.614.075/0001-00

Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, bairro Jardim Botânico, CEP 14021-630, Ribeirão Preto - SP

**NO VALOR DE, INICIALMENTE:**

**R\$ 300.000.000,00**

(trezentos milhões de reais)

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIRG1**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIRH9**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRIRI7**

**CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA PELA  
STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA., EM ESCALA NACIONAL: brA+(sf)**

**\*Esta Classificação de Risco Preliminar foi realizada em 25 de novembro de 2024,  
estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

*Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único*

## VALOR MOBILIÁRIO E EMISSORA

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com registro S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 477, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**”), em conjunto com o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Conjunto 281, Bloco A, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 (“**Coordenador Líder**”), o **BANCO BRADESCO BBI 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 Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 (“**BBI**”), e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**XP**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder e o BBI, os “**Coordenadores**”, 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 protocolizado, na presente data, perante a CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, o requerimento de pedido de registro automático da oferta pública de distribuição, sob o regime de garantia firme, de, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em até 3 (três) séries, para distribuição pública da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão da Emissora (“**CRI**”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de dezembro de 2024 (“**Data de Emissão**”), o montante total de, inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), alocado entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo). A Emissora, após consulta e concordância prévia da Devedora (conforme definido abaixo) e dos Coordenadores, poderá aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, no valor de até R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), nos termos e conforme os limites

**BIVI HOLDING S.A.**

• **AVISO AO MERCADO** •



estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, podendo chegar, neste caso, ao valor total de até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) (“**Opção do Lote Adicional**”). Os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional serão distribuídos em regime de melhores esforços de distribuição.

Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas dos Coordenadores, sem lotes mínimos ou máximos, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos 1º e 2º do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA (conforme definido abaixo), bem como nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido no Prospecto Preliminar), por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir: **(i)** da taxa da remuneração aplicável a cada série dos CRI e, conseqüentemente, da taxa da remuneração das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido abaixo) aplicável a cada série das Notas Comerciais Escriturais, observada a taxa-teto dos CRI de cada série; **(ii)** do número de séries de CRI e, conseqüentemente, do número de séries de Notas Comerciais Escriturais que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das séries poderá ser cancelada; **(iii)** da quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade de Notas Comerciais Escriturais alocada em cada Série, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; e **(iv)** do volume final total da emissão dos CRI e, conseqüentemente, do volume final total da Emissão, observado o montante base da Oferta (“**Procedimento de Bookbuilding**”).

A quantidade de CRI a ser alocada em cada série e/ou a existência de determinada série, conforme apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, será refletida no Termo de Securitização (conforme definido no Prospecto Preliminar) e será objeto de aditamento ao Termo de Securitização, sem a necessidade de aprovação adicional da Emissora, da Devedora (conforme definido abaixo) ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Prospecto Preliminar). De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI emitidos em cada uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada na outra série, respeitada a quantidade total de CRI, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários os quais são oriundos de **(i)** notas comerciais escriturais, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da **Bivi Holding S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, bairro Jardim Botânico, CEP 14021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 08.964.236/0001-50 (“**Devedora**” e “**Notas Comerciais Escriturais**”, respectivamente), a serem subscritas de forma privada pela Emissora. As Notas Comerciais Escriturais serão emitidas nos termos do “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A.*”, celebrado em 25 de novembro de 2024, entre a Devedora, a **Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 01, bairro Jardim Botânico, CEP 14021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 29.998.522/0001-06 (“**Bild**”), a **Vitta Residencial S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 02, bairro Jardim Botânico, CEP 14021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 15.080.241/0001-65 (“**Vitta**” e, e conjunto com a Bild, as “**Fiadoras**”), e a Emissora, e seus eventuais aditamentos (“**Termo de Emissão**”), e **(ii)** representados por 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integral (“**CCI**”) emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado em 25 de novembro de 2024, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante, (“**Créditos Imobiliários**”). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

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 Certificado de Recebíveis Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Bivi Holding S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”).

**CLASSIFICAÇÃO ANBIMA:** 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: Híbrido; **(b)** Concentração: Concentrado; **(c)** Segmento: Outros; e **(d)** Tipo de Lastro: Valor Mobiliário Representativo de Dívida. 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 Certificado de Recebíveis Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Bivi Holding S.A.*” (“**Lâmina**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização do presente Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão (“B3”)**, conforme abaixo indicados:

- **Coordenador Líder**

**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Conjunto 281, Bloco A, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

<https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento> (neste *website*, clicar em “CRI Bild” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável).



- **BBI**  
**BANCO BRADESCO BBI S.A.**  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, bairro Vila Nova Conceição, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;  
**[www.bradescobbi.com.br/public-offers/](http://www.bradescobbi.com.br/public-offers/)** (neste *website*, em “Tipo de Oferta” selecionar “CRI”, em seguida identificar “CRI Bild - 347ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e então, selecionar o documento desejado, conforme aplicável).
- **XP**  
**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;  
**[www.xpi.com.br/](http://www.xpi.com.br/)** (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públicas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Bild - Oferta Pública de Distribuição da 347ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Bivi Holding S.A.” e, então, clicar no documento desejado).
- **Emissora**  
**OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
**<https://www.opecapital.com/>** (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 347ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso).
- **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 “Opea Securitizadora S.A.”, inserir o ano base de 2024 e buscar a “Emissão: 347ª” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2024 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 “Opea Securitizadora”, 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 e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores qualificados, sendo, portanto, obrigatória mediante a utilização de Prospecto Preliminar e Lâmina no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” e do artigo 27, da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme definido no Prospecto Preliminar), a Oferta será objeto de registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA (“**ANBIMA**”), conforme o “*Código de Ofertas Públicas*” e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” vigentes desde 15 de julho de 2024 (“**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA**”).

São considerados Investidores os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Investidor Qualificado**” ou “**Investidores**”).

## 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) (2)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação deste Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	25/11/2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	26/11/2024
3.	Início do Período de Reserva	03/12/2024
4.	Encerramento do Período de Reserva	18/12/2024
5.	Procedimento <i>Bookbuilding</i>	19/12/2024
6.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	19/12/2024
7.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	20/12/2024



Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
8.	Procedimento de Alocação	23/12/2024
9.	Primeira Data de Integralização da Oferta	23/12/2024
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	18/06/2025

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada pela Emissora e pelos Coordenadores ao mercado e à CVM. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

<sup>(2)</sup> Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3, nos termos previstos no 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, PELA ANBIMA E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, ESTE AVISO AO MERCADO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

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

**OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DAS FIADORAS, 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 PRELIMINAR, 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, AS FIADORAS E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES E/OU NA CVM.**

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

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

A data deste Aviso ao Mercado é 25 de novembro de 2024.



COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

