

**LEIA ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL O ANEXO VIII “FATORES DE RISCO” DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.**

**FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**

**ANÚNCIO DE INÍCIO  
DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS 3ª E 4ª SÉRIES DA 6ª EMISSÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**



Companhia Securitizadora S1 – CVM nº 949, CNPJ nº 48.415.978/0001-40  
Alameda dos Maracatins, nº 780, Sala 406, Indianópolis  
CEP 04.089-001 – São Paulo, SP

**no valor total de**

**R\$18.200.000,00**

**(dezoito milhões e duzentos mil reais)**

Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela

**PARQUE ECOLÓGICO NUNES NETO LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS LTDA.**

Sociedade Limitada

CNPJ nº 17.260.770/0001-76

Rua Barão do Rio Branco, nº 215, Centro, CEP 38.200-104 – Frutal, MG

E

**VÁRZEA GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

Sociedade limitada

CNPJ nº 32.545.437/0001-05

Avenida Santa Tereza (Res. C. Pereira), nº 21.980, Bairro Jardim dos Estados, CEP 78.158-156 – Várzea Grande - MT

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRLSECCRI0C9

CÓDIGO ISIN DOS CRI 4ª SÉRIE: BRLSECCRI0D7

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 3ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/317, EM 03 DE MAIO DE 2024

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 4ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/318, EM 03 DE MAIO DE 2024

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na Categoria S1, sob o nº 949 com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda dos Maracatins, nº 780, Sala 406, Indianópolis, CEP 04089-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 48.415.978/0001-40, na qualidade de emissora e ofertante (“**Emissora**” ou “**Securizadora**”), em conjunto com a **TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 02.276.653/0001-23, na qualidade de coordenador líder (“**Coordenadora Líder**”), comunicam, por meio deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), 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**”), o início da distribuição da oferta pública de: (i) 9.100 (nove mil e cem) certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) série (“**CRI 3ª Série**”); e (ii) 9.100 (nove mil e cem) certificados de recebíveis imobiliários da 4ª (quarta) série (“**CRI 4ª Série**”) da 6ª (sexta) emissão da Emissora (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário, na data de emissão, qual seja, 15 de abril de 2024, de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 18.200.000,00 (dezoito milhões e duzentos mil reais), admitida a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que observado o montante mínimo correspondente a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a oferta dos CRI 3ª Série e R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a oferta dos CRI 4ª Série, a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**” e “**Oferta**”, respectivamente), destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Investidores Profissionais**” e “**Resolução CVM 30**”, respectivamente). Os CRI estão lastreados em créditos imobiliários oriundos da comercialização de unidades dos empreendimentos imobiliários denominados: (i) “Condomínio Parque Ecológico”, que consistem em um loteamento em desenvolvimento nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada (“**Lei 6.766**”), no imóvel matriculado sob o nº 48.806 no Ofício do Registro de Imóveis da comarca de Frutal, Estado de Minas Gerais, pela **PARQUE ECOLÓGICO NUNES NETO LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Frutal, Estado de Minas Gerais, na Rua Barão do Rio branco nº 215, Centro, CEP 38200-104, inscrita no CNPJ sob nº 17.260.770/0001-76 (“**Cedente 1**”); e (ii) “Vila Aurora”, que consistem em um loteamento em desenvolvimento nos termos da Lei 6.766, imóvel matriculado sob o nº 121.022 no 1º Serviço de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos da Comarca de Várzea Grande, Estado do Mato Grosso, pela **VARZEA GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Várzea Grande, Estado do Mato Grosso, na Avenida Santa Tereza (Res C Pereira), nº 21980, Bairro Jardim dos Estados, inscrita no CNPJ sob nº 32.545.437/0001-05 (“**Cedente 2**” e, quando em conjunto com a Cedente 1, “**Cedentes**”).

A presente Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/317 (CRI 3ª Série), nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/318 (CRI 4ª Série), em 03 de maio de 2024, sob o rito de registro automático, com dispensa de análise prévia pela CVM, por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (a), da Resolução CVM 160.

Os termos e condições da presente Emissão estão previstos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 6ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Parque Ecológico Nunes Neto Loteamentos Residenciais Ltda. e Várzea Grande Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*” (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 15 de abril de 2024, conforme aditado, entre a Securitizadora 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, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Vórtx**”), na qualidade de agente fiduciário dos titulares de CRI. Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

## CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (4)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	03/05/2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início <sup>(2) (4)</sup>	31/07/2024
3.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	01/08/2024
4.	Início da Negociação no Mercado Secundário <sup>(3)</sup>	02/08/2024
5.	Data-limite para a Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(4)</sup>	27/01/2025

<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 nos artigos 67 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> Conforme previsto no Termo de Securitização, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, nos termos do artigo 43-A, § 2º, inciso II, da Resolução CVM 60.

<sup>(4)</sup> O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Emissora:**

*Website:* <https://www.leveragesec.com.br/> (neste website, acessar “Emissões”, clicar em “CRI” e, em seguida, clicar em “CRI Frutal” para localizar o documento desejado)

- **CVM/B3:**

*Website:* [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, e clicar no link Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “Leverage Companhia Securitizadora”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” localizar o documento desejado).

**Escriturador:** No âmbito da Emissão, a Vórtx foi contratada para prestar os serviços de escrituração dos CRI.

**Classificação dos CRI (ANBIMA):** De acordo com as Regras e Procedimentos da ANBIMA, os CRI contam com as seguintes classificações, nos termos do artigo 4º das Regras e Procedimentos da ANBIMA: (i) “Residencial”; (ii) “Pulverizado”; (iii) segmento de imóveis de Loteamentos; e (iv) lastro em créditos imobiliários oriundos de compra e venda de imóveis. *Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

**TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**

**OS CRI PODERÃO SER NEGOCIADOS NO MERCADO SECUNDÁRIO EXCLUSIVAMENTE ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 43-A, §2º, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 60.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.**



**São Paulo, 31 de julho de 2024.**

