

AVISO AO MERCADO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 25ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 21.105 - CNPJ/MF nº 08.903.116/0001-42
Rua Tabapuá, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, São Paulo, SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

no valor total inicial de

R\$150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO DOS CRI REALIZADA PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: "BRA+ (SF)"
CÓDIGO ISIN Nº BRNSECCRIO2

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, conjuntos 101 e 102, Itaim Bibi, CEP 04538-906, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), comunica, nesta data, nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), que foi requerido perante a CVM, em 11 de maio de 2017, o pedido de registro da oferta pública de distribuição ("Oferta") de 150.000 (cento e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), observado que (i) a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação equivalente ao Montante Mínimo (abaixo definido); e (ii) a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 35% (trinta e cinco por cento), conforme o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional ou da Opção de Lote Suplementar (abaixo definidas), da 25ª (vigesima quinta) série da 1ª (primeira) emissão da NOVA SECURITIZAÇÃO S.A., sociedade por ações com registro perante a CVM sob o nº 21.105, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuá, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42, com o objetivo de distribuição pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A., sob o NIRE nº 35.300.342.682 ("Oferta" e "Securitização", respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil real) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 05 de junho de 2017 ("Data de Emissão"), o total geral de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) realizada em conformidade com a Instrução CVM 400 e com a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414").

1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos iniciados em letra minúscula e significados neste Aviso ao Mercado, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização (conforme abaixo definido) ou no "Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A." ("Prospecto Preliminar").

2. DELIBERAÇÕES SOBRE A EMISSÃO

2.1. Aproveções Societárias da Emissão: A emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitização ("Emissão") e a Oferta foram devidamente aprovadas por deliberação (a) na reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 28 de setembro de 2012, conforme ratificada em 27 de abril de 2015, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 0.461.53915-9, em 03 de junho de 2015, e publicada no jornal "O Dia" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 11 de junho de 2015; e (b) nas reuniões de diretoria da Emissora, realizadas em 23 de fevereiro de 2017, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 110.393717-0, em 07 de março de 2017, e publicada no jornal "O Dia", na edição referente aos dias 25, 26 e 27 de março de 2017 e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 25 de março de 2017; e (c) nas reuniões de diretoria da Emissora, realizadas em 23 de fevereiro de 2017, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 170.091717-0, em 10 de abril de 2017, e publicada no jornal "O Dia", na edição referente aos dias 14, 15, 16 e 17 de abril de 2017 e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 14 de abril de 2017. 2.1.1. A subscrição das Debêntures, a cessão do Crédito Imobiliário e a assinatura dos Documentos da Operação foram aprovadas em reuniões de sócios da PORTO UNIAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. realizadas em 23 de fevereiro de 2017 e em 04 de abril de 2017, cujas atas foram arquivadas na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("JUCEMG"), em 26 de fevereiro de 2017, sob o nº 6232505, e em 05 de abril de 2017, sob o nº 6255496, respectivamente. 2.1.2. A emissão dos CRI e a emissão das Debêntures foram aprovadas em reuniões do conselho de administração da Direcional, realizadas em 23 de fevereiro de 2017 e em 04 de abril de 2017, cujas atas foram arquivadas na JUCEMG, em 02 de março de 2017, sob o nº 6233308, e em 06 de abril de 2017, sob o nº 6256556, respectivamente.

3. TERMO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. A Emissão encontra-se regulada no "Termo de Securitização de Crédito Imobiliário para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A." ("Termo de Securitização"), ser 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, localizada na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, conjuntos 94 e 95, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares de CRI, no âmbito da Emissão ("Agente Fiduciário" ou "Custodiante", conforme o caso).

4. CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

4.1. Crédito Imobiliário: Os CRI são lastreados em Crédito Imobiliário (conforme abaixo definido), o qual é (i) representado pela Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") a ser emitida pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural" a ser celebrada entre a Emissora e o Custodiante; e (ii) oriundo das debêntures a serem emitidas para colocação privada pela Devedora ("Debêntures") nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversível em Ações, da Espécie Quotografada, da Direcional Engenharia S.A." ("Escritura de Emissão de Debêntures"), a ser celebrada entre a Devedora e a Porto União Empreendimentos Imobiliários Ltda., com a intervenção anuência da Emissora e do Agente Fiduciário ("Crédito Imobiliário"). 4.2. Serão emitidos 202.500 (duzentas e duas mil e quinhentas) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil real), nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures. Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 202.500 (duzentas e dois mil e quinhentos) CRI, a quantidade de Debêntures emitida, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas. 4.3. As demais características gerais do Crédito Imobiliário e das Debêntures se encontram descritas na seção "Características Gerais do Crédito Imobiliário" do Prospecto Preliminar.

5. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

5.1. Apresentamos a seguir um resumo da Oferta. Este resumo não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de decidir investir nos CRI. Para uma melhor compreensão da Oferta, os Investidores devem ler cuidadosa e atentamente todo este Aviso ao Mercado e o Prospecto Preliminar disponível pelos meios indicados neste Aviso ao Mercado, em especial as informações contidas na Seção "Fatores de Risco" do Prospecto Preliminar, bem como, nas demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e relatório dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Preliminar por referência. 5.2. Emissora: Nova Securitização S.A. 5.3. Coordenador Líder: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. 5.4. Número da Série e da Emissão dos CRI objeto da Oferta: 25ª (vigesima quinta) série da 1ª (primeira) emissão de CRI da Emissora. A Emissão será realizada em série única. 5.5. Quantidade de CRI: Serão emitidos 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, observado que: (i) a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalente a, no mínimo, a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Montante Mínimo"); e (ii) que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada (a) em até 20% (vinte por cento), excluídos os CRI eventualmente emitidos em decorrência da Opção de Lote Suplementar, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400 ("Opção de Lote Adicional"); e/ou (b) em até 15% (quinze por cento) da quantidade dos CRI originalmente ofertados, nos termos do artigo 24 e no artigo 14, parágrafo 1º da Instrução CVM 400 ("Opção de Lote Suplementar"). 5.6. Valor Nominal Unitário: Os CRI têm valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil real) na Data de Emissão.

NOVASEC
UMA EMPRESA DO GRUPO

ISEC
SECURITIZADORA



5.2.3.10. A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação, considerada a possibilidade do exercício do Compromisso de Subscrição; (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão, considerada a possibilidade do exercício do exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar; ou (iii) não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a critério do Coordenador Líder. 5.23.11. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante disponibilização do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400. 5.23.12. A integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, nas datas indicadas na seção "Cronograma" deste Aviso ao Mercado, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos na seção "Planos de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta" do Prospecto Preliminar. 5.23.13. Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime de melhores esforços. 5.24. Preço de Integralização e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário ("Primeira Data de Integralização"); e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). 5.24.1. Os CRI poderão ser inscritos por Investidores durante todo o Prazo Máximo de Colocação, com a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, devendo o Investidor que houver subscrito o CRI integralizá-lo pelo Preço de Integralização. 5.24.2. A integralização dos CRI será realizada via CETIP e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora. 5.25. Participantes Especiais: O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para, na qualidade de coordenador contratado ou instituição participante, participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão (cada, um "Termo de Adesão") entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras ("Participantes Especiais"). 5.26. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados para o pagamento do Valor da Cessão em contrapartida à cessão do Crédito Imobiliário. 5.26.1. O Valor da Cessão será utilizado para a integralização das Debêntures, na forma prevista no Contrato de Cessão. 5.26.2. Os recursos captados pela Direcional com as Debêntures serão destinados ao financiamento de construção imobiliária dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, devendo a Direcional transferir os recursos para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que tais SPE Investidas utilizem tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

8. PÚBLICO-ALVO DA OFERTA

8.1. Os CRI serão distribuídos aos investidores em geral, qualificados ou não, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas ou com sede no Brasil ou no exterior, bem como clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registrados na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização ("investidores"), sendo admitida, inclusive, a participação de Pessoas Vinculadas, observado o item 5.23.5 acima.

9. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

9.1. O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que (i) necessitem de liquidez em relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis mobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Direcional e ao setor imobiliário; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso a consultoria especializada. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" do Prospecto Preliminar, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento. A Oferta não é destinada a investidores que necessitem de liquidez em seus títulos ou valores mobiliários.

10. LOCAIS ONDE OS CRI PODEM SER ADQUIRIDOS

10.1. Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI poderão contatar o Coordenador Líder ou os Participantes Especiais. O Coordenador Líder fornecerá todas as informações necessárias sobre a Oferta e os CRI, no endereço abaixo indicado (para os locais de acesso ao Prospecto Preliminar vide item 11 - Locais de Acesso ao Prospecto Preliminar, abaixo). Neste endereço, estará disponível também, para consulta ou cópia, o "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, com Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª série da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A." e o Prospecto Preliminar.

10.2. Os Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. At.: Daniel Albernaz Lemos
Rua Tabapuá, nº 350, 2º andar, Alphaville, CEP 06455-030, Barueri - SP
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP
Telefone: (11) 3526-1300
E-mail: estruturacao@xpi.com.br | juridicom@xpi.com.br

11. DIVULGAÇÃO DO AVISO AO MERCADO, ANÚNCIO DE INÍCIO E ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

11.1. O Aviso ao Mercado, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400 será publicado pela Emissora e pelo Coordenador Líder no jornal "Valor Econômico", e conjuntamente com o Anúncio de Início, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, e o Anúncio de Encerramento, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, será divulgado, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da CVM; e (iv) da CETIP.

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

www.novasec.com.br (neste website clicar em "Nossas Emissões"), depois clicar em "Prospectos"; em seguida clicar em "CRI Direcional - Oferta Pública de Distribuição da 25ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis de Imobiliários da Nova Securitização S.A." e, então, clicar em "Aviso ao Mercado" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Direcional - 25ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Nova Securitização S.A.", e, então, clicar em "Aviso ao Mercado" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

http://www.cvm.gov.br (neste website acessar em "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Companhias", clicar em "Consulta a Informações de Companhias", buscar "Nova Securitização S.A." no campo disponível. Em seguida acessar "Nova Securitização S.A.", clicar em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e posteriormente acessar "download" do "Aviso ao Mercado" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" com relação à 25ª Série da 1ª Emissão da Securitização).

CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS

http://www.cetip.com.br (neste website acessar "Comunicados e Documentos", o item "Prospectos", em seguida buscar "Prospectos CRI" e em seguida digitar "Nova Securitização" no campo "Título" e clicar em "Filtrar", na sequência acessar o link referente ao "Aviso ao Mercado", ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").

12. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO PRELIMINAR E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

12.1. O Prospecto Preliminar da Oferta e as informações adicionais sobre a Oferta e os CRI estarão disponíveis nos endereços abaixo indicados ou nas respectivas páginas (websites) mantidas por cada um deles na rede mundial de computadores, sendo que o Prospecto Preliminar encontra-se à disposição dos investidores na CVM apenas para consulta.



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários. O registro ou análise prévia da presente Oferta Pública não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, do(s) ofertante(s), das instituições participantes, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos. Este selo não implica recomendação de investimento.

COORDENADOR LÍDER



EMISSORA

NOVASEC
UMA EMPRESA DO GRUPO
ISEC
SECURITIZADORA

AGENTE FIDUCIÁRIO



DEVEDORA



ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA

Machado
Meyer
Advogados