ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA

PROJETO IMOBILIÁRIO 41 LTDA.

CNPJ nº 54.417.442/0001-67

Rua Gomes de Carvalho, nº 1.510, conjunto 22,

Vila Olímpia, CEP 04.547-005,

cidade de São Paulo, estado de São Paulo

no valor total de

R$ 66.000.000,00

(sessenta e seis milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DAS NOTAS COMERCIAIS: BRPROJNCM001

A OFERTA FOI REGISTRADA AUTOMATICAMENTE PERANTE A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM") EM 16 DE OUTUBRO DE 2026, SOB O N° CVM/SRE/AUT/NOC/PRI/2026/217

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DE LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. NÃO FOI CONTRATADA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA ATRIBUIR RATING ÀS NOTAS COMERCIAIS.

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA EMITENTE

A **PROJETO IMOBILIÁRIO 41 LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.510, conjunto 22, Vila Olímpia, CEP 04.547-005, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 54.417.442/0001-67, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.263.475.645, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM ("Emitente"), em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.,** inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Coordenador Líder"), vêm a público, nos termos deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), **COMUNICAR**, nos termos do artigo 59, inciso II da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), o início da oferta pública de distribuição de 66.000 (sessenta e seis mil) notas comerciais escriturais, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Emitente, com valor nominal

unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão, qual seja, 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão"), perfazendo o montante total de R$ 66.000.000,00 (sessenta e seis milhões de reais), na Data de Emissão ("Notas Comerciais" e "Oferta", respectivamente), destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada de tempos em tempos ("Resolução CVM 30" e "Investidores Profissionais", respectivamente), estando sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, com dispensa de análise prévia, nos termos do artigo 25, § 2º, do artigo 26, inciso X, e do artigo 27, inciso I, da Resolução CVM 160, e do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), conforme previsto no *"Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, da Projeto Imobiliário 41 Ltda."*, celebrado em 08 de outubro de 2026, entre a Emitente, os Avalistas e a Cônjuge Anuente (conforme definidos no Termo de Emissão) e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário das Notas Comerciais ("Agente Fiduciário" e "Termo de Emissão", respectivamente).

As Notas Comerciais serão objeto de distribuição pública em regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Notas Comerciais, prestada pelo Coordenador Líder, no valor total de R$ 66.000.000,00 (sessenta e seis milhões de reais), nos termos do *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, da 1ª (primeira) Emissão da Projeto Imobiliário 41 Ltda."* ("Contrato de Distribuição") celebrado entre a Emitente, o Coordenador Líder, os Avalistas e a Interveniente Garantidora (conforme definidos no Termo de Emissão).

Nos termos do artigo 86, inciso V, da Resolução CVM 160, as Notas Comerciais somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, sendo requerido, adicionalmente, que a Emitente cumpra as obrigações previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160.

2. DISPENSA DE DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA

A Oferta não conta com prospecto e lâmina, conforme dispensa constante nos termos do artigo 9º, inciso I do artigo 59, § 3º, inciso VII e do artigo 23, § 1º, todos da Resolução CVM 160, uma vez que a Oferta é direcionada exclusivamente a Investidores Profissionais.

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

Nº	EVENTO	DATA PREVISTA(1)(2)
1	Protocolo do requerimento de registro da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado	08 de outubro de 2026
2	Obtenção do registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	16 de outubro de 2026
3	Liquidação financeira das Notas Comerciais	20 de outubro de 2026
4	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	14 de abril de 2027

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos arts. 67 a 69 da Resolução CVM 160.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), da Emitente e do Coordenador Líder, nos termos previstos no Art. 13 da Resolução CVM 160.

4. MAIORES INFORMAÇÕES PODEM SER OBTIDAS COM A EMITENTE E COM O COORDENADOR LÍDER, POR MEIO DOS ENDEREÇOS INDICADOS ABAIXO, OU COM A CVM E A B3.

• **Emitente**

http://www.projetoimobiliario41.com.br/ (neste website, pesquisar por "Documentos da Emissão" e, após, selecionar o documento desejado);

• **Agente Fiduciário**

https://www.vortx.com.br/investidor/dcm?pagina=262 (neste website, pesquisar por "Projeto Imobiliário 41" e, após, selecionar o documento desejado);

• **Coordenador Líder**

https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas (neste website, pesquisar por Projeto Imobiliário 41 e, após, selecionar o documento desejado);

• **CVM Comissão de Valores Mobiliários – Sistema SRE**

https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de

Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", no menu à esquerda, em seguida em "Ofertas Resolução CVM 160", em Valor Mobiliário inserir "Notas Comerciais" e localizar a presente Oferta).

• COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOSFUNDOS NET/B3

www.gov.br/cvm (neste website, clicar no ícone de menu da Comissão de Valores Mobiliários, acessar "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Ofertas Públicas" e, em seguida, acessar "Ofertas Públicas de Distribuição". Na página, acessar a consulta correspondente às ofertas registradas, selecionar o ano da oferta e, em "Tipo de Valor Mobiliário", selecionar "Nota Comercial". Localizar a oferta desejada e selecionar a opção "Download").

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 25, § 2º, DO ARTIGO 26, INCISO X, E DO ARTIGO 27, INCISO I, DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, AS NOTAS COMERCIAIS ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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 OU DE QUALQUER ENTIDADE REGULADORA OU AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOTAS COMERCIAIS E À OFERTA NÃO FORAM ANÁLISE PRÉVIA PARA FINS DE REGISTRO DA OFERTA OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMITENTE E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMITENTE OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 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 EMITENTE, BEM COMO SOBRE AS NOTAS COMERCIAIS A SEREM DISTRIBUÍDAS. LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE EMISSÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A data deste Anúncio de Início é 16 de outubro de 2026.

Coordenador Líder	Agente Fiduciário	Assessor Legal
itaú BBA	VORTX	pmk ADVOGADOS