

PACS00001

Debênture de Securitização

LÂMINA

Modelo do ativo

Debênture de securitização, não conversível em ações, com lastro em direitos creditórios de operações de arrematação, reforma e revenda de imóveis em leilão.

Rentabilidade alvo

18% a.a.

Investimento mínimo

R\$ 1.000,00

Tipo

Debênture de securitização

Instrumento

Lastro em Notas Comerciais da Pacsul Administração Ltda.

Prazo

20 meses · carência de 11 meses

Liquidez

Sem mercado secundário · manter até o vencimento

Base legal

Resolução CVM n. 88/2022

Registro

DLT (blockchain) via Laqus

Captação

21/07/2026 a 16/01/2027

O que é a Pacífico Sul?

A Debênture Pacífico Sul é um título de crédito privado estruturado, emitido pela Pacsul Securitizadora S/A em Série Única, lastreado em Notas Comerciais emitidas pela Pacsul Administração Ltda. Os recursos captados são destinados à aquisição, regularização e revenda de imóveis adquiridos em leilão — com foco, nesta emissão, em imóveis residenciais retomados pela Caixa Econômica Federal, com ticket de até R\$ 130.000,00 por unidade.

O instrumento é registrado em DLT (blockchain), custodiado pela Laqus e distribuído por meio de plataforma de crowdfunding autorizada pela CVM (Resolução CVM 88). A oferta é automaticamente dispensada de registro pela CVM, que não analisa previamente as ofertas realizadas nesse regime.

O investidor tem direito a uma remuneração-alvo mínima de 18% a.a. — um piso perseguido pela estrutura, não um teto. Se a carteira de imóveis performar acima do necessário para honrar principal e juros, o investidor ainda recebe uma remuneração adicional, podendo o retorno efetivo ser significativamente superior a 18% a.a. — mecanismo detalhado na página seguinte.

Resumo da operação

Rentabilidade alvo (mínima)	Captação total
18% a.a.	R\$ 1.300.000
Prazo	Investimento mínimo
20 meses	R\$ 1.000,00

Margem de segurança antes de qualquer coisa

A estratégia compra imóveis com desconto de 40% a 64% sobre o valor de avaliação. Essa margem — e não uma garantia externa — é o que protege o resultado da operação diante de oscilações do mercado imobiliário. Os 18% a.a. são a rentabilidade-alvo mínima contratual, formalizada na Escritura de Emissão — não uma promessa, e não um teto: se a carteira performar bem, o investidor participa do resultado adicional. A remuneração-alvo não constitui garantia de pagamento.

Como a estrutura trabalha para você

O investidor tem direito a duas camadas de retorno: uma remuneração-alvo fixa, contratual, e uma remuneração adicional ligada à performance real da carteira de imóveis.

Camada 1 · Meses 12 a 20

Remuneração-alvo mínima de 18% a.a. sobre o capital investido, calculada de forma cumulativa desde a integralização. Esse é o piso perseguido pela estrutura — não um limite máximo. Os primeiros 11 meses são de carência — os juros se acumulam e a primeira parcela é paga na 12ª parcela; do mês 13 ao 20, pagamentos mensais regulares.

Camada 2 · Somente no mês 20

Se a carteira de imóveis gerar resultado acima do necessário para honrar principal e remuneração-alvo, o investidor recebe 75% desse excedente na liquidação final. Os 25% restantes são retidos como taxa de performance da estrutura. Caso não haja excedente positivo, nenhum valor adicional é devido nesta camada.

Margem de segurança da estratégia

A compra de imóveis com desconto médio de 40% a 64% sobre a avaliação de mercado é o principal mecanismo de proteção do resultado — funciona como um colchão contra oscilações de preço na revenda, embutido na própria tese de aquisição.

Em uma frase

O investidor tem uma meta de remuneração contratual e ainda participa de 75% do que a carteira de imóveis gerar além dela — sem garantia externa, e com o desconto de arrematação como principal margem de segurança da operação.

Estrutura regulatória e partes envolvidas

A oferta é realizada sob a Resolução CVM n. 88/2022, com dispensa automática de registro. A CVM não analisa previamente as ofertas realizadas nesse regime, nem garante a veracidade das informações prestadas pela emissora.

Estrutura regulatória

Debênture de securitização, não conversível em ações, distribuída via plataforma de crowdfunding autorizada (Dexcap), registrada em DLT e custodiada pela Laqus, com agente fiduciário representando os debenturistas.

Patrimônio separado

Os recursos captados são destinados exclusivamente à aquisição de direitos creditórios da Pacsul Administração Ltda., lastreados nas operações imobiliárias descritas nesta lâmina, sob regime fiduciário.

Papéis e funções

Função	Responsável	Base regulatória
Emissora / Securitizadora	Pacsul Securitizadora S/A	Resolução CVM 88/2022
Devedora originária	Pacsul Administração Ltda.	Notas Comerciais · 1ª Emissão
Plataforma de distribuição	Dexcap Investimentos e Tecnologia Ltda.	Crowdfunding CVM 88
Plataforma do investidor	Rise Finance Technologies Ltda.	Onde o investidor cria conta e aporta
Agente fiduciário	Oliveira Trust DTVM S/A	Representa os debenturistas
Depositária / registro DLT	Laqus Depositária de Valores Mobiliários S/A	Autorizada pela CVM
Banco de liquidação	Stark Bank S/A	Conta centralizadora do patrimônio separado

Desconto médio de arrematação

40% – 64%

sobre valor de avaliação de mercado

Segmento desta emissão

Até R\$ 130k

ticket por imóvel · Caixa Econômica Federal

Carteira desta emissão

13 imóveis

investimento total projetado R\$ 2.270.220

Tese de investimento

O mercado de leilões imobiliários no Brasil movimenta dezenas de bilhões de reais por ano, mas permanece fragmentado e de acesso restrito — o que cria uma assimetria de retorno para quem opera com eficiência e estrutura jurídica adequada.

Por que imóveis da Caixa?

A Caixa Econômica Federal é o maior banco de imóveis retomados do Brasil. O processo de leilão é público e regulamentado, o que reduz risco jurídico e aumenta a previsibilidade da operação de arrematação.

Por que ticket até R\$ 130k?

Imóveis nesse patamar atingem o maior volume de compradores do mercado — primeiro imóvel, uso do FGTS, financiamento acessível — o que se traduz em menor tempo de venda e giro mais rápido do capital ao longo dos 20 meses da emissão.

Vantagem operacional do grupo Pacífico Sul

Metodologia proprietária, tecnologia e assessoria jurídica de ponta a ponta reduzem os riscos da estratégia e maximizam a captura de valor em cada operação.

Inteligência jurídica

Parecer jurídico pré-leilão com análise documental e identificação de ônus, buscando garantir imóvel desocupado e livre de pendências pretéritas.

Gestão de risco ativa

Comitê interno avalia cada imóvel antes da arrematação — risco jurídico, liquidez, prazo estimado de saída e margem mínima de retorno.

Carteira diversificada

13 imóveis nesta emissão, com investimento total projetado de R\$ 2.270.220 e valor de venda projetado de R\$ 3.721.250, reduzindo a dependência de uma única operação.

Jornada completa (end-to-end)

Da identificação do imóvel à entrega da posse: arrematação, desembaraço processual, registro e transferência conduzidos pela mesma estrutura.

Cases ilustrativos do grupo Pacífico Sul

CASE	CASE	CASE
Recreio dos Bandeirantes	Rio Comprido	São Conrado
Cobertura	Terreno	Apartamento
Compra	Compra	Compra
Venda	Venda	Venda
Prazo flip	Prazo flip	Prazo flip
TIR	TIR	TIR
273 m²	4.379 m²	—
R\$ 1,4MM	R\$ 1,3MM	R\$ 1,5MM
R\$ 2,1MM	R\$ 5,0MM	R\$ 3,0MM
3 meses	36 meses	18 meses
88% a.a.	32% a.a.	58% a.a.

Cases ilustrativos de operações de maior porte do grupo Pacífico Sul. O segmento desta emissão (imóveis Caixa até R\$130k) tem perfil de ticket, liquidez e ciclo de venda diferentes dos exemplos acima. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura.

Investimento mínimo	Rentabilidade alvo mínima	Cenário base projetado
R\$ 1.000	18% a.a.	~43,7% a.a.*
	piso contratual	simulação

Simulação de retorno

O investidor tem uma remuneração-alvo mínima contratual de 18% a.a. — um piso, não um teto — independente da performance da carteira. Se os imóveis performarem conforme o modelo financeiro do projeto, o retorno efetivo pode ser significativamente superior. Abaixo, os cenários para R\$ 1.300.000 investidos.

Aviso de simulação: as informações abaixo são baseadas em simulação e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. O cenário conservador reflete a remuneração-alvo contratual de 18% a.a. (não garantida); os demais cenários dependem da performance real da carteira de imóveis e podem não se realizar. Taxa Selic de 14,25% a.a. e CDI de 14,15% a.a. — referência: 14/07/2026. Valores brutos de Imposto de Renda.

Cenário	TIR anualizada	Total recebido	Ganho sobre o principal	Excedente distribuído
Conservador · rentabilidade-alvo contratual	18,0% a.a.	R\$ 1.712.958	+R\$ 412.958	R\$ 0
Base · projetado*	~43,7% a.a.	R\$ 2.806.708	+R\$ 1.506.708	R\$ 1.093.750
TIR real do ativo-base (carteira de imóveis)	~58,7% a.a.	R\$ 3.171.291	+R\$ 1.871.291	—

* Cenário base projetado — não histórico: assume que a carteira performa conforme o modelo financeiro do projeto, gerando excedente de R\$ 1.458.333, do qual 75% (R\$ 1.093.750) é distribuído ao investidor na liquidação final. A TIR real do ativo-base é o retorno máximo da carteira de imóveis antes da divisão estrutural entre investidor e a estrutura da Pacífico Sul. Simulação baseada no modelo financeiro do projeto — resultados reais podem diferir. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

Cronograma de pagamentos — cenário conservador (18% a.a.)

Mês	Evento	Valor projetado*
0	Integralização	R\$ 1.300.000
1 – 11	Carência · juros acumulam, sem pagamento	—
12	1ª parcela · juros acumulados dos 12 meses	R\$ 234.000
13 – 19	Parcelas mensais de juros (cada)	≈ R\$ 18.055
20	Liquidação final · principal + juros do mês + performance (se positiva)	R\$ 1.300.000 + juros + excedente*

* Remuneração de 18% a.a. calculada de forma exponencial e cumulativa sobre o saldo devedor, conforme Escritura de Emissão, base 360 dias. Valores projetados e brutos de Imposto de Renda. Parcelas mensais aproximadas; valores exatos dependem da data de integralização de cada investidor. Não constituem garantia de pagamento.

Comparativo com o mercado

Rentabilidade, liquidez e mecanismo de proteção da Pacífico Sul frente a alternativas de renda fixa tradicionais.

Investimento	Rentab. a.a.	Liquidez	Mecanismo de mitigação
Pacífico Sul — Debênture	18% alvo	Sem resgate antecipado - vencimento 20m	Desconto de 40-64% na arrematação
CDB	~17,0% (120% CDI)	D+1 a D+360	FGC (até R\$ 250k)
Tesouro Selic	14,25%	D+1	Garantia do Tesouro Nacional

A coluna de mitigação indica o mecanismo de proteção de cada produto — não são equivalentes entre si. A proteção da Pacífico Sul decorre da margem de compra com desconto, e não de garantidor público, soberano ou FGC. Rentabilidades brutas de IR. Taxa Selic de 14,25% a.a. e CDI de 14,15% a.a. — referência: 14/07/2026 (Banco Central).

Perguntas frequentes

O que estou comprando exatamente?

Uma Debênture de Securitização, não conversível em ações, emitida pela Pacsul Securitizadora S/A, lastreada em Notas Comerciais da Pacsul Administração Ltda. Os recursos são destinados à aquisição, regularização e revenda de imóveis em leilão. Você não adquire participação societária nem direito de voto.

Os 18% a.a. são garantidos?

Não é uma promessa. Os 18% a.a. são a remuneração-alvo mínima perseguida pela estrutura — um piso, não um teto. Se a carteira de imóveis performar acima do necessário para honrar principal e juros, o investidor recebe uma remuneração adicional e o retorno efetivo pode ser bem superior a 18% a.a. (veja a página de Simulação). Ainda assim, essa meta mínima está vinculada à performance da carteira e à solvência da emissora, e não há garantia do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) nem garantia soberana.

Qual é o investimento mínimo?

R\$ 1.000,00, conforme as Informações Essenciais da Oferta.

Tenho direito de desistir do investimento?

Sim. Após a confirmação do aporte, você pode exercer o direito de arrependimento em até 5 (cinco) dias, sem qualquer ônus, multa ou penalidade. Expirado esse prazo, a plataforma pode reter os encargos relativos à operação sobre o valor investido.

Posso resgatar quando quiser?

Não. Não há mercado secundário regulamentado para negociação desta debênture. A cessão dos direitos depende de autorização prévia da plataforma e da emissora. O investimento deve ser mantido até o vencimento, no 20º mês.

O que acontece se a captação não atingir o valor mínimo?

Se não for captado 2/3 do valor mínimo da oferta, ela é encerrada e o valor investido é devolvido integralmente, sem correção de juros.

A operação é regulada?

A oferta é automaticamente dispensada de registro pela CVM, sob a Resolução CVM n. 88/2022 (crowdfunding). A CVM não analisa previamente as ofertas, e a dispensa de registro não implica garantia de veracidade das informações prestadas pela emissora.

Que riscos operacionais e de continuidade existem?

Ofertas via crowdfunding CVM 88 não contam com auditoria independente do patrimônio separado quando o volume está abaixo de R\$ 10MM. Há também risco de descontinuidade das operações da plataforma de distribuição, o que pode afetar a obtenção de informações sobre a emissora após a oferta. Informações periódicas são divulgadas trimestralmente enquanto a plataforma estiver em operação.

Riscos e como mitigamos

A Pacífico Sul está sujeita a riscos inerentes ao mercado imobiliário, ao crédito privado e ao regime de crowdfunding CVM 88. Os riscos são cumulativos e podem manifestar-se simultaneamente. Para cada risco, a estrutura prevê um mecanismo de mitigação — que reduz, mas não elimina, a exposição.

Este produto não conta com garantia do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Risco	O que pode acontecer	Como mitigamos
Crédito e performance da carteira	A remuneração excedente depende do desempenho real dos imóveis. Inadimplência ou deterioração do mercado podem reduzir ou eliminar o excedente, e afetar a solvência da emissora.	Comitê de risco avalia cada imóvel antes da arrematação; carteira diversificada em 13 unidades.
Jurídico e de prazo nos imóveis	Imóveis de leilão podem ter pendências judiciais, recursos de ex-proprietários ou atraso na imissão de posse, impactando o cronograma de vendas.	Parecer jurídico pré-leilão e expertise operacional do grupo Pacífico Sul na condução do processo.
Mercado imobiliário	Oscilações de preços, juros e demanda podem afetar os valores de revenda dos imóveis.	Desconto de arrematação de 40% a 64% cria margem de segurança contra variações de mercado.
Ausência de garantia e liquidez	Não há garantia do FGC nem mercado secundário para a debênture. O capital fica indisponível até o vencimento.	Nenhuma — risco inerente ao instrumento; o investidor deve estar preparado para manter o investimento até o 20º mês.
Regulatório e de auditoria	Ofertas via crowdfunding CVM 88 abaixo de R\$10MM não têm auditoria independente do patrimônio separado. A jurisprudência sobre esse formato ainda é incipiente no Brasil.	Estrutura sob regime fiduciário, com agente fiduciário e depositária autorizados pela CVM.
Descontinuidade da plataforma	Encerramento das operações da Dexcap pode afetar o acesso a informações sobre a emissora após a oferta.	Informações periódicas trimestrais enquanto a plataforma estiver ativa; agente fiduciário independente representa os debenturistas.

Identificação das partes

Informações obrigatórias — Resolução CVM 88/2022

EMISSIONA / SECURITIZADORA



Pacsul Securitizadora S/A

CNPJ 64.384.298/0001-63 · Barra da Tijuca, RJ

DEVEDORA ORIGINÁRIA



Pacsul Administração Ltda.

CNPJ 59.470.508/0001-04

PLATAFORMA DE DISTRIBUIÇÃO



Dexcap Investimentos e Tecnologia Ltda.

CNPJ 49.637.048/0001-02 · Crowdfunding CVM 88

PLATAFORMA DO INVESTIDOR



Rise Finance Technologies Ltda.

CNPJ 61.228.780/0001-16

AGENTE FIDUCIÁRIO



Oliveira Trust DTVM S/A

CNPJ 36.113.876/0004-34

DEPOSITÁRIA / REGISTRO DLT



Laqus Depositária de Valores Mobiliários S/A

CNPJ 33.268.302/0001-02

BANCO DE LIQUIDAÇÃO



Stark Bank S/A

Conta centralizadora do patrimônio separado

Informações legais e regulatórias

- 

Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura.
- 

A rentabilidade-alvo de 18% a.a. é uma meta mínima, não uma promessa nem um teto de retorno. O retorno efetivo pode ser superior, conforme a performance da carteira (ver Camada 2), mas está vinculado à performance da carteira de recebíveis e à solvência da emissora, e não constitui garantia de pagamento.
- 

A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O enquadramento tributário do instrumento — renda fixa ou criptoativo, dada a tokenização via DLT — está em confirmação formal com a assessoria jurídica (CBA Advogados). Até essa confirmação, trate a rentabilidade como bruta e consulte seu contador.
- 

Este produto não conta com garantia do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).
- 

Não há mercado secundário regulamentado para negociação desta debênture, adquirida em oferta com dispensa de registro nos termos da Resolução CVM 88/2022.
- 

A Pacsul Securitizadora S/A não é registrada na CVM e pode não haver prestação de informações contínuas após a realização da oferta, além do compromisso de divulgação trimestral.
- 

Há risco de descontinuidade das operações da plataforma de distribuição (Dexcap), o que pode afetar a obtenção de informações sobre a emissora após a oferta.
- 

Você tem direito de arrependimento em até 5 dias após a confirmação do investimento, sem ônus, multa ou penalidade.
- 

Há risco de perda parcial ou total do capital investido em caso de inadimplemento da debênture.
- 

A CVM não analisa previamente as ofertas. As ofertas realizadas não implicam, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da emissora ou do patrimônio separado.
- 

Leia a Escritura de Emissão completa e as Informações Essenciais da Oferta (Anexo E, Resolução CVM 88) antes de investir. Esta lâmina tem caráter meramente informativo e não constitui oferta de valores mobiliários. Consulte seu assessor financeiro e/ou jurídico antes de tomar qualquer decisão de investimento.

Base legal: Lei 14.430/2022 · Resolução CVM 88/2022 · Ofício CVM/SSE 04/23 · Ofício CVM/SSE 06/23 · Lei das S/A 6.404/1976.

Pacífico Sul · Debênture de Securitização · 1ª Emissão
Pacsul Securitizadora S/A · CNPJ 64.384.298/0001-63
Rise Finance Technologies Ltda. · CNPJ 61.228.780/0001-16
Julho de 2026