COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Teixeira da Silva, nº 217, 8º e 9º andares - Paraíso - São Paulo/SP - CEP: 04002-905
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

Ofício nº 277/2026/CVM/SRE/GER-1

Rio de Janeiro, 19 de outubro de 2026.

Ao
BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-133, São Paulo – SP
At.: Departamento Jurídico / Daniel Vaz
E-mail (Coordenador Líder): ol-legal-ofertas@btgpactual.com; daniel.vaz@btgpactual.com;
E-mail (Securitizadora): OL-ESTRUTURACAO-BSEC@btgpactual.com; OL-BSEC@btgpactual.com;
E-mail (Assessor Jurídico): btuca@mattosfilho.com.br; dlaudisio@tozzinifreire.com.br; grugani@tozzinifreire.com.br;

Assunto: **Suspensão de Oferta Pública de Distribuição - Rito Automático - CRI da 4ª emissão da B.SEC Companhia de Securitização - Processo CVM n° 19957.016314/2026-09**

Prezados Senhores,

1. Referimo-nos à oferta pública de distribuição ("Oferta") de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), das 1ª a 6ª séries, da 4ª emissão da B.SEC Companhia de Securitização (“Securitizadora” ou “Ofertante”), com requerimento realizado junto à CVM sob o rito automático de distribuição em 01/10/2026 (SRE/3200/2026).

2. A propósito, após a verificação da documentação da Oferta disponibilizada à CVM no âmbito do requerimento de seu registro, foram detectadas irregularidades comunicadas por meio do Ofício nº 253/2026/CVM/SRE/GER-1, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 14.430/22, da Resolução CVM nº 160/22 (“RES CVM 160”), da Resolução CVM nº 60/21 (“RES CVM 60”), do Ofício-Circular/ANUAL-2026-CVM/SRE e demais regulamentações aplicáveis.

3. Após análise da modificação de oferta implementada em 15/10/2026, em face do referido Ofício, entendemos que as irregularidades abaixo descritas não foram endereçadas:

N°	Documento	Requisito	Dispositivo	Status	Observação
					Harmonizar a descrição das Fianças na capa, nos itens 2.6(m), 9.2 e 12.2, nos fatores de risco e na Lâmina com o efetivamente pactuado, eliminando a afirmação de que a SPE cuja condição suspensiva se

2.2	Prospecto	12. Informações sobre devedores ou coobrigados 12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas;	Item 12.2 do Anexo E da RES CVM 160	Não Atendido	verificar primeiro "passará a ser a fiadora de todos os Contratos de Venda e Compra", a remissão ao "item (xl)" e o termo "Nova Devedora" onde se refere à Stans 24. Caso os Contratos de Cessão (Anexo III, cl. 1.10.7.1) não reflitam a restrição da fiança alternativa ao Contrato Guarulhos II, apresentar os respectivos aditamentos ou ajustar o Prospecto ao texto contratual. Incluir no item 12.2: (i) o percentual dos Créditos Imobiliários garantido por cada fiadora (BTG Holding, Stans 22 e Stans 23); e (ii) quadro, por Contrato de Venda e Compra, indicando devedor e fiador(es) em cada fase – até a Assunção; da Assunção até a Condição Resolutiva – BTG Holding; após a primeira DF auditada da Stans 22; após a primeira DF auditada da Stans 23; e após a DF auditada da Stans 24 –, com o percentual do lastro que fica sem garantia fidejussória em cada fase.
					Revisar o item 12.5 de modo

2.3	Prospecto	12. Informações sobre devedores ou coobrigados 12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios (Requisito facultativo para devedores ou coobrigados que sejam companhias abertas)	Item 12.5 do Anexo E da RES CVM 160	Não Atendido	que as informações da Stans 22 e da Stans 23 reflitam a situação após a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, incluindo: (i) nos itens 1.2, 1.11 e 1.14, a aquisição dos Imóveis, das Quotas e do Usufruto, os valores das obrigações assumidas e a atividade a ser desenvolvida, em linha com o item 18.2.3; (ii) no item 12.1, a capitalização prevista (valor, prazo e subscritor) para suportar as obrigações e fianças assumidas; (iii) no item 11.2, para a BTG Holding, a Stans 22 e a Stans 23, as transações com partes relacionadas em vigor no exercício corrente – cessão de posição contratual, Fiança – BTG Holding, Fianças – SPEs e aportes de capital –, com as informações das alíneas "a" a "n" do item 11.2 do FR. Atualizar os itens 1.11 e 1.14 da BTG Holding para contemplar os Contratos de Venda e Compra e as fianças de 2026 e corrigir, no item 6.1, a identificação (CNPJ) da BTG Pactual G7

					Holding S.A.
		Art. 3º Os CRAs, os CRIs e os CDCAs não poderão conter como lastro: [válida a partir de 23/08/2024] I - títulos de dívida cujo devedor, codevedor ou garantidor seja: a) companhia aberta ou parte relacionada a companhia aberta, exceto se o setor principal de atividade da companhia aberta for o setor imobiliário, no caso dos CRIs, ou o agronegócio, no caso dos CRAs e CDCAs; ou [válida a partir de 23/08/2024] a) pessoa jurídica cujo setor principal de atividade não seja o setor imobiliário, no caso dos CRIs, ou o agronegócio, no caso dos CRAs e CDCAs; ou [válida a partir de 23/05/2025] b) instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, demais entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas controladas; II - direitos creditórios: a) oriundos de operações entre			As razões apresentadas na Carta-Resposta não afastam a irregularidade. O

		partes relacionadas; ou b) decorrentes de operações financeiras cujos recursos sejam utilizados para reembolso de despesas. Parágrafo único. Também ficam vedadas as emissões e ofertas em que as instituições e as companhias a que se refere o inciso I, alíneas “a” e “b”, do caput, com as exceções nele previstas, assumam ou retenham quaisquer riscos e benefícios. [válida a partir de 23/08/2024] (...) Art. 4º O disposto no art. 3º não se aplica aos CRAs e aos CRIs que, em data anterior à data de início de vigência desta Resolução [01/02/2024], já tenham sido: I - devidamente distribuídos; ou II - objeto de requerimento de registro de distribuição perante a Comissão de Valores Mobiliários, nas ofertas de distribuição pública. Parágrafo único. Eventuais prorrogações de prazo para os CRAs e os CRIs já distribuídos devem respeitar o disposto nesta Resolução.			parágrafo único do art. 3º da Resolução CMN nº 5.118/24 veda as emissões e ofertas em que as instituições e companhias referidas no inciso I, alíneas “a” e “b”, do caput assumam ou retenham quaisquer riscos e benefícios. A vedação aplica-se a todas as operações disciplinadas no art. 3º, inclusive àquelas cujo lastro seja formado por direitos creditórios (inciso II), como é o caso dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Venda e Compra. A exclusão prevista no art. 2º, § 2º, restringe-se ao conceito de “título de dívida” para fins do inciso I e não alcança a vedação do parágrafo único. Na presente Oferta, a BTG Pactual Holding Participações S.A., controlada pelo Banco BTG Pactual S.A., e a Stans 22 S.A. e a Stans 23 S.A., por ela controladas, assumem riscos dos direitos creditórios que lastreiam os CRI ao prestarem, respectivamente, a Fiança – BTG Holding e as Fianças – SPEs, na qualidade de
2.5	Outros Documentos/Informações		art. 3º da Resolução CMN nº 5.118/24	Não Atendido	

		Art. 4º-A O disposto no art. 3º não se aplica aos CDCAs que, em data anterior a 23 de agosto de 2024, já tenham sido: I - devidamente distribuídos; ou II - objeto de requerimento de registro de distribuição perante a Comissão de Valores Mobiliários, nas ofertas de distribuição pública. Parágrafo único. Eventuais prorrogações de prazo para os CDCAs já distribuídos devem respeitar o disposto nesta Resolução. Definições importantes: [Art. 2º Para os efeitos desta Resolução, entende-se por: I - títulos de dívida: os títulos, valores mobiliários e instrumentos contratuais representativos de crédito, de promessa de pagamento futuro ou de operações de financiamento tais como debêntures, notas promissórias, notas comerciais, cédulas de crédito bancário, certificados de depósito bancário, letras financeiras, contratos de		fiadoras, principais pagadoras e devedoras solidárias das Obrigações Garantidas. Por serem acessórias, as Fianças acompanham os Créditos Imobiliários cedidos à Securitizadora (art. 287 do Código Civil; item 9.2 do Prospecto) e integram o Patrimônio Separado. O fato de terem sido outorgadas perante o Vendedor não afasta, portanto, a assunção de riscos e benefícios por controladas de instituição financeira. Assim, reestruturar a operação de modo que nenhuma entidade referida no art. 3º, inciso I, alíneas “a” e “b”, da Resolução CMN nº 5.118/24 – inclusive controladas, diretas ou indiretas, de instituição financeira – preste fiança, aval ou qualquer outra forma de garantia ou coobrigação vinculada aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, com o correspondente ajuste dos Documentos da Operação e dos

		empréstimo, contratos de financiamento, arrendamento mercantil financeiro ou leasing; II - setor principal de atividade: o setor de uma companhia responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras do último exercício social publicadas. § 1º Quando utilizada nesta Resolução, a expressão "parte relacionada" tem o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela Comissão de Valores Mobiliários. § 2º Para os fins do disposto no inciso I do caput, não serão considerados títulos de dívida os contratos e as obrigações de natureza comercial, tais como duplicatas e contratos de locação, de compra e venda, de promessa de compra e venda e de usufruto relacionados a imóveis.]			documentos da Oferta.
					Complementar o item 3.4 do Prospecto e a

2.10	Prospecto / Lâmina	O prospecto ou, nos casos em que a divulgação de um prospecto é dispensada, os demais documentos da oferta, deve conter seção específica nos termos e condições da oferta tratando da destinação dos recursos conforme a quantidade de valores mobiliários a ser distribuída ou o montante de recursos que se pretende captar, bem como a eventual fonte alternativa de recursos, caso seja admitida a distribuição ou a captação parcial.	§ 1º do art. 73 da RES CVM 160	Não Atendido	seção 2 da Lâmina para: (i) identificar a origem dos recursos próprios que custearão o saldo do Preço em caso de Distribuição Parcial – sociedade(s) aportante(s), valor máximo no cenário de colocação apenas do Montante Mínimo, forma e prazo do aporte e existência de compromisso vinculante –, considerando que as SPEs têm capital social de R$ 100,00, e eliminar a frase contraditória sobre a fonte alternativa da Devedora Original; (ii) tratar da hipótese de não consumação da Assunção, indicando a responsabilidade da BTG Holding pelo saldo; (iii) esclarecer o critério de cancelamento das CCI entre os quatro Contratos de Venda e Compra e seus efeitos sobre a Alocação Lastro, os percentuais de concentração e o alcance das Fianças; (iv) compatibilizar os itens 3.1, 3.4 e 14.2 quanto ao tratamento dos custos da Oferta e ao valor efetivamente pago ao Cedente; e (v) alinhar a redação da Lâmina à do

					Prospecto.

4. Considerando as irregularidades remanescentes, **determinamos a suspensão imediata da Oferta por até 30 dias, findos em 18/11/2026,** nos termos do art. 70 da Resolução CVM 160.

6. Salientamos que, caso as irregularidades acima mencionadas não sejam sanadas dentro do prazo supra, esta área técnica ordenará a retirada da oferta e cancelará o respectivo registro, nos termos do § 3º do art. 70 da Resolução CVM 160.

8. Ademais, lembramos que o ofertante deverá divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da oferta, comunicado ao mercado informando sobre a presente suspensão, bem como dar conhecimento quanto a este fato aos investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da oferta, tudo nos termos do art. 71 da Resolução CVM 160, salientando o quanto exposto em seu § 1º:

> "*§ 1º Têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições dos documentos da oferta e do prospecto, nos casos em que é exigida a divulgação deste:*
>
> *I – todos os investidores que já tenham aceitado a oferta, na hipótese de seu cancelamento; e*
>
> *II – os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto no caput.*"

10. Finalmente, comunicamos que qualquer manifestação em face ao presente Ofício deve obrigatoriamente fazer referência ao Processo CVM nº 19957.016314/2026-09 e ser encaminhada à GER-1, **sendo protocolada preferencialmente de forma digital**, por meio do website desta Autarquia, seguindo orientação constante do item 1. do Ofício-Circular/ANUAL-2026-CVM/SRE.

12. Necessitando esclarecimentos adicionais, entrar em contato com Bruno Lindoso, Inspetor responsável pelo presente processo na SRE, pelo e-mail bruno.lindoso@cvm.gov.br, copiando o e-mail ger-1@cvm.gov.br.

Atenciosamente,

GUSTAVO LUCHESE UNFER

Inspetor GER-1 (gerente em exercício)

c.c. SSE

Documento assinado eletronicamente por **Gustavo Luchese Unfer**, **Gerente Substituto**, em 19/10/2026, às 15:18, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **2862952** e o código CRC **E5EF5DB5**.
*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **2862952** and the "Código CRC" **E5EF5DB5**.*