



Memorando nº 24/2015-CVM/SRE

Rio de Janeiro, 08 de abril de 2015.

Ao Senhor Superintendente-Geral,

**Assunto: Oferta Irregular de Valores Mobiliários – Processo CVM nº SP-2014-282**

1. Trata-se de oferta de contratos de investimento coletivo realizada pela B.I.G. Construção e Incorporação Ltda. – EPP (“Big Incorporações”), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.615.473/0001-57, e seus responsáveis Sr. Francisco Guilherme de Souza Gomes, inscrito no CPF sob o nº 707.396.921-00 e Sra. Neuza Maêve, inscrita no CPF sob o nº 043.156.501-53.

2. O presente processo foi instaurado na SOI, após o recebimento de consulta de investidor, datada de 28.07.2014, questionando a CVM sobre a regularidade de oferta de investimento (com promessa de rentabilidade de 21%, segundo o consultante), constante no *website* <http://www.bigincorporacoes.com.br>.

3. Por meio do OFÍCIO/CVM/SOI/GOI-2 Nº 0261/2014, de 07.08.2014 (fl. 17), a GOI-2 requisitou informações à Big Incorporações a respeito de como seriam ofertadas as oportunidades de investimento e quais as modalidades de participação nos resultados oferecidos aos potenciais investidores.

4. Em resposta, protocolada em 26.08.2014, a Big Incorporações manifestou-se, resumidamente, no seguinte sentido (fls. 20 a 23):

*“No que pese o uso não restritivo da palavra investidor, as operações da empresa jamais deixaram de ser de lastro real [sic], com a formação de sociedade onde as pessoas tornam-se, desde o princípio, co-proprietários dos imóveis objetos de construção e incorporação.*

*Assim, o uso do nome de investimento ou investidor, não passa de nomenclatura utilizada para possível e futuro sócio, já que não há emissão ou promessa de investimentos, notas, direitos futuros sobre emissão de crédito ou qualquer dos direitos futuros elencados no artigo 2º da Lei nº 6.385/1976”.*

5. Encaminhado o processo à SRE, esta área técnica acessou o citado *website*, onde verificamos os seguintes apelos:

*“Incorporação é a construção de um empreendimento composto por unidades independentes para sua alienação (transferência de domínio: compra e/ou venda) total ou parcial. Já a incorporação coletiva é a atividade realizada por um grupo de parceiros cotistas através do aporte de capital para a viabilização de um empreendimento imobiliário. Uma das principais vantagens da incorporação coletiva frente a outras modalidades de investimento dentro e fora*

*da construção civil é a segurança e rentabilidade que os investimentos apresentam ao grupo parceiro.*

*Nós da Big Incorporações somos pioneiros neste modelo de negócios em Goiás e já entregamos mais de 150 unidades nos últimos seis anos. Nosso modelo de negócios é baseado na construção de empreendimentos populares para a classe C através do aporte financeiro de parceiros cotistas (empresários da região) que obtém excelentes índices de rentabilidade sob seu investimento com controle e segurança.” (...)*

*Nossas atividades acontecem em duas frentes importantes: a primeira é o estudo, desenvolvimento do projeto e gestão de obras de moradia popular para famílias da classe C que desejam realizar o sonho da casa própria com condições facilitadas de pagamento direto com a construtora. A segunda, diz respeito à captação de parceiros cotistas (formado em sua maioria por empresários, médicos e advogados de Goiás) para nosso grupo exclusivo de investimentos no setor imobiliário com excelentes taxas de rentabilidade, chegando a índices médios de 2,5% ao mês em nossos últimos empreendimentos, representando cinco vezes mais que os rendimentos tradicionais como poupança, CDB e outros fundos de renda fixa. Ou seja, com segurança, transparência e profissionalismo já realizamos o sonho da casa própria de mais de 150 famílias goianas e oferecemos a oportunidade de nossos parceiros cotistas verem seu patrimônio investido crescer, em média, 20% em 12 meses, três vezes mais que as tradicionais poupança, CDB e outros fundos de renda fixa. (...)*

*A estimativa de lucro líquido é feita no momento da assinatura do contrato de participação, no qual já temos a previsão do valor mínimo de venda de cada unidade, assim, é possível que a rentabilidade ao final dos 12 meses (prazo de construção e entrega da obra) seja ainda maior, de acordo com a variação do mercado imobiliário da região. Normalmente, temos índices entre 90% a 100% de vendas do empreendimento a futuros moradores antes mesmo do início das obras. Entenda em oito passos porque é seguro investir com a Big Incorporações: (...)*

*Um dos nossos principais procedimentos já é realizado no ato da assinatura do contrato legal, quando especificamos que as unidades a serem construídas serão a garantia do próprio negócio, ou seja, **você está 100% seguro em relação ao capital investido**” - grifamos.*

6. Por meio do OFÍCIO/CVM/SRE/Nº 512/2014, de 15.09.2014 (fls. 30 a 32), esta SRE intimou os responsáveis pela oferta irregular a se manifestarem, nos termos do inciso II do artigo 9º da Lei nº 6385/76 e no art. 11, inciso II, da Deliberação CVM nº 538/2008, bem como a encaminharem modelo dos contratos de investimento utilizados.

7. Tendo em vista que a Big Incorporações não encaminhou resposta ao OFÍCIO/CVM/SRE/Nº 512/2014, em 26.09.2014 a SRE encaminhou o OFÍCIO/CVM/SRE/Nº 529/2014 (fl. 38), intimando novamente, desta feita sob cominação de multa, a Big Incorporações e seus responsáveis.

8. No mesmo Ofício, prestamos esclarecimentos acerca dos pedidos de dispensa, bem como alertamos que a Big Incorporações deveria cessar imediatamente a oferta.

9. Em resposta, protocolada em 01.10.2014, a Big Incorporações, em suma, manifestou-se no mesmo sentido de sua resposta à SOI no expediente de 26.08.2014, mas acrescentou que “enquanto os esclarecimentos e informações estão sendo prestados diante da Comissão de Valores Mobiliários, a publicidade da oferta foi devidamente cessada”.

10. Em conjunto com a resposta, a Big Incorporações protocolou breve expediente, solicitando “formalmente à CVM a dispensa de registro, bem como informações acerca do procedimento que deve ser adotado para obtenção da benesse e as possíveis consequências advindas da dispensa”.

11. Vez que o pedido de dispensa não veio instruído por nenhum documento exigido pelo Anexo I da Instrução CVM nº 400/03, comunicamos, por meio do OFÍCIO/CVM/SRE/Nº 552/2014, de 06.10.2014 (fl. 89), o indeferimento, de plano, do pedido de dispensa apresentado.

12. A Big Incorporações, no entanto, encaminhou um contrato de sociedade de propósito específico (“Contrato SPE”) que aparentemente formaliza o investimento realizado por dois investidores, do qual destacamos as seguintes cláusulas:

*“Cláusula Quarta – Do Objeto Social: A sociedade terá por objeto social o planejamento, a promoção, a construção sob regime de incorporação imobiliária, venda, bem como a administração integral de todas as parcelas decorrentes da alienação das unidades habitacionais decorrentes do mesmo (...)”*

*“Cláusula Sexta – (...) Parágrafo Primeiro: Ao longo da sociedade, [os sócios] irão realizar aportes financeiros para a viabilização do empreendimento com valores e datas determinados abaixo (...)”*

*“Cláusula Sétima – (...) Parágrafo Primeiro: (...) Da mesma forma, os sócios (X e Y) se obrigam a: VI - Realizarem os aportes financeiros nos moldes do cronograma de aportes financeiros mencionados no CAPITAL SOCIAL deste Contrato.”*

*“Cláusula Oitava: Da administração da sociedade: A administração, gerência e uso da denominação social serão exercidos pelo sócio FRANCISCO GUILHERME DE SOUSA GOMES, (...) o qual representará a Sociedade em juízo e fora dele, ativa ou passivamente, com poderes para praticar todos e quaisquer atos necessários à consecução dos objetivos, ou defesa dos interesses e direitos da sociedade, abrir e movimentar contas bancárias, podendo inclusive outorgar procuração, sempre com prazo determinado, entretanto fica expressamente proibido o uso dela em negócios alheios, tais como: fianças, endossos, avais, etc.”*

*“Cláusula Décima Terceira: Do Exercício Social, Lucros e Prejuízos: As receitas que se verificarem no balanço mensal encerrado ao final de cada mês, deduzindo os impostos e comissões devidas, serão distribuídos da seguinte forma entre os sócios: B.I.G. Construção e Incorporação Ltda. – EPP: 65,01%, X: 13,83%, Y: 21,16%.”*

*Parágrafo Primeiro: Caso não seja realizada a venda de todas as unidades do empreendimento ao longo da duração da sociedade, após os 12 meses os sócios poderão ser ressarcidos com a escolha de unidades, como forma de pagamento de seus desembolsos e rentabilidades seguindo a proporção acima.”*

13. Em consulta ao *website* da Big Incorporações efetuada em 08.01.2015, ainda encontrávamos os seguintes apelos: “Big Incorporações: Seu Investimento Seguro” e “Missão: Oferecer produtos e serviços do mercado de incorporação coletiva que representem ótimos rendimentos ao investidor e realizem o sonho de cada cidadão em ter em seu imóvel um produto de extrema qualidade.”, havendo no *website* diversos empreendimentos divulgados (fls. 95 a 97).

14. Também telefonamos para o número de contato divulgado no *website* - 55 (62) 3921-3080 – que nos ofereceu atendimento automático com os seguintes dizeres: “se deseja ser um parceiro em nossos empreendimentos digite 2”.

15. Diante de todos esses elementos, passamos a analisar a proposta de investimento ofertada por Big Incorporações, com base na decisão do Colegiado de 22.01.2008 relativa ao Processo CVM nº RJ-2007/11593, e nela observamos todas as características de valor mobiliário elencadas no inciso IX do art. 2º da Lei nº 6.385/1976, a saber:

**i. Há investimento?** Sim. Os investidores aplicam recursos financeiros, conforme as Cláusulas Sexta e Sétima, com a intenção de obter retorno também financeiro, conforme a Cláusula Décima Terceira, todas do Contrato SPE.

**ii. Esse investimento foi formalizado por um título, ou por um contrato?** Sim, o Contrato SPE.

**iii. O investimento foi coletivo?** Sim, na medida em que foi oferecido indistintamente ao público em geral por meio do *website* <http://www.bigincorporacoes.com.br>.

**iv. Alguma forma de remuneração foi oferecida aos investidores?** Sim. Há distribuição mensal dos lucros obtidos com a venda das unidades habitacionais, conforme a Cláusula Décima Terceira do Contrato SPE.

**v. A remuneração oferecida tem origem nos esforços do empreendedor ou de terceiros?** Sim. Os investidores na SPE recebem remuneração sem realizar qualquer esforço além de entregar seu dinheiro à Big Incorporações, conforme Cláusula Oitava do Contrato SPE.

**vi. Os contratos foram ofertados publicamente?** Sim, a proposta de investimento foi ofertada ao público em geral por meio do *website* <http://www.bigincorporacoes.com.br>.

16. Em 12.01.2015, encaminhamos o presente processo à PFE, acompanhado do Memorando nº 2/2015/CVM/SRE/PFE, consultando-a “(i) se os fatos nele descritos configuram oferta pública de valores mobiliários, (ii) se é oportuna a edição de Stop Order por parte desta CVM, para alertar os investidores em geral acerca da oferta irregular de que se trata e (iii) entendendo-se inoportuna a edição de Stop Order, como a SRE deve proceder no caso” (fl. 98 a 101).

17. Em 19.02.2015, a PFE encaminhou à SRE o PARECER n. 00007/2015/GJU-2/PFE-CVM/PGF/AGU (fls. 102 a 111), que apresenta a seguinte conclusão:

*“A sociedade vem realizando atividade de incorporação e comercialização de imóveis e, para financiá-la vem tentando captar recursos junto ao público. Nota-se que é prometida uma remuneração ao capital investido, a qual está atrelada ao lucro obtido com a alienação das unidades construídas. A reunião dessas características leva à conclusão de que os contratos que vêm sendo oferecidos são do tipo CIC.*

*Isso porque (...) por seu intermédio serão captados recursos junto ao público (investidores – parceiros-cotistas), os quais serão geridos por terceiro (empreendedor – BIG); haverá comunhão de interesses entre o investidor e o empreendedor, uma vez que ambos objetivam ganho financeiro (venda das unidades – participação no lucro); e assunção do risco do empreendimento pelos subscritores do contrato de investimento, já que o valor a ser recebido depende do sucesso do empreendimento (“cada parceiro é também nosso sócio e, ao final, obtém 50% do lucro total obtido com a comercialização das unidades de empreendimento”).*

*Verifica-se, também, que a distribuição dos títulos (art. 2º, IX da Lei 6.385/76) não se dirige a pessoas determinadas. A oferta está disponível na internet com acesso irrestrito, o que termina por configurá-la como dirigida ao público em geral (oferta pública) – na forma do §3º do artigo 19 da Lei 6.385, de 7.12.1976, e do artigo 3º da Instrução CVM nº 400/2003 – e, portanto, o investimento como coletivo.*

*(...) Extrai-se do artigo 19, caput, da Lei nº 6.385/76 que nenhuma emissão pública de valores mobiliários será distribuída sem o prévio registro nesta Comissão. Pelo que ater aqui se*

*apurou e, diante do fato de que o investimento continua disponível na rede mundial de computadores, há, sim, oferta irregular. A proteção integral do mercado torna imprescindível a atuação desta Autarquia por meio da emissão de stop order, na forma do artigo 20, I, da lei de sua criação.*

*Por fim (...) constata-se que os fatos podem constituir crime contra o Sistema Financeiro Nacional, tipificado no artigo 7º da Lei 7.492, de 16.6.1986. Tais delitos são apurados pelo Ministério Público Federal, haja vista sua atuação precípua perante a Justiça homônima, competente para o julgamento daqueles ilícitos na forma do artigo 109, VI da Constituição Federal”.*

18. Na presente data, verificamos que o *website* <http://bigincorporacoes.com.br/> encontra-se disponível (fls. 113 a 119), com os seguintes apelos:

**“BIG INCORPORAÇÕES: SEU INVESTIMENTO SEGURO (...)**

**MISSÃO**

***Oferecer produtos e serviços do mercado de incorporação coletiva que representem ótimos rendimentos ao investidor (...).***

***Ao todo, foram aproximadamente 5 mil metros quadrados de área com um VGV de R\$ 15,5 milhões”.*** – grifamos.

19. Pelo exposto, propomos ao Colegiado a edição de deliberação de suspensão de oferta de contratos de investimento coletivo realizada pela B.I.G. Construção e Incorporação Ltda. - EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.615.473/0001-57, e seus responsáveis Sr. Francisco Guilherme de Souza Gomes, inscrito no CPF sob o nº 707.396.921-00 e Sra. Neuzá Maêve, inscrita no CPF sob o nº 043.156.501-53, sob cominação de multa, comunicando-se o ato ao Ministério Público Federal, na forma do art. 9º da Lei Complementar nº 105/2001.

20. Por fim, solicitamos da SGE autorização para relatar a presente matéria, na oportunidade em que for pautada em reunião ordinária do Colegiado.

Atenciosamente,

(Assinado eletronicamente por)

ALEXANDRE LOPES DE ALMEIDA

Superintendente de Registro de Valores Mobiliários

(em exercício)



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Lopes de Almeida, Superintendente em exercício**, em 08/04/2015, às 17:58, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), informando o código verificador **0020006** e o código CRC **B887512A**.

---

---

**Referência:** Processo nº 19957.001225/2015-05

Documento SEI nº 0020006