

Em atenção ao alerta de mercado divulgado pela CVM em sua página na última sexta-feira, a URBE.ME vem a público manifestar os fatos que antecederam esta decisão, os quais entende que são de extrema importância para conhecimento geral do que representa a decisão tomada pelo colegiado da CVM na última semana, que afeta não apenas a URBE, mas parte significativa do mercado de crowdfunding imobiliário no Brasil.

Em 2017, houve um forte movimento do mercado em geral, liderado pela Crowdfunder (Associação Brasileira de Crowdfunding de Investimento) para criarmos no Brasil uma instrução específica que regulasse o mercado. A URBE.ME, como pioneira no país nesta modalidade de investimento, atuando desde 2015 com autorização específica da CVM para lançar cada uma de suas operações durante os seus primeiros 2 anos de existência, sempre participou deste movimento como integrante da diretoria da associação, ajudando a fomentar o mercado nascente na América Latina.

Quando foi publicada a instrução normativa CVM nº 588, no entanto, havia um artigo chave para o desenvolvimento especificamente do setor de crowdfunding imobiliário que acabou não saindo conforme julgávamos melhor e estabeleceu o limite de faturamento de 10 milhões anual para empresas que captam através da normativa. Frente a este cenário, a URBE logo percebeu que dentro desta norma, não conseguiria lançar os produtos de investimento imobiliário que gostaria. Apesar disso, a empresa optou por registrar-se como plataforma eletrônica de investimento participativo de qualquer forma e buscar alternativas futuras para conseguir divulgar ofertas das incorporadoras mais sólidas com quem gostaria de trabalhar. Cabe destacar que a URBE foi a primeira empresa em todo o país a obter o registro como plataforma eletrônica de investimento participativo.

Tendo em vista as restrições descritas, partimos atrás de opções alternativas para solucionar o problema, **visto que a instrução normativa CVM nº 588 não veda em momento algum as plataformas de atuarem em outras atividades de investimento e não dispõe em nenhum momento sobre necessidade de plataforma exclusiva.** Em Janeiro de 2019, há mais de 18 meses, a URBE conseguiu inovar novamente no mercado operando como correspondente bancário e assim desvinculou-se da amarra imposta pela regulamentação CVM nº 588 sobre o faturamento das empresas com quem poderia trabalhar. Desde então, a URBE nunca mais trabalhou com ofertas conduzidas sob o bojo regulatório da Comissão de Valores Mobiliários, apenas do Banco Central. Mesmo assim, com a esperança de que oportunamente a instrução normativa da CVM pudesse ser revista, a URBE manteve o seu registro ativo, pagando todas as taxas pertinentes, para quem sabe um dia poder voltar rapidamente a operar sob a instrução no caso de uma revisão.

Como consequência da mudança de modelo, por motivos evidentes, algumas questões referentes ao funcionamento do negócio em si mudaram. Ao mesmo tempo que precisávamos informar este fato aos investidores, também precisávamos manter a comunicação sobre a nossa atuação como plataforma eletrônica de investimento participativo, até por obrigação descrita na própria norma CVM nº 588, motivo pelo qual estruturamos um site híbrido, onde haviam explicações sobre a atuação da plataforma em ambos os modelos.

**A utilização do logo da CVM no rodapé é prática desde 2018, quando obtivemos autorização expressa da autarquia para sua utilização, conforme documento anexo. Nunca tivemos nenhuma solicitação expressa por parte da CVM para retirá-lo, mesmo assim, tendo em vista que desde 2019 não foram feitas novas ofertas sobre instrução regulamentada pela CVM e sua utilização é de caráter opcional, optamos pela remoção do logo de nosso rodapé.**

Em março deste ano, recebemos um ofício da autarquia informando que deveríamos dedicar “(...) um endereço eletrônico exclusivo para sua atividade como plataforma eletrônica de investimento coletivo sem que existam nesta página na Internet, ou em outra, informações conflitantes com outros tipos de investimento”. Cabe destacar que na URBE cada oferta tem o seu próprio endereço eletrônico (mais conhecido como link), motivo pelo qual estranhamos a solicitação e nos dedicamos a ler o Ofício Circular CVM/SRE 01/20 de Março de 2020 (mesmo mês do envio do ofício ao URBE.ME), citado como embasamento para a decisão, para termos uma clareza melhor do que estava nos sendo solicitado. O Ofício interpretativo estabelece que:

*“O entendimento da SRE é de que tal página deve ser destinada exclusivamente às ofertas realizadas nos termos da Instrução CVM nº 588/2017, para que seja garantida a clareza e objetividade dessa modalidade de investimento em valores mobiliários, não sendo, portanto, permitido que haja outros tipos de oferta de investimento na mesma página da plataforma na rede mundial de computadores usada para divulgar as ofertas de valores mobiliários relacionadas às operações de crowdfunding.*

*Ademais, não devem ser utilizadas outras páginas na rede mundial de computadores, com o objetivo de divulgar investimentos outros que não aqueles previstos na Instrução CVM nº 588/2017, que tenham o mesmo nome, nomes similares ou a mesma identidade visual da página utilizada pela plataforma para divulgar os investimentos nas operações de crowdfunding reguladas pela Instrução CVM nº 588/2017, de modo a evitar que os investidores sejam levados a erro.”*

Diante do texto descrito acima, houve o entendimento de que não poderíamos, como URBE.ME, divulgar quaisquer ofertas fora do âmbito da CVM nº 588. Caso este fosse o entendimento da CVM e houvesse a clareza sobre isto, entendemos que este tipo de disposição deveria ser escrita na norma e não poderia surgir de uma interpretação dela, por motivos de legalidade dentro do âmbito do direito administrativo. Tendo isso em vista, enviamos à CVM uma sugestão de alteração do site para que ficasse mais clara a distinção entre as ofertas, com a esperança de que o texto do ofício interpretativo pudesse ser flexibilizado frente à nossa disposição em esclarecer qualquer questão necessária no site. A nossa sugestão foi negada, alegando que não atendia ao disposto.

Frente a este posicionamento, redigimos um recurso ao colegiado da autarquia, solicitando que o nosso ponto fosse levado em consideração em relação a ilegalidade de ser estabelecida uma inovação normativa por meio de um ofício interpretativo, como julgamos que ocorreu. Não obtivemos retorno em relação a este recurso até a última sexta-feira, quando o mesmo foi tacitamente negado sem, no nosso entendimento, a devida apreciação do mérito da questão. Antes de termos acesso ao resultado do julgamento do recurso, já estava no site da autarquia o anúncio da CVM em relação a uma suposta inobservância do URBE da regulamentação vigente.

Diante deste cenário, a URBE.ME só tem a lamentar pelo desenrolar da questão e reafirmar o seu compromisso com o cumprimento da legislação vigente sempre que esta seja clara, inequívoca e legal, como deveriam ser todos os dispositivos. Adicionalmente, ainda que sejamos registrados como plataforma eletrônica de investimento colaborativo, retiramos toda e qualquer comunicação a este fato do nosso website e enviamos consulta à CVM sobre se podemos permanecer desta forma com o registro ativo, ou se preferem que prossigamos com o pedido de cancelamento imediato da autorização, que já não estava mais em uso pela empresa há mais de um ano.

Por fim, cabe destacar que não há nada a ser modificado em relação a projetos já realizados, que continuarão com o processo de prestação de contas normalmente nos mesmos endereços online e que o incidente também não afetou o nosso calendário de captações futuras, que terão andamento normalmente, conforme planejado, já na próxima segunda-feira (29/06).

Conforme já vem ocorrendo há 18 meses, a URBE seguirá atuando estritamente sob a regulamentação do Banco Central do Brasil como correspondente bancário até que haja uma alteração significativa em relação a CVM nº 588 em relação a limites de faturamento.

Agradecemos a atenção.

Atenciosamente,

Lucas Obino, sócio fundador da URBE.ME Serviços de Desenvolvimento Urbano

*Porto Alegre, 22 de junho de 2020.*



**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 Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000  
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](http://www.cvm.gov.br)

OFÍCIO Nº 023/2018/CVM/SGE

Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2018.

Ao Exmo. Senhor

**PAULO ROBERTO DEITOS FILHO**

Representante legal da

URBE.ME SERVIÇOS DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA - ME

Av. Osvaldo Aranha, 790 – 3º andar, Bom Fim.

90035-190 – Porto Alegre / RS

Prezado Senhor,

Acusamos o recebimento da solicitação de V.Sa., realizada em 22/01/2018, para utilização do logotipo — e de link de direcionamento — da Comissão de Valores Mobiliários — CVM na página da URBE.ME SERVIÇOS DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA - ME na rede mundial de computadores, com objetivo de informar ao usuário sobre a entidade que regula o mercado de capitais.

A propósito, autorizamos a utilização do logotipo dessa Comissão conforme mencionado em seu pedido.

Ressaltamos, ainda, que tal autorização não significa que a CVM, ao aprovar o uso do seu logotipo, está garantindo a veracidade das informações prestadas pelo requerente, nem a qualidade dos serviços por ele prestados.

Finalmente, alertamos que, segundo o disposto no art. 6º da Deliberação CVM n.º 749/2016, o presente deferimento não exime o requerente da responsabilidade por eventual reprodução ou utilização do logotipo da CVM que possam, de qualquer forma, causar danos morais e materiais à CVM ou a terceiros, bem como constituir infração administrativa ou crime.

Atenciosamente,

PATRICK VALPAÇOS FONSECA LIMA

Superintendente Geral

Em exercício