



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
www.cvm.gov.br

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR Nº 19957.005810/2024-67 Reg. Col. 3535/26

Acusados: Neo In Construções e Incorporações Ltda (atual Neo In Construções e Incorporações Ltda – Em Recuperação Judicial
Anderson Alves de Macedo

Assunto: Realização de oferta pública de investimento sem o devido registro nesta CVM

Diretor Relator: Igor Muniz

RELATÓRIO

I. OBJETO E ORIGEM

1. Trata-se de Processo Administrativo Sancionador (“PAS”) instaurado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (“SRE” ou “Acusação”) em face de Neo In Construções e Incorporação Ltda. (“Neo In”) e seu administrador, Anderson Alves de Macedo (“Anderson”) (denominados em conjunto como “Acusados”) para apurar suposta realização de oferta pública de valores mobiliários sem o correspondente registro ou dispensa de registro perante a CVM nos termos do art. 19 da Lei nº 6.385/1976¹ regulamentado pelos arts. 2º e 4º da então vigente Instrução CVM nº 400/2003², posteriormente sucedida pela Resolução CVM nº 160/2022, em vigor desde 02.01.2023, cujos arts. 4º e 43³ mantiveram a exigência de registro ou dispensa para a realização de

¹ “Art. 19. Nenhuma emissão pública de valores mobiliários será distribuída no mercado sem prévio registro na Comissão.”

² “Art. 2º da Instrução CVM nº 400/03: “Toda oferta pública de distribuição de valores mobiliários nos mercados primário e secundário, no território brasileiro, dirigida a pessoas naturais, jurídicas, fundo ou universalidade de direitos, residentes, domiciliados ou constituídos no Brasil, deverá ser submetida previamente a registro na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, nos termos desta Instrução.

(...) Art. 4º Considerando as características da oferta pública de distribuição de valores mobiliários, a CVM poderá, a seu critério e sempre observados o interesse público, a adequada informação e a proteção ao investidor, dispensar o registro ou alguns dos requisitos, inclusive divulgações, prazos e procedimentos previstos nesta Instrução”

³ “Art. 4º Toda oferta pública de distribuição de valores mobiliários, cujos destinatários sejam investidores residentes, domiciliados ou constituídos no Brasil, deve ser submetida previamente a registro ou objeto de dispensa junto à CVM nos termos desta Resolução, observado o disposto no parágrafo único do art. 1º e no art. 43.”



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
www.cvm.gov.br

oferta pública de valores mobiliários, sem solução de continuidade quanto ao dever regulatório.

2. O presente Processo Administrativo Sancionador (“PAS”) foi instaurado em 23/01/2023 e teve origem no Processo Administrativo nº 19957.000757/2023-27, aberto em decorrência de denúncia recebida pela Superintendência de Orientação aos Investidores e Finanças Sustentáveis (“SOI”) em 03/05/2020, acerca de suposta realização, pela Neo In e por seu administrador, de oferta pública de investimento sem o devido registro perante a CVM.

3. Considerando que os fatos narrados indicariam a possível realização, pela Neo In e por seu administrador, de oferta pública de contratos de investimento coletivo, nos termos do inciso IX do art. 2º da Lei nº 6.385/1976, sem o correspondente registro ou dispensa de registro perante a CVM, a SOI submeteu o caso à apreciação da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (“SRE”), que instaurou o presente processo administrativo sancionador.⁴

II. APURAÇÃO DOS FATOS

4. Recebidos os autos, a SRE realizou diligências com o objetivo de apurar a natureza das operações desenvolvidas pela Neo In, a forma de captação de recursos adotada e a eventual incidência da legislação do mercado de capitais.

5. Em 01.03.2023, com base no conteúdo do sítio eletrônico <https://neoin.com.br/> e demais canais de divulgação, a SRE expediu o Ofício nº 43/2023/CVM/SRE/GER-3⁵ ao endereço eletrônico da sociedade, por meio do qual requereu manifestação da Neo In acerca de eventual condução de oferta de Contrato de Investimento Coletivo (“CIC”) acompanhada de documentos e informações que entendessem pertinentes.

6. Diante da ausência de resposta da Neo In ao Ofício nº 43/2023/CVM/SRE/GER-3, foram expedidas novas intimações por meio do Ofício nº 52/2023/CVM/SRE/GER-3⁶, em 17.03.2023, e do Ofício nº 210/2023/CVM/SRE/GER-3⁷, em 19.09.2023, ambas encaminhadas pelos Correios e reiterando os termos da primeira intimação. Na mesma data da terceira intimação, nos mesmos termos das intimações dirigidas à sociedade, foi ainda expedido o Ofício nº 211/2023/CVM/SRE/GER-3⁸ pelos correios ao Sr. Anderson.

(...). Art. 43. Considerando as características da oferta pública de distribuição de valores mobiliários, a CVM pode, a seu critério e sempre observados o interesse público, a adequada informação e a proteção ao investidor, dispensar o registro ou alguns dos requisitos para a concessão deste, inclusive divulgações, prazos e procedimentos previstos nesta Resolução”

⁴ Doc. SEI nº 2084060.

⁵ Doc. SEI nº 2084060, p. 25.

⁶ Doc. SEI nº 2084060, p. 27.

⁷ Doc. SEI nº 2084060, p. 79.

⁸ Doc. SEI nº 2084060, p. 81.



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
www.cvm.gov.br

7. No curso da investigação, a SRE elaborou relatório de análise de movimentação financeira⁹ com base em informações obtidas por meio do Sistema Simba, no qual foram identificadas movimentações da ordem de R\$ 95 milhões entre 2020 e 2023, sendo aproximadamente R\$ 23 milhões apenas em 2023.

8. A análise identificou recursos provenientes de mais de 70 pessoas físicas, bem como pagamentos destinados ao administrador Anderson, a empresas ligadas à incorporadora imobiliária e a pessoas envolvidas na divulgação dos empreendimentos.

9. A análise da movimentação financeira identificou fluxo contínuo e bilateral de recursos entre a Neo In e Anderson, totalizando R\$ 11.867.077,44 em 379 lançamentos entre as partes. De um lado, Anderson efetuava aportes ou transferências para a sociedade; de outro, recebia valores provenientes da Neo In, demonstrando estreita vinculação financeira com a empresa e sua participação na circulação dos recursos relacionados à operação investigada. Por fim, considerados os lançamentos de entrada e saída, o relatório apontou saldo líquido positivo de aproximadamente R\$ 2,2 milhões em favor de Anderson nas movimentações realizadas com a Neo In. Além das movimentações acima mencionadas, destacam-se, no quadro abaixo, os maiores beneficiários das transferências realizadas, as quais constituem indícios de fluxos financeiros de natureza operacional vinculados à execução e ao funcionamento da operação investigada.

Beneficiário	Valor recebido	Número de lançamentos
GMA Incorporações e Construções	R\$ 2.294.331,80	26
Facebook Serviços Online do Brasil Ltda.	R\$ 799.066,00	92
J C B Gondim Imóveis e Construções	R\$ 283.597,00	6
Construtora FL Ltda.	R\$ 280.000,00	6
Comércio de Ferro e Material para Construção F Andrade Ltda.	R\$ 245.076,73	20
Fura Broca Terraplanagem	R\$ 226.450,00	28
GTL Concreto e Serviços Especializados Ltda.	R\$ 214.297,40	15

10. Também foram identificados vídeos promocionais produzidos ou divulgados com participação do influenciador digital Jonathan Trivioli a respeito do empreendimento Neo In. Em tais vídeos, o influenciador explica que, após a construtora vender o imóvel, os

⁹ Doc. SEI nº 2084068.



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
www.cvm.gov.br

cotistas receberiam uma parte do lucro da operação¹⁰, com previsão de recebimento de 24% de lucro ao ano de forma passiva.¹¹

11. Em vídeo divulgado por Jonathan Tribioli, tendo ao fundo o slogan “*Neo In – Construção e Incorporação*”¹², é apresentada ao público uma modalidade de investimento denominada “*cotas de empreendimentos*”, descrita como a “mais segura” e “mais lucrativa” modalidade de investimento do mercado imobiliário. Segundo o material, essa modalidade permitiria a participação de investidores em empreendimentos imobiliários mediante aportes a partir de R\$ 10.000,00, com expectativa de retornos entre 16% e 24% ao ano.

12. O vídeo informa que o modelo de negócios consistiria na aquisição de terrenos pela construtora, elaboração e aprovação de projetos imobiliários e posterior início das obras. A partir dessa etapa, investidores poderiam ingressar como “*cotistas*”, contribuindo para o financiamento do empreendimento e obtendo retorno financeiro decorrente da diferença entre o custo do metro quadrado durante a fase de construção e o valor de mercado das unidades imobiliárias após sua conclusão.

13. Como exemplo, é mencionado que imóveis comercializados pela incorporadora “Mocca” teriam valor de mercado a partir de R\$ 9.500,00 por metro quadrado, enquanto o “cliente de cota” adquiriria participação equivalente com base em um valor de R\$ 6.000,00 por metro quadrado, gerando um ganho potencial de R\$ 3.500,00 por metro quadrado. O vídeo afirma, ainda, que a construtora garantiria a venda das unidades por valor de mercado a clientes corporativos e que, após a comercialização, os lucros seriam distribuídos aos cotistas, sendo o rendimento apresentado como isento de impostos.¹³

¹⁰ O referido influenciador teria mencionado em vídeo que: “*quando o empreendimento fica pronto, o construtor vende os imóveis e o cotista recebem uma participação dos lucros*” - Doc. SEI nº 2084774.

¹¹ Ainda segundo o mesmo influenciador: “*24% de lucro ao ano de forma passiva, invista a partir de R\$100.000 e coloque o seu dinheiro para trabalhar para você*” - Doc. SEI nº 2084775.

¹² Doc. SEI nº 2084840

¹³ “ (...) *Mais segura, mais lucrativa modalidade de investimento do mercado imobiliário, chamada cotas de empreendimentos. Esta modalidade é muito antiga e só está chegando até você agora porque nós estamos democratizando este investimento. (...) Como funciona as cotas de investimentos da Neo In.: A construtora compra terreno, desenvolve um projeto, aprova o projeto da prefeitura e inicia a construção. Neste momento, o nosso cliente pode ser um cotista com valores a partir de 10 mil reais e garantir lucros que vão de 16 a 24% ao ano. E de onde tem este lucro? Através do valor de metro quadrado construído e o valor de metro quadrado de mercado. Um exemplo pra você. A Mocca comercializa imóveis hoje com um valor de metro quadrado a partir de 9.500 reais. O cliente de cota paga neste mesmo metro quadrado agora 6 mil reais, porque ele investe na obra do mesmo lado do incorporador. Por metro quadrado, eu tenho um lucro de 3.500 reais. O cliente de cotas paga 6 mil, quando hoje já vale a partir de 9.500. E a construtora garante a venda das unidades para clientes de custo corporativa que pagam o preço de mercado. E depois de vendido, divide o lucro com você, sendo isento de impostos.(...)*”



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
www.cvm.gov.br

III. MANIFESTAÇÃO DOS INVESTIGADOS E CESSAÇÃO DA OFERTA

14. Após pedido de vista¹⁴ do processo investigativo 19957.000757/2023-27 e dilação de prazo¹⁵, em 26.03.2025, os acusados apresentaram manifestação por meio da qual contestaram as imputações formuladas conforme abaixo detalhado.¹⁶

15. Inicialmente, sustentaram que as operações objeto de análise referiam-se exclusivamente à estruturação e comercialização de investimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação (SCPs) e Sociedades de Propósito Específico (SPEs), institutos regularmente disciplinados pelo Código Civil e amplamente utilizados no mercado imobiliário. Defenderam que tais estruturas possuiriam natureza eminentemente societária, envolvendo a participação dos investidores nos resultados dos empreendimentos imobiliários, sem que isso implicasse a emissão ou distribuição de valores mobiliários.

16. Nessa linha, Neo In afirmou que sua atividade econômica consistia na construção de edifícios e incorporação de empreendimentos imobiliários, conforme seu objeto social e registros societários, e que sua atuação se limitava à oferta de oportunidades de participação em empreendimentos imobiliários estruturados por meio de SCPs e SPEs. Acrescentou que a relação estabelecida com os investidores seria de natureza societária, regida pelo direito civil e pela legislação de incorporações imobiliárias, havendo mera partilha dos resultados dos empreendimentos entre os participantes, característica própria dessas estruturas jurídicas.

17. Com base nessas premissas, a defesa contestou expressamente o enquadramento das operações como contratos de investimento coletivo e, consequentemente, como valores mobiliários sujeitos à disciplina da Lei nº 6.385/1976 e da Instrução CVM nº 400/03. Nesse sentido, sustenta que não estariam presentes os requisitos legais necessários para a caracterização de valor mobiliário e que a CVM teria interpretado equivocadamente a oferta de participação em empreendimentos imobiliários como se fosse oferta pública de valores mobiliários. Argumentou ainda que as divulgações realizadas em sítio eletrônico e redes sociais tinham por finalidade promover os próprios empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela empresa, e não captar recursos do público por meio de oferta pública de valores mobiliários.

18. Além disso, a defesa impugnou os documentos utilizados pela CVM, alegando que os elementos constantes dos autos consistiriam apenas em reproduções de publicações de redes sociais, as quais seriam insuficientes para comprovar a tese acusatória. Sustenta também ter havido limitação ao exercício do contraditório e da ampla defesa em razão da impossibilidade de acesso a determinados documentos constantes do processo eletrônico.

¹⁴ Doc. SEI nº 2334242, p. 12.

¹⁵ Doc. SEI nº 2334242, p. 15.

¹⁶ Doc. SEI nº 2334242, p. 90.



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
www.cvm.gov.br

Os investigados também questionaram o enquadramento jurídico adotado pela Área Técnica.

19. Por fim, a Neo In e seu representante requereram o reconhecimento da inexistência de irregularidades e o consequente arquivamento do processo administrativo, reiterando que as operações questionadas seriam referentes a aportes societários em SCPs e SPEs, e não a ofertas públicas de valores mobiliários. Informaram, ainda, que, embora não reconhecessem o enquadramento defendido pela CVM, teriam promovido ajustes e retificações nas peças publicitárias divulgadas em suas redes sociais.

20. Na mesma oportunidade, foram apresentados modelos de adesão de investidores¹⁷ dos quais destaco as questões abaixo.

21. O contrato tinha por objeto a adesão do investidor ao empreendimento imobiliário denominado Neo Style Mooca, a ser desenvolvido pela Neo In Construção e Incorporação Ltda., denominada no instrumento como Proprietária e Construtora, em imóvel situado na Rua do Hipódromo, nº 1616/1620, objeto da matrícula nº 19.716 no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

22. O instrumento estabelecia que o empreendimento seria composto por 41 unidades autônomas¹⁸, sob regime de condomínio e construção por preço fechado, permanecendo a administração e a execução integralmente sob responsabilidade da Neo In, que também figurava como construtora do empreendimento.

23. O aderente comprometia-se a realizar contribuição financeira correspondente ao valor da unidade indicada em quadro-resumo, mediante pagamento parcelado, passando a deter os direitos contratuais correspondentes a uma certa metragem das unidades.¹⁹ Ou seja, a participação adquirida era definida em termos de metragem quadrada, sem individualização de unidade autônoma determinada.

24. Cumpre registrar, ainda, que os contratos encaminhados, embora fizessem referência à metragem adquirida, também atribuíam às participações designações numéricas específicas, tais como 43²⁰, 62, 63²¹, 72, 73.²² Considerando que o empreendimento contava com apenas 41 apartamentos, tal numeração evidenciava que o objeto contratado não correspondia à aquisição de unidades autônomas determinadas, mas

¹⁷ Doc. SEI nº 2334242, p. 36 e seguintes.

¹⁸ Nas Considerações Iniciais, o contrato dispõe que: *"A PROPRIETÁRIA [Neo In] tornou-se legítima proprietária (...) no qual realizará um empreendimento imobiliário ("EMPREENHIMENTO"), do tipo residencial (...) constituído de 41 (quarenta e uma) unidades autônomas e respectivas áreas comuns."*

¹⁹ O Quadro Resumo prevê que a contribuição do aderente será realizada mediante aporte financeiro parcelado e estabelece que: *"Em razão da contribuição estabelecida no item '4' o SÓCIO PARTICIPANTE terá direito à metragem quadrada equivalente e especificada no quadro abaixo."* O contrato prevê, ainda, que o pagamento será realizado por boletos emitidos pela sócia ostensiva.

²⁰ Doc. SEI nº 2334242, p. 45.

²¹ Doc. SEI nº 2334242, p. 54.

²² Doc. SEI nº 2334242, p. 38.



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
www.cvm.gov.br

à subscrição de participações fracionadas no empreendimento. Desse modo, a comercialização realizada mostrava-se dissociada da alienação de apartamentos individualizados, recaindo, na prática, sobre cotas ou frações de participação identificadas por numeração própria.

25. Segundo a documentação apresentada, os investidores assumiam a obrigação de realizar aportes financeiros vinculados aos empreendimentos, prevendo-se, adicionalmente, a constituição de Sociedade em Conta de Participação destinada a disciplinar a relação entre os aderentes e a incorporadora.²³

26. O contrato disciplinava ainda as responsabilidades das partes quanto à execução da obra, tributos, despesas condominiais, prazo de construção, hipóteses de atraso, rescisão por inadimplemento do aderente, cessão contratual e garantias da construção, estabelecendo que a Neo In permaneceria responsável pela administração, execução do empreendimento e obtenção das aprovações e registros necessários à conclusão da obra.²⁴

27. Os acusados também encaminharam os documentos de constituição da SPE.²⁵

28. Em 10/04/2025, por meio do Ofício nº 69/2025/CVM/SRE/GER-3²⁶, a SRE concluiu que os argumentos apresentados não afastavam os indícios de oferta pública irregular de valores mobiliários na modalidade de contrato de investimento coletivo.

29. Segundo a SRE, o material divulgado no *site* da companhia e em mídias sociais continha inequívoco apelo ao investimento, destacando expressões como “*A partir de R\$ 10 mil você já começa a investir*”, “*lucratividade mensal acima da média do mercado*” e “*lucros pagos mensalmente via pix*” e ainda que tais elementos evidenciariam inequívoco apelo ao investimento, incompatível com mera divulgação de unidades imobiliárias destinadas à aquisição para uso próprio ou investimento patrimonial tradicional.

30. Quanto à alegação de cerceamento de defesa, a SRE esclareceu que a investigação ainda se encontrava em fase preliminar, inexistindo ato formal de acusação ou citação. Ressaltou que a restrição de acesso a determinados documentos estaria legalmente amparada, por envolver dados sensíveis protegidos pelo Decreto nº 10.153/2019 e por se

²³ Cláusula 7.5, segundo a qual, “*além do presente instrumento, será constituída uma Sociedade em Conta de Participação (SCP), nos moldes do Anexo IV, de forma a regular a relação do aderente com a Proprietária*”

²⁴ A Cláusula 6.2 dispõe que o prazo de execução compreenderá, além da construção, a “*Especificação e Convenção do Condomínio; Averbção da Área Construída, Matrículas Individualizadas das unidades objeto deste contrato, expedição do Certificado de Conclusão de Obras, Outorga de Escritura definitiva e efetiva Entrega de Chaves da unidade*”, permanecendo tais providências sob responsabilidade da Proprietária.

²⁵ Doc. SEI nº 2334242, p. 75 e seguintes.

²⁶ Doc. SEI nº 2334242, pp. 100-102.



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
www.cvm.gov.br

tratar de procedimento investigativo sujeito ao regime previsto no § 2º do art. 9º da Lei nº 6.385/1976.²⁷

31. A área técnica também registrou que foram realizadas diversas tentativas prévias de contato com a companhia e seu representante, sem sucesso, por meio de ofícios encaminhados desde 2023. Os Ofícios nº 18/2025 e nº 46/2025 tiveram, inclusive, a finalidade de possibilitar manifestação prévia antes da eventual adoção de medida cautelar, de modo que a cessação voluntária da oferta poderia tornar desnecessária a expedição de *stop order*.

32. Por fim, a SRE reiterou o requerimento para que a Neo In informasse a quantidade e o valor total dos investimentos ofertados, esclarecesse se pretendia interromper a oferta pública em curso e explicasse como garantiria a prometida lucratividade mensal acima da média do mercado, concedendo novo prazo de dez dias úteis para atendimento. Em resposta ao Ofício nº 69/2025/CVM/SRE/GER-3²⁸, a Neo In e seu representante limitaram-se a reiterar os argumentos anteriormente apresentados quanto à inexistência de oferta pública de valores mobiliários, reafirmando que a atividade desenvolvida não configurava oferta pública de valores mobiliários ou contratos de investimento coletivo. Requereram, por conseguinte, o arquivamento do processo administrativo. Informaram, contudo, que, embora não reconhecessem a existência de oferta pública de valores mobiliários, decidiram interromper as divulgações realizadas em seu sítio eletrônico e em suas redes sociais, deixando de apresentar as informações relativas à quantidade e aos valores dos investimentos ofertados, por entenderem que tais dados não se referiam a ofertas sujeitas à competência da CVM. Informaram ainda ter promovido ajustes nas peças publicitárias anteriormente utilizadas.²⁹

²⁷ “Art 9º A Comissão de Valores Mobiliários, observado o disposto no § 2º do art. 15, poderá:
(...) § 2º O processo, nos casos do inciso V deste artigo, poderá ser precedido de etapa investigativa, em que será assegurado o sigilo necessário à elucidação dos fatos ou exigido pelo interesse público, e observará o procedimento fixado pela Comissão.”

²⁸ Doc. SEI nº 2334242, p. 105-107

²⁹ Doc. SEI nº 2334242, p. 135-137 A petição afirma que a Neo In “*oferece empreendimentos imobiliários para investidores interessados em aplicar o seu dinheiro na construção civil, por meio de constituição de SCP e/ou SPE*”, sustentando que tais institutos “*são ferramentas poderosas para a execução de empreendimentos imobiliários*” e que “*não há oferta pública de valores mobiliários do tipo contrato de investimento coletivo, a relação existente entre a Neo In e os investidores é puramente societária, lastreada na lei civil e na lei de incorporação imobiliária (Lei nº 4.591/1964)*”. Sustenta, ainda, que a companhia “*oferece empreendimentos imobiliários com base em institutos consolidados no Código Civil (SCP e SPE), e não valores mobiliários do tipo Contrato de Investimento Coletivo*”, requerendo “*que seja julgado improcedente o presente processo administrativo (...) com o consequente arquivamento do processo administrativo.*” Ao final, informa que, “*muito embora entendam não tratar-se de oferta pública de valores mobiliários, interromperam as propagandas contidas em suas redes sociais e no seu site*” e que “*deixam de colacionar aos autos a relação contendo a quantidade e valores totais dos investimentos ofertados, pois não tratam-se de ofertas públicas de valores mobiliários, mas sim de aportes em SCP e SPE*”.



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
www.cvm.gov.br

33. Após, em 23/05/2025, a SRE encaminhou o Ofício Interno nº 11/2025/CVM/SRE/GER-3³⁰ à PFE-CVM no qual informou que as publicidades da página Neo In na rede mundial de computadores e canal do YouTube teriam sido interrompidas. Em relação às redes sociais Facebook e Instagram, foram verificadas ofertas imobiliárias, sem identificação clara de oferta de valores mobiliários e que a GER-3 entendia que eventual oferta pública de valores mobiliários teria sido interrompida. Após nova verificação, a Área Técnica concluiu que os conteúdos anteriormente identificados haviam sido removidos do sítio eletrônico da Neo In e de seus canais digitais.

34. Por meio do Parecer nº 00096/2025/GJU - 4/PFE-CVM/PGF/AGU³¹ e Despacho de Aprovação nº 00053/2025/GJU - 4/PFE-CVM/PGF/AGU, a PFE-CVM entendeu que o feito poderia seguir o seu regular curso sem a necessidade de edição de ato cautelar, uma vez que ausentes os pressupostos previstos no art. 9º, § 1º, inciso IV, da Lei nº 6.385/76.³²

V. ACUSACÃO

35. Encerrada a fase investigativa e considerados os fatos supervenientes apurados, a SRE apresentou novo Termo de Acusação em 16.07.2025.³³

36. Em síntese, a Acusação concluiu que a operação estruturada pela Neo In reunia os requisitos caracterizadores de contrato de investimento coletivo previstos no inciso IX do art. 2º da Lei nº 6.385/1976, por envolver aportes financeiros realizados por investidores, formalização contratual dos investimentos, empreendimento coletivo, expectativa de remuneração e rendimentos dependentes dos esforços desenvolvidos pelos ofertantes.

37. Segundo a Acusação, os materiais publicitários enfatizavam a rentabilidade do investimento, a facilidade de adesão, a segurança do mercado imobiliário e outras vantagens econômicas, caracterizando esforços públicos de captação de recursos junto a investidores. A SRE concluiu que a estrutura apresentava todos os elementos necessários à caracterização de contrato de investimento coletivo (CIC), uma vez que havia aporte de recursos, formalização contratual, participação coletiva dos investidores, expectativa de remuneração e dependência dos esforços dos ofertantes para obtenção dos resultados prometidos.

³⁰ Doc. SEI nº 2334249.

³¹ Doc. SEI nº 2356537.

³² “Art 9º A Comissão de Valores Mobiliários, observado o disposto no § 2o do art. 15, poderá:
(...) § 1º Com o fim de prevenir ou corrigir situações anormais do mercado, a Comissão poderá:
(...) IV - proibir aos participantes do mercado, sob cominação de multa, a prática de atos que especificar, prejudiciais ao seu funcionamento regular”.

³³ Doc. SEI nº 2358650.



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
www.cvm.gov.br

38. A investigação constatou ainda que a oferta teria sido amplamente divulgada por meios eletrônicos, enquadrando-se como oferta pública de valores mobiliários nos termos do art. 19 da Lei nº 6.385/1976. Não foi localizado qualquer pedido de registro ou dispensa de registro perante a CVM para a realização da oferta.

39. Com base nesses elementos, a SRE propôs a responsabilização de:

- i) **Neo In Construções e Incorporações Ltda.** (“Neo In”), pela realização de oferta de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 2º da então vigente Instrução CVM nº 400/03, e sem a dispensa prevista no art. 4º da citada Instrução CVM nº 400/03, o que seria considerado infração grave nos termos do inciso II do art. 59 da mesma instrução; e
- ii) **Anderson Alves de Macedo** (“Anderson”) pela realização de oferta de valores mobiliários sem a obtenção do registro previsto no art. 19 da Lei nº 6.385/76 e no art. 2º da citada Instrução CVM nº 400/03, e sem a dispensa prevista no art. 4º da referida instrução, o que é considerado infração grave nos termos do inciso II do art. 59 da mesma instrução.

VI. MANIFESTAÇÃO DA PFE

40. Nos termos do art. 7º da Resolução CVM nº 45/2021, o Termo de Acusação foi submetido à apreciação da Procuradoria Federal Especializada junto à CVM.

41. Por meio do Parecer nº 00151/2025/GJU - 4/PFE-CVM/PGF/AGU³⁴ aprovado pelo despacho de aprovação nº 00225/2025/PFE - CVM/PFE-CVM/PGF/AGU, a Procuradoria concluiu que se encontravam atendidos os requisitos previstos nos arts. 5º, 6º e 13 da Resolução CVM nº 45/2021.

42. Houve, ainda, comunicação dos fatos ao Ministério Público Federal em razão da existência de indícios da prática do crime previsto no art. 7º, inciso II, da Lei nº 7.492/1986.

43. Em 19/09/2025, em complemento ao Ofício nº 168/2024/CVM/SGE, os documentos dos autos foram encaminhados à Procuradoria da República no Estado de São

³⁴ Doc. SEI nº 2431298.



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
www.cvm.gov.br

Paulo por meio do Ofício nº 142/2025/CVM/SGE³⁵ tendo em vista a existência de indícios da prática de crime de ação penal pública.³⁶

VII. CITAÇÃO E DEFESA

44. Após a instauração do PAS, os patronos anteriormente constituídos informaram, em 29/08/2025, sua renúncia aos mandatos outorgados pelos acusados.

45. Na sequência, esta Autarquia promoveu novas tentativas de cientificação direta dos acusados acerca da instauração do presente Processo Administrativo Sancionador e da necessidade de apresentação de defesa, observando-se o procedimento previsto na Resolução CVM nº 45/2021.

46. Para esse fim, foram expedidas intimações aos endereços constantes dos autos e aos demais dados cadastrais disponíveis à Autarquia, tendo sido realizadas sucessivas diligências para localização e comunicação dos acusados.³⁷

47. Não obstante os esforços empreendidos pela Administração para assegurar a regular ciência dos acusados, as tentativas de intimação pessoal restaram infrutíferas.

48. Diante desse cenário, foi determinada a citação dos acusados por edital, mediante publicação de Edital de Citação para Apresentação de Defesas no Diário Eletrônico da CVM.³⁸

49. Após, a SGE certificou a regularidade da comunicação processual e o transcurso do prazo para apresentação de defesa sem qualquer manifestação dos acusados.³⁹

50. Assim, embora regularmente cientificados da instauração deste Processo Administrativo Sancionador e da imputação que lhes foi dirigida, Neo In e Anderson não apresentaram razões de defesa no prazo regulamentar.

VIII. DISTRIBUIÇÃO

51. Após o cumprimento das formalidades previstas na Resolução CVM nº 45/2021, os autos foram encaminhados à Secretaria Executiva.

52. Em reunião do Colegiado realizada em 23.06.2026, o presente Processo Administrativo Sancionador foi distribuído para minha relatoria.

É o relatório.

³⁵ Doc. SEI nº 2432001.

³⁶ Art. 7º, inciso II, da Lei nº 7.492/86.

³⁷ Doc. SEI nº 2504297, nº 2504299, nº 2504300, nº 2505358, nº 2577482 e nº 2577509.

³⁸ Doc. SEI nº 2505363 e nº 2577527.

³⁹ Doc. SEI nº 2445995.



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
www.cvm.gov.br

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2026.

Igor Muniz

Diretor