

Operações imobiliárias precisam ser notificadas ao Cade?

18.10.2023 3 minutos de leitura

Áreas relacionadas

Concorrencial

Assuntos

Imobiliário CADE

Avistar uma placa sobre um empreendimento imobiliário em construção tem sido cada vez mais frequente nos grandes centros urbanos. Em que pese o reaquecimento do mercado, pouco se discute sobre a necessidade de aprovação de operações imobiliárias pelo Cade (Conselho Administrativo de Defesa Econômica).

Se, por um lado, uma série dessas operações está por trás das rotineiras placas e canteiros de obra, por outro, qualquer ato que preencha os critérios legais deve ser notificado ao Cade antes de consumado. Por que, então, as dúvidas do setor?

Hipóteses de concentração

A principal questão parece ser quanto à caracterização de operações imobiliárias típicas como “atos de concentração”. A existência de efeitos no Brasil e a verificação dos patamares de faturamento (os outros dois critérios legais) têm gerado menos discussão.

O art. 90 da Lei 12.529/2011 prevê os atos concentração. São eles: fusões; incorporações; contratos associativos, consórcios, joint ventures; e aquisições de controle ou parte de empresa. Na prática, o Cade tem reconhecido certas operações imobiliárias como hipóteses desse artigo. Alguns dos exemplos mais representativos valem menção:

Constituição de sociedade de propósito específico (SPE) entre concorrentes para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário. Em setembro de 2022, o Cade consignou que a constituição de uma SPE entre concorrentes configura hipótese de ato de concentração e deve ser submetida à análise prévia. Formação de joint ventures para investimento futuro em projetos imobiliários, ainda que indefinidos. Decisões recentes analisam, enquanto atos de concentração notificáveis, parcerias entre concorrentes para a realização de investimentos futuros em empreendimentos imobiliários, incluindo projetos greenfield. Compra e venda de imóveis, inclusive não operacionais (como terrenos, por exemplo). O Cade já fixou que a aquisição de um ativo configurará um ato de concentração, observada ao menos uma das seguintes características: operacionalidade, destinação específica, essencialidade à atividade econômica do comprador ou acréscimo de capacidade produtiva.

Arrendamento de bens, incluindo imóveis. Decisões analisam, enquanto atos de concentração, operações envolvendo o arrendamento de bens, como imóveis, para um concorrente. Cessão de direitos reais. Em decisão emitida no final de 2022, o Cade considerou como ato de concentração a concessão de um direito real de superfície para o desenvolvimento de um empreendimento.

Risco de sanções

Independentemente do setor, qualquer ato deve ser submetido ao Cade, verificados os critérios legais. Trata-se de uma análise formal cuja falha em notificar pode levar a sanções administrativas.

A experiência recente envolvendo o segmento imobiliário ressalta a importância de acompanhar a evolução das decisões do Cade e reconhecer que determinados tipos de operações configuram atos de concentração sujeitos à notificação.

>>> Este artigo foi escrito por nossos advogados Luiz Antonio Galvão e Matheus Barreto, ambos da área Concorrencial, e publicado pelo Capital aberto em 16/10/2023.