

Operações imobiliárias precisam ser notificadas ao CADE?

Edição #81 12.12.2023 3 minutos de leitura

Áreas relacionadas

Concorrencial

Assuntos

Imobiliário BMA Review

Concorrencial 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 no geral pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE").

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?

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 nº 12.529/2011 prevê os atos concentração, que são 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 configuraria hipótese de ato de concentração e deveria ter sido 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 (e.g., terrenos).** 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.

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 reconhecendo determinados tipos de operações como atos de concentração sujeitos à notificação.

>>> Este conteúdo faz parte da BMA Review 81. Clique aqui para ler mais artigos desta edição.