

Operações imobiliárias demandam aprovação do CADE?

Edição #83 18.06.2024 3 minutos de leitura

Autores

Guilherme Morgulis

Marcela Abras Lorenzetti

Áreas relacionadas

Concorrencial

Assuntos

Imobiliário BMA Review

Concorrencial CADE

A legislação concorrencial brasileira prevê, desde a entrada em vigor da Lei nº 12.529/11, que certas operações entre agentes econômicos exigem aprovação prévia do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”) para serem consumadas. No entanto, os dispositivos legais que determinam quais negócios estão sujeitos a controle prévio contêm conceitos de certa forma vagos, que dependem de orientação interpretativa da autoridade para torná-los aplicáveis ao dia a dia empresarial.

Um exemplo diz respeito à caracterização de operações que envolvam compra de ativos imobiliários como aquisições de “parte de empresa” – isto é, “ato de concentração”, conforme definido no art. 90, II da Lei nº 12.529/11. Esse tema vem sendo objeto de discussão em diversos precedentes do CADE, sem que, contudo, seja possível extrair critérios definitivos delineando todas as hipóteses em que operações imobiliárias demandam aprovação concorrencial prévia.

Recentemente, o CADE teve a oportunidade de aprofundar-se nessa questão e, em dois casos não conhecidos conduzidos pelo BMA, apresentou evolução relevante em seu posicionamento.

EVOLUÇÃO NO POSICIONAMENTO DO CADE

Segundo as decisões da Superintendência-Geral do CADE, aquisições de ativos imobiliários não demandam notificação se atenderem aos seguintes parâmetros, cumulativamente:

1. o imóvel a ser adquirido não for operacional – i.e., não utilizado para exercício de atividade empresarial;
2. o grupo econômico do comprador não atuar na mesma atividade anteriormente explorada no imóvel, se houver;
3. o imóvel não tiver relação com a(s) atividade(s) desempenhada(s) pelo grupo econômico do comprador; e
4. o imóvel exigir investimentos, licenças, modificações etc. para que seja útil à atividade que o comprador pretende nele explorar.

No entanto, a forma como tais critérios serão aplicados a outros casos permanece incerta. Segundo outra decisão recente da Superintendência-Geral, a aquisição de um terreno vazio para a incorporação de empreendimento imobiliário, por exemplo, configuraria compra de um “ativo essencial” para agentes econômicos desse segmento, importando incremento de capacidade produtiva e, conseqüentemente, uma operação sujeita a análise prévia. A Superintendência-Geral também adotou esse

posicionamento, recentemente, em operação na qual o imóvel objeto contava com a presença de um posto de combustível fechado.

Não está claro, contudo, se esse seria o caso para negócios envolvendo outras atividades imobiliárias que não a incorporação ou operação de postos de combustível.

Nota-se, portanto, que o debate sobre o tema ainda não se esgotou. Apesar dos importantes avanços recentes sobre o tema, há ainda espaço para aprimoramento das regras relativas à notificação de operações imobiliárias, com vistas a trazer mais segurança jurídica e previsibilidade ao setor. Até que isso ocorra, a necessidade de obter aprovação prévia do CADE antes de consumir mesmo vendas de imóveis não operacionais permanecerá, em certos casos, controversa e incerta.

>>> Este conteúdo faz parte da BMA Review #83. Clique aqui e leia outros artigos.

Profissionais que aliam visão jurídica e visão de mercado



Guilherme Morgulis



Marcela Abras Lorenzetti