

CADE define hipóteses de notificação de operações envolvendo a transferência de ativos imobiliários

13.02.2025 3 minutos de leitura

Autores

Barbara Rosenberg
Guilherme Morgulis
Marcela Abras Lorenzetti

Em decisão que pode reduzir o volume de operações analisadas pela autoridade, CADE define critérios para que transferências de ativos imobiliários exijam aprovação concorrencial prévia.

Áreas relacionadas

Concorrencial

Assuntos

Imobiliário Concorrencial CADE

Mais acessados Decisões

Mercado imobiliário

Decisão do Tribunal do Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE emitida em 12.2.2025 aprimorou os parâmetros para determinar quais operações envolvendo transferências de ativos imobiliários devem ser submetidas à sua apreciação.

A questão vem sendo objeto de debate há algum tempo, em razão da ausência de critérios claros para identificar quais negócios imobiliários acarretam aquisição de “parte de empresa” e, consequentemente, estariam sujeitos ao crivo da autoridade. Ao analisar Consulta¹ formulada com assessoria do BMA, o Tribunal do CADE teve a oportunidade de se aprofundar sobre o tema e apresentar orientações para o futuro.

Em síntese, a decisão estabeleceu que operações envolvendo meramente a compra e venda de imóvel não operacional desassociado de um estabelecimento comercial e sem atividades não possuem o potencial de impactar a estrutura de um mercado e, portanto, não exigem aprovação prévia. Segundo o CADE, negócios dessa natureza devem ser interpretados como aquisições de insumos para o crescimento orgânico de um agente, e não Atos de Concentração empresarial.

Para que esse entendimento seja aplicável, algumas premissas foram sinalizadas. **Primeiro**, o imóvel deve estar inativo, não sendo possível lhe atribuir faturamento ou participação de mercado. **Segundo**, o fato de que o bem transferido não se encontra operacional deve decorrer de uma decisão independente e anterior do vendedor – não uma consequência da operação. **Terceiro**, o grupo comprador deve exercer atividade distinta daquela anteriormente explorada no ativo, a fim de afastar dúvidas sobre a possibilidade de que a operação acarrete transferência de fundo de comércio.

Ao mesmo tempo, o CADE apontou que operações imobiliárias ainda podem demandar notificação prévia, se ao menos um dos seguintes elementos estiver presente:

1. O imóvel ainda for parte de um estabelecimento comercial ativo quando

iniciadas as negociações para sua alienação;

2. O imóvel for dotado de capacidade produtiva que possa ser diretamente aproveitada pelo comprador em sua atividade, em prazo razoável;
3. A operação incluir não somente a transferência de imóvel, mas também de outros bens corpóreos e/ou incorpóreos que sejam parte de estabelecimento empresarial, tais como maquinário, ferramentas, funcionários, marcas, contratos e direitos; e
4. O imóvel for afetado por questões regulatórias que o tornem um ativo essencial, seja pela impossibilidade de encontrar substitutos no mercado, seja por sua indispensabilidade para viabilizar entrada de um potencial concorrente na atividade do comprador.

A decisão ressalva que este entendimento não seria necessariamente aplicável à transferência de imóveis (incluindo terrenos) entre empresas concorrentes no setor imobiliário, sendo necessário avaliar tais casos com mais cautela. De todo modo, o Tribunal consignou seu compromisso na constante melhora da aplicação das normas concorrenciais, sinalizando que pretende se debruçar sobre este e outros temas, bem como acompanhar o impacto de sua decisão no futuro.

Assim, ainda que haja lacunas a serem preenchidas, o aprimoramento dos critérios que determinam a obrigatoriedade de notificação de negócios imobiliários representa uma evolução regulatória relevante, contribuindo para a promoção de um ambiente econômico saudável e com segurança jurídica.

Nossa equipe de Direito Concorrencial esteve envolvida diretamente no caso e está à disposição para maiores esclarecimentos.

Nota

¹ Consulta nº 08700.007814/2024-75. Os votos escritos dos membros do Tribunal do CADE não foram ainda disponibilizados. As informações incluídas nesse informe são baseadas na leitura da decisão e nos debates ocorridos em sessão de julgamento.

Profissionais que aliam visão jurídica e visão de mercado



Barbara Rosenberg



Guilherme Morgulis



Marcela Abras Lorenzetti