

# CADE E SETOR IMOBILIÁRIO

## RETROSPECTIVA DE 2023 E TENDÊNCIAS

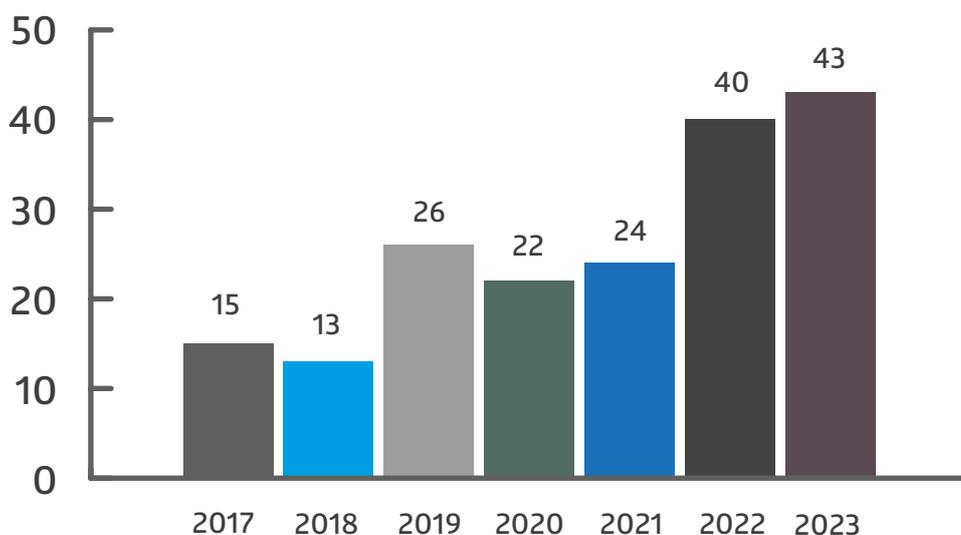
O setor imobiliário esteve no foco do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), autoridade responsável pela defesa da concorrência no Brasil, nos últimos anos. Tendo em vista a relevância dos precedentes para os agentes econômicos desse mercado, apresentamos, abaixo, análise da atuação do CADE em casos envolvendo o setor em 2023, bem como os principais pontos de destaque e expectativas para casos futuros.

### RETROSPECTIVA DE 2023

#### 1. Atos de Concentração no setor imobiliário

**(i) Principais números em 2023:** número relevante de operações no setor submetidas ao CADE, reforçando a tendência de crescimento desde 2018.

#### Operações notificadas ao CADE no setor imobiliário



Fonte: Elaboração interna, de acordo os editais, envolvendo operações do setor imobiliário, publicados no Diário Oficial da União, entre 20/03/2017 e 11/10/2023.

**(ii) Principais operações imobiliárias submetidas ao CADE:** compra e venda de ativos imobiliários para incorporação, aquisição de ações em empresa proprietária de imóveis, operações de *sale and leaseback*, constituição de SPes para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, aquisição de frações ideais de imóveis e exercícios de opção de compra de ativos imobiliários.

**(iii) Discussões envolvendo o conceito de grupo econômico de fundos:** tendo em vista que diversas operações no setor imobiliário envolvem fundos de investimentos, importante realçar que precedentes recentes confirmam o entendimento da SG/CADE sobre **não ser necessário considerar o faturamento do gestor no cálculo do faturamento total** do grupo econômico do fundo envolvido na operação<sup>1</sup>. Isso pode ter importantes impactos na averiguação sobre a obrigatoriedade de submissão ao CADE.

**a. Norte Saneamento/BRK Ambiental** (Ato de Concentração nº 08700.000169/2023-89. Operação não conhecida em 19/01/2023);

**b. Kinea Oportunidades Real Estate FIP/ São Carlos Empreendimentos e Participações** (Ato de Concentração nº 08700.006757/2023-26. Operação não conhecida em 02/10/2023);

**c. XP Malls FII/Novaparticipa** (Ato de Concentração nº 08700.007083/2023-87. Operação não conhecida em 17/10/2023).

**(iv) Discussões envolvendo aquisição de ativos imobiliários:**

**a. Requisitos:** de acordo com a interpretação mais recente do CADE, operações envolvendo ativos imobiliários são de notificação obrigatória ao CADE quando:

**i.** o imóvel for considerado um ativo produtivo por si só ou para o adquirente;

<sup>1</sup> De acordo com o art. 4, § 2º, da Resolução CADE nº 33/2022, são considerados integrantes do mesmo grupo econômico, para fins de cálculo do faturamento, cumulativamente: (i) o grupo econômico de cada cotista que detenha direta ou indiretamente participação igual ou superior a 50% das cotas do fundo envolvido na operação via participação individual ou por meio de qualquer tipo de acordo de cotistas; e (ii) as empresas controladas pelo fundo envolvido na operação e as empresas nas quais o referido fundo detenha direta ou indiretamente participação igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social ou votante. De todo modo, vale destacar que o gestor será considerado como parte do grupo do fundo apenas para fins da análise de mérito da operação (cf. item II.5.2. dos Anexos I e II da Resolução CADE nº 33/2022).

ii. o imóvel representar incremento na capacidade produtiva (ainda que mediante investimentos adicionais); e/ou

iii. o imóvel tiver relação mínima com a atividade econômica a ser desenvolvida pela compradora no futuro (ainda que não operacional o ativo).

#### **b. Precedentes recentes envolvendo aquisição de ativos imobiliários:**

**i. CSN/São José<sup>2</sup>:** aquisição, pela Companhia Siderúrgica Nacional, da fração ideal de 50% de determinados ativos imobiliários da São José Desenvolvimento Imobiliários 121 Ltda., localizados no município de Taubaté/SP. Operação conhecida e aprovada sem restrições em 29/03/2023;

**ii. Riva/BPE/Volkswagen<sup>3</sup>:** aquisição de imóvel (terreno em Belo Horizonte/MG), de propriedade da Volkswagen, pela RIVA, por meio de duas SPEs. Operação conhecida e aprovada sem restrições em 12/04/2023;

**iii. SPAL/BTG<sup>4</sup>:** aquisição, pela SPAL, de imóvel localizado no município de São Paulo/SP, detido pelo BTG Pactual Logística. Operação conhecida e aprovada sem restrições em 28/08/2023.

**(v) Gun Jumping:** caso uma operação de notificação obrigatória deixe de ser apresentada ao CADE ou for consumada antes da aprovação do órgão concorrencial, o negócio pode ser anulado e pode ser aplicada multa de até R\$ 60 milhões.

**a. Cyrela/Precon<sup>5</sup>:** exemplo de caso recente de *gun jumping*, arquivado em 10/07/2023<sup>6</sup>. O caso envolveu a constituição de SPE voltada ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. O CADE entendeu que o ingresso da Precon, no capital social da Mapuá Empreendimentos

<sup>2</sup> Ato de Concentração nº 08700.001513/2023-57 (Requerentes: Companhia Siderúrgica Nacional/São José Desenvolvimento Imobiliário 121 Ltda.).

<sup>3</sup> Ato de Concentração nº 08700.002172/2023-37 (Requerentes: Riva/BPE/Volkswagen).

<sup>4</sup> Ato de Concentração nº 08700.005698/2023-79 (Requerentes: SPAL/BTG).

<sup>5</sup> Ato de Concentração nº 08700.008494/2022-17 (Requerentes: Cyrela/Precon).

<sup>6</sup> Procedimento Administrativo de Apuração de Ato de Concentração (APAC) nº 08700.003971/2019-44 (Representante: CADE ex officio. Representadas: Cyrela e Precon).

Imobiliários, que passou a ser detida em proporções iguais pela Cyrela e Precon, consistiu em aquisição de controle compartilhado e, portanto, hipótese de notificação obrigatória ao CADE. As partes celebraram acordo com o órgão concorrential, com previsão de pagamento de contribuição pecuniária no valor de **R\$ 813 mil**.

## 2. Condutas envolvendo o setor imobiliário

Principais casos de conduta envolvendo o setor imobiliário em 2023:

**(i) Entendimento geral do CADE sobre tabelas de preços:** tabelas profissionais de preços ou honorários são analisadas como ilícitas *per se*, visto que o tabelamento gera uniformização de preços e inibe a concorrência entre os agentes do mercado.

**(ii) PA COFECI e outros<sup>7</sup>:** caso recente, julgado pelo CADE, envolvendo a imposição de tabela de honorários, pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), conselhos regionais (CRECIs) e demais sindicatos relacionados ao setor imobiliário. No caso em análise, o Plenário, por unanimidade, (a) determinou o **arquivamento** do processo em razão do cumprimento dos termos de compromisso de cessação de conduta (“TCCs”), para os representados que celebraram tais acordo; (b) determinou a **condenação** dos demais representados que não celebraram TCCs com aplicação de multa no valor de **R\$ 75.000,00**; (c) determinou a **condenação** com aplicação de multa ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado do Mato Grosso do Sul (CRECI-MS), no valor de **R\$ 150.000,00**.

**(iii) PA CRECI/GO<sup>8</sup>:** outro exemplo de caso similar no setor, ainda pendente de julgamento pelo Tribunal do CADE.

**(iv) Consequências:** (a) multas (*e.g.*, no caso específico de associações, sindicatos etc., entre R\$ 50.000,00 e R\$ 2.000.000.000,00); e (b) demais sanções não pecuniárias (*e.g.*, publicação de extrato da decisão condenatória; proibição de contratar com instituições financeiras oficiais e de participar de

<sup>7</sup> Processo Administrativo nº 08700.004974/2015-71.

<sup>8</sup> Processo Administrativo nº 08700.000284/2022-72 (Representado: Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 5a. Região (CRECI/GO). Status: Encerramento da fase instrutória na Superintendência-Geral. Notificação do Representado para apresentação de novas alegações).

licitações, seja na administração pública federal, estadual, municipal ou do Distrito Federal, seja em entidades da administração indireta, por prazo não inferior a 5 anos etc.).

## TENDÊNCIAS | O QUE ESPERAR NO PRÓXIMO ANO?

**1. Atos de Concentração e o Marco Legal das Garantias:** Atos de Concentração e o Marco Legal das Garantias: com as inovações trazidas pela **Lei nº 14.711/2023**<sup>9</sup> e a **decisão recente do STF**<sup>10</sup> que declarou a constitucionalidade da execução extrajudicial de imóvel dado em garantia fiduciária, a expectativa é que aumentem as operações envolvendo execuções extrajudiciais de garantias imobiliárias. Se preenchidos os critérios de faturamento previstos na regulação concorrencial, essas operações podem suscitar a análise do CADE. O órgão concorrencial já analisou operações semelhantes<sup>11</sup>, confirmando o entendimento sobre incorporações de ativos tangíveis imobiliários, ainda que por meio de execução de dívida, serem consideradas como de notificação obrigatória e, portanto, serem passíveis de submissão ao CADE.

**2. Condutas:** tendência de maior *enforcement* do CADE em casos envolvendo a imposição de tabelas de honorários por conselhos, sindicatos e demais agentes atuantes no setor imobiliário, a exemplo de corretores imobiliários.

**3. Compliance concorrencial:** a necessidade de implementar programas de compliance mais robustos ganha cada vez importância, para mitigar preocupações concorrenciais mais recorrentes no setor imobiliário. A adoção de tais programas, conforme entendimento do CADE<sup>12</sup>:

(i) identifica de maneira prévia, mitiga e remedia os riscos de violações da legislação concorrencial;

(ii) permite o reconhecimento de ilicitudes em outras organizações;

<sup>9</sup> Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2023-2026/2023/lei/l14711.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/l14711.htm). Acesso em: 07/11/23.

<sup>10</sup> Recurso Extraordinário (RE) 860631 com repercussão geral (Tema 982), Ministro Relator: Luiz Fux, julgado em: 26/10/2023.

<sup>11</sup> A título de exemplo, ver Ato de Concentração nº 08700.009998/2015-17 (Requerentes: Credit Suisse/OAS Empreendimentos Imobiliários. Operação conhecida e aprovada sem restrições em 29/10/2015).

<sup>12</sup> A esse respeito, ver CADE. GUIA PARA PROGRAMAS DE COMPLIANCE, Janeiro/2016. Disponível em: <https://cdn.cade.gov.br/Portal/centrais-de-conteudo/publicacoes/guias-do-cade/guia-compliance-versao-oficial.pdf>. Acesso em: 07/11/23.

(iii) gera benefício reputacional;

(iv) reduz custos e contingências;

(v) assegura a atuação segura de funcionários e representantes comerciais; e

(vi) pode ser considerado evidência de boa-fé e configurar atenuante no cálculo da multa, ou como critério a ser considerado quando do cálculo da contribuição pecuniária em eventual acordo com o CADE, o que poderia levar o percentual de desconto ao máximo permitido.

### Para informações, entrar em contato com:

#### Concorrencial:

**Joyce Honda**

joyce.honda@cesconbarrieu.com.br

**Ricardo Gaillard**

ricardo.gaillard@cesconbarrieu.com.br

**Rafaella Schwartz**

rafaella.schwartz@cesconbarrieu.com.br

**Thales Lemos**

thales.lemos@cesconbarrieu.com.br

#### Imobiliário:

**Marcos Prado**

marcos.prado@cesconbarrieu.com.br

**Ivana Bomfim**

ivana.bomfim@cesconbarrieu.com.br

Este boletim apresenta um resumo de alterações regulatórias no Brasil. Destina-se aos clientes e integrantes do Cescon, Barrieu, Flesch & Barreto Advogados. Este boletim não tem por objetivo prover aconselhamento legal sobre as matérias aqui tratadas e não deve ser interpretado como tal.

#### CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS

SÃO PAULO | RIO DE JANEIRO | BELO HORIZONTE | BRASÍLIA | SALVADOR | TORONTO

[www.cesconbarrieu.com.br](http://www.cesconbarrieu.com.br)

**CESCON  
BARRIEU**