



MINISTÉRIO DA FAZENDA

Secretaria de Acompanhamento Econômico

Parecer n° 443/COGSE/SEAE/MF

Brasília, 09 de novembro de 2001.

Ref.: Ofício n.º 3546/2001/SDE/GAB, de 17 de agosto de 2001.

Assunto: ATO DE CONCENTRAÇÃO n° 08012.004961/2001-55

Requerentes: Pyramid Acquisitions, B.V. e Rochaverá Desenvolvimento Imobiliário.

Operação: Ingresso condicionado do Deutsche Bank, por meio da sua empresa Pyramid Acquisitions, B.V., na empresa Rochaverá (ainda pré-operacional). O ingresso visa permitir a execução de um empreendimento imobiliário comercial de grande porte, viabilizado pelo provimento de fundos por parte do Deutsche Bank. Enquadrável no §3º do art. 54, da Lei n° 8.884/94, em função do faturamento das requerentes.

Recomendação: Aprovação sem restrições.

Versão: Pública

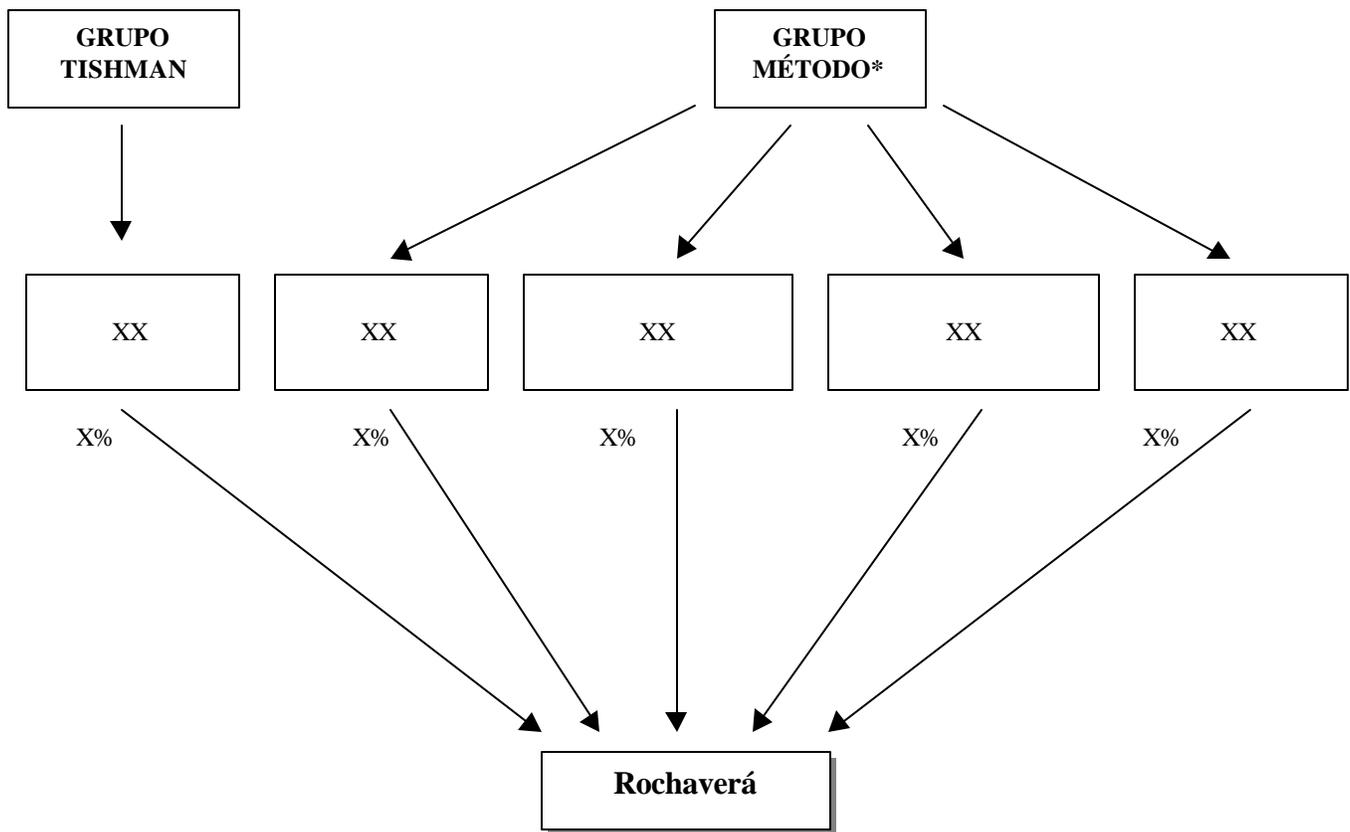
=====

“O presente parecer técnico destina-se à instrução de processo constituído na forma da Lei n° 8.884, de 11 de junho de 1994, em curso perante o Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência – SBDC.

Não encerra, por isso, conteúdo decisório ou vinculante, mas apenas auxiliar ao julgamento, pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, dos atos e condutas de que trata a Lei.

A divulgação do seu teor atende ao propósito de conferir publicidade aos conceitos e critérios observados em procedimentos da espécie pela Secretaria de Acompanhamento Econômico – SEAE, em benefício da transparência e uniformidade de condutas”.

A Secretaria de Direito Econômico do Ministério da Justiça solicita à SEAE, nos termos do Artigo 54 da Lei n.º 8.884/94, parecer técnico referente ao ato de concentração entre as empresas PYRAMID ACQUISITIONS, B.V. e ROCHAVERÁ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/C LTDA.



Fonte: Elaboração própria, a partir de informações prestadas pelas requerentes.

* XXX.

5. As principais atividades do Grupo Tishman são desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de alto padrão, supervisão e coordenação da construção, supervisão da elaboração de projetos, negociação de contratos de locação, administração dos contratos existentes e administração predial. Por seu turno, as principais atividades do Grupo Método são planejamento, projetos, administração e execução de obras e serviços técnicos de construção e engenharia⁴. As requerentes assinalaram, ainda, que a única operação conjunta realizada pelos Grupos Tishman e Método nos últimos três anos, no âmbito do Brasil e do Mercosul, foi a constituição, em 24.01.00, da empresa Rochaverá Desenvolvimento Imobiliário S/C Ltda.

⁴ Foi constatado que, em verdade, não há que se falar em complementaridade das atividades do Grupo Tishman e do Grupo Método, pois ambos os grupos têm, a rigor, a mesma área de atuação. Dessa forma, a integração vertical entre as atividades dos dois grupos, apontada pela requerentes, ainda que pudesse existir, não seria considerada, por ser anterior à operação.

6. A empresa Rochaverá não teve faturamento no ano de 2000 por se encontrar em estado pré-operacional. Quanto ao Grupo Tishman, em 2000, este teve receita bruta no Brasil de aproximadamente R\$ xxx, ao passo que o faturamento mundial do grupo foi de cerca de US\$ xxxx⁵. XXXXXXXXXXXXX. No que tange ao Grupo Método, o faturamento do grupo no Brasil foi de aproximadamente R\$ xxx e no Uruguai, de aproximadamente R\$ xxx, sendo que XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.⁶

2. DA OPERAÇÃO

7. A operação ora em análise envolve o ingresso condicionado do Grupo Deutsche Bank, por meio da Pyramid Acquisitions, B. V., na empresa Rochaverá (em estado pré-operacional), a qual, a partir da presente transação, concluirá o desenvolvimento de um projeto imobiliário específico, que englobará a propriedade, incorporação, locação e administração de um imóvel com o nome de “Rochaverá Plaza”, a situar-se na cidade de São Paulo – S.P. O “Rochaverá Plaza” terá aproximadamente xx metros quadrados e compreenderá dois edifícios de escritórios comerciais. O desenvolvimento desse projeto inclui, mas não se limita à aquisição do imóvel, ao seu desmembramento em unidades autônomas, à celebração de contratos relacionados à propriedade, à incorporação, ao financiamento, à administração, à venda e à locação do imóvel.

8. Uma vez cumpridas as condições acordadas entre as requerentes, a empresa Pyramid proverá a Rochaverá Desenvolvimento Imobiliário S/C Ltda. com os fundos necessários, disso resultando um aumento no capital social da empresa Rochaverá, o qual, em seguida, será dividido em partes iguais entre o Grupo Tishman, o Grupo Método e o Grupo Deutsche Bank. A tabela a seguir ilustra as modificações ocorridas no capital social da empresa Rochaverá com a operação:

TABELA 01 – Participação percentual no capital social da empresa Rochaverá

	Antes da operação (%)	Após a operação (%)
Grupo Tishman	50,00	33,3
Grupo Método	50,00	33,3
Grupo Deutsche Bank	---	33,3
Total	100,00	100,00

Fonte: Elaboração própria, a partir de informações fornecidas pelas requerentes.

⁵ Foi utilizada a taxa de câmbio de R\$ 1,95/US\$ 1,00, de 31.12.00.

⁶ Informações prestadas pelas requerentes.

9. As requerentes ressaltaram que apenas a partir do ingresso daqueles fundos será possível concretizar o empreendimento imobiliário supra detalhado e que até a realização da operação, a Pyramid Acquisitions, B. V. não desenvolveu nem desenvolverá qualquer atividade ou investimento no Brasil ou no Mercosul. Destacaram, também, que, por encontrar-se pré-operacional, a empresa Rochaverá não oferece quaisquer produtos ou serviços no Brasil.

10. O valor firmado para a transação foi de aproximadamente R\$ xxx, conforme estimado pelas requerentes. Elas ainda informaram, que o contrato foi celebrado em 25.07.01.

11. Por fim, observa-se que o ato de concentração em análise, de acordo com o disposto nos parágrafos 3º e 4º do art. 54 da Lei 8.884/94, foi apresentado à Secretaria de Direito Econômico do Ministério da Justiça no dia 16 de agosto de 2001, tendo em vista que o faturamento de uma das requerentes no Brasil foi superior a R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) no exercício de 2000.

3. DEFINIÇÃO DO MERCADO RELEVANTE

3.1 MERCADO RELEVANTE DO PRODUTO

12. Para respaldar a elaboração do presente parecer, considera-se mercado relevante o setor de atividades em que irá atuar a Rochaverá Desenvolvimento Imobiliário S/C Ltda., qual seja, o de incorporação imobiliária. Conforme informado pelas requerentes⁷, incorporação imobiliária pode ser entendida como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.⁸ Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromete-se ou efetiva a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de

⁷ Ofício n° 3027/COGSE/SEAE/MF, de 20.09.01.

⁸ Definição constante do parágrafo único do artigo 28, da Lei 4.591/64.

tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.⁹

13. Para fins desse parecer, restringe-se ainda mais esse mercado, uma vez que a presente operação contempla apenas a incorporação de imóveis comerciais. Não interessa, portanto, a incorporação residencial.

14. Ademais, embora a incorporação englobe a atividade de construção, não há que se confundir construção¹⁰ e incorporação, pois a realização da construção não é atividade fim da incorporação, mas atividade meio, posto que a finalidade da incorporação é a venda de unidades autônomas futuras.¹¹

15. Em suma, o mercado relevante de produto a ser considerado nesse parecer é o de incorporação imobiliária comercial, com todas as atividades a ela conexas.

4. RECOMENDAÇÕES

16. Cabe destacar, que o registro do empreendimento imobiliário pela empresa Rochaverá lhe permitirá proceder, em seguida, à alienação das futuras unidades condominiais. A empresa, todavia, deverá encerrar as atividades após a venda completa dessas unidades, quando se verificar a lavratura das escrituras definitivas¹².

17. A operação em tela constitui o ingresso de uma terceira empresa – a Pyramid Acquisitions, B.V. – na empresa Rochaverá, a qual se encontrava pré-operacional. O Grupo Deutsche Bank já atuava anteriormente no Brasil, mas cumpre esclarecer, que nem a empresa Pyramid nem qualquer outra subsidiária do Grupo Deutsche Bank atuava no segmento de

⁹ Definição constante do artigo 29 da Lei 4.591/64.

¹⁰ Entende-se por construção civil, a construção, a demolição, a reforma ou a ampliação de edificação, de instalação ou de qualquer outra benfeitoria agregada ao solo ou subsolo (art. 4º, item “i” da Instrução Normativa nº 18/2000 da Diretoria Colegiada do INSS, D.O. de 12.05.2000), conforme informado pelas requerentes no Ofício nº 3027/COGSE/SEAE/MF, de 20.09.01.

¹¹ Conforme consta do Ofício nº 3027/COGSE/SEAE/MF, de 20.09.01.

¹² Conforme informado pelas requerentes no Ofício nº 3027/COGSE/SEAE/MF, de 20.09.01.

incorporação imobiliária comercial¹³. Por esse motivo, não há que se falar em concentração horizontal entre os grupos envolvidos na operação.

18. Conclui-se, portanto, que com o ingresso da empresa Pyramid na Rochaverá Desenvolvimento Imobiliário S/C Ltda., esta se tornará operacional, passando a produzir todos os efeitos advindos de qualquer pessoa jurídica. Vale ressaltar, porém, que irá funcionar apenas por determinado lapso de tempo, a saber, até a conclusão da incorporação do edifício “Rochaverá Plaza”. Disso sucede, que a operação aqui analisada não resulta em concentração de qualquer natureza. Diante do exposto, recomenda-se a aprovação da presente operação na forma como foi apresentada.

À apreciação superior.

BETTINA NOACK
Assistente Técnica

MARCELO DE MATOS RAMOS
Coordenador-Geral de Comércio e Serviços

De acordo.

CLÁUDIO MONTEIRO CONSIDERA
Secretário de Acompanhamento Econômico

¹³ Segundo informaram as requerentes no Ofício n° 2599/COGSE/SEAE/MF, de 21.08.01.