



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria de Acompanhamento Econômico

Parecer nº 06012/2002/ DF COGSE/SEAE/MF

Em 4 de junho de 2002.

Referência: Ofício nº 2147/SDE/GAB, de 9 de maio de 2002.

Assunto: ATO DE CONCENTRAÇÃO n.º
08012.002925/2002-38

Requerentes: Cadim Brasil Holding Ltda. e
Ourinvest Real Estate Participações S.A.

Operação: associação entre as requerentes para a
constituição de uma nova empresa.

Recomendação: aprovação sem restrições.

Versão: Pública

Procedimento Sumário

“O presente parecer técnico destina-se à instrução de processo constituído na forma da Lei nº 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 Art. 54 da Lei n.º 8.884/94, parecer técnico referente ao ato de concentração entre as empresas Cadim Brasil Holding Ltda. e Ourinvest Real Estate Participações S.A.¹

I. DAS REQUERENTES

1. A **Cadim Brasil Holdings Ltda.** é uma sociedade constituída sob as leis da República Federativa do Brasil, sem atividades operacionais, criada pelo Grupo Cadim para viabilizar a operação de investimento na Brazilian Capital. A empresa tem seu capital social dividido entre Les Investissements Cadim Brésil Inc. (999 quotas) e Cadim Brésil (1 quota).

2. O Grupo Cadim atua no Brasil em diversas empresas nos mais variados ramos, que vão desde celulose e energia elétrica até bancos, siderurgia e telecomunicações. Informaram

¹ Este parecer contou com a colaboração da estagiária Raquel Tsukada.

as requerentes que não é possível determinar seu faturamento, dado o Grupo ser composto por companhias *holdings*. Entretanto, foi informado que o Grupo Cadim tinha sob sua gerência e administração, à data de 31.12.2001, ativos no valor de CAN\$ 133,144,000,000.00 (cento e trinta e três bilhões, cento e quarenta e quatro milhões de Dólares Canadenses), referentes a R\$ 201.423.618.257,00 (duzentos e um bilhões, quatrocentos e vinte e três milhões, seiscentos e dezoito mil e duzentos e cinquenta e sete reais) convertidos à taxa da data acima mencionada. Nos últimos dois anos o Grupo participou das seguintes operações por meio das sociedades Capimex Burco Soci  t   en Commandite e Capimex Br  sil Soci  t   en Commandite, onde investiu respectivamente nas companhias Burco Desarrollos S.A. e Arelauquen Golf & Country Club S.A., em 2001, na Argentina, e na sociedade Real State Holdings S.A., em 2002, no Brasil (opera  o ora em an  lise nesta Secretaria).

3. A **Ourinvest Real Estate Participa  es S.A.**    uma sociedade por a  es, constitu  da sob as leis da Rep  blica Federativa do Brasil, sem atividades operacionais, que ser   utilizada pelo Grupo Ourinvest para investir na Brazilian Capital. O Grupo Ourinvest, de nacionalidade tamb  m brasileira, atua por meio de suas subsidi  rias no segmento de servi  os financeiros. S  o pertencentes ao Grupo as empresas: Ourinvest Real Estate Participa  es S.A., Ourinvest Participa  es S.A., BMSR Participa  es S.A. Brazilian Mortgages Companhia Hipotec  ria, Brazilian Securities Companhia Seguradora, Banco Ourinvest S.A., Ourinvest Acessoria de Investimentos S/C Ltda., Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais Ltda. e Via Norte S.A.

4. O Grupo Ourinvest atua especificamente no mercado nacional e, conforme as requerentes, devido ao fato de ser um conglomerado de institui  es financeiras, n  o possui faturamento apto a ser quantificado. A requerente, no entanto, apresentou os ativos relativos   s empresas Ourinvest Participa  es S.A. e BMSR Participa  es S.A. que, em 31.12.2001, totalizavam R\$ 82.000.000,00 (oitenta e dois milh  es de reais). Segundo informaram as requerentes, nos   ltimos tr  s anos o Grupo n  o participou de qualquer opera  o de fus  o, aquisi  o ou constitui  o de *joint venture*.

II. DA OPERA  O

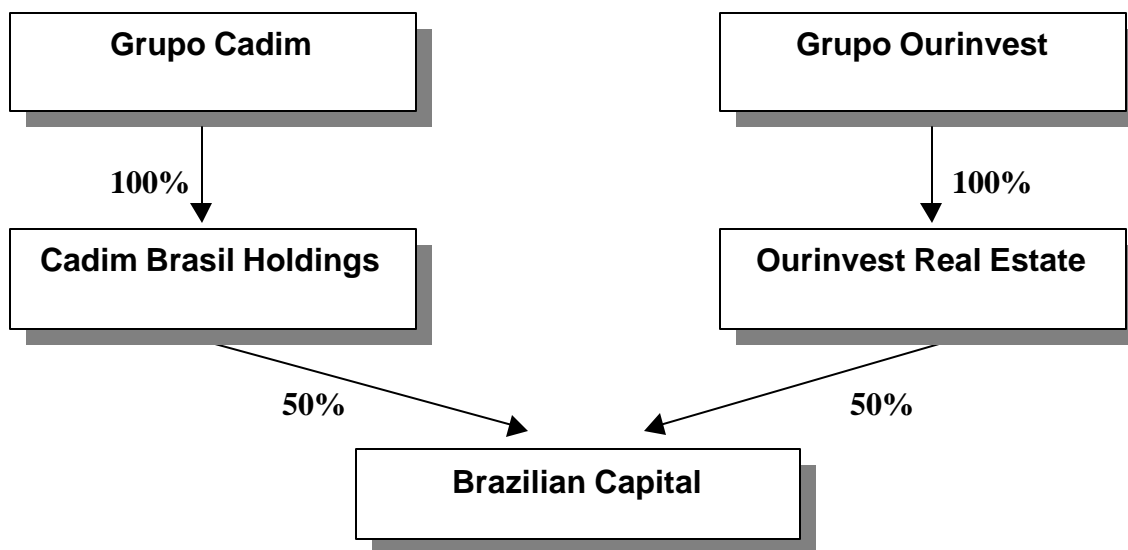
5. A opera  o consiste no investimento dos Grupos Ourinvest e Cadim em uma companhia, com vistas    constitui  o de um empreendimento comercial igualmente detido por

ambos, denominado Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários, que deverá operar como uma consultoria completa na gestão imobiliária, bem como prover recursos para o negócio de fundos, que deverá incluir a constituição de fundos de investimento imobiliário, ou veículos de investimento, com operação no território nacional. A Ourinvest e a Cadim acordaram que cada uma delas investirá o montante equivalente em moeda nacional (Real) a US\$ 1 milhão.

6. Durante a Assembléia Geral dos Acionistas da Brazil Capital, realizada em 16 de abril de 2002, os acionistas aprovaram a emissão de 449.000 ações com preço igual a R\$ 1,00 cada, a serem integralizadas em até 30 dias pelas duas requerentes. O valor da operação foi acertado em US\$ 200.000,00 que será investido pelos acionistas.

7. A seguir encontra-se ilustrada a operação com suas respectivas participações acionárias:

Organograma após a operação:



Fonte: Elaboração própria a partir de dados fornecidos pelas requerentes.

III. DO SETOR DE ATIVIDADE DAS REQUERENTES

8. O Grupo Ourinvest detém participação em empresas no ramo de serviços financeiros que atuam em diversas áreas, a saber: financiamentos na área imobiliária; aquisição e securitização de créditos hipotecários e imobiliários; emissão e colocação no mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); administração de imóveis; banco múltiplo com

carteiras de investimento, crédito, financiamento e câmbio; assessoria em aplicações no mercado financeiro; análise econômico-financeira; consultoria na área de planejamento e investimentos; comercialização, importação e exportação de metais; comercialização de jóias; e exploração da malha ferroviária de ligação entre a divisa de São Paulo e Minas Gerais, por regime de concessão.

9. A requerente Cadim Brasil possui investimento em diversas empresas, em variados ramos de atuação que incluem: serviços financeiros, telecomunicação, fundos de *private equity*, indústria alimentícia e de bebidas, geração e distribuição de energia, indústria petrolífera, indústria de aviação, etc. O Grupo Cadim atua no Brasil por meio da Cadim Brésil Inc, na aplicação em um fundo de investimento imobiliário que oferece unidades residenciais de condomínio. No Mercosul, o grupo atua no segmento de empreendimentos residenciais.

10. A Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários terá por objeto a aquisição, direta ou indireta, em benefício de terceiros, relacionados ou não à Companhia, de ativos imobiliários localizados em território nacional; administração e operação de ativos imobiliários de terceiros, criados com o propósito de investimento imobiliário; e prestação de serviços de assessoria e consultoria no setor imobiliário a terceiros.

IV. CONSIDERAÇÕES SOBRE A NATUREZA DA OPERAÇÃO

11. Conforme as informações anteriormente citadas, a operação envolverá a criação de uma *joint venture* que deverá oferecer um serviço diferente do qual as requerentes atuam: consultoria no setor imobiliário. Trata-se, portanto, de uma associação entre duas empresas para a formação de uma nova companhia, sob controle comum, visando exclusivamente a participação em um novo mercado cujos serviços não são horizontal ou verticalmente relacionados.

12. Assim sendo, a análise do presente ato constatou que a referida operação não traz indícios de prejuízo à concorrência no referido mercado.

V. RECOMENDAÇÕES

13. Recomenda-se a aprovação da presente operação sem restrições.

À apreciação superior.

MÁRIO SÉRGIO ROCHA GORDILHO JÚNIOR
Coordenador

LUÍS HENRIQUE D'ANDREA
Coordenador-Geral de Comércio e Serviços, Substituto

De acordo.

FRANCISCO DE ASSIS LEME FRANCO
Secretário de Acompanhamento Econômico, Substituto