

CARTILHA CONCORRENCIAL PARA REUNIÕES DA ABRAINC E OUTROS TEMAS

Janeiro de 2024

1. INTRODUÇÃO

Esta Cartilha tem por finalidade disseminar diretrizes relacionadas a comportamentos e melhores práticas que a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias ("ABRAINC") espera de seus colaboradores e associadas no âmbito de reuniões da Associação e no cumprimento de seu objeto social, em observância às normas e princípios que regem a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 ("Lei de Defesa da Concorrência"), além de prestigiar os valores e compromissos éticos da ABRAINC.

Enquanto associação de classe fundada em 2013 e representativa de mais de 70 incorporadoras associadas com relevância na economia brasileira, a ABRAINC busca fortalecer e contribuir com o setor imobiliário, além de colaborar para o desenvolvimento econômico e social brasileiro e aprimorar o setor de incorporação.

Fato é que as associações de classe desempenham um papel fundamental junto à sociedade civil – tanto é assim que sua atividade é reconhecida e assegurada pela Constituição brasileira, no âmbito das quais indivíduos e empresas compartilham interesses comuns, discutindo pautas legítimas para a sua consecução.

De todo modo, como usualmente associações civis congregam e reúnem empresas concorrentes, não se descarta a exposição a riscos de natureza concorrencial nesse ambiente. Caso não sejam adotadas medidas de conformidade e precauções, as atividades realizadas no âmbito de dada associação podem, por exemplo, extrapolar seus fins legítimos, e, conseqüentemente, ensejar investigação e, no limite, severas **penalidades** por parte das autoridades responsáveis.

Justamente nesse contexto, com o objetivo de reforçar a conscientização da ABRAINC e suas associadas sobre riscos e limites legais de atuação e, com isso, evitar situações potencialmente problemáticas sob a ótica concorrencial, a exemplo de **cartéis e troca de informações concorrencialmente sensíveis**, é fundamental adotar boas práticas de conformidade antitruste. Entre elas, a implementação de cartilha contendo diretrizes de conformidade concorrencial, juntamente com treinamentos periódicos, além de um departamento responsável pela fiscalização/aplicação da cartilha, são práticas benéficas e encorajadas para sensibilizar a associação e seus membros/associadas, contribuindo de modo significativo para **prevenir** riscos ou mesmo **minimizar** a



sua ocorrência, bem como para facilitar a sua **identificação**, de maneira a auxiliar no **reporte célere** com mecanismos de **remediação**.

Reforçando, portanto, o compromisso de atuar em linha com as boas práticas e disseminar o espírito da conformidade concorrencial, a presente Cartilha busca, de forma não exaustiva, abordar determinados tópicos atinentes ao Direito Concorrencial brasileiro à luz da Lei de Defesa da Concorrência, cuja autoridade encarregada pela aplicação é o Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE"), de modo a balizar a atuação da ABRAIN e de suas associadas, precipuamente no que refere às boas práticas a serem observadas no âmbito de reuniões da Associação e outros temas de interesse comum.

Encoraja-se a leitura atenta desta Cartilha por todos e a observância plena de suas diretrizes, colaborando para o fortalecimento perene da cultura de conformidade e boas práticas concorrenciais na ABRAIN e entre suas associadas, robustecendo ainda mais o setor com o espírito da ética e integridade.



LUIZ ANTONIO FRANÇA
PRESIDENTE DA ABRAIN



2. A LEI DE DEFESA DA CONCORRÊNCIA: BREVE PANORAMA

A Lei de Defesa da Concorrência estrutura o Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência ("SBDC"), sendo o **CADE a autoridade responsável por prevenir e reprimir infrações à ordem econômica**, visando promover um ambiente concorrencialmente saudável em nosso país.

Para os propósitos desta presente Cartilha, destacam-se as práticas submetidas ao **controle repressivo (controle de condutas)** do CADE, de modo que o objetivo principal das diretrizes ora delineadas é auxiliar na **conscientização e prevenção** de práticas passíveis de serem enquadradas como infrações à ordem econômica, e, como tal, sujeitas a severas penalidades pelo CADE. Da mesma forma, esta Cartilha busca auxiliar na **identificação e remediação** de eventuais condutas anticompetitivas em situações do dia a dia da ABRAINCC e de suas associadas.

Como exemplos de práticas passíveis de serem enquadradas como infrações à ordem econômica, destacam-se a formação de cartéis e a troca de informações concorrencialmente sensíveis. No que diz respeito a esta última, nota-se que a troca e o compartilhamento de informações são procedimentos comuns no contexto de associações de classe. No entanto, é imperativo manter uma postura de vigilância criteriosa sobre o conteúdo de tais informações e o respectivo contexto, dado que a troca de dados considerados sensíveis para a concorrência, como, por exemplo, preços, margens de lucro, estratégias comerciais etc., constitui uma prática ilícita sob a ótica concorrencial.

Nesse sentido, a troca de informações concorrencialmente sensíveis pode configurar uma infração autônoma, ou seja, sem necessariamente ser um facilitador direto de práticas colusivas (cartel) específicas. Não obstante, o compartilhamento de informações pode servir como insumo para outras práticas ilícitas, como é o caso dos cartéis. **A prática de cartel é frequentemente considerada a mais grave infração à ordem econômica**, uma vez que permite que concorrentes obtenham vantagens indevidas por meio de acordos ilegais, sejam eles tácitos ou explícitos, formais ou informais, coordenando suas atividades. Em linhas gerais, os cartéis buscam fixar preços, quotas de produção, condições de venda, bem como dividir clientes, mercados e áreas de atuação.



Além disso, as sanções a que se sujeitam os agentes por tais violações são bastante graves (pecuniárias e não pecuniárias) e os efeitos não se limitam à esfera administrativa do CADE, podendo sofrer sanções também na esfera cível e na esfera criminal (esta última em relação às pessoas físicas, notadamente no contexto de cartéis – no caso, pena de prisão de 2 a 5 anos, além de multa).

AGENTE	PARÂMETROS LEGAIS E POSSÍVEIS SANÇÕES
<p>a) Pessoas jurídicas de direito público ou privado (e.g., associações de classe)</p> <p>b) Pessoas físicas (não-administradoras)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • multa entre R\$50 mil e R\$2 bilhões por se tratar de entidades que não exercem atividade empresarial, não sendo possível utilizar-se o critério do valor do faturamento bruto • eventuais indenizações no âmbito de ações coletivas de reparação de danos concorrenciais (“ARDC”) • Dano reputacional
<p>Administrador/Pessoas físicas administradoras</p>	<ul style="list-style-type: none"> • multa de 1% a 20% da multa aplicada à respectiva empresa • caso não seja possível a utilização do critério do faturamento bruto, multa será entre R\$50 mil e R\$2 bilhões
<p>Empresa</p>	<ul style="list-style-type: none"> • multa de 0,1% a 20% do faturamento bruto da empresa, grupo ou conglomerado – referente ao último exercício no ramo de atividades investigado. A multa nunca será inferior à vantagem obtida com a prática ilegal • eventuais indenizações no âmbito de ações coletivas de reparação de danos concorrenciais (“ARDC”) • eventuais sanções não-pecuniárias, como proibição de contratar com instituições financeiras oficiais e de parcelar débitos fiscais, de participar em licitações, venda compulsória de ativos etc. • Dano reputacional



3. RELACIONAMENTO DAS ASSOCIADAS NO ÂMBITO DE REUNIÕES DA ABRAINCC: O QUE FAZER PARA EVITAR RISCOS?

Embora as discussões coletivas de temas relativos à agenda do setor brasileiro de incorporação imobiliária, conduzidas por meio de reuniões em associações que congreguem concorrentes e/ou outros participantes da indústria, sejam positivas para o desenvolvimento do setor e o fortalecimento da economia, também podem servir de foro para facilitar a prática de condutas anticompetitivas, sendo fundamental atentar-se para tal risco e, assim, estabelecer medidas de prevenção. As atividades de associações estão no radar do CADE, demandando, portanto, um trabalho cuidadoso dessas entidades, sempre dentro dos limites legais.

Há importantes diretrizes e orientações a serem observadas em termos de boas práticas concorrenciais com a finalidade de garantir maior segurança e proteção, tanto para a ABRAINCC quanto para suas associadas, **sendo absolutamente indesejada e vedada** a troca de informações relacionadas a assuntos de natureza comercial e concorrenciais estratégicos e/ou sensíveis das empresas associadas. Nesse contexto, visando minimizar riscos, **os seguintes procedimentos de conformidade** devem ser observados no escopo das reuniões da ABRAINCC:

- Todas as reuniões (virtuais ou presenciais) no âmbito da ABRAINCC envolvendo suas associadas devem contar com a participação de representante da própria Associação; recomenda-se, além de eventual outro representante da ABRAINCC, a participação do Jurídico/Compliance interno;
- No contexto dessas reuniões, pode ser recomendável o envolvimento de assessor jurídico (antitruste) externo. Essa avaliação será feita pelo Jurídico/Compliance da ABRAINCC caso a caso;
- As reuniões devem ter pautas claras e previamente definidas; temas fora do escopo da pauta não devem ser abordados;
- Todos os participantes devem assinar a ata da reunião após conferir cuidadosamente a sua redação e o teor do conteúdo discutido;



- Caso, ao longo da reunião, seja abordado assunto diverso e estranho à pauta, cessar imediata e expressamente a discussão, e voltar à pauta de imediato – solicitando para consignar esse fato em ata;
- Manter arquivo com o registro das atas de todas as reuniões – na hipótese de serem identificados temas suspeitos ou concorrencialmente sensíveis, encaminhar as atas ao Departamento Jurídico/Compliance da ABRAINCC;
- Informações concorrencialmente sensíveis (e.g., preços, custos de insumos, estoque e capacidade, estratégias comerciais, planos de pesquisa e inovação, salários e benefícios) não devem ser trocadas ou abordadas em reuniões, ainda que entre empresas não concorrentes – as informações discutidas devem se limitar a informações de caráter público, históricas (no mínimo, 6 meses de defasagem temporal), agregadas e anonimizadas, que sejam do interesse do setor.



A título ilustrativo e para melhor compreensão, o **Anexo 1** desta Cartilha apresenta um Quadro-resumo das práticas permitidas e vedadas/a serem evitadas

4. LEVANTAMENTO DE DADOS E PESQUISAS SETORIAS

Coleta de informações setoriais com o objetivo de mapeamento e elaboração de estatísticas, a título de inteligência de mercado, por exemplo, não é uma prática vedada pela autoridade antitruste, não constituindo, portanto, uma infração à ordem econômica. Todavia, **é fundamental que salvaguardas e cuidados concorrenciais sejam adotados no levantamento, consolidação e publicação de dados setoriais a fim de evitar o compartilhamento/divulgação de dados concorrencialmente sensíveis, sob o risco de, não o fazendo, os envolvidos ficarem sujeitos a exposição concorrencial, podendo resultar, ao final, em penalidades.**

Nesse sentido, recomenda-se que a elaboração de relatórios, estatísticas e estudos setoriais, pela ABRAINCC ou terceiro independente, sempre observe determinadas diretrizes de conformidade **(listadas no subtópico 4.1 abaixo)** e sejam disponibilizados ao maior número possível de agentes econômicos, viabilizando amplo acesso ao conteúdo e informações. Excepcionalmente, e de maneira isonômica, pode-se avaliar a cobrança pelo acesso aos materiais, desde que sob condições razoáveis.



4.1. PESQUISAS SALARIAIS: PONTOS DE ATENÇÃO

Tal como se recomenda para fins de pesquisas e levantamentos setoriais, a condução de pesquisas relacionadas a aspectos salariais e de remuneração de empregados demanda igualmente atenção e adoção de cautelas, notadamente no manejo e divulgação dos dados. Na perspectiva concorrencial, informações relativas a salários, benefícios e remuneração de empregados tendem a ser consideradas concorrencialmente sensíveis pelas autoridades antitruste, incluindo o CADE.

Nesse cenário, caso o levantamento de dados salariais de empregados de empresas associadas seja uma pauta na Associação, **é imprescindível que sejam adotadas as devidas salvaguardas para garantir que não serão compartilhados conteúdos sensíveis entre concorrentes, assegurando a observância das diretrizes concorrenciais. A esse respeito, cumpre assinalar as seguintes diretrizes de conformidade:**

- Embora possa ser conduzido pela própria Associação, tal como nos casos de pesquisas setoriais em geral, recomenda-se que o levantamento de pesquisa salarial seja feito por terceiro independente com expertise na área, que deve assinar um Termo de Confidencialidade de Não Divulgação para tanto;
- Em termos de procedimentos a serem observados, deve ser assegurado um número mínimo de associadas participantes, de modo a evitar a identificação dos envolvidos vis-à-vis os dados disponibilizados;
- Além disso, quanto ao tratamento das informações, após o devido processamento, essas devem ser disponibilizadas de forma agregada, anonimizada, defasada (com no mínimo 6 meses de sua origem) e obtidas a partir do tratamento estatístico dos dados;
- Quanto à divulgação, as informações devem ser acessíveis ao maior número de agentes possíveis, ainda que mediante pagamento para acesso ao conteúdo, em condições razoáveis e isonômicas.



SAIBA DISSO: é prática cada vez mais comum e salutar que os Departamentos de RHs de empresas e associações também participem de treinamentos concorrenciais, aprofundando no tema de pesquisas salariais/correlatos e os cuidados e procedimentos que devem ser adotados nessas circunstâncias.



5. CUIDADOS COM A COMUNICAÇÃO

Mesmo que uma associada esteja em plena conformidade com a legislação concorrencial, suas comunicações – oral e escrita – podem sugerir o contrário. Na prática, verifica-se que comportamentos perfeitamente lícitos podem se tornar suspeitos simplesmente em virtude de uma má escolha de palavras.

A maneira pela qual os colaboradores e/ou empresas associadas da ABRAINCC se comunica é um ponto de extrema atenção! No caso de uma investigação, **esse material pode ser usado como evidência contra a própria associação e/ou suas associadas**. Inclusive, em determinadas situações e a depender do contexto, mensagens em grupos de celulares podem ser usadas como evidências de comunicações suspeitas. É de extrema importância que sejam adotadas cautelas em todo tipo de comunicação, ressaltando que, no universo digital, **com aplicativos e diversos grupos de mensagens instantâneas, os cuidados devem ser redobrados**.

- Aconselha-se que sempre seja utilizada uma linguagem clara e precisa, sem margem para dubiedades e interpretações distorcidas, tratando direta e objetivamente do assunto em discussão, inclusive durante troca de e-mails, ligações telefônicas e mensagens instantâneas via celular.
- Naturalmente, isso não significa que a utilização de uma linguagem cuidadosa impeça a responsabilização de empresas e de seus colaboradores por conduta que seja ilegal, se esse for o caso. Entretanto, tal cuidado pode impedir que condutas lícitas sejam tratadas como suspeitas em razão da utilização de linguagem inapropriada, evitando desgastes e eventuais investigações.

6. RELAÇÕES COM O PODER PÚBLICO

Os colaboradores e/ou empresas associadas da ABRAINCC JAMAIS DEVEM prometer, sugerir, oferecer, autorizar e/ou conceder, diretamente e/ou indiretamente, a agente público ou pessoa a ele relacionada qualquer vantagem – em dinheiro ou não – com o intuito de influenciar atos e decisões que afetem os negócios da associação e/ou de suas associadas, resultem em ganho pessoal, ou mesmo para obter informações confidenciais de interesse particular de seus relacionados.



Definição: entende-se como agente público todo indivíduo que exerce uma função pública, de forma temporária ou permanente, com ou sem remuneração, independentemente do cargo ou do vínculo estabelecido. Estão incluídos nessa definição, sem a ela se limitar:

- a) Indivíduos que atuem no Poder Executivo, Legislativo, Judiciário ou no Ministério Público Estadual ou Federal;
- b) Indivíduos que representem ou tenham cargos em empresas públicas, sociedades de economia mista, autarquias ou fundações públicas;
- c) Qualquer indivíduo que atue em concessionária de serviços público (por exemplo, empresas de gás, energia, água etc.); e
- d) Qualquer candidato a cargo público ou qualquer membro de um partido político.



LEMBRE-SE DISSO: caso o colaborador da ABRAINCC se depare com algum assunto ou situação de natureza suspeita, duvidosa ou ilegal, é seu dever reportar o ocorrido para o responsável pelo *Compliance*.

ORIENTAÇÕES PRÁTICAS:

- Para eventuais interações com agentes públicos, recomenda-se seja designado representante específico da ABRAINCC responsável por questões institucionais da Associação;
- No âmbito de reuniões e comunicações com agentes públicos, observar os cuidados com a comunicação indicados acima, valendo-se de linguagem respeitosa e profissional, sendo objetivo e claro nas conversas e tratativas;
- Priorizar a agenda oficial da autoridade para agendamento de reuniões e, em mensagens/comunicação escrita, somente se comunicar com agentes públicos por e-mails oficiais;
- Recomenda-se que o Jurídico da ABRAINCC também participe de eventuais reuniões com agentes públicos, bem como que esteja em cópia nas comunicações escritas;
- Atentar-se para qualquer tipo de oferecimento de brindes, presentes e hospitalidades, ou qualquer tipo de vantagem indevida, nos termos da Lei nº 12.846/2013. Os representantes da ABRAINCC estão proibidos de oferecer qualquer tipo de brindes, presentes e hospitalidades para agentes públicos, bem como de prometer, oferecer ou dar vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ele relacionada.



ANEXO 1: RECOMENDAÇÕES E BOAS PRÁTICAS

O Quadro-resumo abaixo fornece uma síntese exemplificativa dos principais pontos que devem nortear a postura da ABRAINCC e de suas associadas no âmbito da Associação:

RECOMENDAÇÕES

O compartilhamento de informações diretamente relacionadas às atividades-fim das associadas da ABRAINCC demanda maior cautela e rigor no seu compartilhamento, sendo imprescindível o estabelecimento de determinados parâmetros, como:

- **Defasagem:** informações históricas que não permitam o conhecimento das condições comerciais atuais/futuras das associadas/concorrentes – como regra geral, recomenda-se defasagem temporal de no mínimo 6 (seis) meses a contar da origem do dado;
- **Especificidade:** informações agregadas e anonimizadas tendem a reduzir as preocupações concorrenciais no processamento e compartilhamento desses dados;
- **Frequência:** trocas que ocorram em um intervalo que não permita o acompanhamento em tempo real das atividades do concorrente, conforme dinâmica do mercado envolvido;
- **Coleta:** informações diretamente relacionadas às atividades-fim da associada devem ser coletadas e consolidadas por agente terceiro e/ou independente da associação, ou ainda por departamento absolutamente independente de um qualquer de suas associadas;
- **Publicidade:** informações acessíveis ao maior número de agentes possíveis (sejam agentes públicos ou privados), mesmo que mediante pagamento para acesso ao banco de dados, desde que em condições razoáveis e isonômicas.

VEDAÇÕES

O compartilhamento de informações diretamente relacionadas às atividades-fim das associadas da ABRAINCC demanda maior cautela e rigor no seu compartilhamento, sendo vedado o compartilhamento de informações diretamente relacionadas a preços, custos de insumos, estoque e capacidade, estratégias comerciais, planos de pesquisa e inovação, salários e benefícios etc.

- **Defasagem:** vedado o compartilhamento de informações recentes ou futuras consideradas como sensíveis e capazes de influir diretamente na conduta das associadas;
- **Especificidade:** informações desagregadas que possam ser individualizadas nominal e/ou geograficamente para identificar cada associada;
- **Frequência:** trocas frequentes tendem a facilitar a identificação da associada que forneceu os dados;
- **Coleta:** vedada a discussão das informações coletadas entre as associadas a respeito de suas atividades-fim;
- **Publicidade:** menor acessibilidade a terceiros tende a gerar maior risco de criação de vantagens competitivas ilegítimas para os agentes que obtenham acesso a tais dados.

ANEXO 1: RECOMENDAÇÕES E BOAS PRÁTICAS

RECOMENDAÇÕES

As reuniões da ABRAINCC devem funcionar como ambiente para discussão entre suas associadas e/ou colaboradores de pautas lícitas e legítimas relativas a (exemplificativamente):

- Questões institucionais do setor brasileiro de incorporação imobiliária;
- Discussões lícitas a respeito de informações que não são diretamente relacionadas às atividades-fim de suas associadas;
- Auxílio a autoridades e órgãos competentes na regulamentação e desburocratização do setor;
- Propositura de melhorias legais e regulatórias – desde que não criem barreiras e/ou dificuldades irrazoáveis à competição;
- Estruturação de demandas coletivas de suas associadas que não envolvam qualquer tipo de coordenação e/ou combinação de negócios e condições comerciais.

Todas as reuniões realizadas no âmbito da ABRAINCC devem observar convocação e/ou chamada prévia e transparente de suas associadas, pautas claras e definidas, e devido registro da ata da reunião para fins de transparência do que foi discutido.

A ABRAINCC deve tratar todas as suas associadas de forma isonômica, em especial com relação à divulgação dos dados setoriais.

VEDAÇÕES

As reuniões da ABRAINCC **não** devem ser funcionar como ambiente para discussão entre suas associadas de assuntos relativos a (exemplificativamente):

- Questões estranhas às práticas institucionais e objeto social da ABRAINCC no setor brasileiro de incorporação imobiliária;
- Política de preços/custos/capacidade de suas associadas;
- Plano de expansão, políticas de marketing, plano de negócios, salário e benefícios de remuneração etc.;
- Negociações com clientes e/ou fornecedores das associadas.

A ABRAINCC **não** deve vedar, sem fundamentação técnica e jurídica, a participação de nenhuma empresa do setor interessada em associar-se.



ANEXO 2: TERMO DE COMPROMISSO DA CARTILHA CONCORRENCIAL PARA REUNIÕES DA ABRAINC E OUTROS TEMAS

Declaro que recebi, li e compreendi integralmente os termos da CARTILHA CONCORRENCIAL PARA REUNIÕES DA ABRAINC E OUTROS TEMAS da ABRAINC, e comprometo-me a zelar de maneira responsável e dedicada pela sua fiel aplicação e observância, disseminando-as em minhas atividades, inclusive perante terceiros.

Estou ciente de que, na condição de colaborador(a) e/ou associada da ABRAINC, devo-me abster de praticar qualquer ato quando não tiver certeza de sua conformidade para com os termos da CARTILHA CONCORRENCIAL PARA REUNIÕES DA ABRAINC E OUTROS TEMAS, bem como da Lei de Defesa da Concorrência.

Ainda, declaro estar ciente das possíveis medidas disciplinares e penalidades legais decorrentes do descumprimento da presente CARTILHA CONCORRENCIAL PARA REUNIÕES DA ABRAINC E OUTROS TEMAS e da Lei de Defesa da Concorrência.

Nome completo:

Cargo e empresa:

Local e data:

Assinatura



Este cartilha foi elaborada pela ABRAINC.



A ABRAINC foi criada em 2013 para representar e fortalecer o setor imobiliário, contribuir para o desenvolvimento econômico e social do país e aprimorar o mercado da incorporação. Fomentar a oferta de melhores produtos ao público, elaborar mais opções de financiamento aos compradores de imóveis, com redução de burocracias, estimular o aperfeiçoamento e a simplificação da legislação, e ser um elo de equilíbrio nas relações com o Governo, empresários e consumidores.

Hoje, a ABRAINC conta com mais de 70 incorporadoras associadas, com grande relevância na economia do Brasil e atuação ativa na associação.

Dúvidas: abrainc@abrainc.org.br

Janeiro 2024