

*Versão Pública*

**DECISÃO DO CONSELHO DA AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA  
CCENT. 01/2006: GROSVENOR/ SONAE / SONAE SIERRA**

**I – INTRODUÇÃO**

1. Em 4 de Janeiro de 2006, foi notificada à Autoridade da Concorrência, nos termos dos artigos 9.º e 31.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho (doravante “Lei da Concorrência”), uma operação de concentração, na qual a empresa *Grosvenor Investments (Portugal) S.à.r.l.* (doravante “*Grosvenor*”), pretende adquirir o controlo conjunto, à Sonae, SGPS, S.A. (doravante “*Sonae*”), sobre a sua participada, Sonae Sierra, SGPS, S.A..
2. A presente operação configura uma operação de concentração de empresas na acepção da alínea b), do n.º 1, bem como do seu n.º 2, do artigo 8.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho, conjugada com a alínea a), do n.º 3, do mesmo artigo.
3. Conforme se verá *infra*, por não se encontrar preenchido nenhum dos critérios de notificação previstos no n.º 1 do artigo 9.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho, a presente operação de concentração não se encontra sujeita à obrigatoriedade de notificação prévia.

**II – AS PARTES**

**2.1 Empresas Participantes**

**2.1.1 Grosvenor**

4. A Grosvenor é controlada exclusivamente pela sociedade de direito inglês, e *holding* do Grupo, Grosvenor Group Limited.

### ***Versão Pública***

5. Por sua vez, a sub-*holding* Grosvenor encabeça um grupo de empresas multinacional, com sede no Luxemburgo, com actividades nas áreas do desenvolvimento e investimento imobiliário, nomeadamente na Europa, América do Norte e Canadá, Ásia, Austrália e Pacífico.
6. As suas actividades na Europa consistem em quatro grandes áreas de intervenção imobiliária: (i) centros comerciais; (ii) escritórios, “*business parks*”, parques científicos, industriais e de estacionamento; (iii) residências; e, (iv) “*urban centers*”.
7. No entanto, e sem prejuízo de deter uma participação na Sonae Sierra (32,96%) não susceptível de conferir controlo, refira-se que a Grosvenor não exerce qualquer actividade em Portugal, não tendo aí realizado quaisquer volumes de negócios nos últimos anos.

#### **2.1.2 Sonae**

8. A Sonae é uma sociedade gestora de participações sociais e *holding* do Grupo Sonae. Através das suas empresas subsidiárias, esta empresa exerce indirectamente actividade em vários sectores, nomeadamente na indústria de produtos de painéis de madeira, na distribuição, nas comunicações electrónicas, no imobiliário, e no turismo.
9. Actualmente, a Sonae controla em exclusivo, por meio de uma participação de 67,04% do capital social, a empresa a adquirir – Sonae Sierra.

### *Versão Pública*

#### 2.1.3 Empresa adquirida – Sonae Sierra

10. Empresa sub-*holding* do Grupo Sonae e integralmente controlada por este. No âmbito deste sub-Grupo, encontra-se activa no sector imobiliário, encontrando-se estruturada em três negócios autónomos: investimento, promoção e gestão de Centros Comerciais.
11. Conforme referido *supra*, o capital social da Sonae Sierra encontra-se repartido entre a *holding* do Grupo Sonae (cerca de 67%) e a Grosvenor (cerca de 33%). Contudo, o exercício do controlo mantém-se na esfera da Sonae.
12. Por sua vez, o Grupo que a Sonae Sierra encabeça encontra-se organizado em quatro sub-*holdings*, sendo que cada uma se encontra afecta a uma área autónoma de negócio — investimento, promoção e gestão de Centros Comerciais — na Europa, (com uma sub-*holding* por cada um) e no Brasil, onde estes ramos se aglutinam numa quarta sub-*holding*.
13. Em Portugal, a actividade principal da Sonae Sierra corresponde à de disponibilização de espaço para exercício de actividades comerciais, de restauração, lazer e análogas, bem como da prestação de certos serviços aos lojistas ou outros operadores económicos nos centros comerciais por si detidos, geridos e explorados.
14. Segundo as notificantes, acessoriamente, a Sonae Sierra encontra-se activa na (i) prestação de serviços de gestão e de administração a terceiras entidades proprietárias de centros comerciais; (iii) produção e venda de energia eléctrica em centrais de co-geração existentes em três dos seus centros comerciais; (iv) exploração de parques de estacionamento.

*Versão Pública*

**2.1.4 Volumes de negócios das Partes**

15. Os volumes de negócios da Grosvenor, Sonae e Sonae Sierra, calculados nos termos do artigo 10.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho, foram os seguintes:

**Tabela 1: Volumes de negócios da Grosvenor, nos anos de 2002, 2003 e 2004 (milhões de Euros):**

	2002	2003	2004
Portugal	0	0	0
EEE	[> € 150 milhões]	[> € 150 milhões]	[> € 150 milhões]
Mundial	[> € 150 milhões]	[> € 150 milhões]	[> € 150 milhões]

Fonte: Notificante.

**Tabela 2: Volumes de negócios da Sonae, nos anos de 2002, 2003 e 2004 (milhões de euros)**

	2002	2003	2004
Portugal	[> € 150 milhões]	[> € 150 milhões]	[> € 150 milhões]
EEE	[> € 150 milhões]	[> € 150 milhões]	[> € 150 milhões]
Mundial	[> € 150 milhões]	[> € 150 milhões]	[> € 150 milhões]

Fonte: Notificante.

**Tabela 3: Volumes de negócios da Sonae Sierra, nos anos de 2002, 2003 e 2004 (milhões de euros)**

	2002	2003	2004
Portugal	[> € 150 milhões]	[> € 150 milhões]	[> € 150 milhões]
EEE	[> € 150 milhões]	[> € 150 milhões]	[> € 150 milhões]
Mundial	[> € 150 milhões]	[> € 150 milhões]	[> € 150 milhões]

Fonte: Notificante.

**Nota: indicam-se entre parêntesis rectos as informações cujo conteúdo exacto haja sido considerado como confidencial.**

## *Versão Pública*

### III – NATUREZA DA OPERAÇÃO

#### 3.1 Configuração da Operação

16. Actualmente, a estrutura accionista da Sonae Sierra encontra-se repartida pelas duas, ora, notificantes (*vide* ponto 11), mantendo-se, contudo, o exercício do controlo na esfera exclusiva da Sonae.
17. Conforme dito *supra*, a presente operação consiste na aquisição de controlo conjunto, pela Grosvenor, à Sonae, da sua participada Sonae Sierra, pelo que a mesma passará a configurar uma empresa comum de carácter concentrativo, ou seja uma entidade com todas as características de uma entidade económica autónoma.
18. Em resultado da operação, o capital social da Sonae Sierra passará a ser repartido 50% - 50% entre as duas notificantes, configurando uma passagem de controlo exclusivo para uma situação de controlo conjunto.
19. De facto, o exercício em conjunto do controlo sobre a Sonae Sierra, pela Grosvenor e pela Sonae, no que respeita, concretamente, a decisões estratégicas, assenta num acordo necessário entre as empresas-mãe em sede de Conselho de Administração.
20. De entre estas decisões estratégicas incluem-se: alteração à actividade, objectivos empresariais, missão ou visão da Sonae Sierra; aprovação do orçamento anual e suas modificações; aquisições ou vendas de activos ou projectos cujo custo de construção e desenvolvimento para a Sonae Sierra tenham excedido € 150 milhões.

### ***Versão Pública***

21. Nestes termos, pode-se concluir que a aquisição, pela Grosvenor, do controlo conjunto sobre a Sonae Sierra, configura a criação de uma empresa comum de carácter concentrativo.

### **3.2 Da eventual obrigatoriedade de notificação prévia**

22. Nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 9.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho,
1. *As operações de concentração de empresas estão sujeitas a notificação prévia quando preencham uma das seguintes condições:*
    - a) *Em consequência da sua realização se crie ou se reforce uma quota superior a 30% no mercado nacional de determinado bem ou serviço, ou numa parte substancial deste;*
    - b) *O conjunto das empresas participantes na operação de concentração tenha realizado em Portugal, no último exercício, um volume de negócios superior a 150 milhões de euros, líquidos dos impostos com este directamente relacionados, desde que o volume de negócios realizado individualmente em Portugal por, pelo menos, duas dessas empresas seja superior a dois milhões de euros.”*
23. Por razões de facilidade de sistematização, inverte-se a análise das duas alíneas.
24. Passa-se a analisar se a presente operação de concentração se encontra sujeita à eventual obrigatoriedade de notificação por preenchimento do critério da alínea b) – *critério do volume de negócios*.

#### **3.2.1 Do critério do volume de negócios (alínea b))**

***Versão Pública***

25. Analisada a alínea b) do n.º 1 do artigo 9.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho, dois patamares necessitam de serem preenchidos para que a operação se encontre sujeita à obrigatoriedade de notificação:
- a) *Que o conjunto das empresas participantes na operação haja realizado, no último exercício, um volume de negócios, em Portugal, superior a € 150 milhões; e,*
  - b) *Que, pelo menos duas dessas empresas participantes tenham realizado, no mercado nacional, um volume de negócios superior a € 2 milhões.*
26. No que diz respeito ao primeiro patamar, e como questão prévia, convém esclarecer que o conceito de “*empresas participantes na operação*” é manifestamente susceptível de ser reconduzido ao conceito de “*empresas em causa*”<sup>1</sup>.
27. Assim, e para efeitos deste conceito, “*empresas em causa*” seriam aquelas que, efectivamente, adquirem e aquela que, efectivamente, é adquirida; o que, numa primeira análise, corresponderiam às empresas notificantes – Sonae e Grosvenor – e à empresa adquirida – Sonae Sierra.
28. Contudo, tal entendimento não colhe. Ainda que seja empresa-alvo, no caso como se configura a presente operação de concentração, a Sonae Sierra não é uma empresa participante.
29. De facto, para efeitos da presente operação de concentração – através da qual a Sonae Sierra sai da esfera de controlo exclusivo da Sonae para a esfera de controlo conjunto entre a mesma Sonae e a Grosvenor – as empresas participantes são, apenas, as empresas que assegurarão o controlo – Sonae e Grosvenor.

---

<sup>1</sup> Conceito presente na “*Comunicação da Comissão relativa ao conceito de empresas em causa, para efeitos do Regulamento (CEE) n.º 4064/89 do Conselho*”, publicada no Jornal Oficial C 66 de 2 de Março de 1998.

### *Versão Pública*

30. Este entendimento é retirado da referida Comunicação da Comissão relativa ao conceito de empresas em causa<sup>2</sup>: *“Todavia, no caso de a empresa já existente se encontrar sob controlo exclusivo de uma empresa [Sonae Sierra sob controlo exclusivo da Sonae] e um ou vários novos accionistas adquirirem o controlo conjunto [Grosvenor], mantendo, no entanto a empresa-mãe inicial [Sonae] uma participação, as empresas em causa são cada uma das empresas que assegura o controlo conjunto (incluindo, portanto, esse accionista inicial) [Sonae e Grosvenor]. A empresa-alvo [Sonae Sierra] não é, neste caso, uma empresa em causa e o seu volume de negócios faz parte do volume de negócios da empresa-mãe inicial [Sonae].”*<sup>3</sup>
31. Neste contexto, lembre-se que, por ser controlada, em exclusivo, pela Sonae, os volumes de negócios da Sonae Sierra são consolidados nos volumes de negócios daquela, pelo que não devem ser considerados para efeitos de aferição se a operação é, ou não, notificável ao abrigo do critério do volume de negócios.
32. Em conclusão, uma vez que a empresa-mãe Sonae, em resultado da presente operação de concentração, manterá uma participação de controlo – em conjunto com a nova empresa-mãe Grosvenor – na Sonae Sierra, as empresas participantes são, para efeitos da presente operação de concentração, as duas empresas-mãe, não tendo, a adquirida e para efeitos de cálculo de volume de negócios, qualquer estatuto de empresa participante.
33. Cabe, agora, determinar se os dois patamares se encontram preenchidos:

---

<sup>2</sup> Vide nota de rodapé 1, Parágrafo 23.

<sup>3</sup> Mais se refira que esta situação não tem qualquer paralelismo com a aquisição de uma parte de uma empresa, nos termos do artigo 10.º, n.º 4 da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho, na medida em que se pressupõe que a empresa alienante alienará a totalidade do controlo que detinha sobre a empresa-alvo e não, apenas, parte como ocorre na presente operação de concentração. De facto, numa operação como a que prevê o n.º 4 do artigo 10.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho, as empresas participantes são a(s) empresa(s) que, efectivamente, adquire(m) e a empresa(s)/ativos alvo da aquisição.

***Versão Pública***

- a) *Que o conjunto das empresas participantes na operação haja realizado, no último exercício, um volume de negócios, em Portugal, superior a € 150 milhões.*
34. Conforme verificado na Tabela 2 *supra*, por si só, o volume de negócios da Sonae, em 2004 – último exercício – em Portugal, é superior a € 150 milhões, pelo que este patamar encontra-se preenchido, não sendo necessário tecer considerações adicionais.
- b) *Que, pelo menos duas dessas empresas participantes tenham realizado, no mercado nacional, um volume de negócios superior a € 2 milhões.*
35. Já no que diz respeito a este patamar, há que tomar em conta as seguintes considerações:
- o A Grosvenor, nos últimos anos, em Portugal, – *vide* Tabela 1 – não realizou quaisquer volumes de negócios;
  - o A Sonae realizou, em Portugal, nos últimos exercícios, volumes de negócios superiores a € 2 milhões;
36. Assim, conclui-se que apenas os volumes de negócios da Sonae ultrapassam o valor de € 2 milhões, pelo que o critério do volume de negócios, previsto na alínea b), do n.º 1 do artigo 9.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho, não se encontra preenchido.
37. Nestes termos, sem prejuízo do primeiro patamar se encontrar preenchido – *vide* ponto 34 –, o segundo não se encontra, pelo que a Autoridade da Concorrência conclui que a presente operação de concentração não se encontra sujeita à obrigatoriedade de notificação, nos termos do artigo 9.º, n.º 1, alínea b) da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho – critério do volume de negócios.

*Versão Pública*

**3.2.2 Do critério da quota de mercado (alínea a))**

38. Chegados a este ponto, e uma vez que a avaliação de uma eventual obrigatoriedade de notificação com base na alínea a) – *critério da quota de mercado* – depende da definição de mercado relevante e da consequente estrutura da oferta, opta-se por remeter para as conclusões dos capítulos seguintes.

**IV – MERCADO RELEVANTE**

**4.1 Mercado relevante do Produto**

**4.1.1 Posição das Notificantes**

39. Conforme referido, as notificantes consideram que a actividade económica principal da Sonae Sierra consiste na disponibilização de imóveis a terceiros para o exercício do comércio, de actividades de restauração, lazer e análogas.
40. A cedência de espaços para este efeito processa-se, quase exclusivamente, mediante celebração de contratos de utilização de loja em centro comercial – contratos por meio dos quais a Sonae Sierra confere a terceiro, mediante contrapartida financeira, o direito de utilizar uma loja num centro comercial, para exercício de determinada actividade económica, estando essa utilização subordinada às regras de funcionamento do Centro Comercial, comuns a todos os utilizadores.
41. De uma forma ampla, consideram as notificantes que o mercado relevante corresponde ao *mercado da locação de espaços para fins comerciais*. Baseiam a sua definição no fim para o qual o

### ***Versão Pública***

imóvel é locado – locação de imóveis para exercício de actividades comerciais, de restauração, lazer e afins<sup>4</sup>, como oposição à locação de imóveis para fins habitacionais.<sup>5</sup>

42. Mais referem as notificantes que, porventura, no âmbito da locação de imóveis para fins comerciais, uma outra distinção poderia ser feita entre cedência de espaços para comércio em centros comerciais ou outras áreas circunscriptas, e cedência de espaços para comércio na rua tradicional.
43. Contudo, na opinião das mesmas, apesar de se circunscreverem em espaços diferentes, o modelo de gestão e de remuneração (pagamento de renda como contrapartida), bem como a procura de um espaço com a melhor localização possível para o exercício da actividade, constituem critérios e factores comuns a ambos os casos, pelo que não se justifica uma segmentação adicional.

#### **4.1.2 Posição da Autoridade da Concorrência**

44. Relativamente à definição de mercado relevante do produto, apresentado pelas notificantes, como correspondendo ao mercado da locação de espaços para fins comerciais, a Autoridade da Concorrência, em consonância com decisões anteriores da Comissão Europeia, concorda com a definição apresentada.
45. De facto, os pressupostos da locação para fins comerciais não são susceptíveis de serem confundidos com os pressupostos da locação para fins habitacionais, quanto mais não seja, no que diz respeito ao fim da locação.

---

<sup>4</sup> Dentro destes, devem ser excluídos a locação de espaços para “escritórios”, uma vez que a Sonae Sierra não actua nesse segmento.

### *Versão Pública*

46. Por outro lado, e já no que concerne a eventual segmentação entre cedência de espaços para fins comerciais em espaços integrados, como centros comerciais, e cedência de espaços para fins comerciais na rua tradicional, a Autoridade da Concorrência considera que essa segmentação se justifica, na medida que, do ponto de vista da procura (lojista), a integração da sua loja num espaço confinado com outras unidades tenderá a encontrar-se mais “exposta” ao público em geral, o que poderá não acontecer quando situada numa rua tradicional.
47. Ademais, do ponto de vista procura (lojista) um estabelecimento comercial integrado num centro comercial tenderá a ter de cumprir determinadas regras afectas ao centro comercial (ex. horários de funcionamento e apresentação da parte exterior da loja) eventualmente menos flexíveis que uma loja numa situada rua tradicional.
48. Seja em que circunstância for, e como se verá *infra*, uma vez que em nenhum destes cenários a quota de mercado em resultado da operação de concentração será superior a 30%, não se justificam considerações adicionais.
49. Por último, lembre-se que a *Grosvenor*, sem prejuízo da participação meramente financeira que detém na Sonae Sierra, não se encontra presente em Portugal, pelo que uma definição mais ou menos lata do mercado relevante do produto não alterará o sentido da avaliação jusconcorrencial.
50. Face ao exposto, a Autoridade da Concorrência concorda com as notificantes que o mercado relevante do produto, para efeitos da presente operação de concentração, corresponde ao *mercado da locação de espaços para fins comerciais*.

---

<sup>5</sup> A Comissão Europeia já teve oportunidade de se pronunciar sobre operações de concentração envolvendo o sector da gestão imobiliária, tendo distinguido, por um lado, a locação de imóveis para efeitos de habitação, e a locação de imóveis para espaços comerciais (*vide*, por exemplo, COMP/M.2110 – *Deutsche Bank / SEI / JV* de 25/09/2000).

## *Versão Pública*

### 4.2 Outras Actividades

51. Conforme referido no ponto 14, a Sonae Sierra, acessoriamente, encontra-se activa em três outros mercados: (i) prestação de serviços de gestão e de administração a terceiras entidades proprietárias de centros comerciais; (iii) produção e venda de energia eléctrica em centrais de co-geração existentes em três dos seus centros comerciais; (iv) exploração de parques de estacionamento.
52. Segundo dados das notificantes, o peso destas actividades no volume de negócios da Sonae Sierra foi manifestamente insignificante<sup>6</sup>, pelo que não se justificam considerações adicionais.

### 4.3 Mercado Relevante Geográfico

53. As notificantes sustentam que o mercado relevante geográfico corresponde ao mercado nacional, compreendendo a totalidade dos imóveis objecto de locação para fins comerciais, ou de prestação de certos serviços ao público, como sejam restauração e lazer, estejam eles localizados em espaços integrados - centros comerciais – ou na rua.
54. Mais referem as notificantes que empresas como a Sonae Sierra, e outras que se encontram, igualmente, integradas em grupos empresariais, exercem as suas actividades de locação de espaços para fins comerciais numa dimensão nacional.

---

<sup>6</sup> A actividade de prestação de serviços de gestão de centros comerciais a terceiros teve um peso de cerca de [**< 1%**] do total de volume de negócios registado pela Sonae Sierra em 2004; a actividade de produção de energia eléctrica através de co-geração registou um volume de negócios de cerca [**€0 milhões - €10 milhões**], o que representa cerca de [**< 5%**] do valor total (€) de energia eléctrica adquirida pela REN apenas aos produtores em regime especial (PRE), o que indicia, dado o ainda diminuto peso deste segmento no mercado da produção de energia eléctrica, um peso ainda mais residual; já a actividade de exploração de parques de estacionamento pagos abertos ao público representou cerca de [**0 - 10%**] do volume de negócios registado pela Sonae Sierra em 2004.

### *Versão Pública*

55. A Autoridade da Concorrência não vê razões para discordar da definição de mercado geográfico relevante apresentada pelas notificantes.
56. De facto, a acrescer ao argumentos das notificantes explanados nos pontos 53 e 54, do ponto de vista da procura, nada impede que um lojista, sem grandes encargos ou condições contratuais significativamente diferentes, disponha de várias lojas em centros comerciais, ou numa rua tradicional, em vários pontos do território nacional.
57. Face ao exposto, a Autoridade da Concorrência concorda com a definição de mercado geográfico relevante apresentado pelas notificantes, como correspondendo ao mercado nacional.

#### **4.4 Conclusão do Mercado Relevante**

58. Nestes termos, e para efeitos da presente operação de concentração, a Autoridade da Concorrência considera que o mercado relevante corresponde ao *mercado da locação de espaços para fins comerciais no território nacional*.

## **VI – AVALIAÇÃO JUS-CONCORRENCIAL**

### **6.1 Estrutura da Oferta**

59. Conforme se referiu *supra*, o mercado relevante abrange a totalidade dos imóveis locados/arrendados para fins comerciais, ou prestação de certos serviços, como restauração, cinemas ou outro lazer.

**Nota: indicam-se entre parêntesis rectos as informações cujo conteúdo exacto haja sido considerado como confidencial.** 14

### *Versão Pública*

60. Considerando a dificuldade em aferir, em valor (€), a dimensão do mercado relevante (dificuldade em comparar os valores das rendas comerciais), as notificantes apresentam estimativas construídas a partir do critério de “*área bruta locável*” para comércio (“ABL”).<sup>7</sup>
61. Por sua vez, a incidência do critério ABL, para efeitos de aferição da dimensão global do mercado, recairia sobre metade da área dos estabelecimentos comerciais.<sup>8</sup>
62. Segundo as notificantes, estatísticas da Direcção Geral da Empresa, elaboradas com base no Cadastro dos Estabelecimentos Comerciais, indiciam que a dimensão total do *mercado da locação de espaços para fins comerciais, no território nacional*, ascendeu a cerca de 14-14,5 milhões de m<sup>2</sup> (2004). Aqui encontram-se incluídas as áreas comerciais arrendadas localizadas, tanto em centros comerciais – que representaram cerca de 1,65 milhões de m<sup>2</sup> (2004)<sup>9</sup> –, como numa rua tradicional (remanescente).
63. Em Portugal, a actividade principal da Sonae Sierra circunscreve-se à gestão de centros comerciais detidos por sociedades do Grupo Sonae<sup>10</sup>, pelo que, igualmente, se apresenta uma análise mais restrita da estrutura da oferta.

---

<sup>7</sup> Este critério corresponde ao indicador utilizado para aferir a dimensão do mercado nos sectores imobiliário comercial. Nos termos do artigo 3.º, alínea l), da Lei n.º 12/2004, de 30 de Março, entende-se por “«*Área bruta locável*» (ABL) a área que produz rendimento no conjunto comercial (arrendada ou vendida), afecta aos estabelecimentos de comércio. Inclui a área de venda bem como os espaços de armazenagem e escritórios afectos aos estabelecimentos”.

<sup>8</sup> Parte-se do pressuposto conservador que apenas metade da área para comércio é arrendada, e que a restante metade seria explorada pelo proprietário do imóvel. Perante esta suposição, a dimensão do mercado é claramente maior que aquela que se apresenta.

<sup>9</sup> Excluem-se os valores afectos a supermercados e hipermercados integrados no Grupo Sonae e situados nos centros comerciais explorados pela Sonae Sierra, dado que quaisquer rendimentos gerados são considerados como rendimentos “internos” do Grupo Sonae.

<sup>10</sup> [...].

***Versão Pública***

64. A tabela seguinte ilustra a estrutura da oferta no mercado da locação de espaços para fins comerciais, no território nacional. Especial relevo é dado à estrutura da oferta no segmento dos centros comerciais.

**Tabela 4: Estrutura da Oferta no mercado da locação de espaços para fins comerciais, no território nacional (2004).**

	ABL Total	Quota	ABL (centros comerciais)	Quota
Sonae Sierra	n.d	[< 5%]	[400.000 – 450.000]	[20-30 %]
AM/MDC	n.d	[< 5%]	[220.000 – 275.000]	[10-20 %]
Mundicenter	n.d	[< 5%]	[100.000 – 150.000]	[0-10 %]
Grupo Amorim	n.d	[< 5%]	[95.000 – 130.000]	[0-10 %]
Outros	n.d	[90 - 95%]	[700.000 – 750.000]	[< 35%]
<b>TOTAL</b>	<b>14-14,5 milhões m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>[1 - 2] milhões m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

**Fonte:** Estimativas da Notificante, com base em estatísticas da Direcção Geral da Empresa e Associação Portuguesa de Centros Comerciais, bem como estudos de mercado realizados por empresas de consultoria no sector imobiliário.

65. Conforme se pode verificar da Tabela 4, actualmente, a quota de mercado da Sonae Sierra, no mercado relevante – mesmo naquele definido de forma mais restrita – não atinge o patamar de 30%.
66. Por outro lado, lembrando que a Grosvenor não exerce qualquer actividade em Portugal, da presente operação de concentração não resultará qualquer alteração na estrutura do mercado.
67. Nestes termos, e na sequência do não preenchimento do critério do volume de negócios – *vide* ponto 37 *supra* - a Autoridade da Concorrência conclui que o critério da quota de mercado não se encontra, igualmente, preenchido, pelo que considera que, da presente operação de concentração, não resultava a obrigatoriedade de notificação, nos termos do n.º 1 do artigo 9.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho.

### *Versão Pública*

#### **6.2 Conclusão da Avaliação Jusconcorrencial**

68. Face ao exposto, a Autoridade da Concorrência conclui que a presente operação de concentração não se encontra sujeita a obrigatoriedade de notificação prévia, nos termos do n.º 1 do artigo 9.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho, por não se encontrar preenchido nenhum dos critérios previstos nas alíneas a) e b) daquele normativo.

### **VII – AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS**

69. Nos termos do n.º 2 do artigo 38.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho, foi dispensada a audição prévia dos autores da notificação, dada a ausência de contra-interessados e o sentido da decisão ser de inaplicabilidade da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho.

### **VIII – CONCLUSÃO**

70. Face ao exposto, o Conselho da Autoridade da Concorrência, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea b) do n.º 1, do artigo 17.º dos Estatutos, aprovados pelo Decreto-Lei n.º 10/2003, de 18 de Janeiro, delibera, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 35.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho, adoptar uma decisão de inaplicabilidade, por não se encontrar preenchido nenhum dos critérios de notificação previstos no artigo 9.º, n.º 1 da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho.

Lisboa, 14 de Fevereiro de 2006

O Conselho da Autoridade da Concorrência

**Nota: indicam-se entre parêntesis rectos as informações cujo conteúdo exacto haja sido considerado como confidencial.**

*Versão Pública*

---

Prof. Doutor Abel Mateus  
(Presidente)

---

Eng. Eduardo Lopes Rodrigues  
(Vogal)

---

Dra. Teresa Moreira  
(Vogal)