



**Ccent. 9/2016**  
**Trivalor / UPK**

**Decisão de Não Oposição**  
**da Autoridade da Concorrência**

[alínea b) do n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 19/2012, de 8 de maio]

27/04/2016

**DECISÃO DE NÃO OPOSIÇÃO  
DA AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA**

**Processo Ccent. 9/2016 –Trivalor / UPK**

**1. OPERAÇÃO NOTIFICADA**

1. Em 24 de fevereiro de 2016, foi notificada à Autoridade da Concorrência (“AdC”), nos termos dos artigos 37.º e 44.º da Lei n.º 19/2012, de 8 de maio (“Lei da Concorrência”), uma operação de concentração que consiste na aquisição, pela Trivalor, SGPS, S.A. (“Trivalor”) e pelo Sr. Manuel José de Sá Ferreira Garcia Quinaz (“Sr. Manuel Quinaz”), do controlo conjunto da UPK – Gestão de Facilities e Manutenção S.A. (“UPK”), à data detida maioritariamente pelo Sr. Manuel Quinaz.
2. A operação notificada configura uma concentração de empresas na aceção da alínea b) do n.º 1 do artigo 36.º da Lei da Concorrência, conjugada com as alíneas a) e c) do n.º 3 do mesmo artigo, e está sujeita à obrigatoriedade de notificação prévia por preencher a condição enunciada na alínea c) do n.º 1 do artigo 37.º do mesmo diploma.
3. Em 8 de março, a Securitas – Serviços e Tecnologia de Segurança, S. A. (“Securitas”) requereu a sua constituição como terceiro interessado no presente procedimento, com fundamento no facto de a sua posição jurídica subjetiva ser diretamente afetada pelo desfecho concreto da operação de concentração acima referenciada.
4. Atuando a Securitas num mercado identificado pelas próprias Notificantes como um mercado relacionado e tendo, de forma expressa, manifestado a sua posição contra a operação notificada, a AdC entende que esta entidade é titular de direitos subjetivos ou interesses legalmente protegidos que podem, em abstrato, ser afetados pela operação de concentração em apreço, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 47.º da Lei da Concorrência.

**2. AS PARTES**

**2.1. Adquirentes**

5. A Trivalor é a sociedade-mãe de um conjunto de empresas que opera nas atividades de restauração coletiva, restauração pública, comercialização de produtos alimentares, vending, emissão e comercialização de tickets de serviços, arquivo e gestão documental, limpeza, segurança privada, manutenção integrada de edifícios, instalações e equipamentos e de serviços partilhados de recursos humanos e contabilidade.
6. A Trivalor apenas realiza volume de negócios em Portugal. Os volumes de negócios correspondentes aos anos 2013 a 2015, calculados nos termos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, são os que se apresentam na tabela seguinte:

**Tabela 1 – Volume de negócios da Trivalor, para os anos de 2013 a 2015**

<i>Milhões Euros</i>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Portugal</b>	<b>[&gt;100]</b>	<b>[&gt;100]</b>	<b>[&gt;100]</b>

Fonte: Notificantes.

7. O Sr. Manuel Quinaz não exerce os direitos ou poderes enumerados na alínea b) do n.º 1 do artigo 39.º da Lei da Concorrência noutra empresa que não a UPK<sup>1</sup>.

## 2.2. Empresa Adquirida

8. A UPK dedica-se à atividade de manutenção integrada de edifícios, com especial enfoque na gestão e manutenção nas áreas de eletricidade e instrumentação, lubrificação e hidráulicas (redes de água e de esgotos).
9. Concretamente, a UPK celebra com os seus clientes contratos que envolvem a prestação de serviços de manutenção em todas as instalações de edifícios.
10. No âmbito da execução desses contratos, a UPK realiza as seguintes atividades: (i) manutenção geral de todo o tipo de instalações, designadamente, sistemas hidráulicos; (ii) manutenção de instalações elétricas e eletrotécnicas (quadros elétricos, circuitos de potência, circuitos de iluminação, terras de proteção, eletrobombas, iluminação, tomadas, geradores de emergência, entre outros); (iii) construção civil ligeira; (iv) manutenção de sistemas "AVAC" (aquecimento, ventilação e ar condicionado); e (v) manutenção de instalações de telecomunicações.
11. A UPK apenas realiza volume de negócios em Portugal. Os volumes de negócios correspondentes aos anos 2013 a 2015, calculados nos termos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, são os que se apresentam na tabela seguinte:

**Tabela 2 – Volume de negócios da UPK, para os anos de 2012 a 2014**

<i>Milhões Euros</i>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>Portugal</b>	<b>[&gt;5]</b>	<b>[&gt;5]</b>	<b>[&gt;5]</b>

Fonte: Notificantes.

## 3. NATUREZA DA OPERAÇÃO

12. Em **[Confidencial – segredo de negócio]** foi celebrado o contrato de compra e venda de ações representativas de 49% do capital social da UPK (4.900 ações), entre a compradora, a Trivalor, e o vendedor, o Sr. Manuel Quinaz ("Contrato")<sup>2</sup>.
13. Na mesma data foi celebrado o acordo parassocial relativo à UPK ("Acordo Parassocial"), **[Confidencial – teor do contrato]**<sup>3</sup>.
14. Nos termos do Acordo Parassocial:

<sup>1</sup> Segundo as Notificantes, a UPK não é titular de qualquer participação noutra sociedade.

<sup>2</sup> Não obstante **[Confidencial – teor do contrato]**.

<sup>3</sup> Acordo Parassocial, Cláusula 19.ª, n.º 1.

- A designação dos administradores deverá **[Confidencial – teor do contrato]**;
  - O fiscal **[Confidencial – teor do contrato]**;
  - A gestão da sociedade deverá ser tendencialmente efetuada de forma consensual, tomando em consideração os objetivos dos acionistas; e
  - A Trivalor **[Confidencial – teor do contrato]**<sup>4</sup>.
15. Nos termos do Contrato, para a formação da vontade de compra e venda das ações foram determinantes, nomeadamente, **[Confidencial – teor do contrato]**, e o facto de o Sr. Manuel Quinaz continuar a desempenhar as funções de Presidente do Conselho de Administração da UPK **[Confidencial – teor do contrato]**<sup>5</sup>.
16. Atendendo ao acima exposto, a AdC considera existirem importantes interesses comuns entre os acionistas, que verosimilmente os impedirão de se oporem um ao outro no exercício dos seus direitos relativos à UPK. Há uma grande interdependência entre os acionistas quanto à realização dos objetivos estratégicos da empresa comum, o que leva a concluir que a UPK só pode ser gerida com êxito se existir acordo mútuo relativamente às decisões estratégicas<sup>6</sup>.
17. Por conseguinte, da operação de concentração em apreço resultará a aquisição, pela Trivalor em conjunto com Sr. Manuel Quinaz, do controlo sobre a UPK.

## 4. MERCADOS RELEVANTES

### 4.1. Mercado do Produto Relevante

18. As Notificantes, seguindo a prática decisória nacional<sup>7</sup> e tendo por base a atividade da Adquirida UPK, propõem que o mercado relevante seja *o mercado da prestação de serviços de manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais*.
19. Como referido anteriormente, a UPK atua em diversos segmentos do sector da manutenção integrada de edifícios, a saber: manutenção geral, manutenção de instalações elétricas e eletrotécnicas, manutenção de sistemas AVAC e na construção civil ligeira.
20. Também a Notificante Trivalor, através das suas participadas Climamor – Manutenção de Equipamentos Industriais, Lda., S Mais – Facility Services, S.A. e Alarmibérica Internacional, S.A., atua nos mesmos segmentos, estando igualmente presente nos segmentos de manutenção de extintores e manutenção de sistemas de vigilância eletrónica.
21. No âmbito da referida prática decisória, a AdC considerou que a prestação de serviços de manutenção nas diferentes valências que compõe um edifício<sup>8</sup> consubstancia um único mercado relevante, atendendo a que a procura, por um lado, tende a preferir ter

---

<sup>4</sup> Na mesma data, **[Confidencial – teor dos contratos]**.

<sup>5</sup> Contrato, considerando B), pontos iii) e iv).

<sup>6</sup> Cf. Comunicação consolidada da Comissão em matéria de competência ao abrigo do Regulamento (CE) n.º 139/2004 do Conselho relativo ao controlo das concentrações de empresas, JO C 95, de 16.04.2008, pontos 76 e 77.

<sup>7</sup> Cf. Decisão relativa à Ccent. n.º 03/2005 – EFACEC/ATM/ENGIMAIS/BCI, de 16 de março de 2005.

<sup>8</sup> Referindo-se, nomeadamente, às diferentes valências que envolvem a manutenção de ar condicionado, instalações elétricas, elevadores e telecomunicações.

apenas um único interlocutor que assegure a totalidade desses serviços e a oferta, por outro lado, logra dar resposta a tal preferência, quer através de recursos próprios, quer, também, através do recurso à subcontratação.

22. As Notificantes consideram que os pressupostos nos quais a AdC se baseou para a delimitação de um único mercado relevante, que abrange os diversos segmentos da manutenção de edifício, continuam a ser válidos.
23. Segundo as Notificantes, na perspetiva da procura — composta, essencialmente, por entidades gestoras de edifícios governamentais, hotéis, centros comerciais e edifícios de escritórios —, a gestão de um contrato único, que englobe todas as necessidades no que respeita à manutenção dos edifícios, traz vantagens tanto do ponto de vista operacional e logístico, permitindo maior eficiência face à coordenação com diferentes prestadores, como do ponto de vista financeiro, uma vez que permite a redução de custos e o aproveitamento de sinergias.
24. Do lado da oferta, muito embora o *know-how*, os equipamentos utilizados e os requisitos legais impostos possam ser distintos consoante a realização de cada tipo de serviço de manutenção<sup>9</sup>, tem-se assistido a uma tendência para a ampliação da gama de serviços oferecidos e a uma disponibilização integrada de serviços de manutenção por parte dos prestadores de serviços de manutenção.
25. Segundo as Notificantes, a Trivalor e a UPK desenvolvem a sua atividade “*na quase totalidade dos diversos submercados possíveis de identificar no mercado da manutenção de edifícios (...)*”<sup>10</sup>, sendo a oferta de uma gama ampla de serviços comum aos principais operadores de mercado.
26. De facto, de acordo com o estudo de mercado da DBK<sup>11</sup> apresentado pelas Notificantes, a maioria das empresas que atuam no mercado da prestação de serviços de manutenção de edifícios tende a diversificar os serviços que oferece, operando nos segmentos das instalações elétricas, da climatização, das redes de água e esgotos, dos sistemas de segurança contra incêndios e dos sistemas de alarmes.
27. A diversificação da gama de serviços oferecidos decorre, também, da possibilidade de as empresas subcontratarem, a entidades terceiras, serviços para os quais não têm recursos, ou quando, porventura, não reúnem os requisitos legais e regulamentares necessários à prestação de serviços numa dada instalação/sistema, sendo uma prática generalizada no sector.
28. Não obstante, ressaltam as Notificantes, “*o único segmento do sector da manutenção de edifícios e instalações em que se verifica um acentuado grau de especialização por parte das empresas prestadoras é o dos elevadores/ascensores/escadas mecânicas e*

---

<sup>9</sup> A legislação existente condiciona a realização de operações de manutenção em ascensores, escadas mecânicas, tapetes rolantes, monta-cargas e plataformas destinadas a movimentar pessoas, instalações de gás, de sistemas de AVAC, equipamentos de segurança contra incêndios em edifícios e equipamentos de segurança eletrónica de pessoas e bens, a prévias autorizações, certificações ou registos a serem obtidos junto das entidades públicas competentes. No entanto, segundo as Notificantes, a existência de requisitos legais para cada tipo de serviço não gera obstáculos relevantes, sendo os mesmos, por vezes, comuns (designadamente, a contratação de seguro de responsabilidade civil por certos capitais mínimos, a titularidade de certos certificados de qualidade, a contratação de técnicos inscritos na Ordem dos Engenheiros, entre outros), não assumindo os custos administrativos inerentes à emissão dos diversos certificados ou registos um peso que obste à sua obtenção.

<sup>10</sup> Cf. Notificação, p. 34 da Versão Não Confidencial (“VNC”).

<sup>11</sup> Estudo da DBK, “*Sectores Portugal – Mantenimiento de Edificios e Instalaciones*”, de julho de 2014.  
**Nota: indicam-se entre parêntesis retos [...] as informações cujo conteúdo exato haja sido considerado como confidencial.**

*tapetes rolantes*<sup>12</sup>.

29. A especificidade da manutenção e assistência técnica de ascensores resulta, por um lado, das barreiras legais impostas à prestação deste serviço e, por outro lado, do facto de a maioria dos sistemas de ascensores ser fornecida por importantes grupos de fabrico e comercialização que dispõem de departamentos de manutenção técnica, que são, por norma, contratados para a prestação do serviço de assistência técnica e manutenção dos equipamentos instalados.
30. A este respeito, referem as Notificantes que os principais operadores no sector da manutenção de ascensores em Portugal — o Grupo Otis, a ThyssenKrupp Elevadores, S.A., a Schindler Ascensores e Escadas Rolantes, S.A. e a Shmitt — Elevadores, Lda. — são empresas integradas nos grupos internacionais de fabricantes dos equipamentos destas marcas, não se encontrando presentes noutro tipo de atividade<sup>13</sup>.
31. Com efeito, resulta do estudo da DBK que, do universo de 1200 empresas que atuam no setor da manutenção de edifícios, apenas 80 operam na manutenção de elevadores, sendo que as principais empresas que prestam serviços de manutenção de ascensores se dedicam em exclusivo a este serviço, representando as cinco principais empresas cerca de **[60-70]**% deste segmento de mercado<sup>14</sup>.
32. Neste sentido, embora considerem que o mercado do produto relevante seja o da prestação de serviços de manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais, as Notificantes apresentam, igualmente, dados para este mercado excluindo a atividade relativa à manutenção dos ascensores.
33. Adicionalmente, caso se procedesse a uma segmentação mais estreita do mercado da prestação de serviços de manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais, as Notificantes apresentam dados para os seguintes segmentos da prestação de serviços de manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais, nos quais se verifica sobreposição das atividades da Adquirente Trivalor e da Adquirida UPK: (i) prestação de serviços de manutenção em instalações elétricas e eletrotécnicas de baixa e média tensão e (ii) prestação de outros serviços de manutenção (que abrange sistemas de AVAC<sup>15</sup>, redes de águas, sistemas de esgotos e sistemas sanitários, instalações de segurança<sup>16</sup> e outros serviços).
34. A AdC, para efeitos da presente operação de concentração, aceita a delimitação de mercado proposta pelas Notificantes no que respeita à inclusão, num único mercado relevante, da prestação de serviços de manutenção nas diferentes valências que compõe um edifício, encontrando-se este entendimento em linha com a sua prática decisória.
35. Note-se porém que, tal como se verá adiante (cf. pontos 89 e seguintes), as conclusões da avaliação jusconcorrencial da presente operação de concentração não seriam distintas caso se adotasse uma segmentação mais estreita do mercado.
36. Contudo, para efeitos da presente operação de concentração, a AdC considera que o mercado da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais não deverá

---

<sup>12</sup> Cf. Notificação, p. 32 (VNC).

<sup>13</sup> Estudo da DBK, “*Sectores Portugal – Mantenimiento de Edificios e Instalaciones*”, de julho de 2014, p. 51.

<sup>14</sup> Cf. Notificação, p. 33 (VNC).

<sup>15</sup> Aquecimento, ventilação e ar condicionado.

<sup>16</sup> Sistemas de alarmes, sistemas de proteção contra incêndios, sistemas de controlo de acessos, intrusão e CCTV.

incluir a atividade de manutenção e assistência técnica de ascensores, atendendo, nomeadamente, ao já referido grau de especialização das empresas que desenvolvem esta atividade. Ademais, de acordo com os dados apresentados pelas Notificantes, nem a Adquirente Trivalor, nem a Adquirida, se encontram presentes na manutenção e assistência técnica de ascensores.

37. De facto, estamos perante atividades com estruturas de oferta distintas, uma vez que as principais operadoras de manutenção e assistência técnica de ascensores não se dedicam à prestação de outros serviços de manutenção de edifícios, o que indicia que os mesmos consubstanciam mercados do produto relevante distintos.
38. Tendo em conta o *supra* exposto, considera-se, para efeitos da presente operação de concentração, o mercado da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais (com exclusão do segmento dos ascensores).

#### **4.2. Mercado Geográfico Relevante**

39. No que respeita à delimitação geográfica do mercado, as Notificantes consideram que o mesmo corresponde ao território nacional.
40. Para este entendimento releva, nomeadamente, o facto de as regras legais de acesso ao sector da manutenção de grandes edifícios não residenciais variarem de país para país, bem como ao facto de as empresas participantes no mercado atuarem numa base nacional, prestando os seus serviços em condições homogéneas em todo o território nacional.
41. Segundo as Notificantes, mesmos os grandes grupos internacionais que desenvolvem a sua atividade em Portugal atuam, em território nacional, através de sociedades ou estabelecimentos localizados em Portugal.
42. Adicionalmente, referem as Notificantes que os contratos transfronteiriços de prestação de serviços de manutenção não revestem qualquer expressão.
43. Atendendo aos aspetos acima referidos, a AdC, em linha com a sua prática decisória<sup>17</sup>, considera que o âmbito geográfico do mercado da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais corresponde ao território nacional.

#### **4.3. Mercados Relacionados**

44. A Trivalor, através das suas participadas, encontra-se igualmente presente na (i) prestação de serviços de limpeza<sup>18</sup>; na (ii) prestação de serviços de segurança privada<sup>19</sup>; e na (iii) prestação de serviços de contabilidade<sup>20</sup>.
45. Estas atividades enquadram-se no âmbito da oferta de *facilities management services*, tal como identificada pela Comissão Europeia (“Comissão”) na sua prática decisória<sup>21</sup>,

---

<sup>17</sup> Cf. Decisão relativa à Ccent. n.º 03/2005 – EFACEC/ATM/ENGIMAIS/BCI, de 16 de março de 2005.

<sup>18</sup> Onde atuam a Iberlim, a Nova Serviços e a S Mais, participadas da Notificante Trivalor.

<sup>19</sup> Onde atua a Strong, participada da Notificante Trivalor.

<sup>20</sup> Onde atua a B2B, participada da Notificante Trivalor.

<sup>21</sup> Cf. casos COMP/M.7137 – EDF / Dalkia, de 25 de junho de 2014, M.6020 – ACS/Hochtief, de 14 de janeiro de 2011 e M.3653 – Siemens / VA Tech, de 13 de julho de 2005.

considerando as Notificantes que as mesmas são atividades complementares à atividade de manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais.

46. De acordo com a Comissão, no âmbito dos *facilities management services* podem distinguir-se três grandes áreas: a área de gestão técnica, que inclui os serviços de gestão energética, inspeção, manutenção e reparação técnica das instalações; a área de gestão comercial, que inclui, essencialmente, serviços de contabilidade relacionados com a gestão de edifícios; e a área de gestão geral, que inclui os serviços de limpeza, segurança e portaria.
47. Na sua análise, a Comissão concluiu, tendo por base a investigação de mercado efetuada, que os serviços que integram estas três áreas consubstanciam mercados relevantes distintos, atendendo a que, do lado da oferta, as empresas não oferecem toda esta gama de serviços, e, do lado da procura, os clientes tendem a contratar separadamente o conjunto destes serviços.
48. Neste contexto, as Notificantes identificam como mercados relacionados com o mercado da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais os mercados (i) da prestação de serviços de limpeza; (ii) da prestação de serviços de segurança privada; e (iii) da prestação de serviços de contabilidade.
49. A AdC já teve a oportunidade de analisar o mercado da prestação de serviços de limpeza<sup>22</sup>, bem como, no âmbito da prestação de serviços de proteção privada, o mercado da vigilância humana<sup>23</sup>.
50. Não obstante ter admitido que o mercado da prestação de serviços de limpeza poderia, eventualmente, ser segmentado por tipo de serviços (atendendo, entre outras razões, a que as regras legais aplicáveis e o respetivo equipamento utilizado seriam distintos), a AdC concluiu que a segmentação não se revelava necessária, uma vez que a análise jusconcorrencial não seria distinta em função dos diferentes cenários de delimitação do mercado.
51. Já no que respeita à prestação de serviços de segurança, a AdC autonomizou o mercado dos serviços de segurança humana dos restantes serviços de segurança privada<sup>24</sup>, tendo em conta as disposições regulatórias de acesso à atividade em causa, bem como as diferenças entre os serviços prestados, que indiciavam procuras distintas.

---

<sup>22</sup> Vide Decisões relativas às Ccent. n.º 02/2012 – MERCAPITAL\*ACS / CLECE, de 24 de fevereiro de 2012; Ccent. n.º 06/2009 – CLECE / SOPELME, de 31 de março de 2009; Ccent. n.º 38/2007 – CLECE / ASTROLIMPA, de 29 de junho de 2007; Ccent. n.º 34/2004 – SAFIRA SERVICES / VEBEGO SERVICES, de 6 de setembro de 2004; e Ccent. n.º 45/2015 – Trivalor / Nova Serviços, de 2 de novembro de 2015.

<sup>23</sup> Vide Decisão relativa à Ccent. n.º 5/2010 – Charon / Activos STAR, de 19 de fevereiro de 2010.

<sup>24</sup> Nos termos dos artigos 3.º n.º 1 e 15.º da Lei n.º 34/2013, de 16 de maio, que estabelece o regime do exercício da atividade de segurança privada, os serviços que podem ser prestados pelas empresas privadas de segurança que se encontram sujeitas a alvará específico são: a) a vigilância de bens móveis e imóveis e o controlo de entrada, presença e saída de pessoas, bem como a prevenção da entrada de armas, substâncias e artigos de uso e porte proibidos ou suscetíveis de provocar atos de violência no interior de edifícios ou outros locais, públicos ou privados, de acesso vedado ou condicionado ao público; b) a proteção pessoal, sem prejuízo das competências exclusivas atribuídas às forças de segurança; c) a exploração e a gestão de centrais de receção e monitorização de sinais de alarme e de videovigilância, assim como serviços de resposta cuja realização não seja da competência das forças e serviços de segurança; e d) o transporte, a guarda, o tratamento e a distribuição de fundos e valores e demais objetos que pelo seu valor económico possam requerer proteção especial, sem prejuízo das atividades próprias das instituições financeiras reguladas por norma especial.

52. Neste sentido, as Notificantes, tendo por base o estudo da DBK, apresentam, não só dados relativos à atividade de segurança privada como um todo, como também dados desagregados por tipos de serviços de segurança privada.
53. Atendendo a que as conclusões da avaliação jusconcorrencial, no que concerne a potenciais efeitos de natureza conglomeral, não seriam distintas em função de possíveis segmentações dos mercados relacionados (cf. pontos 93 e seguintes), a AdC aceita, para efeitos da presente operação de concentração, a delimitação dos mercados relacionados proposta pelas Notificantes.
54. Adicionalmente, e em linha com a sua prática decisória, considera, para efeitos da presente operação de concentração, que os mesmos têm um âmbito nacional.

### Posição do Terceiro Interessado

#### Da alegada necessidade de segmentar o mercado da prestação de serviços de manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais

55. No entendimento do terceiro interessado, expresso nas suas observações de 16 e 22 de março, para além do mercado relevante identificado pelas Notificantes, cumpriria ainda considerar uma segmentação mais fina de mercado nas várias valências em que a empresa-alvo se encontra ativa, ou seja, (i) na manutenção e assistência técnica de equipamentos fixos de refrigeração, ar condicionado e bombas de calor (AVAC); (ii) na manutenção geral; (iii) na manutenção de instalações elétricas e eletrotécnicas; e (iv) na construção civil ligeira.
56. Neste sentido, refere o terceiro interessado que:
- A delimitação dos mercados relevantes é efetuada por referência à atividade desenvolvida pela empresa-alvo;
  - Seria adequado proceder a uma segmentação fina consoante o tipo de instalação/sistema/valência em causa, na medida em que as regras aplicáveis e o grau de especialização técnica são distintos, quer do ponto de vista da procura, quer do ponto de vista da oferta; e
  - Esta segmentação vai ao encontro da prática decisória da AdC, que tem optado por análises mais pormenorizadas ao, por exemplo, esmiuçar algumas valências/instalações/sistemas pertencentes à categoria mais abrangente de prestação de serviços de manutenção, como sejam o mercado da manutenção e assistência técnica de elevadores e ascensores e o mercado da manutenção e assistência técnica de escadas mecânicas e tapetes rolantes.

#### Do alegado mercado relevante dos *facility management services*

57. Segundo o terceiro interessado, a Comissão<sup>25</sup> identifica, alegadamente, o mercado dos *facility management services*, o qual abrange os seguintes serviços:
- (i) Gestão comercial, que contempla os serviços de contabilidade, em particular os que se relacionam com a gestão de edifícios;
  - (ii) Gestão técnica, que abarca as atividades da UPK, como, por exemplo, serviços de gestão energética, inspeção, manutenção e reparação técnica das instalações; e

---

<sup>25</sup> Cf. Casos COMP/M.7137 – EDF / Dalkia e M.3653 – Siemens / VA Tech.

- (iii) Gestão geral, que abrange os serviços de limpeza, portaria e segurança, setores nos quais o terceiro interessado e a Trivalor, através da Strong, se encontram presentes.
58. Refere que o facto de a Comissão ter considerado que estes três tipos de serviço podem, em tese, consubstanciar três mercados relevantes distintos, não impede que a análise jusconcorrencial abranja, igualmente, o alegado mercado dos *facility management services*, por força da inegável complementaridade que se verifica entre aqueles três tipos de serviços. Esta complementaridade resulta, alegadamente, do facto de os operadores interoperacionais procurarem oferecer, cada vez mais, um leque de serviços integrado, como é o caso da Trivalor, bem como os clientes optarem crescentemente pela contratação dos vários serviços em conjunto.
59. Em síntese, o terceiro interessado considera que a AdC deveria analisar separadamente os mercados da gestão técnica, da gestão comercial e da gestão geral de grandes edifícios não residenciais, bem como o alegado mercado dos *facility management services* de grandes edifícios não residenciais, que agrega a prestação integrada de todos aqueles serviços (e no qual a Trivalor opera, nomeadamente através das empresas S Mais, Iberlim, Gertal, Strong, Papiro ou Socigeste).
60. Resulta ainda, das observações do terceiro interessado, que a importância de se identificar um alegado mercado dos *facility management services* redundaria, também, do facto de a operação de concentração que ora se analisa poder suscitar, em seu entender, preocupações jusconcorrenciais nesse mercado dos *facility management services*.
61. A este propósito, refere que a Trivalor tem como objetivo estratégico o desenvolvimento da oferta multisserviços e a intensificação das negociações centralizadas para os vários serviços que oferece, havendo, em seu entender, indícios que permitem presumir que a Trivalor terá já uma quota superior a 50% no alegado mercado dos *facility management services*, a qual, em resultado da concentração proposta, sairá significativamente reforçada.
62. Acrescenta o terceiro interessado que, no ano de 2013, a Strong, do grupo Trivalor, registou um crescimento de 18,4% nas suas vendas e, em 2014, um aumento de 51,5%, o que, alegadamente, resultará do facto de a Trivalor poder incluir a valência da segurança privada oferecida pela sua participada, a Strong, na prestação de serviços de *facility management*. Alega ainda que os restantes prestadores de serviços de segurança privada não dispõem dessa possibilidade, os quais, querendo ter esta valência, têm de recorrer à subcontratação dos vários serviços para além da segurança privada, o que os coloca em clara desvantagem concorrencial face à oferta integrada da Trivalor.
63. Por fim, o terceiro interessado refere que a concentração projetada reforçará a posição da Trivalor no mercado dos *facility management services*, em razão do aumento da capacidade de prestar serviços no âmbito das valências de gestão de eletricidade e instrumentação, lubrificação e hidráulicas; por outro lado, porque, ao aumentar a capacidade económica do grupo, potenciará o recurso à subsídio cruzada já existente, com o inevitável impacto concorrencial que tal possibilidade de recurso a economias de escala acarreta e que sairá também reforçado em resultado da concentração.

Da análise crítica às observações do terceiro interessado, no que se refere à definição dos mercados relevantes

64. No que se refere à necessidade de segmentar o mercado da prestação de serviços de manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais, alegada pelo terceiro interessado, remete-se para a análise apresentada *supra* relativa à delimitação deste mercado.
65. Não obstante, caso se admitisse uma eventual segmentação do mercado da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais por tipo de instalação/sistema/valência, tal como sugerido pelo terceiro interessado, ainda assim, a operação de concentração que ora se analisa não suscitaria qualquer problema de natureza jusconcorrencial, atendendo às quotas conjuntas da Trivalor e da UPK nos segmentos de mercado em causa, as quais não chegariam sequer, de acordo com as estimativas das Notificantes, aos **[0-5]**%.
66. Assim, considera-se desnecessário proceder a uma análise detalhada, no sentido de aferir da eventual razoabilidade de segmentar o mercado, conforme proposto pelo terceiro interessado, uma vez que as conclusões da avaliação jusconcorrencial não seriam distintas em função da exata delimitação do mercado em causa.
67. Passemos, agora, à análise das observações do terceiro interessado, no que se refere à alegada existência de um mercado dos *facility management services*.
68. Na sua Decisão no caso COMP/M.7137 – EDF / Dalkia en France, de 25 de junho de 2014, a Comissão refere já ter identificado o mercado dos *facility management services* de imóveis, remetendo para as suas Decisões nos casos M.3653 – Siemens/VA Tech, de 13 de julho de 2005, ponto 461, e M.6020 – ACS/Hochtief, de 14 de janeiro de 2011, pontos 15-17.
69. No ponto 461 da sua Decisão no caso COMP/M.3653, a Comissão refere que, segundo a Notificante no processo em causa, a gestão técnica, a gestão comercial e a gestão geral dos imóveis constituíam um único mercado do produto. Contudo, a Comissão refere que o inquérito de mercado realizado indicou que se trata de mercados distintos, visto que, não obstante estes três tipos de serviços serem, por vezes, solicitados em conjunto, os mesmos são, por norma, contratados individualmente e atendendo a que um número significativo de operadores não oferece toda a gama de serviços.
70. Uma vez que a operação em análise no caso COMP/M.3653 não suscitava preocupações jusconcorrenciais qualquer que fosse a delimitação do mercado relevante, a Comissão deixou a definição do mercado relevante em aberto, não rebatendo, por conseguinte, a definição proposta pela Notificante, que lhe mereceu, no entanto, as objeções acima enunciadas<sup>26</sup>.
71. No ponto 16 da Decisão no caso COMP/M.6020 – ACS/Hochtief, a Comissão refere ter considerado, no caso COMP/M.3653 – Siemens/VA Tech, a possibilidade de distinguir (autonomizar), no quadro dos *facilities management services*, entre a gestão técnica, a gestão comercial e a gestão geral. Mais uma vez, no entanto, a Comissão deixa a definição do mercado relevante em aberto.
72. De todo o exposto, podemos concluir que da prática decisória da Comissão não resulta a consideração ou o reconhecimento dos *facilities management services* como um mercado relevante autónomo, ao contrário do sugerido pelo terceiro interessado. Antes pelo contrário, a referida prática aponta para a autonomização da gestão técnica – a qual corresponde ao sector de atividade em que opera a UPK –, da gestão comercial e

---

<sup>26</sup> Cf. ponto 461, *in fine*.

da gestão geral de edifícios. A esta conclusão chega, aliás, o terceiro interessado, quando refere que a Comissão considerou os três serviços de gestão acima enunciados como áreas distintas, os quais podem consubstanciar três mercados relevantes distintos<sup>27</sup>.

73. O terceiro interessado, em defesa da sua tese, chama ainda à colação a Decisão da AdC de 16 de março de 2005, relativa ao processo Ccent. n.º 3/2005 – EFACEC/ATM/ENGIMAIS/BCI. Refere-se, no ponto 68 desta Decisão, no que concerne à manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais, que o serviço prestado é um serviço integrado, ou seja, envolve diversas valências, como ar condicionado, instalações elétricas, elevadores, telecomunicações e outras. A AdC suscitou ainda a hipótese, no ponto 69 desta Decisão, de os clientes poderem ter preferência por negociar um conjunto ainda mais vasto de serviços, tais como a limpeza e a segurança, o que, diga-se, não resulta no reconhecimento do alegado mercado dos *facility management services*.
74. Tendo em conta o acima exposto, conclui-se que da prática da AdC e da Comissão não resulta o reconhecimento da existência de um mercado relevante dos *facility management services*, abrangendo a gestão técnica, a gestão comercial e a gestão geral de grandes edifícios não residenciais.
75. Note-se ainda que, de acordo com a experiência da Trivalor, enquanto empresa que oferece diferentes serviços do sector dos *facility management services*, os clientes tendem a demonstrar uma preferência pela contratação separada de cada conjunto de prestações e a maioria dos operadores não oferece toda a gama de serviços.
76. De facto, de acordo com as informações prestadas pelas Notificantes, a Trivalor não celebrou, até ao momento, qualquer contrato de prestação de serviços integrado, **[Confidencial - segredo de negócio]**.
77. Adicionalmente, as vendas geradas pela prestação de serviços pelas participadas da Trivalor ao mesmo cliente (ainda que envolvendo contratos celebrados em momentos temporais diferentes e de forma independente e na sequência de concursos ou consultas distintos) são inferiores a **[Confidencial - segredo de negócio]**, o que representa menos de **[Confidencial - segredo de negócio]** do volume de negócios gerado pela Trivalor nos sectores da manutenção, limpeza, segurança privada e contabilidade.
78. Segundo as Notificantes, do lado da oferta, também não se verifica a oferta generalizada dos serviços de gestão comercial, gestão técnica e de gestão geral, referindo que: “(...) as empresas que a própria Securitas definiu como operadoras no mercado dedicam-se, maioritariamente à prestação de serviços de limpeza e de manutenção de edifícios e não às demais áreas que a Securitas pretende ver incluídas no conceito de “*facility management services*”<sup>28</sup>.
79. Em conclusão, não é possível reconhecer a existência de um mercado relevante dos *facility management services*, abrangendo todas as áreas de gestão técnica, de gestão comercial e de gestão geral de grandes edifícios não residenciais, conforme pretendia o terceiro interessado.
80. Em todo o caso, considera-se que as observações apresentadas pelo terceiro interessado, em torno da temática de um alegado mercado dos *facility management services*, refletem, essencialmente, uma preocupação deste com eventuais efeitos

---

<sup>27</sup> Cf. Observações de 22 de março, p. 4.

<sup>28</sup> Cf. observações de 1 de abril, p. 6.

conglomerados resultantes do leque alargado de serviços que a Trivalor oferece, sendo que estes alegados efeitos serão devidamente avaliados *infra* pela AdC.

#### 4.4. Conclusão

81. Em face do exposto, a Autoridade da Concorrência entende que, para efeitos da presente operação de concentração, o mercado relevante corresponde ao *mercado nacional da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais (com exclusão do segmento dos ascensores)*.

## 5. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL

### 5.1. Efeito horizontais

82. De acordo com as Notificantes, tendo por base o estudo de mercado da DBK<sup>29</sup>, a dimensão do mercado nacional da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais (com exclusão do segmento dos ascensores) ascendeu, em 2015, a **[1000-2000]** milhões de euros, tendo-se verificado um acréscimo de **[0-10]**% (em valor) face ao ano de 2013.
83. De acordo com o referido estudo da DBK, atuam no mercado da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais (com exclusão do segmento dos ascensores) cerca de 1120 empresas<sup>30</sup>.
84. Na tabela seguinte apresenta-se a estrutura da oferta do mercado nacional da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais (com exclusão do segmento dos ascensores), a partir das estimativas das Notificantes, para os anos 2013, 2014 e 2015.

---

<sup>29</sup> Estudo da DBK, “*Sectores Portugal – Mantenimiento de Edificios e Instalaciones*”, de julho de 2014.

<sup>30</sup> Apenas 80 empresas se dedicam à manutenção de elevadores e ascensores.

**Tabela 3 – Mercado nacional da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais (com exclusão do segmento dos ascensores), nos últimos três anos**

Concorrentes	2013	2014	2015
Trivalor	[0-10]%	[0-10]%	[0-10]%
UPK	[0-10]%	[0-10]%	[0-10]%
<b>Quota conjunta</b>	<b>[0-10]%</b>	<b>[0-10]%</b>	<b>[0-10]%</b>
Efacec	[0-10]%	[0-10]%	[0-10]%
Dalkia	[0-10]%	[0-10]%	[0-10]%
Cofely	[0-10]%	[0-10]%	[0-10]%
ATM	[0-10]%	[0-10]%	[0-10]%
Manvia	[0-10]%	[0-10]%	[0-10]%
Outros	[90-100]%	[90-100]%	[90-100]%
Total	100%	100%	100%

**Fonte:** Notificantes, com base no estudo da DBK, “Sectores Portugal – Mantenimiento de Edificios e Instalaciones”, de julho de 2014.

85. Tal como resulta da leitura da tabela anterior, o mercado nacional da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais (com exclusão do segmento dos ascensores) apresenta uma estrutura de oferta muito atomizada, verificando-se que os 7 maiores concorrentes representam, em termos agregados, menos de **[10-20]**% do total do mercado.
86. Adicionalmente, em resultado da presente operação de concentração, a quota da Trivalor passará de **[0-10]**% para **[0-10]**%, sofrendo esta a concorrência de um conjunto alargado de outros operadores.
87. Sendo o grau de concentração do mercado, no cenário pós-operação de concentração, medido pelo índice IHH<sup>31</sup>, inferior a 1000 pontos, a que corresponde um delta<sup>32</sup> de **[<150]** pontos, considera-se, à luz da prática decisória da AdC e das Orientações da Comissão Europeia para a apreciação das concentrações horizontais<sup>33</sup>, improvável que da presente operação de concentração resultem preocupações jusconcorrenciais de natureza horizontal.
88. Tal como referido anteriormente, as Notificantes apresentaram, igualmente, estimativas de quotas para os segmentos da prestação de serviços de manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais, nos quais se verifica sobreposição das atividades da Adquirente Trivalor e da Adquirida UPK, com base nos dados constantes do estudo da DBK.

<sup>31</sup> O IHH corresponde ao Índice de Herfindahl-Hirschman, calculado como a soma dos quadrados das quotas das empresas a operar no mercado relevante, assim traduzindo o grau de concentração nesse mercado, e variando entre 0 e 10 000. A Comissão aplica frequentemente o IHH para conhecer o nível de concentração global existente num mercado – neste sentido, cf. Orientações para apreciação das concentrações horizontais nos termos do regulamento do Conselho relativo ao controlo das concentrações de empresas (cf. Comunicação 2004/C 31/03 publicada no Jornal Oficial da União Europeia, de 5.02.2004). O IHH após a concentração é calculado no pressuposto de que as quotas de mercado das empresas se mantêm inalteradas.

<sup>32</sup> O delta corresponde à variação no IHH antes e após a operação de concentração.

<sup>33</sup> Orientações para a apreciação das concentrações horizontais nos termos do regulamento do Conselho relativo ao controlo das concentrações de empresas, ponto 19.

89. Assim, analisando o impacto da operação de concentração por segmentos de mercado, verifica-se que da presente operação de concentração resultam quotas conjuntas de **[0-10]**% no segmento da prestação de serviços de manutenção em instalações elétricas e eletrotécnicas e de **[0-10]**% no segmento da prestação de outros serviços de manutenção<sup>34</sup>.
90. Nestes termos, a operação de concentração resulta numa variação do índice IHH inferior a **[<150]** ponto em qualquer um dos referidos segmentos de mercado.
91. Assim, ainda que possíveis segmentações de mercado por tipo de valência/instalação fossem consideradas, à luz da prática decisória da AdC e das Orientações da Comissão *supra* referidas, considera-se improvável que se identifiquem preocupações em termos de concorrência de tipo horizontal.
92. Tendo em conta o *supra* exposto, conclui-se que a presente operação de concentração não é suscetível de redundar em preocupações jusconcorrenciais de natureza horizontal no mercado nacional da prestação de serviços de manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais.

## 5.2. Efeitos não horizontais

93. A presente operação de concentração assume, igualmente, natureza conglomeral, atendendo a que a Trivalor se encontra presente, designadamente, na prestação de serviços de limpeza e de segurança privada, sendo estas atividades complementares à atividade de manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais.
94. Desta forma, importará avaliar se a Trivalor terá a capacidade e o incentivo para alavancar a sua posição nos mercados relacionados identificados, para o mercado nacional da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais, ou vice-versa, através, designadamente, de vendas subordinadas ou agrupadas dos vários tipos de serviços que oferece; e se, dessa forma, a Trivalor passará a estar em posição para excluir do mercado, ainda que de forma parcial, os seus concorrentes atuais ou potenciais.
95. Para aferir da probabilidade de ocorrência de um encerramento de mercado, é necessário avaliar se a entidade resultante da concentração detém poder de mercado significativo em qualquer um dos mercados relevante ou relacionados em causa.
96. Neste sentido, apresenta-se, na tabela *infra*, a estrutura da oferta no mercado relacionado da prestação de serviços de limpeza, para os anos 2012, 2013 e 2014:

---

<sup>34</sup> Que, tal como referido anteriormente abrange a prestação de outros serviços de manutenção (que abrange sistemas de AVAC, redes de águas, sistemas de esgotos e sistemas sanitários e instalações de segurança<sup>34</sup> e outros serviços).

**Tabela 4 – Mercado nacional da prestação de serviços de limpeza, nos anos de 2012, 2013 e 2014**

Concorrentes	2012	2013	2014
<b>Trivalor (Iberlim, S Mais e Nova Serviços)</b>	<b>[0-10]%</b>	<b>[10-20]%</b>	<b>[10-20]%</b>
Grupo ISS	[0-10]%	[0-10]%	[0-10]%
Grupo Serlima	[0-10]%	[0-10]%	[0-10]%
Safira	[0-10]%	[0-10]%	[0-10]%
SGL	[0-10]%	[0-10]%	[0-10]%
Interlimpe	[0-10]%	[0-10]%	[0-10]%
Outros	<b>[60-70]%</b>	<b>[60-70]%</b>	<b>[50-60]%</b>
Total	100%	100%	100%

**Fonte:** Notificantes, com base no estudo da DBK, Sectores de Portugal – Empresas de Limpeza, dezembro 2013

97. De acordo com as estimativas das Notificantes<sup>35</sup>, o mercado nacional da prestação de serviços de limpeza representou, em 2014, um volume total de negócios na ordem dos €**[Confidencial - segredo de negócio]** milhões, detendo a Trivalor uma quota de mercado de **[10-20]%**.
98. Os principais concorrentes da Trivalor são o Grupo ISS, a Safira, a Serlima, a SGL e a Interlimpe, as quais detêm quotas de mercado de **[0-10]%**, **[0-10]%**, **[0-10]%**, **[0-10]%** e **[0-10]%**, respetivamente, encontrando-se o remanescente da estrutura da oferta (cerca de 60%) disperso por uma multiplicidade de pequenos operadores.
99. No que respeita ao mercado relacionado da prestação de serviços de segurança privada, apresenta-se, com base nas melhores estimativas das Notificantes, a estrutura da oferta do mercado, para os anos 2012, 2013 e 2014.

<sup>35</sup> As estimativas sobre a dimensão do mercado e sobre as quotas dos principais concorrentes basearam-se no Estudo da DBK relativo às empresas de limpeza e nas declarações IES dos concorrentes.

**Tabela 5 – Mercado nacional da prestação de serviços de segurança privada, nos anos de 2012, 2013 e 2014**

Concorrentes	2012	2013	2014
<b>Trivalor (Strong)</b>	<b>[0-10]%</b>	<b>[0-10]%</b>	<b>[0-10]%</b>
Prosegur	[20-30]%	[20-30]%	[20-30]%
Securitas	[10-20]%	[10-20]%	[10-20]%
Charon	[0-10]%	[0-10]%	[0-10]%
Esegur	[0-10]%	[0-10]%	[0-10]%
Prestibel	[0-10]%	[0-10]%	[0-10]%
Outros	[40-50]%	[40-50]%	[40-50]%
Total	100%	100%	100%

**Fonte:** Notificantes, com base no estudo da DBK, *Compañías de Seguridad*, de setembro de 2015.

100. De acordo com estimativas das Notificantes, o mercado nacional da prestação de serviços de segurança privada representou, em 2014, um volume total de negócios na ordem dos €**[Confidencial – segredo de negócio]** milhões, detendo a Trivalor uma quota de mercado de **[0-10]**%. As Notificantes estimam uma quota de mercado de **[0-10]**%, em 2015, para a Trivalor.
101. Tal como decorre da estrutura de oferta apresentada, concorrem no mercado empresas de maior dimensão, tais como a Prosegur e a Securitas, que, em 2014, conjuntamente, representam cerca de **[30-40]**% do mercado nacional da prestação de serviços de segurança privada.
102. Quanto ao mercado da prestação de serviços de contabilidade, as Notificantes, com base nos dados do Instituto Nacional de Estatística, estimam que a dimensão do mesmo foi de €189,7 milhões, em 2014, detendo a Trivalor uma quota marginal de **[0-10]**%<sup>36</sup>.
103. De todo o *supra* exposto, conclui-se que as quotas de mercado conjuntas das empresas Trivalor e UPK, quer no mercado relevante, quer nos mercados relacionados, são significativamente inferiores a 30%.
104. Ora, de acordo com as Orientações da Comissão para apreciação das concentrações não horizontais, é improvável que uma concentração não horizontal suscite preocupações jusconcorrenciais se a quota de mercado da entidade resultante da concentração, em cada um dos mercados relevantes e relacionados em causa, for inferior a 30%, o que no presente caso se verifica<sup>37</sup>.
105. Desta forma, não se antecipam quaisquer efeitos conglomerais relevantes resultantes da presente operação de concentração, decorrentes do reforço da posição da Trivalor no mercado da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais.
106. Decorre, assim, do *supra* exposto que a presente operação de concentração não é suscetível de criar preocupações jusconcorrenciais de natureza conglomeral.

<sup>36</sup> De acordo com as melhores estimativas das Notificantes, a quota da Trivalor no mercado da prestação de serviços de contabilidade foi de **[0-10]**% e **[0-10]**% nos anos de 2012 e 2013, respetivamente.

<sup>37</sup> Vide Linhas de Orientação da Comissão Europeia para apreciação das concentrações não horizontais nos termos do Regulamento do Conselho relativo ao controlo de concentrações (JO C 265, de 18.10.2008, p. 6).

### 5.3. Conclusão

107. Conclui-se, assim, que a operação de concentração em apreço não é suscetível de resultar em preocupações de natureza concorrencial no mercado nacional da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais (com exclusão do segmento dos ascensores) ou em mercados com este relacionados.

## 6. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS

108. Nos termos do n.º 1 do artigo 54.º da Lei da Concorrência, atendendo a que a Securitas se pronunciou em sentido desfavorável à operação de concentração, tendo-se constituído como terceiro interessado, promoveu-se a audiência prévia das Notificantes e do terceiro interessado.

### 6.1. As Notificantes

109. As Notificantes declararam nada ter a opor ao projeto de decisão de não oposição, de 7 de abril de 2016, concordando integralmente com o seu teor.

### 6.2. O terceiro interessado

110. Quanto ao terceiro interessado, a Securitas, esta empresa apresentou as seguintes observações, as quais reproduzem, em larga medida, as observações que a Securitas já tinha submetido à AdC durante todo o procedimento:

Da delimitação do mercado relevante dos *facility management services*

111. Sobre a delimitação do mercado relevante, a Securitas reiterou o que já havia afirmado durante a instrução do procedimento, ou seja, que, por força da inegável complementaridade entre os vários serviços em causa, quer do ponto de vista da oferta, quer, também, do ponto de vista da procura, o mercado dos *facility management services* consubstancia um mercado do produto relevante.
112. A este respeito, a Securitas enunciou novamente os argumentos já expostos nos pontos 57 e ss desta Decisão.
113. Basicamente, a Securitas alega que, da mesma forma que se considera que a prestação de serviços de manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais corresponde a um mercado relevante, por maioria ou identidade de razão também se pode considerar que os *facility management services* correspondem a um mercado relevante.
114. Segundo a Securitas, a procura dos *facility management services* é tendencialmente favorável à contratação de apenas uma única empresa que assegure todos os serviços de forma agrupada; e, do lado da oferta, é frequente a celebração de contratos que envolvem a prestação de serviços de manutenção de edifícios de forma integrada, quer através de recursos próprios, quer através do recurso à subcontratação.
115. Na sequência, refere a Securitas, o mercado dos *facility management services* deve ser analisado como um único mercado do produto relevante no contexto da presente operação de concentração, não obstante a Comissão ter considerado que a gestão

técnica, que abarca as atividades da UPK, a gestão comercial e a gestão geral são áreas de atividade distintas, que poderão consubstanciar três mercados do produto distintos.

116. Mais refere o terceiro interessado que:

— Por comparação com 2005, ano da decisão da AdC no procedimento Ccent. n.º 3/2005, na qual se alude à preferência dos consumidores pela prestação de um leque mais vasto de serviços, que englobe limpeza e segurança, a situação é hoje muito mais clara e o mercado bastante mais concentrado;

— A Autoridade Tributária e Aduaneira, numa Informação Vinculativa (Processo n.º 1297, despacho de 13.12.2010), determinou que a prestação de serviços de gestão integrada em edifícios, que pode incluir o fornecimento de bens alimentares e bebidas, a limpeza da sala, o serviço de vigilância, o armazenamento de arquivo, entre outros, é tributada de forma única em sede de IVA, não podendo os vários elementos e atos da prestação integrada de serviços serem dissociados por forma a decompor artificialmente a citada prestação de serviços, o que, alegadamente, indicia uma mudança gradual da oferta deste tipo de serviço, traduzida na oferta de um leque cada vez maior de valências;

— No plano europeu, tanto a Diretiva 2004/18/CE como a Diretiva 2014/24/UE reconhecem a existência de um serviço específico de “gestão de propriedades”; e

— O Tribunal de Justiça da União Europeia já se referiu, no acórdão *Gheysens c. Conselho* (Acórdão do TFP de 23.11.2010, proc. F-8/10), à prestação de determinados serviços em regime de *outsourcing* como serviços de *facility management*.

117. Refere ainda o terceiro interessado:

— A existência de diversas associações europeias neste setor;

— A norma europeia de standardização EN 15222 acerca das linhas de orientação para a redação dos acordos de *facility management* e a nova norma internacional para a gestão de instalações (a série ISSO 41000); e

— A criação em 2006, em Portugal, da Associação Portuguesa de *Facility Management* (APFM), a qual, segundo o terceiro interessado, estará a concluir um estudo sobre este mercado abrangendo diversos serviços, tais como limpeza, segurança, alimentação, manutenção, *software*, consultoria, auditorias, entre outros.

118. Segundo o terceiro interessado, as referências acima enunciadas concorrem no sentido de se admitir a existência de um mercado emergente de *facility management*, que, embora mais desenvolvido noutros países da Europa, começa a ter expressão em Portugal.

119. Ainda segundo o terceiro interessado, a Trivalor detém hoje um conjunto de empresas através das quais presta um amplo leque de *facility management services*, de forma integrada.

120. Mais refere o terceiro interessado que a maioria das empresas que opera no mercado de *facility management* tem o CAE 81100, referente a atividades combinadas de apoio aos edifícios, o que não pode, segundo a mesma, deixar de constituir um sinal de autoidentificação de um mercado relevante.

121. Embora, refere o terceiro interessado, a maioria das empresas registadas com o CAE 81100 atue ainda e sobretudo no âmbito da prestação de serviços de limpeza e outros serviços de manutenção técnica de edifícios, algumas prestam agora um leque integrado de serviços. É o caso, refere o terceiro interessado, da Trivalor, que está agora

**Nota: indicam-se entre parêntesis retos [...] as informações cujo conteúdo exato haja sido considerado como confidencial.** 19

especialmente vocacionada para o *facility management*, tal como se refere no *site* da Sinal Mais.

122. Em conclusão, o terceiro interessado não concorda com a delimitação dos mercados relevantes feita pelas Notificantes e sufragada pela AdC no projeto de Decisão e reitera que a operação deve ser analisada no contexto de um mercado mais amplo de *facility management services*.

Das preocupações jusconcorrenciais

123. A Securitas não concorda com a conclusão da AdC de que a operação não é suscetível de criar entraves à concorrência no mercado dos *facility management services* e no submercado, com aquele relacionado, da segurança privada.
124. Segundo esta empresa, são vários os indícios que permitem presumir que a Trivalor detém um poder de mercado significativo, que lhe permite evitar uma concorrência efetiva e atuar, em larga medida, de forma independente dos seus concorrentes, dos seus clientes e mesmo dos seus consumidores.
125. Ainda segundo o terceiro interessado, trata-se de uma concentração com dimensões horizontais e conglomerais, na medida em que a Trivalor exerce a sua atividade no mercado dos *facility management services* e também no setor da segurança privada, importando ter em conta os riscos jusconcorrenciais que a concentração pode suscitar, em especial no mercado da segurança privada.
126. A este propósito dos serviços de segurança privada, nota que a Strong registou um crescimento nas vendas de 18,4% e de 51,5%, em, respetivamente, 2012 e 2014.
127. Acrescenta que a Trivalor tem como objetivo estratégico o desenvolvimento da oferta multisserviços e a intensificação dos serviços partilhados e das negociações centralizadas.
128. Refere ainda o terceiro interessado que a Trivalor tem a capacidade de incluir na prestação de serviços de *facility management* a valência da segurança privada, não se verificando esta possibilidade para os restantes operadores de mercado que, querendo ter esta valência, têm de recorrer a subcontratação, o que representa uma fator marcadamente diferenciador e confere uma vantagem concorrencial sem par.
129. Nessa medida, alega o terceiro interessado que a concentração notificada aumentará a capacidade económica do Grupo Trivalor, quer no mercado dos *facility management services* quer, conseqüentemente, no mercado da segurança privada.
130. O terceiro interessado refere que a concentração projetada reforçará a posição da Trivalor no mercado dos *facility management services*, pelo aumento da capacidade de prestar serviços no âmbito das valências de gestão de eletricidade e instrumentação; por outro lado, o aumento da capacidade económica do grupo para recorrer à subsídio cruzada, com, segundo refere, o inevitável impacto concorrencial que tal possibilidade de recurso a economias de escala acarreta e que sairá também reforçado em resultado da concentração.
131. É que, refere o terceiro interessado, para a Trivalor, que opera no mercado da segurança privada através da participada Strong, os custos de incluir ou agrupar os serviços de segurança privada no âmbito da prestação de serviços de *facility management* estão já internalizados nas contas do Grupo Trivalor, aplicando-se o mesmo raciocínio no que respeita à eventual integração da UPK no Grupo Trivalor.

132. Segundo o terceiro interessado, a expansão da Trivalor no mercado da segurança privada tem vindo a tornar-se cada vez mais evidente nos últimos anos, em resultado, segundo alega, do acima exposto.
133. A Securitas considera, em síntese, que a concorrência efetiva pode ser significativamente restringida através quer da possível evicção das empresas concorrentes da Strong, quer do aumento das barreiras à entrada de concorrentes potenciais.
134. Neste contexto, o terceiro interessado solicita que a AdC conclua que a operação levanta sérias dúvidas pela sua suscetibilidade de criar entraves significativos à concorrência efetiva e, conseqüentemente, adote uma decisão de dar início a investigação aprofundada nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 50.º da Lei da Concorrência.

### 6.3. Da análise crítica às observações do terceiro interessado

135. Como ponto prévio, importa referir que, no âmbito da audiência de interessados, a Securitas limitou-se a replicar, na íntegra, todos os argumentos que já havia transmitido à AdC no decorrer da instrução do presente procedimento, não tendo, por conseguinte, apresentado elementos novos que permitissem contestar a análise desenvolvida nos pontos 64 e seguintes desta decisão.
136. Tal como explanado nos pontos 68 a 74, da prática decisória da Comissão e da AdC não resulta o reconhecimento da existência de um mercado relevante dos *facility management services*, abrangendo todas as áreas de gestão técnica, de gestão comercial e de gestão geral de grandes edifícios não residenciais, conforme pretende o terceiro interessado.
137. Não obstante, tendo em conta a posição do terceiro interessado quanto ao alegado mercado dos *facility management services*, a AdC solicitou às Notificantes, no decurso do presente procedimento, diversos elementos de forma a avaliar se, tanto do lado da procura, como do lado da oferta, subsistiriam argumentos que permitissem considerar todas as áreas dos *facility management services* como integrando um único mercado relevante.
138. Ora, da análise aos elementos recolhidos verifica-se que, ao contrário do que se observa no mercado da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais, do lado da procura, os clientes demonstram uma preferência pela contratação separada de cada conjunto de prestações e, do lado da oferta, não se verifica a oferta integrada das várias áreas dos *facility management services*, conforme defendido pelo terceiro interessado.
139. Tal é demonstrado pela própria experiência da Trivalor que, até ao momento, não celebrou qualquer contrato de prestação de serviços integrado, representando as vendas da prestação de serviços das participadas da Trivalor ao mesmo cliente (contratos celebrados em momentos temporais diferentes e de forma independente e na sequência de concursos ou consultas) **[Confidencial - segredo de negócio]** do volume de negócios gerado pela Trivalor nos sectores da manutenção, limpeza, segurança privada e contabilidade (cf. pontos 76 e 77).
140. Em conclusão, reitera-se não ser possível reconhecer a existência de um mercado relevante dos *facility management services*, abrangendo todas as áreas de gestão técnica, de gestão comercial e de gestão geral de grandes edifícios não residenciais, conforme pretende o terceiro interessado.

141. Em todo o caso, considera-se que as observações apresentadas pelo terceiro interessado, em torno da temática de um alegado mercado dos *facility management services*, refletem, essencialmente, uma preocupação deste com eventuais efeitos conglomerados resultantes do leque alargado de serviços que a Trivalor oferece, sendo que estes alegados efeitos foram devidamente avaliados *supra* pela AdC (cf. pontos 93 e seguintes).
142. De facto, caso se viesse a delimitar um mercado dos *facility management services*, abrangendo não só os serviços da gestão técnica, como da gestão comercial e gestão geral, a presente operação de concentração não resultaria em qualquer efeito de natureza horizontal nesse alegado mercado, uma vez que a empresa-alvo apenas se encontra presente na prestação de serviços de gestão técnica, mais precisamente, no mercado da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais.
143. Por outro lado, tal como referido anteriormente, em resultado da presente operação de concentração, a Trivalor passará a deter uma quota de **[0-10]**% no mercado nacional da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais, não se considerando, desta forma, que detenha um poder de mercado significativo nesse mercado que seja passível de se traduzir em efeitos conglomerados no alegado “mercado” dos *facility management services*.
144. Quanto ao alegado mercado dos *facility management services*, é entendimento do terceiro interessado que a Trivalor detém um poder de mercado significativo nesse suposto mercado, razão pela qual entende que a Trivalor poderá alavancar esta sua posição para o mercado, com aquele relacionado, da segurança privada.
145. Ainda assim, mesmo admitindo, por hipótese e sem conceder, a possibilidade de a Trivalor deter um poder de mercado significativo no alegado mercado dos *facility management services*, tal como defende o terceiro interessado, refira-se que esse alegado poder de mercado existiria *ex-ante* à presente operação de concentração. De facto, a aquisição da UPK não alteraria de forma significativa este cenário, uma vez que, (i) a UPK não atua no alegado mercado dos *facility management services*; (ii) a aquisição da UPK não representa a aquisição de novas valências, verificando-se que o reforço da quota da Trivalor seria, atento o volume de negócios da UPK, pouco significativo.
146. Adicionalmente, importa referir que, ao contrário do que sugere o terceiro interessado, a posição da Trivalor no mercado da segurança privada, bem como o seu crescimento nos últimos anos, não parece resultar da sua capacidade de incluir na prestação de serviços de *facility management* a valência da segurança privada, uma vez que, tal como referido no ponto 77, a representatividade das vendas de vários serviços prestados pelas empresas da Trivalor ao mesmo cliente é pouco significativa – **[Confidencial - segredo de negócio]** do volume de negócios gerado pela Trivalor nos sectores da manutenção, limpeza, segurança privada e contabilidade.

#### 6.4. Conclusão

147. De tudo o acima exposto decorre que as observações apresentadas pelo terceiro interessado, em sede de audiência prévia, não são de molde a infirmar a conclusão da AdC — exposta no Projeto de Decisão de Não Oposição, de 7 de abril de 2016 — de que a operação de concentração em apreço não é suscetível de resultar em preocupações de natureza concorrencial no mercado nacional da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais (com exclusão do segmento dos ascensores) ou em mercados com este relacionados.

## 7. CLÁUSULAS RESTRITIVAS ACESSÓRIAS

148. Segundo as Notificantes e nos termos do Contrato, a presente operação inclui uma cláusula de não concorrência, a qual deve ser apreciada à luz do n.º 5 do artigo 41.º da Lei da Concorrência.
149. Nos termos da Cláusula Nona do Contrato, o **[Confidencial – teor do contrato]** obriga-se, a partir da data da celebração deste, e até **[Confidencial – teor do contrato]**, a não exercer, direta ou indiretamente, por si ou por intermédio de sociedade em que detenha qualquer participação ou em que exerça cargo de gestão ou administração ou de que seja empregado, atividade concorrencial com aquela que é exercida pela UPK.
150. Relativamente a esta cláusula, importa referir o seguinte:
151. No que respeita ao seu conteúdo, a cláusula de não concorrência que limita o direito do cedente do controlo exclusivo da UPK de adquirir ou manter ações de uma empresa concorrente da atividade objeto da transação só pode ser considerada diretamente relacionada e necessária à realização da concentração quanto às participações que confirmam, direta ou indiretamente, funções de gestão ou uma influência efetiva na empresa concorrente<sup>38</sup>.
152. O mesmo raciocínio é aplicável, por identidade de razão, à cláusula de não concorrência que limita o direito de o cedente estabelecer ou manter relações laborais com uma empresa concorrente da atividade objeto da transação.
153. No que respeita à sua duração, a cláusula de não concorrência pode vigorar por todo o período em que se mantiver o controlo conjunto notificado ou, relativamente à hipótese de cessação da participação acionista, apenas pelo período máximo de três anos após a implementação da presente operação.
154. Em razão do acima exposto, a AdC considera a cláusula de não concorrência acima enunciada, com as ressalvas constantes dos pontos 151, 152 e 153, diretamente relacionada e necessária à realização da operação de concentração que ora se analisa nos territórios em que a UPK presentemente opera.

---

<sup>38</sup> Cf. Comunicação da Comissão relativa às restrições diretamente relacionadas e necessárias às concentrações, JO C 56, de 5.3.2005, ponto 25.

## **8. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO**

155. Face ao exposto, o Conselho da Autoridade da Concorrência, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea d) do n.º 1 do artigo 19.º dos Estatutos, aprovados pelo Decreto-Lei n.º 125/2014, de 18 de agosto, delibera adotar uma decisão de não oposição à presente operação de concentração, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 50.º da Lei da Concorrência, uma vez que a mesma não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência efetiva nos mercados considerados.

Lisboa, 27 de abril de 2016

O Conselho da Autoridade da Concorrência,

**X**

---

António Ferreira Gomes  
Presidente

**X**

---

Nuno Rocha de Carvalho  
Vogal

**X**

---

Maria João Melícias  
Vogal

**Índice**

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA.....	2
2. AS PARTES .....	2
2.1. Adquirentes .....	2
2.2. Empresa Adquirida .....	3
3. NATUREZA DA OPERAÇÃO .....	3
4. MERCADOS RELEVANTES.....	4
4.1. Mercado do Produto Relevante .....	4
4.2. Mercado Geográfico Relevante .....	7
4.3. Mercados Relacionados .....	7
4.4. Conclusão .....	13
5. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL.....	13
5.1. Efeito horizontais .....	13
5.2. Efeitos não horizontais .....	15
5.3. Conclusão .....	18
6. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS.....	18
6.1. As Notificantes.....	18
6.2. O terceiro interessado .....	18
6.3. Da análise crítica às observações do terceiro interessado.....	21
6.4. Conclusão .....	22
7. CLÁUSULAS RESTRITIVAS ACESSÓRIAS .....	23
8. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO .....	24

**Índice de Tabelas**

Tabela 1 – Volume de negócios da Trivalor, para os anos de 2013 a 2015 .....	3
Tabela 2 – Volume de negócios da UPK, para os anos de 2012 a 2014.....	3
Tabela 3 – Mercado nacional da manutenção integrada de grandes edifícios não residenciais (com exclusão do segmento dos ascensores), nos últimos três anos .....	14
Tabela 4 – Mercado nacional da prestação de serviços de limpeza, nos anos de 2012, 2013 e 2014 .....	16
Tabela 5 – Mercado nacional da prestação de serviços de segurança privada, nos anos de 2012, 2013 e 2014.....	17