



**Ccent. 7/2020  
Atalaya / Madeira Shopping**

**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]

31/03/2020

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

**Processo Ccent. 7/2020 – Atalaya / Madeira Shopping**

**1. OPERAÇÃO NOTIFICADA**

1. Em 9 de março de 2020, 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 Atalaya La Tejita, S.L. (“Notificante” ou “Atalaya”), uma sociedade controlada pelo Grupo Mazabi, do controlo exclusivo da Madeirashopping – Centro Comercial, S.A. (“MadeiraShopping” ou “Adquirida”).
2. As atividades das partes envolvidas na operação de concentração são as seguintes:
  - **Atalaya:** empresa espanhola dedicada a atividades de investimento imobiliário, especializada no desenvolvimento e gestão de centros comerciais; o Grupo Mazabi integra empresas de gestão de investimentos e patrimónios imobiliários familiares<sup>1</sup>. Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a Notificante não realizou volume de negócios em Portugal, por referência ao ano de 2019.
  - **MadeiraShopping:** empresa dedicada ao desenvolvimento e gestão do centro comercial Madeira Shopping de que é proprietária, localizado no Funchal, na ilha da Madeira. Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a Adquirida realizou, em 2018, cerca de €[<100] milhões em Portugal.
3. 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 a alínea a) do n.º 3 do mesmo artigo, e está sujeita à obrigatoriedade de notificação prévia por preencher a condição enunciada na alínea a) do n.º 1 do artigo 37.º do mesmo diploma.

**2. MERCADO RELEVANTE e AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL**

**2.1. Mercado do Produto e Geográfico Relevante**

4. A Adquirida encontra-se ativa no setor da locação de espaços comerciais, detendo e gerindo um centro comercial localizado no Funchal, na ilha da Madeira, denominado Madeira Shopping.
5. A respeito da locação de imóveis para uso comercial, tendo em conta a prática decisória da AdC e da Comissão Europeia (“CE”), a Notificante distingue entre, por um lado, a cedência de espaços para fins comerciais em espaços integrados (tais como centros

---

<sup>1</sup> Segundo a Notificante, [Confidencial – estrutura interna do grupo], que controlam o Grupo Mazabi, não se encontram ativos, direta ou indiretamente, em Portugal e, em concreto, no mercado relevante objeto da presente operação de concentração.

- comerciais e galerias) e, por outro, a cedência de espaços para fins comerciais em lojas de rua, atendendo a que os diferentes tipos de espaços visam necessidades distintas<sup>2</sup>.
6. A respeito da cedência de espaços para fins comerciais em espaços integrados, tendo em conta a prática decisória da AdC e da CE, a Notificante distingue entre os espaços de formato tradicional (centros comerciais) e os de formato especializado (por exemplo, *Retails Parks* ou *Outlets*), em razão das diferenças em termos de tipo de estrutura, do tipo de clientes e do valor das rendas cobradas<sup>3</sup>.
  7. No que se refere a cedência de espaços para fins comerciais em espaços integrados de formato tradicional (centros comerciais), tendo em conta a prática decisória da AdC e da CE, a Notificante refere a necessidade de uma segmentação adicional em função da dimensão dos referidos espaços<sup>4</sup>.
  8. Assim, tendo em conta a Área Bruta Locável (“ABL”), importa distinguir entre os centros comerciais de muito grande dimensão (ABL igual ou superior a 80 000 m<sup>2</sup>), de grande dimensão (ABL entre 40 000 e 79 999 m<sup>2</sup>) e de média dimensão (ABL entre 20 000 e 39 999 m<sup>2</sup>), por um lado, e os centros comerciais de pequena dimensão (ABL entre 5 000 e 19 999 m<sup>2</sup>), por outro. Os primeiros apresentam características comuns, em termos de variedade do *mix* comercial e facilidades oferecidas, que os diferenciam claramente dos centros comerciais de pequena dimensão, tal como decorre da prática decisória da AdC<sup>5</sup>.
  9. Tendo em conta que a Adquirida é proprietária e gestora do centro comercial Madeira Shopping, com uma Área Bruta Locável (“ALB”) de 27 340 m<sup>2</sup>, a Notificante conclui que o mercado do produto relevante corresponde ao mercado de aluguer de centros comerciais em formato tradicional de muito grande, grande e média dimensão (ou seja, de centros comerciais com, pelo menos, 20 000 m<sup>2</sup>).
  10. No que respeita ao âmbito geográfico do mercado, a Notificante considera que o mesmo deve ser definido por referência à Região Autónoma da Madeira (“RAM”), entendimento que é aceite pela AdC. De facto, na sua prática decisória mais recente<sup>6</sup>, a AdC tem vindo a admitir que o mercado da locação de espaços comerciais de formato tradicional de muito grande, grande e média dimensão tenha um âmbito geográfico regional, entendimento que resulta reforçado no presente caso por se estar perante uma ilha.
  11. Identificam-se, na RAM, três centros comerciais, todos localizados na cidade do Funchal ou em áreas geográficas próximas – o Madeira Shopping, o Fórum Madeira e o La Vie Funchal, com ALB de, respetivamente, 27 340 m<sup>2</sup>, 19 857 m<sup>2</sup> e 15 995 m<sup>2</sup> —, referindo

---

<sup>2</sup> Cf., por exemplo, decisões nos processos Ccent.54/2015 – APF/Auchan, § 10, Ccent.12/2013 – Sierra/Cascais Shopping, §7, e Ccent.73/2007 – Sonae Sierra/GaiaShopping/ArrabidaShopping, § 20.

<sup>3</sup> Cf., por exemplo, decisões nos processos Ccent.5/2018 – Tiekeneven Holding/Fórum Montijo\*Glorirequinte\*Multi 25\*Sintra Retail Park, § 7, Ccent.12/2013 – Sierra/Cascais Shopping, §13, e Ccent.73/2007 – Sonae Sierra/GaiaShopping/ArrabidaShopping, §§ 26 e 27.

<sup>4</sup> Cf., por exemplo, decisões nos processos Ccent.5/2018 – Tiekeneven Holding/Fórum Montijo\*Glorirequinte\*Multi 25\*Sintra Retail Park, § 8, Ccent.12/2013 – Sierra/Cascais Shopping, § 15 (com referência aos processos Ccent.8/2007 – Sonae/PT e Ccent.73/2007 – Sonae Sierra/GaiaShopping/Arrabidashopping) e Ccent.8/2006 – Sonaecom/PT, §507.

<sup>5</sup> Ver, nomeadamente, decisões nos processos Ccent.48/2019 – Mundicenter/RPFI Aveiro, §§ 14,15 e 19, Ccent.5/2018 – Tiekeneven Holding/Fórum Montijo\*Glorirequinte\*Multi 25\*Sintra Retail Park, § 8, e Ccent.08/2006 – Sonaecom/PT, § 507.

<sup>6</sup> Vide, nomeadamente, decisões nos processos Ccent.48/2019 – Mundicenter/RPFI Aveiro e Ccent.5/2018 – Tiekeneven Holding/Fórum Montijo\*Glorirequinte\*Multi 25\*Sintra Retail Park.

a Notificante que, em função da dimensão e do leque de lojas de cada um destes centros comerciais, os mesmos poderiam, eventualmente, ser considerados substituíveis entre si na perspetiva da procura.

12. A Notificante reconhece, no entanto, que o centro comercial La Vie Funchal apresenta um número de lojas menor do que os restantes, o que poderá diminuir o grau de substituíbilidade e concorrência com os restantes dois centros comerciais.
13. Já no que respeita ao Fórum Madeira, a Notificante refere que o mesmo tem um leque de lojas e uma dimensão sensivelmente comparáveis aos do Shopping Madeira, razão pela qual os inclui no mesmo mercado relevante.
14. Em todo o caso, entende a Notificante que a exata delimitação do mercado relevante poderá ser deixada em aberto, tendo em conta que não existe sobreposição entre as atividades das Partes, tal como se desenvolve *infra*.
15. Atento o acima exposto e tendo em conta que não existe sobreposição entre as atividades das Partes, a AdC considera o mercado do aluguer de centros comerciais em formato tradicional de muito grande, grande e média dimensão, na RAM, como integrando o Fórum Madeira e o Shopping Madeira.

## **2.2. Avaliação jusconcorrencial**

16. Segundo a Notificante, nenhuma das empresas do Grupo Mazabi opera no mercado acima identificado ou em qualquer mercado a montante, a jusante ou vizinho daquele, pelo que a transação ora em análise configura uma mera transferência de quota de mercado da Adquirida – estimada em [50-60]%, tendo o centro comercial Fórum Madeira uma quota de mercado estimada de [40-50]% –, sem qualquer impacto na atual estrutura da oferta.
17. Tendo em conta o acima exposto, conclui-se que a presente operação de concentração não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência efetiva.

## **3. AUDIÊNCIA PRÉVIA**

18. Nos termos do n.º 3 do artigo 54.º da Lei da Concorrência, foi dispensada a audiência prévia dos autores da notificação, dada a ausência de terceiros interessados e o sentido da decisão, que é de não oposição.

#### **4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO**

19. Face ao exposto, o Conselho de Administração 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 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 no mercado identificado.

Lisboa, 31 de março de 2020

O Conselho de Administração da Autoridade da Concorrência,

**X**

---

Margarida Matos Rosa  
Presidente

**X**

---

Maria João Melícias  
Vogal

**X**

---

Miguel Moura e Silva  
Vogal

## **Índice**

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA.....	2
2. MERCADO RELEVANTE e AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL.....	2
2.1. Mercado do Produto e Geográfico Relevante .....	2
2.2. Avaliação jusconcorrencial .....	4
3. AUDIÊNCIA PRÉVIA .....	4
4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO .....	5