

Ccent. 43/2022  
Sierra / Imosal

**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]

13/09/2022

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

**Processo Ccent. 43/2022 – Sierra / Imosal**

**1. OPERAÇÃO NOTIFICADA**

1. Em 24 de agosto de 2022, 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 Sonae Sierra, SGPS, S.A. (“Sierra”) do controlo exclusivo da Imosal – Imobiliária do Saldanha, S.A. (“Imosal”).<sup>1</sup>
2. As atividades das empresas envolvidas são as seguintes:
  - **Sierra** – é a sociedade *holding* de um grupo internacional cuja atividade compreende o desenvolvimento, investimento e gestão de centros comerciais, e outros ativos imobiliários destinados a atividades comerciais, e ainda a prestação de serviços de investimento, desenvolvimento e gestão imobiliária. A Sierra é indiretamente detida pela Efanor Investimentos, SGPS S.A. (sociedade *holding* controlada pela família Azevedo).

O volume de negócios realizado pela Notificante, calculado nos termos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, no ano 2021, foi de €[>100] milhões, €[>100] milhões e €[>100] milhões, respetivamente em Portugal, no EEE e a nível mundial.
  - **Imosal** – sociedade exclusivamente controlada pela Kostas, proprietária e gestora do Atrium Saldanha, um imóvel localizado em Lisboa e que compreende áreas de comércio e de escritórios, bem como um parque de estacionamento subterrâneo<sup>2</sup>. A Imosal assegura a locação dos respetivos espaços, gerindo os correspondentes contratos de locação e/ou acordos equivalentes, bem como todas as demais atividades associadas à manutenção do edifício.

O volume de negócios realizado pela Adquirida, calculado nos termos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, em Portugal no ano 2021, foi de €[>5] milhões.
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 b) do n.º 3 do mesmo

---

<sup>1</sup>[CONFIDENCIAL – Segredo de negócio, estrutura da transação].

Seguindo-se a prática da AdC em considerar que “a alteração da entidade gestora do fundo equivale a uma alteração do controlo do fundo que, tendo um carácter duradouro, como acontece *in casu*, equivale a uma operação de concentração” (Ccent. 9/2019 Fidelidade SGOII / Saudeinveste\*IMOFID), quem detém a gestão do ativo detém o seu controlo, uma vez que será o responsável pelas decisões estratégicas da unidade económica no mercado. [CONFIDENCIAL – estrutura da transação].

<sup>2</sup> Correspondente a uma área de ABL (Área Bruta Locável) de [<50 000] m<sup>2</sup>, sendo a área de comércio de [<15 000] m<sup>2</sup> e a de escritórios de [<35 000] m<sup>2</sup>. Totalizando-se 12 pisos no corpo principal e 6 pisos de estacionamento subterrâneo público pago com [<1 000] lugares. A área de comércio corresponde a 3 pisos do edifício e é constituída por [<100] lojas, entre as quais se mistura restauração, comércio e serviços.

**Nota: indicam-se entre parêntesis retos [...] as informações cujo conteúdo exato haja sido considerado como confidencial.** 2

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.

## 2. MERCADOS RELEVANTES e AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL

### 2.1. Mercado do Produto e Geográfico Relevante

4. Tendo por base as atividades desenvolvidas pela Imosal e a prática decisória nacional e da União Europeia, a Notificante identifica os seguintes mercados relevantes: (i) *mercado da locação de espaços comerciais de formato tradicional de pequena dimensão na cidade de Lisboa*,<sup>3</sup> (ii) *mercado de arrendamento não habitacional para escritórios na cidade de Lisboa*,<sup>4</sup> (iii) *mercado da prestação de serviços de gestão e exploração de parques e zonas de estacionamento pagos em locais públicos na área de influência do parque de estacionamento do Atrium Saldanha, inferior a 2km*.<sup>5</sup>
5. A AdC considera que a delimitação proposta pela Notificante se encontra em linha com a prática decisória nacional, mas entende poder deixar em aberto a exata delimitação do mercado, dada a ausência de preocupações jusconcorrenciais decorrentes da operação de concentração, como melhor adiante se verá.

### 2.2. Avaliação jusconcorrencial

6. Ainda que a Sierra disponha de vários centros comerciais, incluindo na região de Lisboa, importa notar que estes não são de “pequena dimensão”, formato em que se enquadra o centro comercial objeto da operação de concentração.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> A AdC tem considerado o mercado da locação de espaços para fins comerciais como sendo distinto do mercado da locação de espaços para fins habitacionais (Cfr. entre outros, Ccent. 01/2006 – GROSVENOR/SONAE/SONAE SIERRA) e tem autonomizado os centros comerciais em função dos seus diferentes formatos (Cfr. entre outros, as decisões relativas aos processos Ccent. 48/2019 – *Mundicenter/RPFI Aveiro*, Ccent. 5/2018 – *Tiekenveen Holding / Fórum Montijo\*Glorirequinte\*Multi 25\*Sintra Retail Park*, Ccent. 12/2013 – *Sierra/Cascaishopping* e Ccent. 62/2016 – *Via Holdco / Irus*).

<sup>4</sup> Cfr. as decisões relativas aos processos Ccent. 59/2019 – *Promontoria / PEOF* e Ccent. 28/2018 – *Apollo Capital Management / Portefólio Imobiliário da Fidelidade*, bem como as decisões da Comissão Europeia nos processos COMP/M.7203 – *UNIBAIL-RODAMCO/ CPPIB/ CENTRO*, COMP/M.7663 – *DTZ/Cushman & Wakefield* e COMP/M. M.7663 – *DTZ/Cushman & Wakefield* (em que a exata delimitação geográfica foi deixada em aberto).

<sup>5</sup> Cfr., entre outras, a decisão relativa ao processo Ccent. 3/2016 *ESLI / EMSA*).

<sup>6</sup> Note-se que, na prática decisória da AdC, tem-se considerado que os centros comerciais de diferentes dimensões integram mercados de produto distintos, i.e., que os centros comerciais de muito grande, grande e média dimensão não estão nos mesmos mercados que o centro comercial de pequena dimensão da adquirida, aplicando-se a ideia “de que na perspetiva da oferta e da procura, os centros comerciais de formato tradicional de “muito grande”, “grande” e “média” dimensão não se apresentam como substitutos de conjuntos comerciais de menor dimensão” (in Ccent 12/2013 *Sierra/Cascaishopping*). A par de que o raio de influência do parque de estacionamento público pago da adquirida é distinto dos que a adquirente já explora

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

7. Nessa medida, não se identificam sobreposições horizontais relevantes, que pudessem resultar em eventuais preocupações jusconcorrenciais.
8. Também não são expetáveis quaisquer efeitos de natureza vertical significativos.
9. Tendo em consideração as atividades do Grupo Sonae, a Notificante considera que os mercados da distribuição retalhista de base alimentar e não alimentar constituem mercados potencialmente relacionados com o mercado de locação de espaços comerciais integrados de formato tradicional de pequena dimensão.
10. Ora, as atividades desenvolvidas pelo grupo Sonae nestes mercados relacionados<sup>7</sup> são, em regra, exercidas em espaços cujas dimensões não são compatíveis com as dimensões das lojas dos espaços comerciais de formato tradicional de pequena dimensão em Lisboa (em que o Atrium Saldanha se inclui).
11. Acresce que a quota da Imosal no mercado de locação de espaços comerciais integrados de formato tradicional de pequena dimensão em Lisboa é de apenas **[0-5] %**, o que retira a capacidade da Sonae Sierra, na fase pós operação, de adotar um comportamento de *input foreclosure*.
12. Conclui-se, deste modo, por uma ausência de capacidade e incentivo para, em resultado da operação de concentração, se adotarem eventuais comportamentos de encerramento do mercado.

### 3. AUDIÊNCIA PRÉVIA

13. 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.

---

(que se localizam nas áreas dos centros comerciais do Colombo e do Vasco da Gama, logo a uma distância superior aos 2km circundantes), o que os coloca em mercados geográficos distintos.

<sup>7</sup> Caso, por exemplo, dos Hipermercados Continente

#### 4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO

14. 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 nacional ou numa parte substancial deste.

Lisboa, 13 de setembro de 2022

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. MERCADOS RELEVANTES e AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL .....	3
2.1. Mercado do Produto e Geográfico Relevante .....	3
2.2. Avaliação jusconcorrencial .....	3
3. AUDIÊNCIA PRÉVIA.....	4
4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO .....	5