

**Ccent. 10/2024  
CDC\*FAP / SAS**

**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]

27/02/2024

**DECISAO DE NÃO OPOSIÇÃO  
DA AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA**

**Processo Ccent. 10/2024 – CDC\*FAP / SAS**

**1. OPERAÇÃO NOTIFICADA**

1. Em 26 de janeiro de 2024, 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”), a operação de concentração que consiste na criação pela Caisse des Dépôts et Consignations (“CDC”) e pela CDC Habitat, por um lado, e pela Frey Aménagement et Promotion (“FAP”), com a intervenção da sua empresa-mãe FREY SA (“FREY SA”), por outro, de uma sociedade anónima simplificada de direito francês, denominada SAS “Repenser la ville” (“Empresa Comum”).

2. As atividades das empresas envolvidas são as seguintes:

- **CDC** – instituição pública francesa ao serviço do interesse público e do desenvolvimento económico do país, que desenvolve tarefas de interesse público em apoio às políticas públicas conduzidas pelo Estado e pelas autoridades locais, em atividades abertas à concorrência. A CDC está envolvida, através das suas filiais, em atividades abertas à concorrência, nos seguintes domínios: ambiente e energia; habitação e imobiliário; investimento e *private equity* e serviços. Em Portugal, a CDC desenvolve a sua atividade através de filiais que operam nas seguintes áreas: Transdev (operador de transportes públicos); La Poste (recolha, triagem, transporte e distribuição de objetos postais, correio e mercadorias, e serviços bancários); CNP (companhia de seguros pessoais); BPI e Qualium.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, o Grupo CDC realizou, em 2022, em Portugal, um volume de negócios de cerca de € [>100] milhões.

- **CDC Habitat** – subsidiária 100% detida pela CDC, cuja principal missão é desenvolver e renovar ativos imobiliários residenciais, sociais e intermédias a longo prazo. A CDC Habitat gere cerca de 530.000 unidades habitacionais em todo o território francês (soluções de habitação temporária, habitação social, habitação intermédia, habitação gratuita, habitação estudantil e habitação sénior).
- **Frey SA** – empresa imobiliária cotada em bolsa, especializada no desenvolvimento e exploração de centros comerciais ao ar livre na Europa (França, Espanha e Portugal).

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, o Grupo Frey realizou, em 2022, em Portugal, um volume de negócios de cerca de € [>5] milhões.

- **FAP** – subsidiária a 100% da FREY SA, cujo principal objetivo é realizar operações de promoção imobiliária (incluindo todas as operações técnicas relacionadas com a promoção imobiliária), adquirir e vender todos os imóveis e realizar – para todos os

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

projetos realizados pelo grupo Frey – serviços de desenvolvimento e gestão delegada de projetos (MOD).

- **Empresa-Comum** – sociedade criada para a realização de projetos de renovação urbana na periferia de cidades em França.
3. A operação notificada<sup>1</sup> configura uma concentração de empresas na aceção da alínea b) do n.º 1 do artigo 36.º da Lei da Concorrência, conjugada com o n.º 2 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.

## **2. MERCADO RELEVANTE E AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL**

4. A SAS “Repenser la ville”, a empresa comum a constituir, estará ativa no sector imobiliário, com especial foco na realização de projetos de renovação urbana na periferia de cidades, em França, em concreto de projetos de reconversão de zonas comerciais periféricas.
5. Estes projetos de reconversão destinam-se a atingir um certo número de objetivos, nomeadamente: colmatar as disfunções urbanas, criar novos bairros de utilização mista, incluindo habitação, comércio e, se for caso disso, atividades do sector terciário (ou seja, escritórios, artesanato, residências geridas) ou atuar como alavanca para a transformação ecológica desses territórios.
6. A prática decisória da AdC<sup>2</sup> e da Comissão Europeia<sup>3</sup> tem definido, no que se refere ao sector dos serviços imobiliários, o mercado do arrendamento habitacional e o mercado do arrendamento não habitacional ou comercial, com base na função ou fim/utilização a que se destina o imóvel.
7. Por sua vez, no mercado do arrendamento para fins não habitacionais ou comerciais, a referida prática decisória nacional, ainda que evidencie uma tendência para deixar em aberto a concreta definição do mercado, tem analisado o mercado nas suas segmentações adicionais, a saber: escritórios, estabelecimentos comerciais (espaços integrados e de comércio de rua) e estabelecimentos industriais.
8. Atendendo a que (i) a empresa-comum não desenvolverá atividade em Portugal, (ii) a atividade da empresa-comum e das suas empresas-mãe não se sobrepõem em Portugal<sup>4</sup>,

---

<sup>1</sup> A Operação de concentração foi, igualmente, notificada à Autoridade da Concorrência francesa em 15 de dezembro de 2023, tendo a Autoridade Francesa autorizado a operação por Decisão de 29 de dezembro de 2023.

<sup>2</sup> *Vide*, de entre outras, as decisões nos processos Ccent. 28/2018 – Apollo Capital Management/Portfólio Imobiliário da Fidelidade e Ccent. 59/2019 – Promontoria/PREOF.

<sup>3</sup> *Vide* Processos M.9195 – Lifeco/Hammerson/Swords Pavilions, §15; M.6400 – ECE/Metro/MEC JV, §25; M.2825 – Fortis AG SA/Bernheim-Comofi SA, §7, de entre outros.

<sup>4</sup> Apenas em França se prevê uma ligeira sobreposição entre a empresa comum e os grupos CDC e Frey, sendo que, no entanto, a quota de mercado conjunta é muito reduzida, não excedendo em França [0-5]%,

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

(iii) nenhuma das empresas-mãe se encontra ativa em Portugal em mercados a montante ou a jusante do mercado no qual a empresa-comum estará ativa em França, a AdC não só considera que a exata delimitação do mercado do produto e do mercado geográfico pode ser deixada em aberto, como considera que não são exetáveis quaisquer efeitos de natureza horizontal ou não horizontal decorrentes da operação com impacto em Portugal.

9. Face ao exposto, considera-se que a criação da empresa-comum não é suscetível de ter efeitos na estrutura da concorrência no território nacional.

### **3. AUDIÊNCIA PRÉVIA**

10. 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**

11. 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, adota 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 território nacional.

Lisboa, 27 de fevereiro de 2024

O Conselho de Administração da Autoridade da Concorrência,

**X**

---

Nuno Cunha Rodrigues  
Presidente

---

ou ligeiramente acima de [0-5]% se considerarmos que o mercado geográfico tem âmbito regional (região de Ile-de-France).

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

**X**

---

Miguel Moura e Silva  
Vogal

**X**

---

Ana Sofia Rodrigues  
Vogal

**Índice**

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA .....	2
2. MERCADO RELEVANTE E AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL.....	3
3. AUDIÊNCIA PRÉVIA .....	4
4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO .....	4

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