

Ccent. 61/2025

Vanguard eagle*ABNSOUZA / Everstone

**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]

27/08/2025

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

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

Processo Ccent. 61/2025 – Vanguard eagle*ABNSOUZA / Everstone

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 29 de julho de 2025 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 de uma empresa-comum pela Vanguard eagle – Asset Management, Lda. (“Vanguard eagle”) e pela ABNSOUZA Investimentos, S.A. (“ABNSOUZA”), que se dedicará à prestação de serviços imobiliários através da exploração da Franquia Corcoran (“Everstone” ou “Empresa Comum”)^{1,2} (em conjunto, as “Partes”).
2. As atividades das Partes são as seguintes:
 - **Vanguard eagle** – sociedade que se dedica principalmente à promoção imobiliária, cujo capital social é detido pelo Grupo PNI e por José Cardoso Botelho.

A PNI, que integra o Grupo Port Noir,³ tem como atividade principal a promoção e gestão de bens imobiliários.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a Vanguard eagle realizou, em 2023⁴, cerca de **[>100]** milhões em Portugal.
 - **ABNSOUZA** – empresa que integra o Grupo ABNSOUZA, que se dedica exclusivamente à exploração do *Master Franchising* da rede de franquias de agências de mediação

¹ A atividade da Empresa Comum será desenvolvida, nomeadamente, em Lisboa, Comporta, Algarve, Cascais e Porto, através da designação comercial de “Corcoran Atlantic”.

² O capital social da Everstone será detido pela Vanguard eagle, em **[CONFIDENCIAL]**%, e pela ABNSOUZA, em **[CONFIDENCIAL]**%, sendo o restante capital social detido por **[CONFIDENCIAL – detalhes sobre estrutura societária]**.

Não obstante, segundo as Notificantes, a Everstone será controlada conjuntamente pelas Vanguard eagle e ABNSOUZA. **[CONFIDENCIAL – matéria contratual]**.

³ Em 2026, o Grupo Port Noir expandiu a sua atividade imobiliária para Portugal através da marca Vanguard Properties. Esta detém um conjunto de empreendimentos imobiliários, em Lisboa, Algarve e Comporta, posicionando-se no segmento imobiliário de gama alta.

⁴ O apuramento das contas relativas ao exercício de 2024 ainda se encontra em curso, pelo que as Notificantes apresentaram o volume de negócios para 2023.

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

imobiliária, em Portugal e Espanha, sob a marca Century21⁵, não detendo qualquer franquia própria.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a ABNSOUZA realizou, em 2024, cerca de **[>5]** milhões em Portugal.

- **Everstone** – empresa-comum que se dedicará à promoção e desenvolvimento da marca norte-americana Corcoran em Portugal, para a prestação de serviços imobiliários (mediação) para imobiliário de luxo e *premium*.
3. A operação notificada configura uma concentração de empresas na aceção do n.º 2 do artigo 36.º da Lei da Concorrência⁶, conjugada com a alínea b) do n.º 1 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 RELACIONADO

5. Conforme exposto *supra*, a operação notificada consiste na criação da Empresa Comum, que se dedicará à prestação de serviços imobiliários para fins residenciais ao abrigo da marca Corcoran em Portugal.
6. Atentas as atividades a desenvolver pela Empresa Comum, as Notificantes entendem que, para efeitos da presente operação, deve ser tido em consideração o mercado da prestação de serviços imobiliários para fins residenciais, com um âmbito geográfico correspondente ao território nacional.

⁵ A marca Century21 é detida pelo Grupo Anywhere, que tem presença no mercado imobiliário e detém várias outras franquias.

⁶ Segundo as Notificantes, a Everstone desempenhará, de forma duradoura, as funções de uma entidade económica autónoma, nos termos do n.º 2 do artigo 36.º da Lei da Concorrência, pelo que, de acordo com as mesmas, a sua criação constitui uma concentração de empresas.

[CONFIDENCIAL – detalhes sobre funcionamento da Empresa Comum].

[CONFIDENCIAL – detalhes sobre funcionamento da Empresa Comum].

Por último, é estabelecido, no artigo 1.º, n.º 2, dos Estatutos da Everstone que a mesma “*durará por tempo indeterminado*”. O respetivo contrato de franquia ao abrigo do qual a Everstone desempenha a sua atividade é celebrado **[CONFIDENCIAL – matéria contratual]**, período esse que tipicamente se considera suficiente para qualificar uma empresa comum como tendo um carácter duradouro (v. nota de rodapé 94 da Comunicação consolidada da Comissão em matéria de competência ao abrigo do Regulamento (CE) n.º 139/2004).

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

7. De facto, a AdC considerou anteriormente que a prestação de serviços imobiliários deve ser sujeita a uma segmentação entre a prestação de serviços imobiliários para fins comerciais e a prestação de serviços imobiliários para fins residenciais.⁷
8. No mesmo sentido, e ainda que deixando em aberto a exata delimitação do mercado relevante, a Comissão Europeia tem considerado que a prestação de serviços imobiliários poderá configurar um mercado relevante autónomo, não excluindo, contudo, a possibilidade de segmentações adicionais em função do tipo de utilização dos ativos imobiliários em causa – designadamente, residencial e comercial.
9. Por sua vez, atendendo às atividades do grupo a que pertence a Vanguard Eagle (i.e., o Grupo PNI), as Notificantes entendem que deve ser considerado o mercado relacionado da exploração de bens imobiliários, de âmbito nacional.⁸
10. Com base na informação constante do Formulário de Notificação, e tendo em conta as atividades desenvolvidas pelo Grupo PNI, as Notificantes identificam “(...) *apenas por excesso de zelo, total transparência e celeridade processual*”, os seguintes potenciais mercados relacionados: (i) mercado nacional da produção de sistemas de caixilharia; (ii) mercado da transformação de vidro plano; (iii) mercado da gestão e exploração de campos de golfe; (iv) mercado da prestação de serviços de alojamento em empreendimentos turísticos; (v) atividade de conceção, fabrico e instalação de sistemas integrados de divisórias e carpintarias por medida; e (vi) segmento nacional da construção de edifícios modulares e sistemas de interiores modulares.
11. Não obstante a eventual existência de relações verticais com os referidos mercados, estas apresentam-se como distantes da atividade em análise, sendo que, em qualquer caso, as quotas de mercado estimadas do Grupo PNI nestes mercados não ultrapassam os 10%, com exceção do mercado identificado em (vi), no qual as Notificantes estimam uma quota de cerca de **[10-20]%**. Nestas circunstâncias, entende a AdC não se justificar uma análise adicional aprofundada dos efeitos não horizontais no que respeita às atividades supramencionadas.
12. A AdC entende que, para efeitos do presente procedimento, não se afigura necessário adotar uma definição exata de mercados relevante e relacionado, nas suas dimensões do produto e geográfica, uma vez que, em qualquer definição razoável de mercado, conforme se demonstrará de seguida, a operação notificada não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência.

⁷ Vide decisão da AdC no processo Ccent. 2/2007 – IFIL / CWI, §§12-13.

⁸ Vide, por exemplo, decisão da AdC no processo Ccent. 87/2024 – PNI / Kozowood.

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

3. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL

13. De acordo com a informação disponibilizada pelas Notificantes, não existe qualquer sobreposição horizontal entre, por um lado, as atividades das Notificantes, e, por outro, as atividades que a Empresa Comum vai exercer.
14. De facto, como esclarecem as Notificantes, a Vanguard eagle apenas tem presença a montante, no domínio da exploração de bens imobiliários em Portugal, ao passo que a ABNSOUSA se dedica exclusivamente à exploração do *Master Franchising* da rede de franquias de mediação imobiliária sob a marca Century21 em Portugal e Espanha, não atuando diretamente na prestação de serviços de mediação imobiliária residencial.
15. Adicionalmente, nos termos do contrato de franquia celebrado, a Empresa Comum, designadamente a Everstone, **[CONFIDENCIAL – matéria contratual]**. Desta forma, a atividade a desenvolver pela Empresa Comum apresenta-se como distinta da atividade exercida pela ABNSOUSA, a qual se limita à exploração do *Master Franchising* da marca Century21.
16. Assim, consideram as Partes que inexistem sobreposições horizontais de atividades e que não se anteveem preocupações de natureza horizontal decorrentes da presente operação de concentração⁹.
17. No que respeita a eventuais efeitos não horizontais, de acordo com as Notificantes, a quota de mercado estimada da Vanguard eagle na exploração de bens imobiliário corresponde a **[0-5]%**, pelo que não são expectáveis quaisquer preocupações de natureza vertical.
18. Face ao exposto, a AdC conclui que a operação notificada não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência efetiva no mercado nacional ou numa parte substancial deste.

⁹ As Notificantes referem ainda, no Formulário de Notificação, que as unidades franqueadas da rede de agências imobiliárias que opera sob a marca Century21 constituem entidades juridicamente independentes, pelo que da operação de concentração em análise não resulta qualquer sobreposição de atividades entre a Notificante ABNSOUSA e a Empresa Comum.

Sem prejuízo do exposto, entende a AdC que, ainda que se admitisse hipoteticamente que a ABNSOUSA poderia exercer algum tipo de controlo sobre as referidas unidades franqueadas, resultando nesse cenário uma sobreposição de atividades entre a Notificante ABNSOUSA e a Empresa Comum, a operação notificada não seria suscetível de criar entraves significativos à concorrência efetiva.

Com efeito, por um lado, a quota de mercado conjunta das agências que operam sob a marca Century21 ascende, segundo os elementos constantes do Formulário de Notificação, a cerca de **[20-30]%**, sendo, assim, significativamente inferior ao da principal entidade concorrente, a Remax, cuja quota se estima em cerca de **[50-60]%**. Por outro lado, a dimensão projetada da Empresa Comum revela-se reduzida, **[CONFIDENCIAL – detalhes sobre plano de negócios da Everstone]**, num universo nacional que, em 2024, de acordo com as Notificantes, compreendeu aproximadamente 150 mil transações de imóveis.

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

4. CLÁUSULAS RESTRITIVAS ACESSÓRIAS

19. Nos termos do n.º 5 do artigo 41.º da Lei da Concorrência, a decisão que autoriza uma operação de concentração abrange igualmente as restrições diretamente relacionadas com a sua realização e à mesma necessárias.
20. As referidas cláusulas devem ser analisadas à luz da prática decisória da AdC e da Comunicação da Comissão relativa às restrições diretamente relacionadas e necessárias às concentrações (“Comunicação”).¹⁰
21. **[CONFIDENCIAL – matéria contratual].**
22. **[CONFIDENCIAL – matéria contratual].**
23. **[CONFIDENCIAL – matéria contratual].**
24. **[CONFIDENCIAL – matéria contratual].**
25. Entende-se que as cláusulas referidas nos §§21 e 22 não se encontram abrangidas pela presente decisão, uma vez que não configuram obrigações de não concorrência, ou análogas, diretamente relacionadas e necessárias à realização da concentração, não estando em causa uma proteção entre as empresas-mãe e a empresa comum nos termos do §36 da Comunicação.
26. No que respeita ao âmbito temporal, a presente decisão apenas cobre a cláusula de não concorrência, referida no §23 desde o momento da conclusão da operação notificada e enquanto se mantiver o controlo conjunto notificado,¹¹ ou, em caso de cessação antecipada do referido controlo conjunto, até ao período máximo de 3 anos contados desde o momento da conclusão da operação notificada.
27. Ademais, relativamente ao âmbito geográfico, a presente decisão apenas tem efeitos no território nacional, nos termos do artigo 2.º, n.º 2, da Lei da Concorrência.
28. Em relação à obrigação de confidencialidade referida no §24, tendo presente a prática decisória da AdC, bem como as orientações constantes da Comunicação da Comissão, uma obrigação deste tipo apenas será analisada como restrição acessória diretamente relacionada e necessária à realização de uma operação, na medida em que tenha um efeito comparável a uma obrigação de não concorrência.¹²

¹⁰ Publicada no JOUE C 56, de 05.03.2005, pp. 24 e ss. A Comunicação espelha a prática decisória da Comissão e a jurisprudência do Tribunal de Justiça da União Europeia em matéria de restrições acessórias da concorrência no âmbito do controlo de concentrações.

¹¹ Comunicação, §36.

¹² Comunicação, §41.

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

29. Tal sucede, em concreto, quando a restrição de confidencialidade reporta a informação comercial estratégica (informação sobre clientes, preços, quantidades) e/ou a tecnologia ou *know-how* técnico.
30. Assim, todas as matérias que não reportem a informação comercial estratégica e/ou a tecnologia e/ou *know-how* técnico relacionados com a atividade da empresa a adquirir, não estão abrangidas pela presente decisão.

5. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS

31. 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.

6. ELIBERAÇÃO DO CONSELHO

32. 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, 27 de agosto de 2025

O Conselho de Administração da Autoridade da Concorrência,

X

Nuno Cunha Rodrigues
Presidente

X

Miguel Moura e Silva
Vogal

X

Ana Sofia Rodrigues
Vogal

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

Índice

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA	2
2. MERCADO RELEVANTE E RELACIONADO	3
3. AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL	5
4. CLÁUSULAS RESTRITIVAS ACESSÓRIAS	6
5. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS	7
6. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO	7

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