

**Ccent. 88/2025**

**Tiekenveen/Alegro Setúbal**

**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]

19/12/2025

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

**Processo Ccent 88/2025 - Tiekenveen/Alegro Setúbal**

**1. OPERAÇÃO NOTIFICADA**

1. Em 14 de novembro 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 aquisição, pela Tiekenveen Holding B.V. (“Tiekenveen” ou “Notificante”), do controlo exclusivo sobre a Alegro Setúbal – Gestão e Exploração de Centros Comerciais, S.A. (“Alegro Setúbal” ou “Adquirida”).

2. As atividades das empresas envolvidas são as seguintes:

- **Tiekenveen** – sediada nos países baixos, dedica-se à detenção e gestão de participações sociais, sendo controlada pelo ELO S.A., *holding* do Grupo ELO. O Grupo ELO tem como atividade principal a distribuição retalhista, sob a insígnia Auchan, encontrando-se também presente nos sectores imobiliário, bancário e no comércio eletrónico. Adicionalmente, de forma indireta, o Grupo ELO detém, gere e desenvolve centros comerciais e presta serviços imobiliários, incluindo consultoria, gestão de ativos e projetos de regeneração urbana.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a Tiekenveen realizou, em 2024, cerca de €[>100] milhões em Portugal, cerca de € [>100] milhões no Espaço Económico Europeu (“EEE”) e € [>100] milhões a nível mundial.

- **Alegro Setúbal** – tem por objeto social a exploração de estabelecimentos integrados em conjuntos comerciais, mediante a sua cedência de utilização, locação ou outra forma jurídica admissível. A sua atividade abrange, adicionalmente: (i) a conceção, comercialização, gestão e exploração de conjuntos comerciais; e (ii) a aquisição, alienação, revenda, locação, exploração e administração de imóveis destinados à instalação desses conjuntos. Explora o centro comercial Alegro Setúbal, localizado em Setúbal.

Nos termos e para os efeitos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, a Alegro Setúbal realizou, em 2024, cerca de €[>5] milhões em Portugal, no EEE e a nível mundial.

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 c) do n.º 1 do artigo 37.º do mesmo diploma.

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

## **2. MERCADOS RELEVANTE E RELACIONADOS E AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL**

### **Posição da Notificante**

4. Tomando por referência a atividade da Adquirida e a prática decisória da AdC<sup>1</sup>, e tendo em conta a área bruta locável do centro comercial em causa, a Notificante entende que, para efeitos da operação notificada, o mercado relevante é o da locação de espaços comerciais de formato tradicional de "muito grande", "grande" e "média" dimensão.
5. A dimensão geográfica proposta pela Notificante para o mercado relevante corresponde ao território nacional, admitindo, contudo, que possa ter uma dimensão regional, conforme prática decisória da AdC.<sup>2</sup>
6. A Notificante calculou as quotas do Grupo ELO e da Alegro Setúbal por referência quer à totalidade do território nacional, quer à região da Península de Setúbal, na qual se encontra localizado o centro comercial explorado pela Adquirida.
7. Em todo o território nacional, a Notificante tem uma quota de [5-10]% e a Alegro Setúbal uma quota de [0-5]% (a qual se encontra já refletida na quota global da Notificante, uma vez que a Notificante já controla a Adquirida, em regime de controlo conjunto), num mercado com concorrentes como a Sonae Sierra, com [20-30]%, a Mundi Center, com [5-10]%, e a Klepierre, com [5-10]%.
8. Na Península de Setúbal, o centro comercial Alegro Setúbal, único ativo da Notificante nessa área geográfica, representa [10-20]% da área bruta locável, usando dados da Associação Portuguesa de Centros Comerciais, que identifica concorrentes como o Almada Fórum<sup>3</sup>, o Fórum Montijo e o Rio Sul Shopping.
9. Em matéria de mercados relacionados, a Notificante, opera, através da insígnia Auchan, a gestão de hipermercados, supermercados, comércio eletrónico e serviços complementares, como postos de combustível, óticas e produtos de saúde, atividades essas potencialmente relacionáveis (verticalmente) com o mercado da locação de espaços comerciais de formato tradicional de "muito grande", "grande" e "média" dimensão.

---

<sup>1</sup> A Notificante citou as decisões relativas aos processos Ccent. 73/2007 – Sonae Sierra/GaiaShopping/ArrabidaShopping, de 30 de novembro de 2007, §§ 28 a 32, e Ccent. 48/2019 – Mundicenter/RPFI Aveiro, de 12 de novembro de 2019, §§ 14 a 19.

<sup>2</sup> A Notificante citou as decisões nos processos Ccent. 70/2024 – Sierra/Colombo\*Vasco da Gama, de 28 de novembro de 2024, §§ 5 a 7, Ccent. 48/2019 – Mundicenter/RPFI Aveiro, de 12 de novembro de 2019, §§ 20 a 27, e Ccent. 5/2018 – Tiekenveen Holding/Fórum Montijo\*Glorirequinte\*Multi 25\*Sintra Retail Park, §§ 9 a 12.

<sup>3</sup> No Almada Forum, a Auchan é proprietária da fração autónoma relativa ao seu hipermercado, não exercendo qualquer controlo sobre a restante área do centro comercial, que pertence integralmente à Merlin.

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

10. Neste encadeamento, a Notificante identificou como mercados relacionados:
- i) o mercado retalhista de base alimentar nos formatos hipermercado, supermercado e *discount*, com uma dimensão geográfica definida em função da isócrona dos 30 minutos de deslocação por automóvel em torno do estabelecimento;<sup>4</sup>
  - ii) o mercado da venda a retalho de produtos de beleza, saúde e bem-estar, com uma dimensão geográfica local;<sup>5</sup>
  - ii) o mercado da venda a retalho de medicamentos não sujeitos a receita médica (MNSRM), incluindo farmácias e demais canais autorizados<sup>6</sup>. A Notificante atribui ao mercado de retalho não alimentar uma dimensão geográfica local, uma vez que a proximidade do estabelecimento é determinante na escolha dos consumidores;
  - iv) o mercado de retalho especializado de eletrodomésticos e eletrónica, de dimensão geográfica correspondente à zona de influência determinada por um tempo de deslocação de 30 minutos;<sup>7</sup> e
  - (v) o mercado da comercialização (retalhista) de combustíveis para transportes rodoviários, com uma delimitação geográfica definida em função das áreas de influência associadas a raios de 10 km em torno de cada posto de abastecimento, correspondentes a uma distância percorrida em 10 minutos a uma velocidade média de 60 km/h em estrada reta.<sup>8</sup>
11. Quanto aos mercados relacionados, a Notificante considera que as delimitações geográficas adotadas pela AdC, de âmbito local, regional ou com base em tempos de deslocação apenas fazem sentido em mercados relevantes, não em mercados relacionados.
12. Por referência à possibilidade de efeitos de encerramento do mercado, a Notificante indicou que a única pressão possível da Notificante nesse sentido seria no centro comercial Alegro Setúbal, não fazendo sentido analisar possíveis efeitos de encerramento fora da infraestrutura desse centro comercial.
13. Entende a Notificante que a delimitação dos mercados geográficos poderá ser deixada em aberto, considerando que inexistem impactos resultantes da operação notificada, apresentando, todavia, estimativas de quotas nos mercados relacionados por referência

<sup>4</sup> A Notificante citou a decisão da AdC no processo Ccent. n.º 51/2007 – Sonae Distribuição/Carrefour, § 243.

<sup>5</sup> Por referência à prática decisória da AdC, a Notificante citou a decisão da AdC no processo Ccent. n.º 20/2022 – Pré-Natal/Unidade Produtiva TRU, §§ 28 e 29, que envolvia retalho não alimentar, ainda que não relacionado com produtos de beleza, saúde e bem-estar.

<sup>6</sup> A Notificante citou a decisão no processo Ccent. 31/2015 – Farminveste/José de Mello II/ Alliance Healthcare, §§ 81-84, no qual este mercado foi identificado como tendo uma dimensão geográfica nacional.

<sup>7</sup> A Notificante citou a decisão da AdC no processo Ccent. 20/2023 – FNAC Portugal / Media Market, §§ 45-47. Nessa decisão, a AdC deixou em aberto (§ 23) a existência de diversas segmentações potenciais para o mercado dos eletrodomésticos e da eletrónica de consumo, em função, designadamente, (i) do tipo de eletrodomésticos (linha branca, linha castanha e linha cinzenta), (ii) da dimensão e o tipo de loja, e (iii) do canal de venda (vendas *online* vs. vendas em lojas físicas).

<sup>8</sup> A Notificante citou a decisão no processo Ccent. 51/2024 – DISA/CPCP\*Favoritehome, §§ 19, 20 e 33.

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

quer à totalidade do território nacional, quer ao centro comercial Alegro Setúbal (ou área abrangente deste).

14. No mercado retalhista de base alimentar nos formatos hipermercado, supermercado e *discount*, a Notificante faz notar que existe apenas um hipermercado no Alegro Setúbal, do grupo Auchan, e que não é viável a instalação de outro espaço comercial com a dimensão de hipermercado nesse centro comercial.
15. A quota da Auchan no centro comercial Alegro Setúbal é de 100%. A nível nacional, a Notificante estima a sua quota de mercado, em 2024, por referência aos m2 de estabelecimentos comerciais, em [10-20]%, considerando já a aquisição do Grupo Dia em Portugal (lojas Minipreço).<sup>9</sup>
16. No mercado da venda a retalho de produtos de beleza, saúde e bem-estar, a Notificante estima que a sua quota no centro comercial Alegro Setúbal será inferior a 50%, destacando ainda que dispõe atualmente de apenas quatro lojas em território nacional a atuar exclusivamente sob a insígnia "My Auchan Saúde e Bem-Estar"<sup>10</sup>, uma presença muito inferior à do concorrente Wells, com 290 lojas.<sup>11</sup>
17. No que concerne ao mercado da venda a retalho de MNSRM no centro comercial Alegro Setúbal, a Notificante refere que a sua quota será inferior a 50% e que a nível nacional terá uma quota residual (abaixo de [0-5]%).
18. Por sua vez, no mercado de retalho especializado de eletrodomésticos e eletrónica, a nível nacional, por referência à Ccent. 20/2023 – FNAC Portugal/Media Markt, a Notificante refere que terá quotas entre [10-20]%, na linha castanha no canal físico, entre [5-10]%, nas linhas cinzenta e branca no canal físico, e entre [0-5]%, nas restantes linhas e canais.
19. Na Área Metropolitana de Lisboa, na qual se insere o centro comercial Alegro Setúbal, e citando igualmente a decisão da AdC na Ccent. 20/2023 – FNAC Portugal/Media Markt, as quotas da Notificante corresponderão a [10-20]%, nas linhas branca e castanha, e a [5-10]%, na linha cinzenta.
20. No mercado correspondente ao centro comercial Alegro Setúbal, a Notificante estima a sua quota de mercado no retalho especializado de eletrodomésticos e eletrónica como sendo inferior a 50%.
21. Por fim, no mercado da comercialização (retalhista) de combustíveis para transportes rodoviários, a Notificante destaca a posição residual do Grupo Elo nessa atividade em Portugal (opera apenas dez postos na região Norte, seis na região Centro, sete na região de Lisboa e Vale do Tejo, e oito na Região Sul) face a um total de 3260 postos em Portugal Continental. Na Península de Setúbal, a Notificante explora apenas quatro postos, designadamente dois postos em Setúbal, um dos quais no Alegro Setúbal, um em Coina, e outro em Almada.

---

<sup>9</sup> Vide Ccent. 3/2024 Auchan/DIA, com decisão da AdC de 24/04/2024.

<sup>10</sup> A saber: a My Auchan Saúde e Bem-Estar Alegro Sintra, a My Auchan Saúde e Bem-Estar Almirante Reis, a My Auchan Saúde e Bem-Estar Columbano Bordalo Pinheiro, e a My Auchan Saúde e Bem-Estar Fábrica 1921.

<sup>11</sup> Identificadas pela Notificante com base na consulta da respetiva página na Internet: <https://wells.pt/lojas-wells>.

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

### **Posição da AdC**

22. Os mercados relevantes e relacionados identificados pela Notificante e as metodologias de cálculo de quotas da mesma são consistentes com a prática AdC.<sup>12</sup>
23. No mercado relevante, não se identificam efeitos anticoncorrenciais em resultado da operação notificada.
24. Por um lado, no contexto prévio à operação, a Notificante já exerce controlo, ainda que partilhado, sobre a Alegro Setúbal, pelo que a quota da Notificante já inclui a quota da Adquirida, não havendo, por conseguinte, incremento de quota de mercado em resultado da operação notificada.
25. Por outro lado, a quota da Notificante é reduzida no contexto nacional e inexistem sobreposições horizontais na Península de Setúbal, na qual se encontra localizada a Adquirida.
26. Na perspetiva dos potenciais efeitos verticais, no que se refere ao mercado retalhista de base alimentar nos formatos hipermercado, supermercado e *discount*, conclui-se que inexistem efeitos de natureza vertical em resultado da operação notificada, uma vez que a Auchan já é a [Confidencial – Segredo de Negócio]<sup>13</sup>, não sendo viável a instalação de outro espaço com a dimensão de hipermercado nesse centro comercial, como refere a Notificante.
27. No contexto das operações de natureza vertical, tendo por referência as linhas de orientação da Comissão, é pouco provável que uma concentração seja suscetível de gerar entraves jusconcorrenciais quando as quotas de mercado da empresa integrada no cenário pós-operação são inferiores a 30% nos mercados relevante e relacionado, e quando o índice de IHH<sup>14</sup> pós-concentração é inferior a 2000.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Vide decisões nos processos Ccent. 43/2022 – Sierra/Imosal, Ccent. 5/2028 – Tiekenveen Holding/Forum Montijo\*Sintra Retail Park e Ccent. 12/2013 – Sierra /Cascaishopping, e Ccent. 70/2024 – Sierra/Colombo\*Vasco da Gama.

<sup>13</sup> O *Shares Sale and Purchase Agreement* entre a APF EUROPEAN HOLDING B.V. e a TIEKENVEEN HOLDING B.V., na base da operação notificada, indica [Confidencial – Segredo de Negócio].

<sup>14</sup> Quanto ao IHH, vide Orientações para a apreciação das concentrações horizontais nos termos do regulamento do Conselho relativo ao controlo das concentrações de empresas (2004/C 31/03), publicadas no JOUE de 05/02/2004, § 16: “[o] nível de concentração global existente num mercado pode também fornecer informações úteis acerca da situação concorrencial. Para avaliar os níveis de concentração, a Comissão aplica frequentemente o índice Herfindahl-Hirschman (IHH). Este índice é calculado adicionando os quadrados das quotas de mercado individuais de todos os participantes no mercado. O IHH confere, proporcionalmente, um maior peso às quotas de mercado das empresas de maiores dimensões. “[...] Apesar de o nível absoluto de IHH poder fornecer uma indicação inicial da pressão concorrencial no mercado após a concentração, a variação no IHH (conhecida por “delta”) constitui um valor aproximado da variação na concentração do mercado diretamente resultante da operação de concentração.”

<sup>15</sup> Cf. Orientações para a apreciação das concentrações não-horizontais nos termos do Regulamento do Conselho relativo ao controlo das concentrações de empresas (2008/C 265/07), publicadas no JOUE de 18.10.2008, § 25.

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

**Versão Pública**

28. Em relação aos mercados relacionados potencialmente afetados pela operação notificada, tendo em conta que as quotas de mercado da Notificante são diminutas e substancialmente inferiores a 30%, será improvável que a Tiekenveen consiga, de forma lucrativa, empreender uma estratégia de encerramento do mercado a lojistas concorrentes no centro comercial Alegro Setúbal.
29. Por outro lado, a Notificante considera que essa estratégia teria custos potenciais elevados, porque poderia comprometer a atratividade deste centro comercial, e afetar de forma significativa a rentabilidade associada à locação de espaços comerciais no referido imóvel. A Notificante menciona ainda a longa duração dos contratos com os lojistas como uma restrição à adoção desse tipo de estratégias.
30. Face ao exposto, entende a AdC que a operação notificada não origina preocupações jusconcorrenciais nos mercados analisados, pelo que não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência efetiva no mercado nacional ou numa parte substancial deste.

**3. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS**

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

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

#### **4. DELIBERAÇÃO 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 notificada, 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, 19 de dezembro 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. MERCADOS RELEVANTE E RELACIONADOS E AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL .....	3
3. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS .....	7
4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO .....	8

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