

Ccent. 91/2025

Sonae Sierra/Torre Oriente

**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

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. 91/2025 – Sonae Sierra/Torre Oriente

1. OPERAÇÃO NOTIFICADA

1. Em 24 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 do controlo exclusivo da Torre Oriente, SIC Imobiliária Fechada, S.A. ("Torre Oriente" ou "Empresa-Alvo") pela Sociedade Gestora Sierra IG, SGOIC, S.A. ("Sierra SGOIC" ou "Sociedade Gestora"), detida pela Sonae Sierra, SGPS, S.A. ("Sonae Sierra"), mediante a celebração de um acordo duradouro de gestão que confere à Sociedade Gestora os poderes de gestão que implicam o controlo exclusivo da Empresa-Alvo.¹
3. As atividades das empresas envolvidas são as seguintes:
 - Sierra SGOIC – é uma sociedade gestora de organismos de investimento coletivo que é detida, de forma indireta, pela Sonae Sierra e, em última instância, pela Efanor Investimentos, SGPS S.A. O Grupo Sonae centra a sua atividade em negócios de distribuição de base alimentar e não-alimentar, na prestação de serviços financeiros a consumidores, no setor das telecomunicações e audiovisual, bem como em tecnologias de informação e software.²

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

¹ A alteração de controlo dar-se-á por via de três etapas sucessivas, sendo que a terceira é a que suscita a notificação prévia da presente operação de concentração:

- Numa primeira etapa, **[CONFIDENCIAL - matéria contratual]** comprometem-se a comprar as participações correspondentes **[CONFIDENCIAL - matéria contratual]** da Empresa Alvo **[CONFIDENCIAL - matéria contratual]**, de um contrato de promessa de compra e venda ("PSPA"); - Numa segunda etapa, será constituída uma sociedade de investimento e gestão imobiliária, **[CONFIDENCIAL - matéria contratual]** ("SIGI") **[CONFIDENCIAL - matéria contratual]** para a qual será transmitida a posição contratual no PSPA **[CONFIDENCIAL - matéria contratual]** por forma a celebrar o contrato definitivo de compra e venda com a Vendedora e assim adquirir as participações correspondentes a **[CONFIDENCIAL - matéria contratual]** do capital social da Empresa Alvo **[CONFIDENCIAL - matéria contratual]**; - Numa terceira e última etapa, será celebrado entre a Empresa Alvo e a Sociedade Gestora (a Sierra SGOIC) um contrato de prestação de serviços de gestão nos termos do qual serão atribuídos à Sociedade Gestora poderes de gestão que lhe conferem o controlo exclusivo da Empresa Alvo, de modo duradouro.

² O Grupo Sonae exerce também a atividade de arrendamento não habitacional para escritórios, ainda que de forma muito residual, através da gestão do Atrium Saldanha. Cfr. decisão relativa ao processo Ccent 43/2022 – Sierra/Imosal. O Grupo Sonae dispõe ainda de uma participação de 50% num projeto de arrendamento não habitacional em fase de desenvolvimento no Porto (Viva Offices).

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

Versão Pública

- Torre Oriente – sociedade integralmente detida pela Torre Oriente GmbH & Co. KG é atualmente controlada pela Statusdesafio Capital – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., no âmbito de um contrato de heterogestão em vigor. A empresa-alvo é proprietária e explora a Torre A (também conhecida como Torre Oriente), localizada na zona de Benfica, em Lisboa, que se destina predominantemente a uso de escritórios³.

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

2. 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 c) 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.

2. MERCADOS RELEVANTES E AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL

3. De acordo com a Notificante, o mercado relevante em causa na presente operação de concentração corresponde ao mercado do arrendamento não habitacional para escritórios na cidade de Lisboa, muito embora entenda que, para efeitos de análise da perspetivada transação, a definição exata do mercado pode ser deixada em aberto, atenta a inexistência de preocupações jusconcorrenciais decorrente da mesma.
4. O mercado identificado pela Notificante já foi objeto de análise pela AdC em decisões anteriores⁴, encontrando-se em linha com a sua prática decisória⁵, assim como com a prática decisória da União Europeia⁶.
5. No entanto, à semelhança do defendido pela Notificante, a AdC também é de opinião de que a exata delimitação do mercado pode ser deixada em aberto, em virtude de não se

³ A Torre A dispõe de uma área bruta total de cerca de [20 000-30 000] m², distribuídos por 14 pisos onde acolhe várias empresas a operar em Portugal por via de contratos de arrendamento para a disponibilização dos espaços com vista à instalação das respetivas sedes, filiais ou escritórios operacionais.

⁴ Cfr., entre outras, as decisões relativas aos processos Ccent. 43/2022 – Sierra / Imosal, Ccent. 59/2019 – Promontoria / PREOF e Ccent. 28/2018 Apollo Capital Management / Portefólio Imobiliário da Fidelidade.

⁵ A prática decisória da AdC tem evidenciado que o mercado do arrendamento com fins não habitacionais, no segmento de escritórios, é distinto do arrendamento de imóveis destinados a comércio ou a indústria, porquanto o grau de especialização dos espaços e as necessidades dos arrendatários variam substancialmente consoante o uso pretendido. Por sua vez, ao nível geográfico, a AdC tem deixado em aberto a exata delimitação do mesmo, muito embora tenha reconhecido que a concorrência se verifica sobretudo entre imóveis situados na mesma área urbana.

⁶ Refira-se que a Comissão Europeia, nas decisões relativas aos processos COMP/M.7203 - UNIBAIL-RODAMCO/ CPPIB/ CENTRO e M.7663 – DTZ/Cushman & Wakefield, também já considerou a possibilidade de subsegmentar o mercado em função da utilização comercial que se faz dos locados - escritórios, indústria e retalho-, muito embora tenha deixado tal subsegmentação em aberto. Também na decisão relativa ao processo COMP/M. M.7663 – DTZ/Cushman & Wakefield a Comissão Europeia apesar de considerar a possibilidade de o mercado geográfico ser mais restrito, designadamente a nível nacional ou regional, deixou em aberto a exata delimitação do mesmo.

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

Versão Pública

identificarem preocupações jusconcorrenciais decorrentes da realização da operação notificada, independentemente da definição de mercado que possa vir a ser adotada.

6. Efetivamente, existe uma sobreposição de atividades das Partes que tem uma expressão muito reduzida já que, se considerarmos o cenário concorrencial mais restritivo (limitado ao arrendamento na cidade de Lisboa⁷), a quota conjunta das partes é de apenas **[0-5]%**, resultando num reforço de quota inferior a **[0-5]%**.
7. Conclui-se, portanto, que a operação de concentração notificada não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência efetiva no mercado nacional ou numa parte substancial deste.

3. CLÁUSULAS RESTRITIVAS ACESSÓRIAS

8. A Notificante não identificou quaisquer cláusulas restritivas acessórias, fazendo, apenas, menção a uma obrigação geral de confidencialidade aplicável, em particular, aos termos do acordo de compra e venda celebrado pelas Partes, salientando não corresponder essa obrigação a uma cláusula restritiva da concorrência.
9. Neste sentido, a obrigação em referência, bem como quaisquer restrições eventualmente previstas nos documentos contratuais celebrados no âmbito da realização da operação ora em causa, não se encontram abrangidas pela presente decisão, de acordo com a disposição contida no artigo 41.º, n.º 5, da Lei da Concorrência.

4. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS

10. 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.

⁷ De facto, a cidade de Lisboa será a área geográfica mais estreita e cenário mais gravoso em termos jusconcorrenciais, já que a Notificante não gera espaços de escritórios fora da cidade de Lisboa. Deste modo, caso se considerasse o mercado correspondente ao arrendamento de escritórios na Grande Lisboa, a quota conjunta seria de apenas **[0-5] %**, ligeiramente superior à quota de **[0-5] %**, estimada a nível nacional.

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

5. 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, 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, 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 RELEVANTES E AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCEIAL	3
3. CLÁUSULAS RESTRITIVAS ACESSÓRIAS	4
4. AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS	4
5. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO	5

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