

**Ccent. 24/2024**

**Portuslara/Hotel da Praia\*DelRey Services\*Golfbáltico\*Priority Goal**

**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]

13/05/2024

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

**Processo Ccent. 24/2024 – Portuslara/Hotel da Praia\*DelRey Services\*Golfbáltico\*Priority Goal**

**1. OPERAÇÃO NOTIFICADA**

1. Em 17 de abril 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 aquisição pela Portuslara S.A. (“Portuslara” ou “Notificante”), do controlo exclusivo sobre as seguintes empresas: (i) Hotel da Praia - Gestão e Exploração de Hotéis, S.A. (“Hotel da Praia”); (ii) D’El Rey Services - Gestão e Promoção Turística, Lda. (“D’El Rey Services”); (iii) Golfbáltico - Gestão e Exploração de Campos de Golfe, S.A. (“Golfbáltico”) e; (iv) Priority Goal, S.A. (“Priority Goal”) (em conjunto, “Adquiridas”).
2. As atividades das empresas envolvidas são as seguintes:
  - Portuslara – Detida pelo Azora European Hotel & Lodging, F.C.R, gerido pelo Grupo Azora (“Grupo Azora”). O Grupo Azora está, direta ou indiretamente, ativo em Portugal no setor turístico, através da exploração de empreendimentos de alojamento turístico no Algarve, em Lisboa e no Porto.<sup>1</sup>

O volume de negócios realizado pelo grupo em que se insere a Notificante, calculado nos termos do artigo 39.º da Lei da Concorrência, em Portugal, foi de €[<100] milhões, por referência ao ano de 2023, sendo de €[>100] milhões, no Espaço Económico Europeu e a nível mundial.
  - Adquiridas – Atualmente detidas pela Oxy Capital, uma sociedade gestora de fundos de capital de risco, operam no setor turístico, explorando um hotel, um aldeamento turístico e um conjunto de apartamentos dedicados a alojamento local, bem como de dois campos de golfe, todos estes ativos localizados no concelho de Óbidos.<sup>2</sup>

Os volumes de negócios realizados pelas empresas Adquiridas, calculados nos termos do artigo 39.º da Lei da Concorrência e por referência ao ano de 2023, foram os seguintes: Hotel da Praia €[>5] milhões, D’El Rey Services €[>5]milhões, Golfbáltico, €[<5] milhões e Priority Goal €[<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 a) do n.º 3 do mesmo

---

<sup>1</sup> Tivoli Alvor Algarve, hotel de cinco estrelas localizado no Algarve; Tivoli Marina Vilamoura, resort de cinco estrelas localizado no Algarve; Tivoli Carvoeiro, resort de cinco estrelas localizado no Algarve; Vilalara Thalassa, resort de cinco estrelas localizado no Algarve; The Lodge - Wine & Business Hotel, hotel de 5 estrelas localizado no Porto. A Notificante encontra-se, ainda, a [Confidencial].

<sup>2</sup> Praia D’El Rey Marriott Golf & Beach Resort, hotel de 5 estrelas; A gestão do The Beachfront, aldeamento turístico de 5 estrelas (em programa de *rental pool*); a gestão de 67 apartamentos integrados no The Village, dedicados a alojamento local (em programa de *rental pool*); Praia del Rey Golf Course e West Cliffs Golf Course, dois campos de golfe, ambos de 18 buracos.

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. Mercados Relevantes**

4. Conforme referido *supra*, as Adquiridas operam no setor turístico, desenvolvendo atividade no alojamento turístico e na exploração de campos de golfe, ambos em Óbidos. A Notificante também opera na atividade de exploração de empreendimentos de alojamento turístico, nas áreas geográficas do Algarve e Porto.
5. A atividade de *prestação de serviços de alojamento turístico* (em unidades hoteleiras e/ou empreendimentos turísticos) já foi analisada pela AdC, tendo esta sempre deixado em aberto a exata delimitação do mercado relevante.<sup>3</sup>
6. Considerando que, conforme melhor se observará *infra*, não se perspetivam preocupações jusconcorrenciais em qualquer delimitação de mercado que viesse a ser adotada no âmbito do presente procedimento, a AdC entende poder deixar em aberto a exata delimitação do mercado do produto relevante, analisando, no entanto, o mercado tal como proposto pela Notificante *i.e. o mercado da prestação de serviços de alojamento turístico*.
7. Em termos geográficos, a AdC tem entendido que o mercado da prestação de serviços de alojamento turístico tem dimensão regional, uma vez que o principal critério para escolha de uma unidade de alojamento turístico é a sua localização<sup>4</sup>, que, no presente caso – Óbidos – corresponderá à NUTS II - Região do Oeste e Vale do Tejo<sup>5</sup>.
8. As Adquiridas também estão presentes, através das subsidiárias Golfbéltico e da Priority Goal, na atividade da gestão e exploração de campos de golfe, igualmente em Óbidos. A AdC,

---

<sup>3</sup> Decisões relativas aos processos Ccent. 14/2013 – Fundo Recuperação Turismo/Grupo CS; Ccent. 20/2013 – ECS/Grande Buganvília; Ccent. 35/2014 – Oxy Capital/Turleader e Activos Grano Salis; Ccent. 38/2016 – Oxy Capital/Hotel da Praia; Ccent. 30/2022 – AGHL/Details\*Caprice.

Acresce que a Comissão Europeia (“CE”) tem analisado este mercado segmentando-o de acordo com o nível de preço e grau de conforto, apontando, nessa base, para a possibilidade de segmentação entre mercados de gama baixa, média e alta. Neste âmbito, a Comissão tem ponderado uma eventual segmentação em função do *rating* por estrelas (um referencial do nível e/ou padrão de qualidade e preço do serviço que um cliente pode esperar) – *Vide* decisão M.7902 Marriott International / Starwood Hotels & Resorts Worldwide, §29 e §§ 46 a 48. Em todo o caso a C.E., também tem deixado em aberto a definição exata do mercado.

<sup>4</sup> *Vide*, entre outras, a decisão relativa ao processo Ccent. 38/2016 – Oxy Capital / Hotel da Praia, §11. A Comissão Europeia também partilha deste entendimento, *Vide* M.7902 Marriott International / Starwood Hotels & Resorts Worldwide, §§ 118 a 120.

<sup>5</sup> As Adquiridas estão todas localizadas em Óbidos, que de acordo com a Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (NUTS) integra a NUTS II - Região de Oeste e Vale do Tejo desde 1 de janeiro de 2024. Esta inclui os municípios de Abrantes, Alcanena, Alcobaça, Alenquer, Almeirim, Alpiarça, Arruda dos Vinhos, Azambuja, Benavente, Bombarral, Cadaval, Caldas da Rainha, Cartaxo, Chamusca, Constância, Coruche, Entroncamento, Ferreira do Zêzere, Golegã, Lourinhã, Nazaré, **Óbidos**, Ourém, Peniche, Rio Maior, Salvaterra de Magos, Santarém, Sardoal, Sobral de Monte Agraço, Tomar, Torres Novas, Torres Vedras e Vila Nova da Barquinha.

nas decisões relativas às Ccent. 06/2023 – Arrow/ Saviotti e Ccent. 14/2013 – Fundo Recuperação Turismo/Grupo CS, considerou não ser necessária a adoção de uma delimitação exata do mercado relativo à gestão e exploração de campos de golfe, dado as operações em análise não levantarem problemas de natureza jusconcorrencial, independentemente das definições de mercado que pudessem ser adotadas.

9. Também no presente procedimento a AdC considera não ser necessária uma definição exata deste mercado, uma vez que quaisquer outras definições alternativas de mercado a considerar não alterariam as conclusões da análise jusconcorrencial.
10. No entanto, para os estritos efeitos da análise da presente operação de concentração, a AdC aceita como relevante o mercado da *gestão e exploração de campos de golfe*, na NUTS II - Região do Oeste e Vale do Tejo.<sup>6</sup>

## **2.2. Avaliação jusconcorrencial**

11. Atendendo a que a Notificante não está presente no mercado geográfico em que operam as unidades de alojamento turístico das Adquiridas, a operação de concentração traduzir-se-á numa mera transferência da quota de mercado destas para a esfera de controlo daquela.<sup>7</sup>
12. Em termos idênticos, uma vez que nenhuma das empresas do grupo da Notificante explora campos de golf, também neste mercado não há lugar a qualquer sobreposição, traduzindo-se a operação na transferência da quota de mercado da Golbélitico e da Priority Goal, no âmbito geográfico da NUTS II - Região de Oeste e Vale do Tejo ([20-30]%), para a Notificante, sem que ocorra qualquer impacto na respetiva estrutura da oferta.
13. Em face do exposto conclui-se que a operação de concentração em análise não é suscetível de criar entraves significativos à concorrência efetiva no território nacional ou numa parte substancial deste.

## **3. AUDIÊNCIA PRÉVIA**

14. 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.

---

<sup>6</sup> De acordo com a prática decisória da AdC o critério de análise do mercado da gestão e exploração de campos de golfe deverá ser o mesmo da hotelaria uma vez que *“o golfe está integrado na oferta mais geral de serviços a turistas (internos e externos), pelo que as condicionantes são as mesmas: transportes, qualidade das instalações e, porventura, sobretudo, pontos de interesse turístico. As razões que levam os jogadores de golfe a deslocar-se para determinada zona não são diferentes das que justificam a deslocação de turistas em geral. Assim, a matriz geral de análise geográfica é a mesma tanto para a procura hoteleira como para a de campos de golfe”* (Cfr. Ccent 14/2013-Fundo Recuperação Turismo/Grupo CS, §8).

<sup>7</sup> Em nenhuma das hipotéticas delimitações do mercado do alojamento turístico se verifica qualquer sobreposição, sendo que as quotas de mercado por referência ao ano de 2023 são de [0-5]%, de [0-5]% e de [30-40]%, conforme se considerasse a (i) prestação de serviços de alojamento em empreendimentos turísticos, (ii) prestação de serviços de alojamento em hotéis de 4 e de 5 estrelas, (iii) prestação de serviços de alojamento em hotéis de 5 estrelas, respetivamente.

#### **4. DELIBERAÇÃO DO CONSELHO**

15. 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.

Lisboa, 13 de maio de 2024

O Conselho de Administração da Autoridade da Concorrência,

X

---

Nuno Cunha Rodrigues  
Presidente

X

---

Miguel Moura e Silva  
Vogal

X

---

Ana Sofia Rodrigues  
Vogal

## **Índice**

1.	OPERAÇÃO NOTIFICADA .....	2
2.	MERCADOS RELEVANTES E AVALIAÇÃO JUSCONCORRENCIAL .....	3
2.1.	Mercados Relevantes .....	3
2.2.	Avaliação jusconcorrencial .....	4
3.	AUDIÊNCIA PRÉVIA .....	4
4.	DELIBERAÇÃO DO CONSELHO .....	5