

## TURISMO

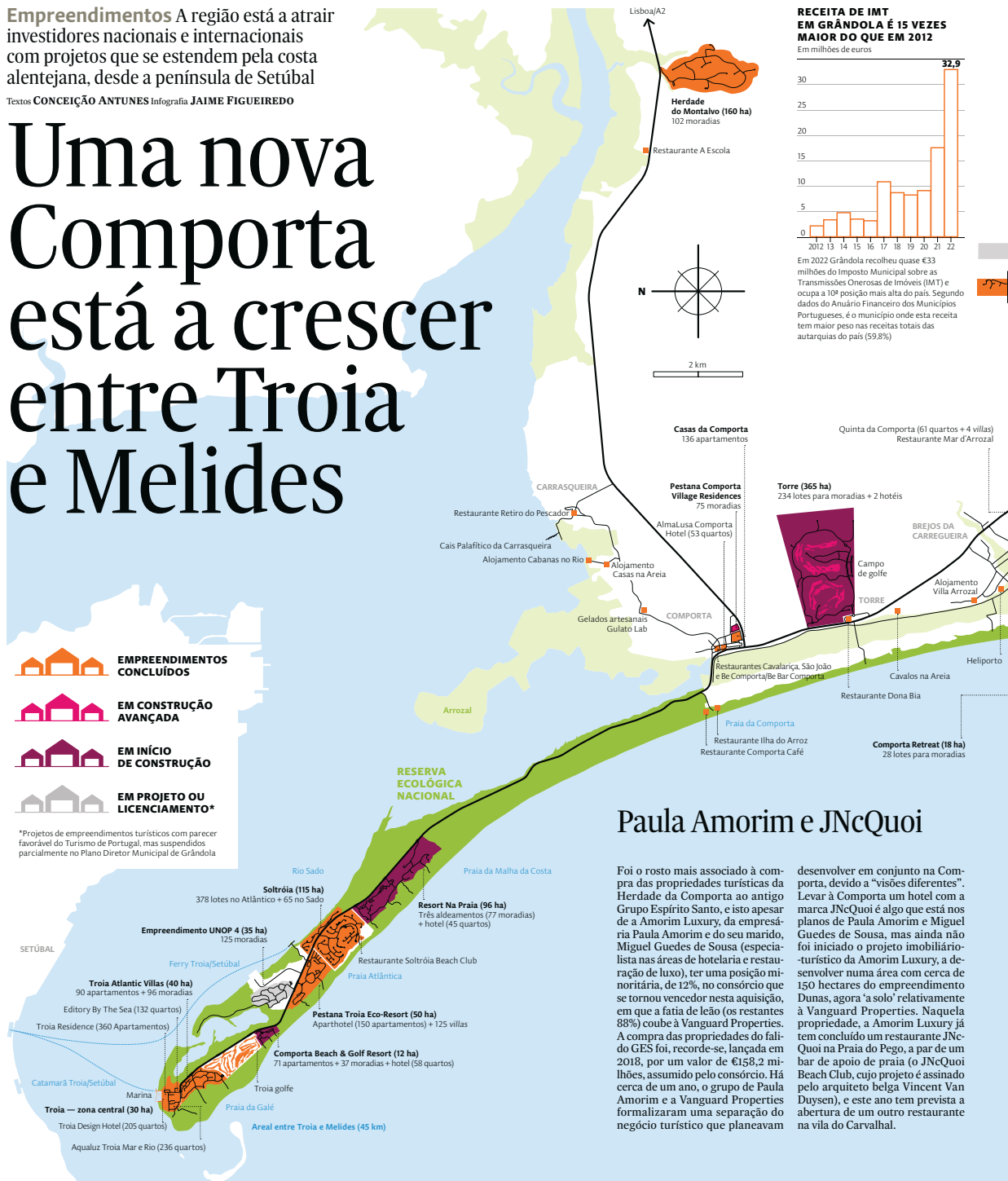
**Empreendimentos** A região está a atrair investidores nacionais e internacionais com projetos que se estendem pela costa alentejana, desde a península de Setúbal

Textos **CONCEIÇÃO ANTUNES** Infografia **JAIME FIGUEIREDO**

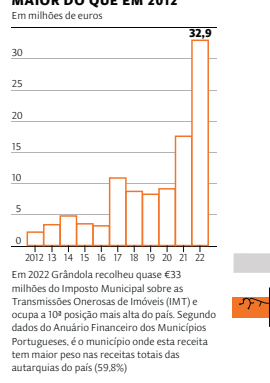
# Uma nova Comporta está a crescer entre Troia e Melides

-  **EMPREENHIMENTOS CONCLUÍDOS**
-  **EM CONSTRUÇÃO AVANÇADA**
-  **EM INÍCIO DE CONSTRUÇÃO**
-  **EM PROJETO OU LICENCIAMENTO\***

\*Projetos de empreendimentos turísticos com parecer favorável do Turismo de Portugal, mas suspensos parcialmente no Plano Diretor Municipal de Grândola



### RECEITA DE IMT EM GRÂNDOLA É 15 VEZES MAIOR DO QUE EM 2012



## Paula Amorim e JNcQuoi

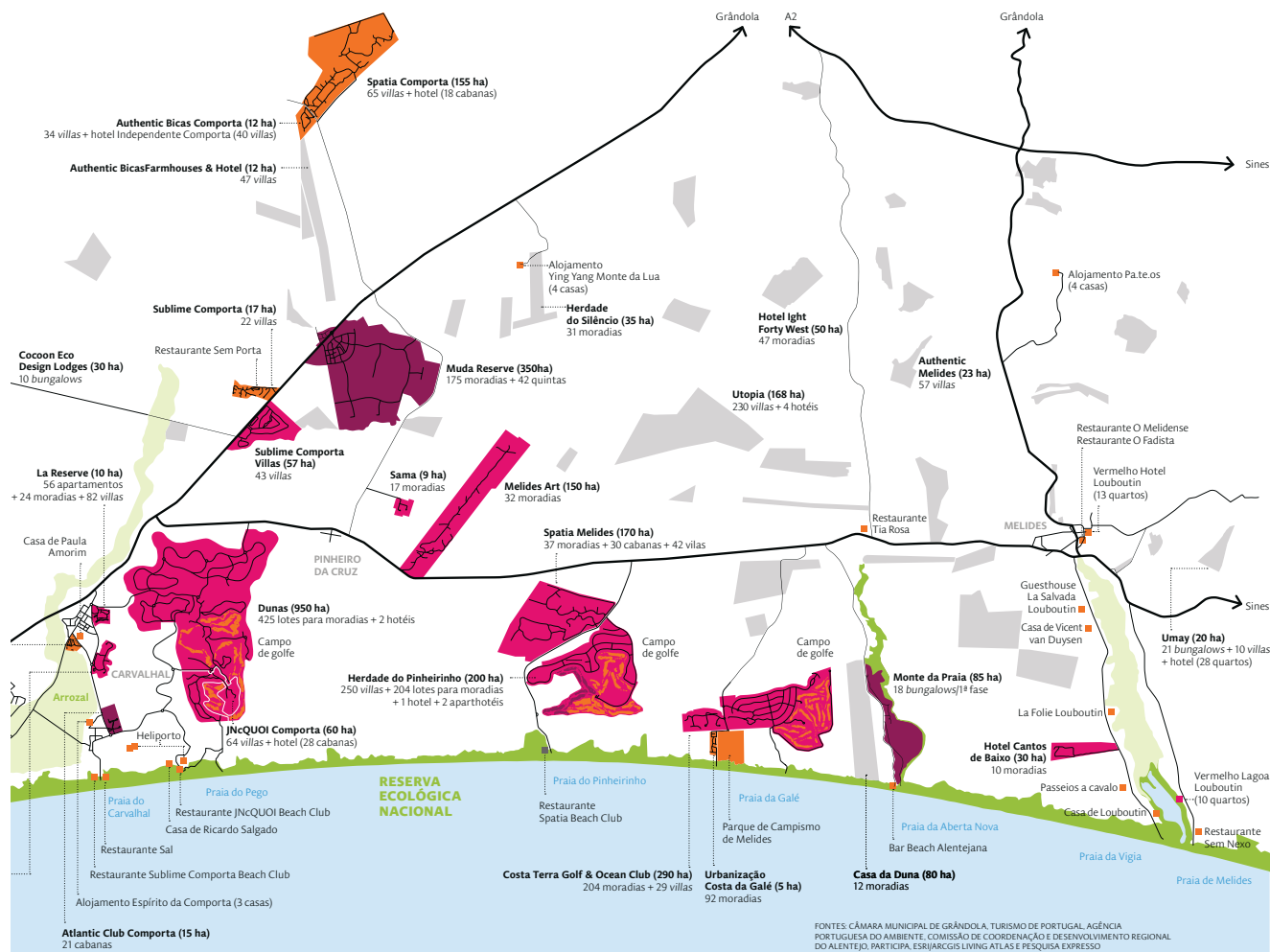
Foi o rosto mais associado à compra das propriedades turísticas da Herdade da Comporta ao antigo Grupo Espírito Santo, e isto apesar de a Amorim Luxury, da empresária Paula Amorim e do seu marido, Miguel Guedes de Sousa (especialista nas áreas de hotelaria e restauração de luxo), ter uma posição minoritária, de 12%, no consórcio que se tornou vencedor nesta aquisição, em que a fatia de leão (os restantes 88%) coube à Vanguard Properties. A compra das propriedades do fundo GES foi, recorde-se, lançada em 2018, por um valor de €158,2 milhões, assumido pelo consórcio. Há cerca de um ano, o grupo de Paula Amorim e a Vanguard Properties formalizaram uma separação do negócio turístico que planeavam desenvolver em conjunto na Comporta, devido a "visões diferentes". Levar à Comporta um hotel com a marca JNcQuoi é algo que está nos planos de Paula Amorim e Miguel Guedes de Sousa, mas ainda não foi iniciado o projeto imobiliário-turístico da Amorim Luxury, a desenvolver numa área com cerca de 150 hectares do empreendimento Dunas, agora 'a solo' relativamente à Vanguard Properties. Naquela propriedade, a Amorim Luxury já tem concluído o restaurante JNcQuoi na Praia do Pego, a par de um bar de apoio de praia (o JNcQuoi Beach Club, cujo projeto é assinado pelo arquiteto belga Vincent Van Duysen), e este ano tem prevista a abertura de um outro restaurante na vila do Carvalhal.

## Sonae e Pestana, pioneiros a relançar Troia

O pontapé de saída na região foi o desenvolvimento que mudou a face em Troia, avançado pela Sonae (a partir do antigo projeto da Torralta, que adquiriu ao Estado em 1997), que já concluiu sete projetos turístico-imobiliários, totalizando 546 unidades, cujas vendas terminaram em 2022. Envolvendo investimentos de mais de €350 milhões, o projeto associado ao Troia Resort também incluiu a requalificação de infraestruturas, construção de estradas ou a concessão do transporte fluvial por *ferry* desde Setúbal. Em terrenos adquiridos à Sonae, também o grupo Pestana já se tornou um dos investidores mais antigos na região, tendo concluído o Troia Eco-Resort (projeto de €100 milhões, com dois aldeamentos e um aparthotel, totalizando 350 unidades, e construído há cerca de dez anos). "Foi o primeiro *eco-resort* em Portugal, marcou a diferença a nível de sustentabilidade", e apesar de se inserir numa área com 100 hectares, "nós só usamos 50%, onde a construção ocupou apenas 1% do solo", nota José Roquette, administrador responsável pelo desenvolvimento imobiliário. Um segundo investimento do grupo, de €35 milhões, foi o Pestana Comporta Village, aldeamento turístico de quatro estrelas, com 75 unidades, que vai ficar pronto no próximo verão. Os projetos do grupo evoluíram pela costa alentejana, com o Pestana Porto Covo, aldeamento turístico com 174 unidades numa área com três hectares junto à vila alentejana, cuja primeira fase vai ficar concluída no final do verão, e a segunda em 2025, totalizando investimentos de €55 milhões.

## Chegada de Sandra Ortega

Considerada uma das mulheres mais ricas de Espanha, a herdeira do império da Zara também foi atraída pela região alentejana, tendo comprado à Sonae terrenos na área de Troia totalizando 170 hectares, para um projeto topo de gama, designado Na Praia, envolvendo investimentos de €200 milhões. A construção iniciou-se em março de 2022, mas foi parada por providência cautelar, movida por associações ambientais, em finais de fevereiro de 2023, e retomada pouco mais de um mês depois, no início de abril, por se apurar ser "infundamentada", segundo a empresa de Sandra Ortega, Ferrado na Comporta (que tem como sócio minoritário José António Sousa Uva, proprietário do hotel São Lourenço do Barrocal). O hotel (num conceito disperso pela propriedade) tem abertura prevista para abril de 2026, frisando a empresa de Sandra Ortega que "incide apenas em 20% da área de construção turística permitida pelo Plano de Urbanização de Troia para estes terrenos", fora de áreas protegidas.



FONTES: CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA, TURISMO DE PORTUGAL, AGÊNCIA PORTUGUESA DO AMBIENTE, COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALENTEJO, PARTICIPA, ESRI/ARCGIS LIVING ATLAS E PESQUISA EXPRESSO

## Berda lidera investimento

O principal investidor na Comporta é agora a Vanguard Properties, do empresário Claude Berda, de origem franco-suíça (que acabou por assumir nacionalidade portuguesa), detentor de 88% das propriedades turísticas que eram do antigo Grupo Espírito Santo. A Vanguard passou a deter o empreendimento Dunas, numa área com 1200 hectares, onde já foi construído um campo de golfe, inaugurado em outubro do ano passado, e se projetam dois hotéis (o primeiro irá iniciar a construção em 2026) e 425 moradias. E ficou ainda dona do empreendimento Torre, com 350 hectares, cujo projeto inclui dois hotéis, 234 moradias, e um campo de golfe (que irá ficar pronto este ano, para inaugurar em julho de

2025). A Vanguard também acabou por adquirir à família Espírito Santo um projeto na aldeia da Muda, numa área com 350 hectares, que contempla a construção de 175 moradias. As infraestruturas estão concluídas, mas a construção propriamente dita ainda não avançou. O investimento que a Vanguard assume na Comporta totaliza €3 mil milhões, e também inclui projetos sociais, como a construção de apartamentos em Grândola a custos controlados para trabalhadores, de escolas para os seus filhos, uma escola profissional para formação técnica, além de 22 quilómetros de estradas e 44 de ciclovias. E no empreendimento Dunas também será instalada uma unidade de saúde da CUF.

## Costa Terra com mil camas

Um dos maiores e mais antigos projetos em Melides, o Costa Terra, está numa segunda vida, após ter sido comprado, em maio de 2019, pela norte-americana Discovery Land Company à Semapa, *holding* da família do falecido empresário Pedro Queiroz Pereira. No empreendimento com 4 quilómetros de frente de costa, e investimento planeado de €510 milhões, os novos proprietários decidiram redesenhar o projeto para um conceito menos turístico e mais de clube privado. Tendo já concluído um

campo de golfe, o Costa Terra Golf & Ocean Club foi ampliado com a compra do parque de campismo Praia da Galé (elevando a sua área a 298 hectares). É lá que se diz que George Clooney (amigo do fundador da Discovery Land, Mike Meldman) se prepara para ter uma casa, que na verdade fica fora do empreendimento. O Costa Terra prevê um total de 1026 camas turísticas, das quais 804 estão executadas, 62 em construção e 160 aprovadas, segundo reportou a Câmara de Grândola em janeiro.

### LIMITES DE CAPACIDADE

# 14.294

é o máximo de camas turísticas estabelecido para o concelho de Grândola, de acordo com o Plano de Ordenamento Regional do Alentejo (PROTA), num critério que pondera o número de residentes e tem em conta a perda de população apurada nos Censos 2011. Através de 'acordos de redistribuição', este teto pode atingir 17.153 camas

# 17.565

é o limite de camas turísticas fixado para o concelho de Alcácer do Sal, segundo a atualização do PROTA

# 11.893

é o número de camas turísticas atualizado pela Câmara de Grândola no início de 2024, das quais 5377 se encontram executadas (na sua maioria, 3345, em Troia), 3241 em execução e 3275 aprovadas

## Six Senses no Pinheiro

Um virar de página, com a mudança de donos, também está a ser vivido na Herdade do Pinheiro, empreendimento com 200 hectares na zona de Melides, idealizado há mais de uma década pelo grupo Pelicano, que por incumprimento e consequente insolvência foi parar ao Novo Banco (com uma dívida de €140 milhões), acabando por ser comprado pela Vic Properties em 2020, durante a pandemia de covid-19. Antecipando avançar com investimentos globais de €450 milhões, os novos proprietários procederam a um reajuste em baixa no projeto, que originalmente contemplava a construção de 600 unidades residenciais e dois hotéis com 230 quartos, além de um campo de golfe com 18 buracos (já concluído). No conceito de criar um complexo para famílias, com amplos espaços naturais, a Vic Properties adiantou a intenção de manter no Pinheiro a construção do hotel (para o qual já estão em curso negociações com marcas internacionais, e, ao que o Expresso apurou, será operado pela cadeia Six Senses), a par de lotes para apartamentos e dando lugar a três aldeamentos, estando já as infraestruturas concluídas. Segundo dados publicados pela Câmara de Grândola em janeiro deste ano, o empreendimento Herdade do Pinheiro, inserido na ADT4 (Área de Desenvolvimento de Troia), inclui ao todo 522 camas turísticas, das quais 28 se encontram em fase de construção.

## Louboutin entra nos hotéis

Uma das celebridades que se renderam à zona da Comporta foi Christian Louboutin, o criador dos icónicos sapatos de salto alto e sola vermelha. Há vários anos com casa em Melides, que costuma ser o seu refúgio para desenhar as coleções de inverno, o famoso *designer* acabou por ser inspirado pela região a entrar num mundo novo, que lhe era desconhecido: a hotelaria. Em abril de 2023 abriu o seu primeiro hotel de assinatura, o Vermelho Melides, com 13 quartos e onde não faltam obras de arte, numa

casa que comprou e recuperou na aldeia alentejana. Louboutin já prepara um segundo hotel, junto à Lagoa de Melides, com 10 quartos e abertura prevista para março de 2026. O Vermelho Lagoa terá um spa, um bar no terraço e uma piscina ao longo da lagoa de Melides, descreve a sua equipa em Portugal, frisando que "o Vermelho está a tornar-se numa marca, e a visar desenvolvimento em outros destinos, na Europa e no mundo, em lugares com significado especial para Christian Louboutin".