



alentejo



Herdade da Comporta

Luxo Rural

As obras do primeiro hotel de charme da Herdade da Comporta, sob a marca internacional ÀMAN, iniciam já em 2012. Com um plano de desenvolvimento a 20 anos, Carlos Cortês e Carlos Beirão Veiga, administradores, admitem que o projecto avança a um ritmo mais lento do que o desejado, mas acreditam que a marca "Costa Alentejana" se irá consolidar à medida que os vários projectos turísticos forem surgindo.

Entrevista: Cidália Lopes

A Herdade da Comporta prevê a construção de dois resorts: o Comporta Links e o Comporta Dunes. O que nos pode dizer acerca destes dois projectos?

Carlos Cortês (CC): O Projecto de Desenvolvimento Turístico da Herdade da Comporta desenvolve-se essencialmente em duas Áreas de Desenvolvimento Turístico (ADT).

O Comporta Links, com uma área de 365 hectares vai oferecer dois hotéis, dois apartotéis, moradias e um campo de golfe, ocupando uma área de 145 hectares. Desenhado por um dos mais conceituados arquitectos de campos de golfe do mundo, Tom Fazio, em parceria com a European Golf Design, este foi o campo escolhido para representar a candidatura portuguesa à organização da Ryder Cup 2018.

O Comporta Dunes, na aldeia do Carvalhal e Lagoas, tem uma área de 377 hectares. Será nesta área que vai surgir o primeiro Hotel ÀMAN da Península Ibérica, que apresenta um conceito turístico que vai ao encontro do que pretendemos para o nosso projecto: baixa densidade de construção, recurso a materiais amigos do ambiente e plena integração na envolvente natural.

Esta área terá ainda quatro hotéis, um hotel-apartamento, aldeamentos turísticos e vários lotes para construção de moradias, um

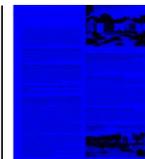
campo de golfe de 18 buracos, desenhado por um reputado arquitecto escocês, David McLay Kidd, cabendo a Souto Moura o projecto do clubhouse.

Qual a mais-valia desta marca ÀMAN para a Herdade da Comporta?

CC: Para a Herdade da Comporta, constitui um motivo de orgulho receber o primeiro projecto ÀMAN da Península Ibérica. Trata-se um hotel com características diferenciadoras em relação a tudo o que já foi feito em Portugal, o que vai certamente contribuir para colocar a Costa Alentejana no roteiro dos melhores destinos turísticos mundiais.

O conceito ÀMAN vai ao encontro da nossa visão de desenvolvimento turístico sustentável, onde se valoriza a utilização de materiais naturais e provenientes da região, a baixa densidade de construção e a harmonia com a envolvente natural, que proporcione uma experiência única aos visitantes.

Implantado numa área de terreno de 94.000m², com 40 quartos, em que cada um será uma pequena casa (Pavillion), distribuídos pelo terreno de modo a garantir uma total privacidade. O hotel terá um SPA com 1.800m² e dois restaurantes. O projecto



ÀMAN incluirá ainda 36 villas, que terão os serviços do hotel, com lotes de terreno de um hectare e cerca de 850m² de construção. É, sem dúvida, um conceito único e diferenciador, que vai colocar a Herdade da Comporta e a Costa Alentejana no circuito dos resorts mais exclusivos do mundo. A qualidade ímpar do projecto, o serviço de excelência, o enfoque na privacidade e exclusividade vão proporcionar aos visitantes um leque de experiências únicas de lazer e bem-estar.

Para quando o início da sua construção e data de conclusão?

CC: O projecto está a evoluir de acordo os timings definidos. Em Outubro vai ficar concluído o quarto-modelo, que permitirá dar a conhecer de uma forma bastante clara o espírito do conceito ÀMAN. A inauguração do hotel, spa e golfe está prevista para o final de 2013, início de 2014.

Dado a actual conjuntura sentiram necessidade de fazer alguma alteração ao projecto inicial e /ou investimento inicial?

CC: O actual momento económico é um desafio para todos os promotores, sendo algo de incontornável e merecedor de uma reflexão profunda e atenta. No entanto, apesar deste quadro mais difícil, sempre tivemos uma visão de longo prazo para o projecto, não tendo sido necessário fazer qualquer alteração, continuando a construção a decorrer conforme previsto.

Qual o valor de investimento previsto para a componente turística?

CC: Representa um investimento total de 1,2 mil milhões de euros em 20 anos.

Qual o conceito de cada um dos projectos imobiliários da Herdade da Comporta e para quem se destina cada um deles?

Carlos Beirão Veiga (CBV): Os projectos imobiliários da Herdade da Comporta têm por base uma mesma visão e o mesmo conjunto de valores, assentes numa integração harmoniosa na envolvente natural, com recurso a técnicas de construção sustentáveis e privilegiando os materiais naturais da região. Em suma, são casas para desfrutar de momentos de lazer de descanso nas quatro estações do ano, que pretendem recriar as linhas arquitectónicas tradicionais da Costa Alentejana: casas de um piso, amplas e abertas, que convidam a uma grande vivência entre o interior e o exterior, a simplicidade aliada ao conforto.

Tomando como referência este conjunto de valores, a Herdade da Comporta preparou uma oferta imobiliária que vai desde lotes mais pequenos para casas em madeira - "Casas da Península" -, até lotes maiores onde é possível construir moradias até 500m² - "Casas da Encosta".

O condomínio privado "Casas da Encosta" distingue-se pela arquitectura simples e discreta, lotes com áreas que variam entre os 1.300m² e os 3.300m². O conceito arquitectónico foi desenvolvido pelos arquitectos Frederico Valsassina, Pedro Ferreira Pinto e pela dupla Rui Pinto Gonçalves e Susana Baeta.

Ainda na Aldeia do Carvalho e Lagoas e muito perto da praia do Pego, as "Casas da Península", de madeira e colmo, recuperam as tradicionais construções da região.

A caminho da praia do Pego, as "Casas da Ilha" oferecem paisagens naturais a perder de vista.



Sendo os condomínios inseridos num projecto de turismo residencial qual o modelo de exploração turístico que pretendem adoptar e quais os retornos para o cliente?

CBV: O modelo de negócio desenvolvido é comum a todos os projectos imobiliários da Herdade da Comporta. Em todos os loteamentos, a Herdade da Comporta comercializa o terreno e o comprador constrói a casa, de acordo com o projecto de arquitectura, de forma a manter uma linha harmoniosa em todo o projecto.

Qual o balanço que fazem das vendas?

CBV: O quadro económico menos favorável com que o nosso País se debate está a ser um claro desafio a todos os promotores imobiliários. No entanto, fazemos um balanço positivo das vendas face ao momento económico vivido.

Hoje, mais do que nunca, o processo de tomada de decisão de um investimento imobiliário é mais demorado, mais ponderado, com uma avaliação atenta de todos os pormenores. Perante este cenário, os promotores têm de saber destacar as características distintivas dos seus projectos, os aspectos que criam valor para o potencial investidor. É precisamente essa a linha de actuação seguida pela Herdade da Comporta e que tem permitido chegar a uma performance positiva nas vendas.

Ao nível dos projectos em que fase se encontram?

CBV: Quanto aos projectos "Casas da Península" e "Casas da Ilha" encontra-se em comercialização um conjunto reduzido de lotes para venda. Quanto às "Casas da Encosta", as obras de infraestrutura ficaram concluídas do início do Verão e o projecto entrou na fase de comercialização efectiva, depois de um período de pré-lançamento.





alentejo



Sentiram necessidade de fazer algum reajuste ao investimento inicial previsto para esta componente? Qual é o valor de investimento?

CBV: Não, de todo. Seja ao nível do investimento, como ao nível do projecto, não foi feito qualquer ajuste, mantendo-se tudo tal como delineado. A nível de investimento, as “Casas da Encosta” representam um investimento de cinco milhões de euros.

Em termos de mercado, além do nacional, que outros pretendem atrair?

CBV: A Herdade da Comporta é um destino que o mercado nacional já conhece em termos globais, pelo que temos procurado aprofundar este relacionamento, dando a conhecer as especificidades da nossa oferta imobiliária. Paralelamente, a Herdade da Comporta tem vindo a ser “descoberta” por visitantes estrangeiros, de várias nacionalidades. Temos constatado que, após a primeira visita, vários investidores estrangeiros têm procurado conhecer um pouco mais sobre a nossa oferta, escolhendo a Comporta para ser a segunda residência.

Não sendo ainda o Alentejo um destino turístico consolidado, o que considera que deveria ser feito para promover a imagem da região e forma mais eficaz?

CBV: A Herdade da Comporta tem desenvolvido algumas iniciativas para a promoção do destino e para a sua afirmação fora da tradicional época balnear. Destacaria como exemplo a organização do Atlantic Tour, uma das provas de hipismo de referência a nível europeu, que caminha para 6.ª edição em 2012, trazendo perto de 300 cavaleiros que aqui preparam a sua época competitiva. Outro exemplo diz respeito à criação de infra-estruturas como o “Museu do Arroz”, um espaço museológico que recupera a história e a tradição da cultura do arroz da região.

Nos últimos tempos têm sido dados passos decisivos para a afirmação da Costa Alentejana como uma marca turística e um destino referência a nível nacional e internacional. Com o desenvolvimento de um trabalho conjunto, assente numa estratégia ambiciosa e bem fundamentada, e à medida que os projectos turísticos forem ganhando forma, estamos certos que destino se vai consolidar como um destino de referência, com uma aposta num turismo de alta qualidade, baixa densidade de construção e grande interação com a Natureza. ■

O CONCEITO

A Herdade da Comporta é uma das maiores herdades agrícolas do nosso País, ocupando uma extensão de 12.500 hectares, com 12 quilómetros de praias, em cerca de 60 quilómetros de costa, onde pontificam algumas das melhores praias do País. Nesta propriedade existem sete aldeias, explorações agrícolas e uma extensão de floresta de mais de 8.000ha, o que lhe dá um cunho agrícola-rural e que constitui uma característica distintiva do território.

Dos 12.500 hectares que a Herdade da Comporta possui, só será construída menos de 0,9 % da área da propriedade, garantindo um desenvolvimento turístico sustentável e perfeitamente integrado no espaço rural.

O Projecto de Desenvolvimento Turístico está a ser desenvolvido em harmonia com a envolvente natural e de acordo com as melhores práticas ambientais, assente num conceito de turismo de baixa densidade, plenamente integrado com a comunidade local e as actividades tradicionais e agrícolas típicas da região, que tem no arroz e no vinho os seus produtos *ex-libris*.

