

Investimento Vanguard Properties tornou-se o promotor nº 1 na região e prevê concluir os projetos em cinco a oito anos

Projetos em curso na Comporta mobilizam mais de €4 mil milhões

Textos **CONCEIÇÃO ANTUNES**
Foto **TIAGO MIRANDA**

A região da Comporta tem em marcha uma transformação acelerada da sua oferta turística, com investimentos que ultrapassam os €4 mil milhões, considerando apenas os projetos de maior dimensão que estão a ser desenvolvidos, que incluem empreendimentos como o Pinheirinho e o Costa Terra, entre outros. Mas há um investidor destacado. As terras na Comporta que eram a 'joia da coroa' do antigo Grupo Espírito Santo (GES) estão em processo de mudança com os novos donos. A Vanguard Properties, que liderou o consórcio vencedor do concurso lançado em 2018, está a avançar com um plano de investimentos de €3 mil milhões, a maioria dos quais no empreendimento Dunas, que se estende por mais de mil hectares.

"Podíamos fazer aqui 726 moradias, mas serão feitas 425", nota José Cardoso Botelho, diretor-geral em Portugal da Vanguard Properties, prometendo "sustentabilidade levada à sério", com a construção a não ocupar mais de 6% da área disponível. As casas serão dotadas de painéis solares e maioritariamente construídas em madeira. O Dunas vai incluir dois hotéis, para os quais decorrem negociações com marcas internacionais. A construção imobiliária ainda não começou, mas todas as infraestruturas estão concluídas. O empreendimento também incluirá zona comercial, com uma unidade de saúde da CUF, e um complexo desportivo. O primeiro ativo finalizado é o campo de golfe, desenhado por David McLay-Kidd, que teve o "desafio" de respeitar a ondulação natural do terreno, e que foi inaugurado a 5 de outubro do ano passado.

E no empreendimento Torre, não muito distante, estão previstos dois hotéis e 234 moradias nos seus 350 hectares, tendo-se iniciado o campo de golfe, que deverá ser inaugurado no início de 2025. A Vanguard acabou também por comprar outro ativo da família Espírito Santo que estava à venda (não incluído na compra da Herdade da Comporta) — um terreno com 350 hectares na aldeia de Muda, com 175 lotes licenciados para casas e 50 quintas existentes. O empreendimento incluirá uma capela, desenhada pelo arquiteto Francis Kéré (vencedor do Pritzker Prize em 2022), e obras de Vhils. Os investimentos incluíram ainda a compra de um 'anel florestal' com 400 hectares, onde não será implementada qualquer construção. O projeto conta com três estações de águas residuais (ETAR) próprias para rega de golfe e jardins.

"Entre o Dunas e o Torre vamos fazer 22 km de estradas e 44 km de ciclovias", adianta o executivo da Vanguard em



José Cardoso Botelho, diretor da Vanguard, no campo de golfe Dunas, o primeiro ativo concluído por imposição da compra da propriedade do ex-GES

Portugal, antecipando que, "em previsões otimistas, dentro de cinco a oito anos poderá estar tudo construído". As casas terão preços entre €3,5 milhões e €25 milhões, "o que permitirá uma receita fiscal positiva para o concelho, quando tudo estiver construído nos nossos projetos o valor patrimonial para efeitos de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) será de €4 mil milhões". Considerando a atual taxa de IMI de 0,3%, isso poderá render uma receita adicional de €12 milhões por ano a Grândola, quadruplicando o encaixe de IMI deste município alentejano.

"Não será um novo Algarve"

Chamar a Comporta de "novo Algarve" é algo que os promotores rejeitam. "Existe essa tentação, mas não é comparável. Os projetos aprovados na costa alentejana *versus* o Algarve são da escala de 1 para 5", alega José Roquette, administrador do grupo Pestana, lembrando que o Algarve tem 135 mil camas (mais 100 mil em aprovação), enquanto o número máximo em todo o litoral alentejano é de 27 mil. "E a densidade de construção na costa alentejana é muito menor, numa faixa de litoral com 200 km de Troia a Sagres, até maior do que a costa do Algarve, que tem 150 km."

"Não vai acontecer aqui um novo Algarve, isso é um disparate", reitera o diretor-geral da Vanguard, enfatizando o nível apertado de regras a que os projetos estão sujeitos. "Esta é a zona

costeira mais bem protegida de Portugal, e até da Europa", salienta.

Para o grupo Pestana, que fez investimentos em Troia, na Comporta e, mais recentemente, em Porto Covo, também não é legítimo associar o destino apenas a turismo de luxo. "Nem tudo na região é de segmento ultraluxo ou para milionários estrangeiros. No Troia Eco-Resort 90% dos nossos clientes são portugueses, e com preços médios adaptados a este mercado", destaca José Roquette.

Conseguir recursos humanos e com a qualificação necessária para a operação turística que se prepara na Comporta vai ser "um desafio", alertam alguns consultores que acompanham os projetos. "Estamos a falar de milhares de trabalhadores que serão precisos com

todos os projetos que estão em desenvolvimento", nota Eduardo Abreu, sócio da Neoturis. A sua principal recomendação é "a necessidade de planificação, para poder haver casas de função para albergar os milhares de pessoas que vão trabalhar na zona". O consultor frisa que a construção de 'casas de função' é uma questão já contemplada no novo programa de habitação do Governo. "É será mesmo necessário, porque Grândola e Alcácer do Sal juntos não têm capacidade de alojamento para todas estas pessoas."

É algo que a Vanguard já tem na mira, prevendo avançar com a construção de 400 apartamentos em Grândola destinados a "quem venha trabalhar para nós, oferecendo-lhes um pacote salarial que inclui casa", e para o efeito já adquiriu um primeiro terreno à Santa Casa da Misericórdia. "Fazendo isto, não vejo razão para não atrairmos pessoas de fora", nota José Cardoso Botelho.

Visando "inverter o ciclo de pobreza na região", os planos passam ainda por construir escolas profissionais, "para formar eletricitistas ou canalizadores", além de três escolas Brave Generation Academy, com condições especiais para filhos de residentes e quota de 30% gratuita para os mais desfavorecidos. Este é também um tema caro para Claude Berda, dono da Vanguard, frisa José Cardoso Botelho: "Pelo carinho que tem por Portugal, ele quer mesmo fazer aqui um projeto de futuro que o deixe a si, e aos seus descendentes, com orgulho."

cantunes@expresso.impresa.pt

Projetos suspensos em Grândola até novo PDM

A aprovação de novos empreendimentos turísticos nas freguesias de Melides e Carvalhal continua suspensa, até ficar concluída a revisão do Plano Diretor Municipal (PDM). Segundo a Câmara de Grândola, quando há dois anos se decretou a suspensão, o concelho tinha 10.712 camas executadas ou aprovadas, abaixo do limite fixado em 14.915, sendo o objetivo "definir regras mais apertadas quanto à aprovação de determinado tipo de empreendimentos", com vista à "qualidade do empreendimento, o respeito pela natureza e o ambiente". Em janeiro, a Câmara reportou "um abrandamento do fenómeno especulativo que estava na base da submissão de tantos pedidos relacionados com turismo" e deu conta de 89 pedidos de licenciamento e 52 de informação prévia (PIP) "cuja apreciação continua suspensa". Contactadas pelo Expresso, as Câmaras de Grândola e de Alcácer do Sal não quiseram prestar declarações sobre o assunto.

"ESTA É A ZONA COSTEIRA MAIS BEM PROTEGIDA EM PORTUGAL, E ATÉ NA EUROPA", FRISA JOSÉ CARDOSO BOTELHO, DIRETOR-GERAL DA VANGUARD PROPERTIES