



TURISMO

REFÚGIO DE LUXO

Gonçalo Pessoa encantou-se pela Comporta assim que a visitou pela primeira vez em 2002. Daí a erguer um dos mais conhecidos hotéis de charme do litoral alentejano foi um pulo.



O Sublime Comporta abriu em 2014 com apenas 14 quartos e hoje já opera com 90, que inclui 22 casas de particulares (como a da foto) em redor da propriedade que são também exploradas pelo hotel e que oferecem *yields* de 5% a 9%.



“Sempre acreditei que o turismo era a área em que o país tinha a capacidade para dar a volta à crise”, revela Gonçalo Pessoa, para justificar a aposta que fez, em conjunto com a sua mulher, na construção do Sublime Comporta.

Tal como a maioria dos hotéis, também o Sublime Comporta está fechado por tempo indefinido como medida preventiva à pandemia Covid-19. Os mais de uma centena de funcionários estão em casa e os danos para o negócio são, para já, incalculáveis. Mas, para Gonçalo Pessoa, co-proprietário do espaço, não é o fim do mundo nem é apenas o primeiro revés empresarial que teve na vida.

Na memória deste piloto de aviões está bem presente o murro no estômago (e na carteira) que levou em 2009 com um negócio envolvendo um espaço de lavagem de carros do Elefante Azul. “Foi um negócio que correu muito mal”, refere, justificando-se com uma tempestade perfeita: se por um lado abriram o negócio numa altura em que a crise da dívida soberana estava a explodir, o empresário reconhece que tanto ele como a sua mulher foram ingénuos ao não perceberem que havia muita concorrência, com muitas lavagens de marca branca a abrir muito perto das suas instalações. Gonçalo confessa que perdeu muito dinheiro com este negócio – que acabou por vendê-lo em 2018 ao *master franchiser*.

Há 22 anos que voa pelos céus do globo a bordo de aviões da TAP, mas na hora de gerir os seus negócios, Gonçalo tem os pés bem assentes na terra. Foi consultor de crédito, fez investimentos imobiliários e até mediação imobiliária – ainda hoje tem a empresa aberta (Imoparcial), mas confessa que está “adormecida” há alguns anos. “Sempre tive um espírito empreendedor”, diz. É verdade que nem tudo deu certo, mas isso faz parte da vida de qualquer empresário. O importante é nunca desistir até encontrar um diamante. É nisso que há quase 10 anos Gonçalo e a mulher, Patrícia, trabalham para fazer do Sublime uma referência na hotelaria de luxo.

TESOURO POR EXPLORAR

Com mais de 60 quilómetros de praias ao largo da costa do Atlântico, e a apenas uma hora de Lisboa, a Comporta é uma preciosidade. Há largos anos que são projectados dezenas de planos para desenvolver a extensa Herdade da Comporta. Porém, constantemente esses planos acabam por ficar esquecidos na gaveta ou emperrados em faits divers. A última das quais aconteceu em 2014 com o colapso do Grupo Espírito Santo, até então proprietário da Herdade da Comporta.

Outrora destino de férias da família Espírito Santo, com uma área de 12,5 mil hectares, este tesouro imobiliário é uma das maiores propriedades privadas de Portugal. A maioria do espaço é ocupado por plantações agrícolas e florestais, estando somente uma pequena franja (cerca de 20%) destinada a projectos turísticos e imobiliários. É nesta área que Paula Amorim e o empresário francês Claude Berda estão a investir 1,5 mil milhões de euros na construção de um empreendimento hoteleiro de luxo, que dará à região “uma nova oferta de nível internacional, exemplar e única em Portugal e na Europa”, refere o consórcio liderado pelos dois empresários, num comunicado de imprensa. E foi também nesta zona que, em 2004, Gonçalo comprou 17 hectares para construir o seu Sublime. “Na altura, para comprar o terreno tive de pedir dinheiro



● Há 22 anos que voa a bordo de aviões da TAP, mas na hora de gerir os seus negócios, Gonçalo tem os pés bem assentes no chão.

emprestado aos meus pais, ao banco e não deu para construir logo”, diz.

A ideia inicial de Gonçalo e Patrícia era construir uma casa de férias para a família, mas assim que em 2011 arrancou a construção, o casal mudou de ideias. Apercebendo-se de uma oportunidade de negócio, dada a pouca oferta de camas na região, e com o aparecimento dos primeiros “sinais creíveis” de que a Comporta se poderia tornar num destino de férias, o casal decidiu adaptar a construção da casa a um pequeno hotel de charme. “Abrimos portas em 2014 só com 14 quartos, e felizmente as coisas correram bem desde o início”, apesar de o país viver num período de crise financeira, sob a alçada da Troika, recorda o empresário.

MODELO DE NEGÓCIO

Gonçalo e Patrícia são os únicos sócios da Sublime Stay (empresa-mãe do Sublime Comporta). Sem outros accionistas na estrutura e sem grande poder de fogo financeiro, Gonçalo tem procurado crescer recorrendo a fundos comunitários. Foi isso que fez há cinco anos quando concorreu ao Compete 2020 com um projecto de reconversão do empreendimento de uma casa de campo para um hotel apartamento de cinco estrelas. Em Setembro de 2015 viu o projecto de 4,4 milhões



Entre as várias opções de estadia estão seis “bio pool suites” com piscina orgânica, que homenageiam o Cais Palafítico da Carrasqueira, o porto de pesca artesanal construídos pelos pescadores locais.



CAIXA DE SURPRESAS

No Verão e nas noites de Outono, o Sublime oferece a doze convidados - uma mistura de visitantes internacionais e clientes frequentes portugueses - uma experiência gastronómica íntima e imersiva, em torno de um balcão num pavilhão ao ar livre no jardim orgânico do hotel. O chef Tiago Santos e os seus ajudantes criam um menu de degustação diferente a cada dia, com base nos legumes e ervas da época do jardim, além de peixes e carnes de fornecedores locais. Na confecção da refeição são apenas usados métodos ancestrais de cozinhar, em que o fogo tem um papel central.

de euros ser aprovado, contando para o efeito com 2,3 milhões de euros de apoio da União Europeia. Este dinheiro foi aplicado na construção de 22 casas (as últimas acabaram de ser construídas no Verão do ano passado) em redor da propriedade. Estas casas com dois, três, quarto e cinco quartos não são propriedade da Sublime Stay. Foram vendidas, mas são exploradas pelo hotel quando os seus proprietários não estão alojados, conferindo assim um rendimento que, segundo Gonçalo, tem oscilado com *yields* entre 5% e 9%.

Com a construção destas casas (comercialmente carregam o nome de “villas”), o Sublime oferece agora 23 quartos de hotel de várias categorias e 22 casas. No total soma 90 quartos em exploração - o preço médio por noite ronda os 320 euros. Está assim longe de ser um hotel boutique, mas também não é um hotel de massas. “Tenho a ambição de posicionar a marca Sublime para outras paragens, de criar um pequeno grupo”, revela Gonçalo, que em 2018 (últimas contas públicas) facturou cerca de 6 milhões de euros e apresentou lucros de 3 milhões de euros. E, para isso, desde Abril do ano passado que o empresário conta com a ajuda da Blueshift na gestão do Sublime. “Está a gerir comigo o hotel e conseguimos intervir pontualmente, quando temos de o fazer”, diz. Através de recursos pró-

prios, esta consultora de gestão hoteleira disponibiliza ao Sublime uma rede de especialistas em finanças, recursos humanos, vendas e outras áreas, ficando encarregada da operação diária do hotel, enquanto Gonçalo veste o papel de presidente e administrador da empresa que, segundo cálculos da FORBES, está avaliada em 23 milhões de euros.

A abertura do negócio a novos sócios não está nos horizontes de Gonçalo. “Temos sido alvo de alguma cobiça, mas, para já, estamos satisfeitos por estar sozinhos”, confidencia. Porém, não significa que Gonçalo e Patrícia vivam numa bolha. É disso exemplo a empresa Resjuvi - Actividades Hoteleiras, onde Gonçalo é gerente e também accionista. A Sublime Stay, com 13,74% do capital, é um dos nove donos da empresa, que inclui a Laje Capital de Nuno António, o The Edge Group, de Miguel País do Amaral e Luís Pinto Basto (também um antigo piloto da TAP), e o francês Laurent Blanchard, da Dassault Systèmes. Qualquer um destes investidores veria com bons olhos entrar no capital da Sublime Stay.

Apesar de o Sublime, tal como todos os outros hotéis, estar a atravessar um momento particularmente crítico, até Março, o Sublime apresentava um balanço sólido e era um negócio que captava a atenção de investidores do sector e fora dele. O segredo está numa gestão meticulosa por parte do casal Pessoa, mas também em terem lido com atenção os erros cometidos no passado com outros negócios. “Não conseguimos saborear a vitória sem passar pela derrota”, diz Gonçalo. **F. LUÍS LEITÃO**

“Apenas aqueles que ousam falhar podem ambicionar ser grandes.”

ROBERT F. KENNEDY