



EMPREENHIMENTO

# Quando a arquitectura contemporânea se transforma em turismo

## Bom Sucesso quer levar portugueses e estrangeiros para o Oeste e dar-lhes uma experiência diferente

ANA TORRES PEREIRA  
atp@negocios.pt  
MIGUEL BALTAZAR Fotografia

Já se respira arte no Oeste. Casas estilizadas, pequenos núcleos de obras-primas de alguns dos mais conceituados arquitectos do País. É difícil imaginar um empreendimento turístico quando se chega ao Bom Sucesso. Este novo "resort" turístico no seio do Oeste aparenta ser mais um condomínio fechado de luxo. No entanto, os promotores garantem que é muito mais.

No fundo, o que pretendem oferecer neste empreendimento turístico-imobiliário é uma experiência diferente para passar em família. E quem sabe se o gosto que poderá despertar não será o pretexto para querer adquirir uma casa neste "resort" de arte contemporânea. Agora, é evidente que isso não está ao alcance de todos.

Os muros que delimitam o "resort" são altos e brancos, construídos com materiais da região. Quando passamos pela entrada principal, somos recebidos pela primeira obra de arte. A recepção do Bom Sucesso tem a assinatura do conceituado Siza Vieira, em branco claro, com traços diretos e simples.

Nas diferentes ruas, as árvores que começam agora a crescer ainda não dão sombra e as flores ainda não estão tão coloridas como irão ficar quando despontarem.

Ao contrário do que se poderia pensar, alguns dos diferentes núcleos habitacionais têm cor, provavelmente contrariando o impulso inicial dos arquitectos, que têm o frequente gosto pelo branco. E se nalgumas das casas podemos tentar adivinhar qual é o arquitecto pela traça das moradias - como é o caso das desenhadas por Álvaro Siza Vieira -, noutras, as perguntas são inevitáveis: quem a idealizou? Quem é o arquitecto que a desenhou? Uma experiência diferente de quando não compramos uma casa de autor.

A casa "Byrne" (desenhada pelo arquitecto Gonçalo Byrne) é diferente, moderna e com uma forte

Este é um projecto para aqueles que gostam de golfe, e não para quem só gosta de praia.

PAULO GRAÇA MOURA  
CEO da Acordo SGPS

preocupação com a luminosidade. Com um pátio exterior, voltado para o golfe, é difícil não nos imaginarmos a tomar o pequeno-almoço de olhos postos no "green".

Já a traça de Madalena Cardoso Menezes e de Francisco Teixeira Bastos é diferente. A casa de tons laranjas já transmite outros sentimentos. Para quem pretender resguardar-se na sua casa, os arquitectos idealizaram uma piscina própria para cada moradia.

Já no topo de um monte, quase no centro do empreendimento, está o núcleo do arquitecto Eduardo Souto Moura. Com uma vista privilegiada sobre o empreendimento, as moradias deste núcleo ainda estão por desvendar pois ainda não terminaram. Uma coisa é certa: a vista é de eleição.

O mesmo acontece com o núcleo de autoria de Gonçalo Cardoso Menezes. Com o pátio voltado para a reserva ecológica e para a Lagoa de Óbidos, estas moradias também são em branco.

Na maioria das casas, é difícil entender onde termina o jardim e começa o golfe. E enquanto as árvores não crescerem, uma vez que serão elas que farão a cerca natural dos jardins, o "green" parece um só.

Os promotores garantem que existem moradias para as diferentes carteiras. E que apenas deixaram que os arquitectos dessem largas à sua criatividade para recriarem os seus próprios espaços. O certo é que moradias como as do Siza Vieira têm áreas mais ambiciosas e estão ao alcance mesmo só de alguns.

## BOM SUCESSO

### PROJECTOS DE ARQUITECTURA

Para se distinguir dos demais "resorts", o Bom Sucesso convidou um conjunto de arquitectos para conceber os diferentes condomínios do empreendimento.

### OFERTA IMOBILIÁRIA

O Bom Sucesso conta com um total de 601 fogos (340 lotes de moradias individuais e 261 moradias em banda). As áreas dos lotes variam entre 700 m2 e 3.000 m2, para tipologias de moradias individuais T3 a T5.

### EQUIPAMENTOS

Campo de golfe (18 buracos), SPA e hotel, zona comercial, clube de "paddle" e ténis, campo de futebol profissional relvado, clube de remo, mergulho e vela/clube de ténis, praia afectada ao empreendimento, heliporto, lago de pesca desportiva/jardim botânico/parque infantil piscina/circuito de manutenção.

### INDICADORES URBANÍSTICOS

Área total:  
1.560.520 m2  
Área urbanizável:  
590.186 m2  
Área de construção total:  
112.357 m2  
Índice de ocupação do solo:  
6,5%



Com vista para o golfe | O campo de 18 buracos faz parte da vista de cada uma das moradias. Se não se vir golfistas, é como se de um jardim se tratasse em todo o horizonte.





# Bom Sucesso potencia turismo para compensar queda do imobiliário

Actualmente com 510 unidades vendidas e 20 cancelamentos, a Acordo traçou uma estratégia anticrise

Foi dos primeiros projectos turísticos a aparecer na região do Oeste. Sob a chancela da arte contemporânea, os promotores do Bom Sucesso querem colocar este empreendimento turístico-imobiliário no mapa dos "resorts" de referência.

Depois de dois anos de crescimento acelerado, o Bom Sucesso está a sentir a crise. "Os primeiros dois anos e meio foram ímpares, altura em que vendemos uma casa por dia. Estou a falar de 2005 até 2007. Depois as coisas começaram a abrandar a partir do meio do ano passado", disse Paulo Graça Moura, presidente da Acordo SGPS.

Para contornar este abrandamento, a Acordo avançou para uma estratégia de combate à crise. A aposta em novos canais de distribuição e no turismo residencial fazem parte da receita da promotora do Bom Sucesso para combater a quebra da procura do imobiliário. "Os meios de tradições de publicidade morreram todos. E a nossa ideia foi desenvolver o turismo aceleradamente, porque nos há-de dar a experiência de cá estar, para depois quem vier ter vontade de comprar", explicou Paulo Graça Moura, em entrevista ao **Negócios**.

Neste momento, a Acordo já tem 60 casas preparadas para a exploração turística, em regime experimental. No total, o Bom Sucesso terá 260 casas em exploração turística e, dessas, "só falta vender 10", adiantou o presidente da Acordo. Para este responsável, o produto turístico "tem todas as características para ter êxito", principalmente para famílias, porque "é como ficar num hotel de cinco estrelas", defende.

Em Janeiro de 2010, a Acordo já terá construídas cerca de 150 casas para exploração turística, ou seja, irá colocar 300 quartos no mercado.

Ainda na componente turística, a Acordo vai começar a construir o hotel do empreendimento em Outubro ou Novembro deste ano, para estar pronto no final de 2011. Esta será uma unidade hoteleira gerida pela empresa espanhola T3. No entanto, haverá ainda uma marca internacional que dará nome ao hotel.

Quanto à componente imobiliária, de segunda residência, Paulo



O presidente da Acordo prevê ter o hotel do Bom Sucesso construído no final de 2011.

**Nos primeiros dois anos e meio, vendemos uma casa por dia: estou a falar de 2005 até 2007.**

**PAULO GRAÇA MOURA**  
Presidente da Acordo SGPS

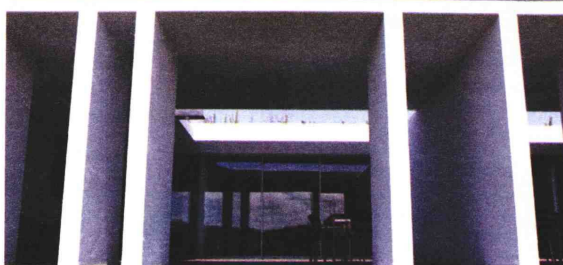
Graça Moura recordou que depois de ter vendido 500 casas desde o início do projecto, já comercializou mais 30, desde o início de 2008. "Nesta fase, houve ainda alguns contratos que voltaram para trás. Poucos, mas houve", acrescentou o mesmo responsável. Contudo, para o presidente da Acordo, a taxa de cancelamentos foi baixa. "Apesar de tudo foi uma taxa bastante aceitável, uns 20 contratos em 530, o que é bom, porque acho que noutros concorrentes é uma taxa comparativamente maior", acrescentou.

Os imóveis já vendidos pertencem ao aldeamento da Lagoa, a primeira fase do Bom Sucesso, onde está previsto um total de 600 unidades de alojamento. "Depois faltam os outros dois aldeamentos, que terão mais 250 unidades cada um, mas esses não foram começados, nem foram postos à venda. Estão inclusive em fase de legalização de algumas áreas", adiantou o responsável.

Neste momento, o promotor do Bom Sucesso quer cativar mercados como a Escandinávia e Angola, para tentar reanimar novamente o processo de vendas. Paulo Graça Moura acredita que o interesse vai ressurgir, pois: "temos listas de mais de 100 pessoas interessadas que agora acham que não é o momento, mas isso vai mudar".



**Arquiteta Gonçalo Byrne** | De tonalidade alaranjada, as moradias deste núcleo já estão concluídas e, no jardim, começam a florescer as primeiras árvores.



**Jardins com delimitação natural** | Sem vedação, os jardins das moradias estão intimamente ligados com o campo de golfe. Apenas as árvores, quando crescerem, irão definir os diferentes jardins.



**Nuno Graça Moura** | O arquitecto utilizou o branco para o núcleo destas moradias. O pátio com janelas amplas, e onde a luz entra sem pedir licença, faz parte desta criação.