A OCUPAÇÃO MILIONÁRIA DA COMPORTA



Em 2017, a CM de Grândola decidiu proceder a uma revisão do PDM. Desde essa altura, o número de empreendimentos cresceu sem controlo e o número de camas turísticas está muito acima do aconselhável

Texto **LUÍS PEDRO CABRAL** Infografia **JAIME FIGUEIREDO**

O concelho de Grândola, delimitado a noroeste por Setúbal, a norte por Alcácer do Sal, a sul por Santiago do Cacém, a nascente por Ferreira do Alentejo e a poente pelo Atlântico, é um enorme pedaço de paraíso, de múltiplas paisagens e uma extensa costa marítima, que se estende da península de Troia a Sines, a chamada Costa Azul, onde se escondem praias magníficas, outrora no segredo dos deuses. Na Herdade da Comporta, em Brejos da Carregueira de Cima, fica o paradigma de um elitismo que a seu tempo se tornou numa imagem de marca, antes de se transformar num interminável megaprocesso com diagnóstico de Alzheimer.

Desde 1955 até 2015, quando se desmoronou o Grupo Espírito Santo, eram os Espírito Santo, como dizer... os donos daquilo tudo. Foi lá, nos 13 mil hectares da Herdade da Comporta, que um dia Cristina, filha de Jorge e Kiki Espírito Santo, deixou escorregar aquela expressão infeliz de "brincar aos pobrezinhos". De qualquer maneira, já faz tempo que a Comporta não é o sítio indicado para um pobrezinho andar a brincar aos ricos.

Se já era pouco acessível, inacessível ficou depois de Paula Amorim, através da Amorim Luxury, ter concretizado em finais de 2019 a aquisição da Herdade da Comporta, em parceria com a Vanguard Properties, da qual é presidente do conselho de administração o empresário francês Claude Berda, um dos homens mais ricos de França, tendo já nacionalidade portuguesa. Berda dedica-se ao segmento imobiliário do luxo. Em Portugal conquistou o *petit-nom* de "Senhor Comporta". Naquelas paragens, Claude Alain Berda, de 75 anos, é como um sucedâneo do Dono Disto Tudo. A Herdade da Comporta já nada tem a ver com o que era quando era território dos Espírito Santo. A propriedade foi vendida por perto de 158 milhões de euros.

Numa primeira fase, a unidade foi loteada e vendida a preços proibitivos para as contas bancárias comuns. A exclusividade e o luxo fazem-se pagar a peso de ouro, vendido a retalho a milionários de todo o mundo e a celebridades planetárias, que com a sua presença asseguram o marketing para este segmento específico. Uma das primeiras residentes daquelas cercanias foi Madonna, que se mudou para Portugal, seguindo as tendências da moda. Foi na antiga Herdade da Comporta que a artista gravou um clip, andando a cavalo como uma amazona nas finas areias da Costa Azul, bebendo cocktails ao pôr do sol em traje de sevilhana. Com todas as diferenças possíveis e algumas imaginárias, o mesmo fez o arquiteto e designer francês Philippe Starck, que há uns anos se mudou para Sintra, tornando-se igualmente proprietário de um quinhão de Grândola, seguindo o exemplo de Angelina Jolie, do binómio Sarkozy-Bruni ou de Rania, esposa do rei Abdulllah II e rainha consorte da Jordânia.

No ano passado, os novos proprietários da Herdade da Comporta dividiram o território e traçaram projetos paralelos, embora complementares. A Amorim Luxury vai criar um restaurante de luxo na praia do Pego. No Carvalhal, a Vanguard Properties vai concentrar-se no projeto Dunas, que terá um forte impacto na paisagem e não só. Além dos lotes residenciais, será construído uma Club House e um campo de golfe. O acesso à praia do Pego, destino muito procurado pelos mais anónimos veraneantes, é agora praticamente impossível. Os milionários, na maioria franceses, não compram apenas os seus refúgios paradisíacos, compram privacidade e exclusividade e sistemas de segurança e a tecnologia que for necessária para manter o seu paraíso seu. Os detratores de tais investimentos no concelho de Grândola apontam para o consumo desenfreado dos cada vez mais escassos recursos hídricos, e de todos os impactos ambientais que trazem à região este *boom* imobiliário, onde o betão se substitui ao verde; veem nisto uma subtil "privatização" das praias.

Um pouco por toda a área litoral do concelho de Grândola multiplicam-se os empreendimentos turísticos para o mercado do luxo. Melides não conseguiu fugir à regra. Na aldeia, a poucos quilómetros da praia, está a nascer um hotel de luxo, propriedade de Christian Louboutin, francês, que fez fortuna no design de sapatos. Foi igualmente em Melides, na praia da Galé, que um fundo imobiliário americano adquiriu a Herdade da Costa Terra. A Discovery Land Company, do multimilionário Mike Meldman, está ali a construir a sua utopia: o CostaTerra Golf & Ocean Club.

A POPULAÇÃO LOCAL NÃO SUPORTA OS CUSTOS DESTA NOVA *MOVIDA* DE ESTRELAS E MULTIMILIONÁRIOS

Mike Meldan tem um sócio muito especial neste empreendimento: George Clooney, que, além de sócio e investidor, se prepara também para ser residente. É através desta rede social que se confirmou a mais recente e sonante "aquisição" real para aquele pedaço de Costa Azul. A princesa Eugenie, neta de Isabel II, a jubilada rainha de Inglaterra, vai mudar-se de armas e bagagens para Melides. A filha de André, duque de York, terceiro dos quatro filhos de Isabel II — envolvido no escândalo sexual na companhia de Jeffrey Epstein, que se suicidou na cadeia —, vai mudar-se para o empreendimento, na companhia do marido, Jack Brooksbank, e de August, filho do casal. O marido da princesa, amigo de Meldman e de Clooney, trabalha para o primeiro. Será ele o responsável pelo marketing e promoção deste empreendimento na costa alentejana, que tem prevista a construção de três centenas de casas. Melhor dizendo: "villas". Lá fora, o projeto é apresentado como uma "private luxury resort comunity in Portugal", sob a divisa "the simply luxury of natural european living".

PDM DE GEOMETRIA VARIÁVEL

A exemplo do que acontece em Melides ou na Comporta, onde este fenómeno já não é propriamente recente, a especulação imobiliária disparou por todo o concelho de Grândola. Em Troia, que mudou radicalmente de paradigma nas últimas décadas, o luxo tornou esta península inacessível ao português comum. Há tempos, José Mourinho comprou ali uma casa, e uma série de estrelas de futebol seguiram-lhe o exemplo. O empreendimento mais recente que ali está a nascer está envolto em polémica. Sandra Ortega, a empresária mais rica de Espanha, filha do fundador da Zara, está a construir um *resort* de luxo, que se chama "Na Praia". A localização não engana. Contra ventos e marés ambientalistas, que acusam a empresária espanhola de destruir dunas e vegetação autóctone, o empreendimento, como tantos outros na região, segue o seu curso.

Formalmente, há uma razão para isso. Em 2017, a Câmara Municipal de Grândola, comunista por tradição, decidiu operar uma revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), com vista a repensar o ordenamento do seu território. Esta revisão não foi uma revisão, foi uma autêntica revolução, que na prática fez disparar o número de empreendimentos turísticos nos 45 quilómetros da sua orla costeira, entre Troia e Sines. Existem atualmente quatro dezenas de unidades turísticas de luxo no concelho e esse número passará num futuro próximo para 175.

Para combater este "crescimento desmedido e insustentável" nasceu a Associação Proteger Grândola, com sete elementos que a dirigem, entre os quais Luís Dias, agricultor, produtor florestal, que tem igualmente um turismo de habitação próximo de Grândola e gostaria que as práticas de sustentabilidade que adota fossem seguidas pelas grandes multinacionais que estão a mudar a face de Grândola, "causando danos ambientais e sociais irreversíveis". Não só o concelho não tem capacidade para tamanha oferta turística como o tecido social de Grândola, já envelhecido, está a abandonar em massa a região, não resistindo ao aumento exponencial do custo de vida e às ofertas que fazem pelas suas casas, que inflacionaram para valores inimagináveis há uma década.

Entre vários problemas, diz Luís Dias, o mais grave é o da escassez de água, que já "tem vindo a diminuir nos últimos anos e que só vai agravar-se com tantos empreendimentos novos e com a proliferação de campos de golfe, que são um sugadouro de água". Acrescentando: "Entendo perfeitamente que a CM de Grândola tenha suspendido o PDM, era a única alternativa para travar o desvario que estamos a viver. E concordo com a decisão. Isto tinha de ser parado, analisado e repensado à luz da experiência e do conhecimento atual, ano 22 do século XXI."

Porém, "o que está a acontecer é uma coisa de meados do século passado". "Espero que a esta suspensão do PDM se possa seguir uma revisão transparente, participada e que garanta para o concelho e para a população, um futuro sustentável. Coisa que neste momento está totalmente em risco. É impensável que se possa tratar apenas de uma regularização processual, para enquadrar o que já não se enquadra. E a seguir continuar mais ou menos no mesmo rumo." Esse rumo permitiu o crescimento desordenado de muitos empreendimentos, "que têm muito poder económico e encontram as mais diferentes manigâncias 'legais' para contornar as regras de ordenamento do território". Nesta luta de David e Golias, "se não se travar o atual estado de coisas, o futuro de Grândola não será o paraíso que aparece por aí nos cartazes".

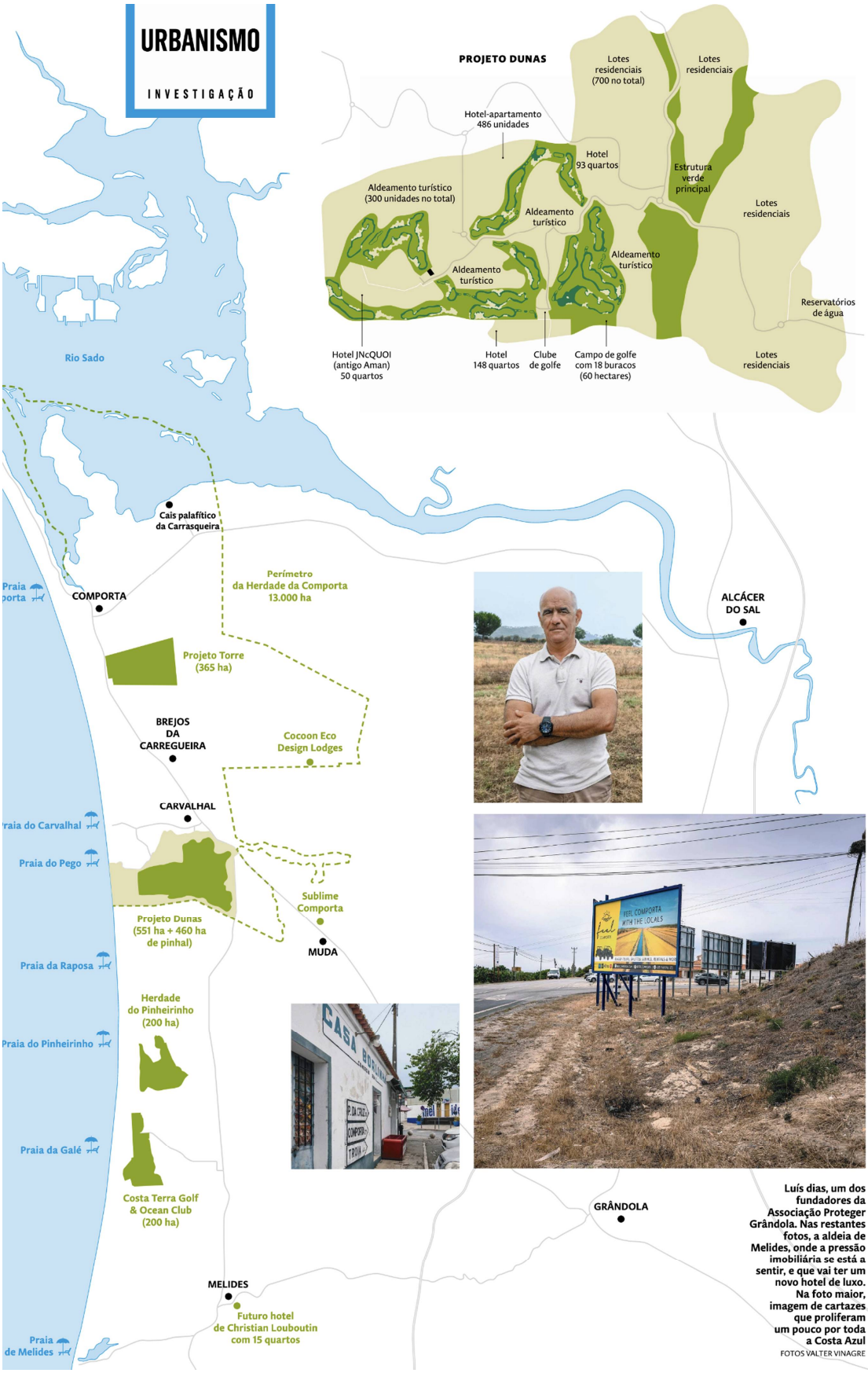
MUITOS RICOS E FAMOSOS PROCURAM A REGIÃO: CLOONEY, STARCK, ANGELINA, SARKOZY, CARLA BRUNI, LOUBOUTIN

Uma ressalva: "A Associação Proteger Grândola não está contra os empreendimentos. Está é contra a massificação, a especulação imobiliária, a destruição ambiental e a ultrapassagem dos limites definidos por lei. Isso, acho que ninguém pode aceitar". Se por um lado a suspensão do PDM parece um mecanismo para travar o galope imobiliário, tem um lado B antagónico. "Se o crescimento do número de camas turísticas for fortemente travado ou até parado, uma vez que os limites legais estão ultrapassados, não deixa de ser um pouco perverso que os grandes empreendimentos já aprovados e em execução possam sair com os seus ativos altamente valorizados desta situação. Não estou de forma alguma a insinuar que possa existir conluio entre a CM de Grândola e os investidores. Mas é assim."

Tudo o que era relatório de desenvolvimento sustentável apontava para um rácio de uma cama por residente, sendo que nos Censos de 2011 era de 14.826 habitantes, e nos Censos de 2021 de 13.823. De uma maneira ou de outra, entre 2017 e o presente momento, o número de camas turísticas no concelho excedeu todos os limites. Como isto aconteceu ninguém sabe bem explicar, mas a verdade é que o número de camas turísticas, entre projetos em curso, outros aprovados, outros licenciados, outros por licenciar, outros em pedido de informação prévia, já se aproxima das 30 mil. "Para assegurar a mão de obra destes empreendimentos, estas empresas têm de trazer para o concelho mão de obra sazonal e precária, que trará de futuro graves consequências sociais", avisa Luís Dias.

REPORTAGEM PUBLICADA ORIGINALMENTE NO JORNAL "CONTACTO" (LUXEMBURGO)
sociedade@expresso.impresa.pt

URBANISMO
INVESTIGAÇÃO



Luís dias, um dos fundadores da Associação Proteger Grândola. Nas restantes fotos, a aldeia de Melides, onde a pressão imobiliária se está a sentir, e que vai ter um novo hotel de luxo. Na foto maior, imagem de cartazes que proliferam um pouco por toda a Costa Azul

FOTOS VALTER VINAGRE