

TURISMO



**CASA BALTHAZAR** Um investimento de dois milhões de euros transformou a antiga fábrica da Confeitaria Nacional, famosa pelo bolo-rei, numa unidade de alojamento local. A receita do bolo está trancada num cofre que faz parte da decoração

# Alojamento local com história

**Luxo** Há particulares a investirem milhões para transformarem casas de família em espaços de turismo

ANA JORGE

Entre as mais de 35 mil unidades de alojamento local registadas em todo o país, há exemplos de espaços com história, sejam imóveis de família relativamente bem preservados, palacetes de invisíveis cinco estrelas ou casas de charme reabilitadas. Não se resumem a uma dormida confortável com pequeno-almoço até às 10 horas, nada têm que ver com uma fração num prédio de habitação ao serviço do turismo de curta duração e, normalmente, implicam investimentos significativos.

Só em obras foram perto de €2,5 milhões, o que está longe de resumir o investimento total, mas Rui Viana, proprietário da Casa Balthazar, uma das unidades de alojamento local de Lisboa mais bem cotadas nas plataformas digitais, não está interessado em rever o *excel*. Este é um projeto de afetos, não um plano financeiro. Viajou muito ao serviço de companhias americanas de comércio, primeiro de metais, depois de derivados de petróleo. "Fiquei farto de aeroportos, aviões e hotéis, sobretudo de hotéis", recorda.

Quando há 12 anos resolveu assumir a empresa de família, a Confeitaria Nacional, tinha, entre outras questões, um ativo sobre o qual era preciso decidir. O que fazer à casa onde viveu Balthazar Roiz Castanheiro, fundador da Confeitaria? O tesouro, nas mãos da família desde 1882, estava rodeado de armazéns, casas e um pátio degradados.

Além da Casa Balthazar propriamente dita, investiu também na aquisição desse imobiliário envolvente e na sua reconstrução. Neste edifício, que foi residência habitual da família Roiz Castanheiro, funcionou também a fábrica da Confeitaria Nacional, da qual saíam os famosos bolos-reis e

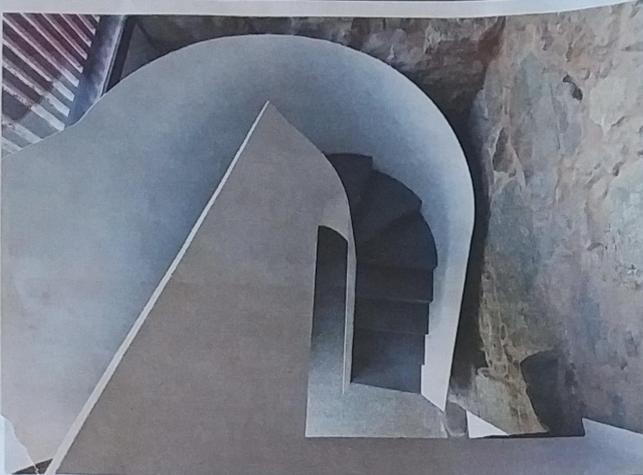
onde os funcionários do estabelecimento tinham consultas médicas. Quanto ao cofre onde está guardada a receita original do bolo-rei, basta perguntar por ele. Outra preciosidade é a mesa de corte e embalagem patente numa das salas de estar.

Colecionador de arte, Rui Viana fez das paredes da Casa Balthazar uma extensão da casa onde vive, ali perto. Não poupou, nem em decoração (Art Déco é outra das suas paixões) nem em espaço. O alojamento é constituído por pequenos apartamentos, entre os 30m<sup>2</sup> e os 50m<sup>2</sup>, com varanda e vista para o castelo, que incluem cozinha e quartos que albergam cama *king size*. A taxa de ocupação anual, no topo da qual têm estado ingleses, alemães e franceses, ronda os 75% para preços médios de €200. Tal como em qualquer casa, nenhum quarto é igual ao outro. Todos estão personalizados com peças de família, obras de arte e móveis *vintage*. A arquitetura da casa antiga, a lembrar os chalés de Sintra, o pátio com piscina, os vestígios da fábrica e objetos pertencentes a Balthazar fazem com que a atmosfera seja irredutível.

**ONDE É HOJE A CASA BALTHAZAR FUNCIONOU EM TEMPOS A FÁBRICA DA CONFEITARIA NACIONAL, DA QUAL SAÍAM OS FAMOSOS BOLOS-REIS**

**"Não queremos ser um *standard*"**

O palacete de início do século XX, onde em tempos residiu a família Thorel, renasceu pelas



**CASA DO CRUZEIRO** Localizada em Roriz, Paredes de Coura, a habitação passou por uma reabilitação cuidada que retirou todas as alterações duvidáveis que tinham sido feitas ao longo dos anos. A escada ondeante deu-lhe contemporaneidade. FOTO ARMÉNIO TEIXEIRA



**TOREL PALACE** O palacete do século XX, em Lisboa, renasceu nas mãos do empresário João Pedro Tavares que dispôs a sugestão do Turismo de Lisboa para classificar o espaço como hotel de cinco estrelas para "não descaracterizar o edifício". FOTO ISABEL SALDANHA PHOTOGRAPHY



**CHAFARIZ DEL REI** Palacete-castelinho de 1909, encaixado por cima do chafariz com o mesmo nome em Alfama, de estilo Art Nouveau. O edifício esteve abandonado até chegar à degradação e ser adquirido por um investidor espanhol



**THE INDEPENDENT** O grupo The Independent Collective apostou na antiga residência do embaixador suízo, em frente ao miradouro de São Pedro de Alcântara e investiu €1 milhão para o transformar num *hostel* de luxo



**HOUSE WITH A VIEW** Na família Leal há mais de um século, o edifício está situado no Porto, na área classificada pela UNESCO. Uma localização que não deu acesso a apoios especiais de financiamento. FOTO MARIANA ABRU

mãos de João Pedro Tavares. Tem 13 quartos e acolhe a primeira das três unidades que pertencem ao Torel Palace. A segunda, de 14 quartos, está a poucos metros do palacete dos Thorel e resulta de um contrato de exploração, estabelecido com o Patriarcado de Lisboa, da casa onde aquela instituição hospedava os bispos estrangeiros de passagem pelo país.

Ainda em projeto, atribuído ao gabinete Frederico Valsassina Arquitectos, está a reconversão do antigo edifício da Proteção Civil, classificado como monumento nacional, que, por concurso à carta fechada, foi atribuído a João e às suas duas sócias, as austríacas Barbara Ott e Ingrid Koeck. Ali entrará em funcionamento, em meados de 2018, a terceira unidade Torel.

João Pedro esteve mais de 20 anos ligado à banca. O investimento feito nos Torel Palace é seu e dos sócios, primeiro dois médicos veterinários amigos, depois as referidas austríacas, uma farmacêutica, outra ex-funcionária da ONU em missões de paz em África e Médio Oriente. No conjunto, só em obras de reabilitação dos dois primeiros edifícios foram aplicados "um milhão e muito" de euros. A remodelação do palacete até há pouco tempo ocupado pela Proteção Civil implicará outro "milhão e tal". Quanto aos milhões necessários para adquirir os dois edifícios (o

do Patriarcado é um contrato de arrendamento a 25 anos), João não avança valores. "Gastei todo o dinheiro que tinha", assegura.

Se tudo continuar como até aqui, a uma taxa média de ocupação anual de 90%, espera reaver o investimento efetuado nas duas primeiras unidades em seis anos. Isto, sem que nenhum dos 37 funcionários (incluindo os do restaurante Cave 23, sob os comandos da chefe Ana Moura) tenha ordenados abaixo dos praticados na hotelaria. "Pelo contrário, pagamos acima da média e sem contratos precários ou recibos verdes", sublinha.

Quando abriu o Torel 1, o Turismo de Lisboa propôs classificá-lo como hotel de cinco estrelas. O empresário ainda ponderou, mas, tal como a Rui Viana, a palavra hotel causa-lhe "urticária". Não quis para aqui o ambiente de um hotel. Isso obrigaria, por exemplo, a ter um elevador e iríamos descaracterizar os palacetes". A tarifa média, de €215 euros/noite, atesta o nicho em que se posicionam. As palavras de João Pedro, Ingrid Koeck acrescenta um pouco resumido: "Não queremos ser um *standard*." A possibilidade de tomar o pequeno-almoço a qualquer hora do dia, a manutenção das chaves nas portas em vez de cartões, a relação direta entre hóspedes e proprietários, a presença da

gata de estimação e todo o charme proporcionado por espaços de pequena escala, seculares, são pormenores "que não seriam possíveis num hotel".

Também com substrato de sobra para ser um cinco estrelas é o Chafariz del Rei, um palacete-castelinho de 1909, encaixado por cima do chafariz com o mesmo nome, em Alfama. Foi mandado construir por João António dos Santos, emigrante de sucesso em Minas Gerais, no Brasil, onde fez fortuna com o negócio do café. A mistura de estilos, rococó, neoclássico, Art Nouveau, demonstra o gosto eclético e o 'novo-riquismo' de João António dos Santos. A casa esteve abandonada, chegou à degradação, até ter sido adquirida pelo espanhol Emilio Castillejos por um montante não revelado. Em relação às obras, Rui Teixeira, diretor deste alojamento, é evasivo: "Foi investido bastante dinheiro, sobretudo no restauro profundo do edifício de forma a devolver os elementos de origem ao palacete." A maior suite tem 110 m<sup>2</sup> e custa €420/noite. Neste momento já há reservas para todos os meses de 2017. Americanos, alemães e franceses são os principais frequentadores. Com um posicionamento "fora da caixa", pautado por espaços joviais e arrojados, o grupo The Independent Collective, criado por quatro irmãos, ocupa dois edifícios de finais do séc. XIX, em frente ao miradouro

de São Pedro de Alcântara. "Num dos edifícios, antiga residência do embaixador suízo, privilegiámos as camaratas. No outro, os quartos duplos, embora ambos se pautem pelo mesmo nível de serviço e inovação. Temos um restaurante em cada prédio, cujo posicionamento está ajustado a cada um dos alojamentos", explica Duarte D'Eça Leal. Enquanto o *hostel* foi desenvolvido com capitais próprios, num esforço aproximado de um milhão de euros, a segunda unidade, constituída por suites, resulta de um investimento feito com o apoio da banca. Os arcos em pedra trabalhados com motivos da arquitetura da época, os

cofes embutidos nas paredes e um dos primeiros elevadores de Lisboa dão o elã romântico e original aos dois espaços.

**Reconhecimento da UNESCO**

Com preços na ordem dos €100/noite, a House With a View, no Porto, e a Casa do Cruzeiro, em Roriz, Paredes de Coura, são um compromisso mais acessível entre história e recuperação do património. No primeiro caso, as fachadas remontam ao século XVIII. As paredes-mestras nunca ruíram, nem quando, no pós-25 de Abril, a casa foi devastada por um incêndio. "As obras constituiram um grande esforço económico feito pela nossa família e demoraram vários anos a realizar-se. Não obtivemos qualquer apoio de organismo nacional ou comunitário, nem pelo facto de nos encontrarmos incluídos na zona histórica protegida pela UNESCO. Foi muito difícil conseguir licenças e aprovações para o restauro; os tempos eram outros, suponho que atualmente seja tudo um pouco mais fácil, mas igualmente dispendioso", comenta Maria José Leal, proprietária, com os quatro irmãos, do edifício na posse da família há mais de um século.

Neste momento, a House With a View, fronteira ao Passeio das Virtudes, é um negócio lucrativo. "Sou do tempo em

que o centro histórico do Porto estava abandonado. A determinados horas da noite ninguém saía à rua por motivos de segurança. Havia pouca oferta de trabalho para os residentes, os edifícios, as suas lojas e os seus escritórios estavam abandonados e em ruínas", diz Maria José, de 46 anos. Os primeiros hóspedes foram uma família chinesa. "Um casal muito simpático com uma bebé de dois anos, que nos proporcionaram um delicioso jantar tradicional no final da estada", recorda.

Balço semelhante faz João de Almeida, um cirurgião plástico de 50 anos, que em 2011 adquiriu uma propriedade com uma habitação em granito com mais de 200 anos e aqui recriou a história da Casa do Cruzeiro. Todas as alterações duvidáveis (como placas de betão ou caixilharias de alumínio), que tinham sido feitas ao longo dos anos foram eliminadas e a madeira, bem como toda a rusticidade típicas de uma casa minhota reinstaladas. A contemporaneidade, porém, é afirmada na escada ondeante em chapa de aço e outros elementos atuais. Foram mais de €250 mil de obras, que João de Almeida não sabe quando recuperará. Para já, a compensação vem de momentos como os passados com os hóspedes, "todos, sem exceção, pessoas extraordinárias".

economia@expresso.imprensa.pt

**A RECUPERAÇÃO DA HOUSE WITH A VIEW NÃO FOI FÁCIL POR CAUSA DAS LICENÇAS E AS OBRAS DEMORARAM VÁRIOS ANOS**