

Do cimento para a hotelaria

O MS GROUP COMEÇOU A SUA HISTÓRIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL, MAS NOS ÚLTIMOS QUATRO ANOS DIVERSIFICOU A ATIVIDADE PARA O SEGMENTO DA HOTELARIA, ONDE PRETENDE QUE A OFERTA SEJA DE REQUINTE. DEPOIS DAS PRIMEIRAS UNIDADES DE QUATRO ESTRELAS DA MARCA MOON & SUN EM BRAGA E PORTO, ESTÁ PRESTES A ARRANCAR A NOVA TIPOLOGIA DE CINCO ESTRELAS EM AVEIRO, COM A INSÍGNIA MS COLLECTION. LISBOA, AROUCA E FUNCHAL SÃO OS PRÓXIMOS DESTINOS DO GRUPO LIDERADO POR PEDRO MESQUITA DE SOUSA.

Texto **Dírcia Lopes** / Fotos **DR**

Mo mundo dos negócios, muitas vezes ajustar o *business plan* acaba por resultar numa aposta vencedora. Foi o que aconteceu com o MS Group, sediado no Porto, que nasceu há mais de 20 anos no sector da construção civil e promoção imobiliária e que decidiu acrescentar ao cimento e ao tijolo o requinte da hotelaria. Uma aposta que já recebeu um investimento em torno dos 45 milhões de euros.

Antes deste novo rumo, o grupo cedo identificou como oportunidade a expansão da atividade da construção e engenharia para Angola – onde conseguiu o primeiro grande crescimento – e depois também para o Brasil e São Tomé e Príncipe.

Em declarações à *Forbes*, o presidente executivo do MS Group, Pedro Mesquita de Sousa, explica que esta entrada na hotelaria começou com um projeto em África. “Havia um projeto para São Tomé e Príncipe que não se realizou por causa da crise cambial em Angola. Tínhamos um plano aliciante para o país e que ainda não foi realizado. Por motivo da crise financeira em Angola, que era o nosso porto de abrigo, acabou por não se realizar”, explica o CEO.

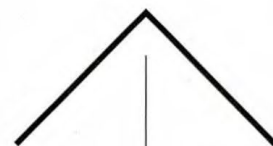
O projeto são-tomense não avançou, mas o grupo ganhou *know-how* na hotelaria, percorrendo o mundo a estudar este negócio. Aproveitando o conhecimento, decidiram investir em Portugal, que, nessa altura, estava com um *boom* muito grande. “A febre do turismo estava a nascer em 2016/2017. Em vez de investir em São Tomé, porque não investir no nosso país? Decidimos então começar à procura de hotéis”, salienta Pedro Mesquita de Sousa.

Uma decisão que se materializou em 2019 com as primeiras unidades hoteleiras em Braga e Porto, sendo que foi criada a marca Moon & Sun, sob a qual operam na categoria de quatro estrelas. “Detetei o primeiro imóvel, um



Novos projetos na promoção imobiliária

Uma das áreas tradicionais do grupo tem sido a promoção imobiliária, onde também há novidades. Pedro Mesquita de Sousa realça que, no ano passado, colocaram de pé um edifício de habitação na Rua Adolfo Casais Monteiro, no Porto, junto à maternidade. Depois de fechadas as vendas deste projeto, iniciaram um empreendimento também de primeira habitação, na Avenida da República, em Vila Nova de Gaia.





pequeno hotel em Braga, mas muito bem situado. A nossa visão é que a principal característica seja a localização. Ou seja, tem de estar muito bem localizado, o que significa 100% cidade.” Esse hotel preenchia os requisitos porque está numa das principais ruas pedonais de Braga. Na altura era uma unidade de duas estrelas, mas o grupo, como percebeu que tinha potencial, conseguiu reconvertê-lo para quatro estrelas.

Quase em simultâneo surgiu a oportunidade de adquirir um edifício no Porto já com um projeto para um hotel, mas no qual se fez um *upgrade* na classificação e no número de camas. A partir destas duas localizações, o CEO salienta que já tinha também identificado mais duas cidades onde apostar: “Évora e Aveiro pela potencialidade turística e por serem cidades em que ainda o custo imobiliário não é o mesmo que em Lisboa e no Porto.”

Mais uma vez fez-se trabalho de prospeção para encontrar imóveis nestas duas cidades, o que aconteceu. Até então o grupo estava a operar apenas no segmento de quatro estrelas com a marca Moon & Sun, mas com o imóvel de Aveiro a decisão passou por criar a nova marca, MS Collection, o que dita a entrada no segmento de cinco estrelas. Pedro Mesquita de Sousa refere que “o edifício de Aveiro respira luxo porque é um palacete do século XIX, onde viveu a família de Eça de Queiroz. É o primeiro projeto de cinco estrelas na cidade, sendo que a abertura vai ocorrer no segundo trimestre para que esteja operacional no verão”. Pedro Mesquita de Sousa garante que este “é diferente porque não é um cinco estrelas de massas, de congressos, de eventos”. “Temos 40 quartos, são hotéis de serviço, de requinte. A ideia é captar clientela internacional, sobretudo da América do Sul, Estados Unidos, Canadá e também França ou Espanha, que tem a particularidade de a praia mais próxima de Madrid ser Aveiro.”

A CHEGADA À CAPITAL

Entretanto, o projeto de Évora ficou em *standby* por motivos estratégicos porque surgiu outra oportunidade, com o edifício do Mosteiro de Arouca que conta abrir no final do verão com a marca MS Collection. De acordo com Pedro Mesquita de Sousa, para esta unidade o grupo ganhou um concurso ao abrigo do Programa Revive, em que, a partir do edifício património nacional, estão a transformar a ala sul do mosteiro num hotel de cinco estrelas com 55 quartos e para o qual canalizaram 8,5 milhões de euros.

A expansão no negócio hoteleiro não podia deixar de fora a capital. Pedro Mesquita de Sousa sublinha: “Vamos ter uma unidade na Rua do Ouro, que irá abrir no final de 2023”, também este na tipologia quatro estrelas. Em carteira está a entrada na Madeira, isto porque o MS Group tem “um projeto no Funchal, um quatro estrelas Moon & Sun”, avança o gestor. Detalha ainda que: “será no âmbito do do Porto, Braga e Lisboa, sempre com uma localização *premium* e aposta no serviço. Está previsto abrir no verão de 2024, sendo que ainda não está fechado o valor total de investimento”.

FAZER A DIFERENÇA

“Nos quatro estrelas queremos trazer uma oferta de requinte que é um conceito que prefiro relativamente aos conceitos *gourmet* ou *boutique-hotel*. Não acredito em serviços de massa. Procuramos um serviço aliado à localização *premium* e que a pessoa se sinta confortável no espaço onde está e com requinte. A nossa aposta é que cada um seja a casa do cliente.”

Nos cinco estrelas, os edifícios que o MS Group detém “respiram história”. Por exemplo, a unidade de Aveiro foi onde viveu o pai de Eça de Queiroz e, portanto, “anda muito à volta do escritor. “Um trabalho que vamos fazer com a Fundação Eça de Queiroz para ter al-



Paixão pelo padel

O segmento do desporto é outra das novas áreas de atuação do MS Group. O CEO da empresa assume: “Temos uma grande paixão no grupo num desporto que é o padel. Estamos com dois projetos muito fortes: um já tem três campos abertos, e vamos fazer mais nove na Foz, no Porto, no Clube da Pasteleira. E outro empreendimento de padel que vamos fazer em Gondomar, que serão 13 campos.” Mais uma vez, a localização será *premium*, sendo que o clube da Foz vai ser de referência a nível nacional, já que os campos estão aptos a receber o circuito do campeonato World Padel Tour. A unidade hoteleira em Arouca também vai contar com um campo dedicado a este desporto.

gum espólio. Não queremos que seja a casa do Eça, mas que o cliente sinta o ambiente de luxo do século XIX que se vivia em Portugal e que o escritor descrevia.”

Em Arouca o edifício é do século X, sendo que era conhecido como o mosteiro das jovens de posses, criado pela filha de D. Sancho I, D. Mafalda, para onde eram levadas as que se portavam mal e acabavam como freiras. “Representa uma região, é o maior símbolo da vila de Arouca, pelo que temos obrigação de dignificar o edifício e esta história de dez séculos”, detalha o CEO do grupo. Questionado sobre as mais-valias que esta nova área traz ao grupo, Pedro Mesquita de Sousa não tem dúvidas de que, além da visibilidade, a hotelaria é um negócio diferente daquele a que estavam habituados, que era o cimento e tijolo. “A hotelaria é um negócio muito mais *sexy*.”

Pedro Mesquita de Sousa acredita que o peso deste segmento, quando todos os hotéis estiverem a funcionar, deverá atingir os 70%. “Daqui a três anos, provavelmente, estaremos a falar de outros projetos. Continuaremos a olhar e a concorrer para programas como o Revive. Alguns imóveis já estão identificados. Faz sentido ter uma unidade no Douro ou ter um MS Collection mais a sul.” O gestor não esconde sonho de reforçar a presença neste mercado e cita a frase que tem no seu gabinete: “O céu não é o fim, é apenas o início.” E diz: “O foco agora é concretizar os três que estão por abrir e conseguir que sejam hotéis de referência.”

Quanto à expansão no exterior, admite que a aposta na hotelaria não se ficará apenas por Portugal, ainda que reitere que o objetivo imediato é crescer no País. Conseguindo este objetivo, “faz sentido entrar em Espanha ou nos outros países onde o grupo tem atividade, como Brasil, Angola. Existe algum *know-how* nesses países que pode ser aproveitado”. 