

Quinta Palacete / Turismo Douro 2025

Quinta no Douro

Palacete

Jardim

Piscina

Vinha 2 hectares

Qualidade Superior

Valor : 2.600.000,00€

Caraterização do Património

O património que constitui este empreendimento, situado na zona de Canelas - Peso da Régua, é composto por dois edifícios e por uma área de vinha.

O edifício principal, localizado à entrada da propriedade, é estilo palacete paulistano do século XIX, com dois andares. Aquando da aquisição, o andar de baixo estava dedicado à adega da Quinta, onde existiam algumas cubas e garrafeira de vinho produzido no local. Atualmente, este andar está a ser reestruturado e vai ser um restaurante típico, para serviço aos turistas e a eventos pontualmente agendados na Quinta dos Românticos.

Aliado a este, numa ala à direita, existe um outro edifício típico, em pedra, de apoio ao edifício principal, também com dois andares. No piso superior existe uma cozinha tradicional da região, com lareira e forno a lenha, que se vai manter por forma a manter a rusticidade da Quinta, tendo também uma área de quartos. No piso inferior, existem dois lagares de origem, que foram mantidos e requalificados pela nova proprietária Paula Gomes, por forma a obter o respetivo licenciamento, e um espaço que tem sido utilizado para apoio à agricultura. Neste momento, os lagares já se encontram licenciados para a produção de vinho próprio.

A área da vinha é composta por cerca de 2,5 hectares de vinha com 25 pipas de produção e o direito a um benefício anual de cerca de 5.000 euros, uma horta para agricultura de consumo interno e ainda um grande logradouro com jardins e recantos românticos e intimistas, que se perdem de vista pelos corredores de ramadas de vinha que terminam em namoradeiras e miradouros.



Figura 1 - Fachada Frontal da Propriedade

A propriedade situa-se no centro de Canelas, em pleno Alto Douro Vinhateiro e dispõe de dois acessos: o acesso frontal que é feito pelo largo principal da aldeia, onde se situam as principais atividades económicas e de comércio daquela zona, e ainda um acesso traseiro pelo meio da povoação da aldeia, bem no centro da vida e da realidade da região.

Caraterização da Atividade

A Empresa direciona a sua atividade para o Agroturismo, com uma unidade Turística de charme (composta por 5 suites, um apartamento de tipologia T1 e outro de tipologia T3), que pretende oferecer aos seus hóspedes uma estadia de requinte, com possibilidade de participação no dia a dia da vida na quinta, num ambiente acolhedor, romântico e íntimo, onde poderão desfrutar do mais típico e histórico da região do Douro, com um toque de modernidade.

Aliado a isso, a empresa tem ainda outras vertentes para o negócio como é o caso de potenciar o espaço da quinta para a organização de eventos, em especial casamentos, dispondo de uma adega para mostras de vinhos e produtos da região, um restaurante com capacidade para 70 pessoas, para jantares ou eventos temáticos de grupo, demonstração das atividades vinícolas e agrícolas da região, e irá ainda dispor de uma cozinha típica da região e dos costumes, e de um spa para tratamentos medicinais com base nos produtos vinícolas da quinta.

Assim, o empreendimento irá desenvolver-se sob o conceito Charm House, associado ao Turismo de Gastronomia e Vinhos, com foco num nicho de mercado de Wedding Tourism.

Este projeto, relacionado como Agroturismo, permitirá um acolhimento dos clientes de forma quase familiar, bem como a possibilidade de participação nas atividades da quinta (vindima, pisa a pé, apanha da azeitona, entre outras) e a experimentação dos produtos e vinhos da região, em especial os produzidos na Quinta dos Românticos (pela vinha, pelas hortas e árvores de fruto).

A responsabilidade e execução da obra e todo o investimento inerente está a cargo da empresa Costa e Carreira, SA, em sistema de empreitada, encontrando-se a mais de 50% de execução, estando o prazo de término previsto para o verão de 2021.



Figura 2 - Extensão de Vinha da Propriedade

Complementarmente à atividade turística, a Quinta dos Românticos tem já em prática a exploração das suas vinhas. A proprietária, aquando da aquisição da quinta, recebeu a vinha já em total produção, com capacidade produtiva de cerca de 25 pipas, e com a atribuição de um benefício anual de cerca de 5000 euros.

A empresa optou pela criação de uma marca própria designada “Quinta dos Românticos”, direcionada para a fabricação de vinho, nas vertentes de vinho branco, tinto, rosé e espumante. Produziram e criaram os seus próprios rótulos e logótipo, e têm uma parceria com uma linha de engarrafamento com a empresa Calheiros Cruz.



Figura 1 - Vinhos da Quinta dos Românticos

A quinta dispõe de lagares já reestruturados e licenciados, onde poderia ser feito o engarrafamento e produção do vinho, no entanto, a gerente optou por recorrer a esta parceria pelo facto de as obras da requalificação dos edifícios ainda estarem a decorrer e não haver para já condições de uso dos lagares a cem por cento.

A produção do vinho com marca própria está direcionada para o consumo pelos hóspedes da quinta (no restaurante, nos eventos com provas de vinhos e no bar da piscina) e para venda exclusiva na propriedade, aos hóspedes que pretendam adquirir algumas garrafas, para seu consumo privado ou para ofertas de vinhos do Douro aos seus amigos/familiares.

Toda a manutenção da vinha e produção vinícola é assegurada por um caseiro permanente a tempo inteiro, com contrato de trabalho efetivo com a empresa, e com recurso a outras contratações temporárias para a execução dos trabalhos sazonais ao longo do ano, nomeadamente nas épocas da poda, da colheita, das vindimas e da preparação das plantações.



Figura 3 - Trabalhadores Sazonais na Quinta dos Românticos

Caraterização do Investimento

O investimento inerente a este projeto passa em grande parte por requalificar os edifícios pertencentes à propriedade, e criar zonas necessárias à atividade turística.

Em candidatura foi previsto que o investimento em obras representa cerca de 68% do investimento total. Este é composto, sucintamente, por: obras de edificação, reconstrução e ampliação, para a criação de espaços necessários à atividade turística como uma receção, um restaurante, sala de pequenos almoços, instalações sanitárias, cozinha, 5 alojamentos tipo suite, zona de estar e de convívio, lavandaria, sala das máquinas, zona de lagares, um alojamento tipo T3 e outro T1, uma piscina exterior, e zonas de recreio e lazer.