

# OLHAR EM FRENTE

**LOOKING  
FORWARD**

A PLMJ tem sido uma equipa que vai à frente para me proteger ou vai atrás para me empurrar para as boas soluções

*PLMJ has been a team that goes ahead to protect me or follows behind to push me towards good solutions*

## PEDRO GARCIA

ADMINISTRADOR DA MARCASCAIS  
*MarCascais Member of the Board of Directors*

\\ Tem 63 anos e quem não conhecer Pedro Garcia pode achar que não é português: é um optimista convicto, acredita nas suas obras e no seu valor. E não é para menos, nas últimas duas décadas foi responsável pela construção da Marina de Cascais, Termas do Estoril, Centro de Congressos do Estoril e Residências do Palácio. Tudo começou com uma posição, que mantém, na administração do histórico e emblemático Hotel Palácio Estoril. É velejador pré-olímpico e tem formação em *marketing*, os lugares que ocupa na administração da Estoril Plage e na Marina de Cascais não podiam ser a combinação mais perfeita. Recebeu-nos perto do mar, onde conversámos sobre o seu dia-a-dia, os projectos e a já longa relação profissional com PLMJ, da qual Pedro Garcia preferiu destacar as amizades que construiu com vários Sócios, que têm acompanhado os seus projectos nos bons e nos maus momentos.

/// He is 63 years old and those who don't know Pedro Garcia might think he wasn't Portuguese: he is an eternal optimist, he believes in his work and in its value. And for good reason. In the last two decades he has been responsible for the construction of the Cascais Marina, the Termas do Estoril spa, the Estoril Congress Centre and the Residências do Palácio condominium, and all this started with a managerial position he still holds in the historic and emblematic Hotel Palácio Estoril. He sailed in pre-Olympic events and studied marketing: the managerial positions he holds in Estoril Plage and the Cascais Marina couldn't be a more perfect combination. We met up with him close to the ocean where we talked about his daily routine, his projects and his long professional relationship with PLMJ, of which Pedro Garcia prefers to highlight the friendships he has built up with a number of the partners who have handled his projects through good times and bad.

***Pedro Garcia recebeu-nos perto do mar, onde conversámos sobre o seu dia-a-dia, os projectos e a já longa relação profissional com PLMJ.***

***We met up with Pedro Garcia close to the ocean where we talked about his daily routine, his projects and his long professional relationship with PLMJ.***

## PODE RESUMIR O SEU PERCURSO PROFISSIONAL?

\\ Venho da área da comunicação e do *marketing* e mais tarde cheguei à hotelaria e turismo. Dada a minha posição na Administração da Estoril Plage, proprietária do Hotel Palácio Estoril, assumi um papel na liderança da Associação dos Hoteleiros da Região da Costa do Estoril e essa liderança levou-me a perceber que precisávamos de palcos para eventos. A região da Costa do Estoril tem uma proximidade estratégica fantástica a Lisboa, mas tem uma personalidade diferente e um potencial enorme. Durante mais de 20 anos como Presidente da Associação dos Hoteleiros empenhei-me muito no desenvolvimento dos ditos palcos, “the stages for the events”. Daí surgiram projectos a que fiquei associado, nomeadamente a Marina de Cascais, aliás, como velejador pré-olímpico que fui, tinha essa sensibilidade para a importância da proximidade ao mar, pouco aproveitada neste país. O outro projecto é o Centro de Congressos do Estoril, uma obra que lancei, juntamente com a Marina e outras infra-estruturas, que ajudei a dinamizar, tais como o golf, um produto competitivo da região da Costa do Estoril, reconhecido internacionalmente.

***Can you tell us a little about your professional background?***

/// *My background is in communication and marketing and later I moved on to hotels and tourism. Given my managerial position at Estoril Plage, the owner of Hotel Palácio Estoril, I took on an important leading role at the Estoril Coast Region Hoteliers Association and this leadership led me to realise that we needed venues for events. The Estoril coastal region has a fantastic strategic proximity to Lisbon, but it has a different character and enormous potential. Over more than 20 years as president of the Hoteliers Association, I have become closely engaged in the development of those venues, “the stages for the events”. This led to other projects I was associated with, including the Cascais Marina, and indeed, as a sailor in pre-Olympic events, I was sensitive to the importance of the proximity to the ocean which is under exploited in this country. The other project is the Estoril Congress Centre, which I launched, together with the marina, and other infrastructures I helped to promote, such as those for golf, which is a competitive product of the Estoril coastal region that is internationally recognised.*

## NESTE MOMENTO É A MARINA DE CASCAIS QUE MAIS LHE OCUPA O TEMPO PROFISSIONALMENTE?

∞ Não direi isso, a Estoril Plage, da qual sou Administrador há mais de 30 anos, mantém-me ligado ao Hotel Palácio, bem como aos projectos que dizem respeito ao golf do Estoril, às Residências Palácio, no Estoril, às termas do Estoril e ao Hotel propriamente dito. A Estoril Plage é também o accionista grandemente maioritário da Marina de Cascais.

### *At the moment is it the Cascais Marina that takes up most of your professional time?*

∞ I wouldn't say that. Estoril Plage, where I've been a director for over 30 years, keeps me connected to the Hotel Palácio, as well as projects related to golf in Estoril, the Residências Palácio apartments, in Estoril, the Estoril spa and to the hotel itself. Estoril Plage is also the largest shareholder by far in the Cascais Marina.

## QUANDO NASCEU A RELAÇÃO PROFISSIONAL COM PLMJ?

∞ No caso da Marina de Cascais nasceu ainda com o lançamento do projecto. Apresentámo-nos a concurso no qual a Associação dos Hoteleiros foi um importante dinamizador. A Estoril Plage foi também um parceiro e accionista do consórcio. Nessa altura estabelecemos uma relação com PLMJ e o nosso interlocutor com os Advogados do Estado foi o Sócio Luís Sáragga Leal. Hoje em dia o Manuel Santos Vítor é um grande amigo meu, foi o homem que, juntamente com o Luís Sáragga Leal, construiu contrato de concessão e negociação com o Estado. A partir daí, a relação foi-se consolidando e hoje PLMJ faz parte da história desta Marina.

### *When did your professional relationship with PLMJ begin?*

∞ With regard to Cascais Marina, it began with the launch of the project. We presented a bid in the tender process in which the Hoteliers Association was an important player. Estoril Plage was also a partner and shareholder in the consortium. At that time we established a relationship with PLMJ and our point of contact with the lawyers for the Portuguese State was partner Luís Sáragga Leal. These days Manuel Santos Vítor is a great friend of mine and he was the one who, along with Luís Sáragga Leal, drafted the concession contract and handled the negotiations with the Portuguese State. From that moment on, the relationship grew and now PLMJ is part of the history of this marina.

### *“Fazemos parte de uma mesma equipa, isso é tão óbvio que nem o reconhecemos diariamente.”*

*“We are part of the same team and this is so obvious we don't event notice it.”*

## AO LONGO DESTES ANOS CADA PROJECTO TEM SIDO VIVIDO NUMA LÓGICA DE PARTILHA ENTRE ADVOGADO E CLIENTE, QUER DAR ALGUNS EXEMPLOS?

∞ O projecto da Marina é delicado, teve problemas na relação com o Estado, com entidades municipais, o que é normal nestes projectos. Por outro lado temos tido vários litígios, candidaturas a eventos, como por exemplo a *America's Cup*, que foi acompanhada por PLMJ e pelo Sócio Jorge Brito Pereira. São episódios vividos intensamente que fazem parte da vida desta Marina.

Tive casos de litígios em que a PLMJ, com os seus representantes em Barcelona e Madrid, me acompanharam nas diligências e nos testemunhos que tive de prestar. Estou sempre bem acompanhado, defendido e com a sensação de estar protegido. Fazemos parte de uma mesma equipa, isso é tão óbvio que nem o reconhecemos diariamente.

### *“PLMJ faz parte da história desta Marina.”*

*“PLMJ is part of the history of this Marina.”*

### *Over the years, each project has been developed on the basis of a shared approach between lawyer and client. Can you give some examples of this?*

∞ The Marina project is a sensitive one; there have been problems in the relationship with the Portuguese State and with the local municipal authorities, which is normal in these projects. On the other hand, we have had a number of disputes and applications for events such as, for example, the *America's Cup*, which was handled by PLMJ, by partner Jorge Brito Pereira. These have been intense periods which are part of the life of this Marina.

I have been involved in litigation in which PLMJ, with its representatives in Barcelona and Madrid, helped me to deal with the various steps and to give the evidence I was required to give. I'm always well supported and defended. I have a feeling I'm being protected. We are part of the same team and this is so obvious we don't event notice it.



**RECORREM A DIFERENTES ÁREAS DE PRÁTICA DO ESCRITÓRIO. ISSO SIGNIFICA QUE NO DIA-A-DIA DAS EMPRESAS QUE GERE LIDA COM QUESTÕES JURÍDICAS DISTINTAS?**

/// Sim. Administrativo, Contencioso, o Sócio Nuno Líbano Monteiro é outro dos amigos com quem já trabalhamos há muito tempo em Arbitragens e Contencioso. É um envolvimento grande e pela confiança na nossa relação hoje em dia é um escritório de apoio fundamental também na Estoril Plage. É o resultado de um espírito de equipa e de uma competência grande reconhecida pelos accionistas.

***You use different practice areas of the firm. Does this mean that in the daily life of the companies you manage, you deal with distinct legal issues?***

/// Yes. Administrative and litigation. Partner Nuno Líbano Monteiro is another of our friends at PLMJ with whom we have worked for a long time in respect of arbitration and litigation. It is a great partnership and, because of the confidence in our relationship today, it is a firm that is also fundamental in supporting Estoril Plage. It is the result of team spirit and great competence that is recognised by the shareholders.

**COMO SE GERE UMA MARINA COMO ESTA E QUE DIFICULDADES ENFRENTA ACTUALMENTE?**

/// Devo-lhe dizer que no caso de uma Marina já estou habituado a gerir em crise, porque há um processo de equilíbrio económico muito difícil, foi aliás um ênfase criado por PLMJ no contrato de concessão. Estamos a atravessar um momento melhor, as entidades municipais e nacionais reconhecem o esforço em favor do país e da região turística. Nós captámos mais eventos que qualquer destino da náutica de recreio mundial que possam citar. O meu dia-a-dia tem esse entusiasmo de preparar a estratégia para conquistar os eventos, mas também o inconveniente de lutar para minimizar as perdas e os efeitos do desequilíbrio económico-financeiro que a concessão tem sofrido. Quero dizer com isto que não é uma vida fácil mas é motivante reconhecer que o principal objectivo estratégico foi cumprido, ultrapassando as previsões mais optimistas.

***How do you manage a Marina like this one and what difficulties are you facing these days?***

/// I must say that in the case of the Marina, I'm already used to managing it in a crisis because the process of finding an economic balance is a difficult one. Indeed, this was something PLMJ placed an emphasis on in the concession contract. We are now experiencing better times, the municipal and national authorities recognise the effort to the benefit of the country and the tourism region. We are attracting more events than any nautical destination or worldwide leisure destination that one can mention. On a daily basis there is the enthusiasm to prepare an event winning strategy, but also the inconvenience of fighting to minimise losses and the effects of the economic and financial imbalance that the concession has suffered. What I mean to say with this is that it's not an easy life, but it is motivating to see that the main strategic objective has been achieved and we have exceeded even the most optimistic forecasts.

***“Estou habituado a gerir em crise, porque há um processo de equilíbrio económico muito difícil.”***

***“I'm used to managing in a crisis because the process of finding an economic balance is a difficult one.”***

**DISSE HÁ POUCO QUE PORTUGAL APROVEITA MUITO POUCO O MAR, ACREDITA QUE DEVERÍAMOS FOCAR-NOS MAIS NESTE ENORME ACTIVO DO NOSSO PAÍS?**

∞ Sim. Eu já defendia isso quando fiz o plano estratégico da Costa do Estoril. Portugal sempre teve recursos através do mar, sempre saiu pelo mar e tem todas as condições de o fazer porque nós somos os primeiros globalizadores do mundo, e não fomos uns colonizadores mercenários, fomos aqueles que nos miscigenamos com a população.

Da experiência das viagens que tenho feito, sei que somos reconhecidos e bem aceites em qualquer parte do mundo, do Japão à Tailândia, Malásia ou Sri Lanka, é uma vocação que não deveremos perder. Por outro lado, se somos um país turístico que se tem de virar para o mar, temos de ter mais marinas, isso é o que eu defendo há mais de 30 anos. A Europa está ávida de viver cá desde que haja marinas, há uma grande apetência por viver num sítio “best value for Money” como é Portugal. Mais tranquilo, com melhor clima, condições de mar super honestas que não têm nada a ver com a Bretanha ou as costas duríssimas de Inglaterra ou do Mar do Norte, mas ainda não as aproveitamos. Este meu “ainda” é uma palavra de esperança para que, com tantas palestras que há agora sobre o mar, finalmente consigamos concretizar oportunidades que temos.

**“Portugal vende-se mal e tem de começar a saber fazê-lo.”**

**“Portugal is bad at selling itself and needs to learn how to do it.”**

***A moment ago you said that Portugal does little to take advantage of the ocean. Do you think we should place greater focus on this enormous asset of the country?***

∞ Yes. I'd already argued this when I prepared the strategic plan for the Estoril coast.

*Portugal has always used the ocean as a resource, always travelled on the ocean and it has everything necessary to do this because we were the first global players in the world and we weren't mercenary colonialists. We were the ones who mixed in with the natives.*

*From my experience of travelling, I know that we are recognised and well accepted in any part of the world, from Japan to Thailand, Malaysia or Sri Lanka. It's a vocation that we shouldn't lose. On the other hand, if we are to be a tourist destination that has to focus on the ocean, we need to have more marinas and I've argued this for more than 30 years. Europe is eager to live here as long as there are marinas. There is a great appetite for living in a “best value for money” location like Portugal. More relaxed, with a better climate, proper coastal conditions, what we have has nothing to do with Brittany or the harsh coasts of England or the North Sea. But we haven't taken advantage of them yet. By using the word “yet” I hope that, with all the conferences we have now on the ocean, we will finally succeed in bringing the opportunities we have to fruition.*

**A INTERNACIONALIZAÇÃO E A MAIOR ABERTURA AO EXTERIOR SÃO APOSTAS ESTRATÉGICAS PARA PORTUGAL?**

∞ Acho que sim, mas Portugal vende-se mal e tem de começar a saber fazê-lo. Temos características extraordinárias, excelentes profissionais, uma geração de jovens do melhor que há no mundo.

***Should internationalisation and a greater external exposure be strategic objectives for Portugal?***

∞ I believe so, but Portugal is bad at selling itself and needs to learn how to do it. We have extraordinary characteristics, excellent professionals and a generation of young people who are among the best in the world.

**ESSA É UMA CARACTERÍSTICA QUE FAZ FALTA AOS PORTUGUESES, SABEREM VALORIZAR-SE, RECONHECER O QUE FAZEM DE BEM?**

∞ É. E depois há outra coisa, não podemos de 4 em 4 anos alterar uma linha de rumo fundamental, seja em termos autárquicos ou em termos nacionais. O país está destinado a não ter sucesso cada vez que faz uma inflexão na linha de rumo. A mim continua a motivar-me a realização dos eventos, através da marina ou do golfe, e até os eventos culturais realizados no Centro de Congressos do Estoril, como as Conferências do Estoril e o World Fórum da Náutica de recreio, que já acolhemos duas vezes. São resultados que esses palcos já transportaram para o nosso país.

***Is this a characteristic the Portuguese lack - valuing themselves and recognising what they do well?***

∞ It is. And then there is something more; we can't keep changing fundamental course every four years, whether on a local or a national level. The country is destined to fail to achieve success every time it changes course. I am still motivated to put on events using the Marina or golf, and even the cultural events at the Estoril Congress Centre such as the Estoril Conferences and the World Recreational Boating Forum, which we have welcomed twice. These are results that these venues bring to our country.

**“Há uma grande apetência por viver num sítio ‘best value for money’ como é Portugal.”**

**“There is a great appetite for living in a ‘best value for money’ location like Portugal.”**



**SENTE QUE EXISTE UMA PARTILHA DE VALORES ENTRE O GRUPO QUE GERE E PLMJ COMO ASSESSOR JURÍDICO E PARCEIRO ESTRATÉGICO?**

∞ Sinto, e sinto da parte da PLMJ até pela amizade que já tenho, o sentido de partilha na vitória, que é algo que não esqueço. O sentido de ter conquistado uma concessão na altura em que assinámos o contrato com o Estado em relação a esta marina. Na altura em que tivemos sucessos e angústias em relação a candidaturas, na altura que refiz novos projectos e lutei com as entidades para relançar novos projectos e ganhamos um PIN (Projecto de Interesse Nacional). Não me vou esquecer da participação vibrante de PLMJ e dos seus diferentes intervenientes, porque realmente fazem parte de um *team* que ou vai à frente para me proteger ou vai atrás para me empurrar para as boas soluções. Tenho imensas histórias e em PLMJ conhecem-nas bem, tal como a mim.

***Do you feel that the group you manage and PLMJ share values as legal adviser and strategic partner?***

∞ I do, and perhaps because of the friendship I already have, I also feel that PLMJ shares in our victories, which is something I don't forget. The sense of having won the concession at the time we signed the contract with the Portuguese State for this Marina. At the time we had success and difficulties regarding the applications, at the time I remade new projects and fought with the authorities to re-launch new projects and we won a PIN (Project of National Interest). I won't forget the enthusiastic participation of PLMJ and the different people there that we work with, because they really are part of a team that goes ahead to protect me or follows behind to push me towards good solutions. I have a lot of stories and at PLMJ, they know them well, just like they know me.

**QUER OU PODE CONTAR ALGUMA?**

∞ Por exemplo na candidatura das America's Cup fomos à Suíça já com uma desconfiança que alguma coisa não se estava a passar correctamente e o nosso interlocutor, o Jorge Brito Pereira, já tinha razões para essa angústia mas não a espalhou por nós. Também já fui ouvido pelo Juíz Baltasar Garzón, três dias depois dos atentados do 11 de Março. Foi uma situação muito polémica, num fim-de-semana muitíssimo complicado em Madrid, mas não deixei de ser acompanhado na audiência e PLMJ teve o cuidado de me proteger, nomeadamente o Manuel Santos Vítor que me acompanhou e correu tudo muito bem.

***Do you want to or can you share any of them?***

∞ One example was the application for the America's Cup. We went to Switzerland and we already suspected that something wasn't going quite right. Jorge Brito Pereira already had reasons for concern but he was kind enough to shield us from them. On another occasion I had to give evidence to Judge Baltasar Garzón three days after the 11 March attacks. It was a very controversial situation, an extremely complicated weekend in Madrid, but I was still supported at the hearing and PLMJ took care to protect me, in particular Manuel Santos Vítor who accompanied me and everything went well.

**GRANDES DIFICULDADES  
GRANDES OPORTUNIDADES**

***Great Difficulties***

***Great Opportunities***

**PEDIA-LHE, PARA TERMINAR, QUE DESTACASSE QUAL SERÁ A GRANDE DIFICULDADE E A MAIOR OPORTUNIDADE QUE ENFRENTAREMOS NO FUTURO PRÓXIMO?**

∞ Estou convencido que a grande oportunidade é que a globalização passe por nós, temos um bom palco e bons actores, e penso que já se começou a manifestar. Temos uma atitude muito positiva, um potencial de futuro muito grande neste novo ciclo que se vai desenvolver no mundo sobretudo com a abertura a economias emergentes. A grande dificuldade vai ser relançar a nossa economia em termos diferenciadores e captadores de mais valia, e financiar esse relançamento.

***To finish could you tell me what you think will be the great challenge and the great opportunity that we will face in the near future?***

∞ I'm convinced that the great opportunity is that globalisation is on our doorstep. We have a good stage and good actors and I think this has already started to show. We have a very positive attitude with very great potential for the future in this new cycle that is developing in the world and, above all, with emerging economies opening up. The great challenge will be to re-launch our economy in terms that differentiate us and bring added value, and to finance this re-launch.