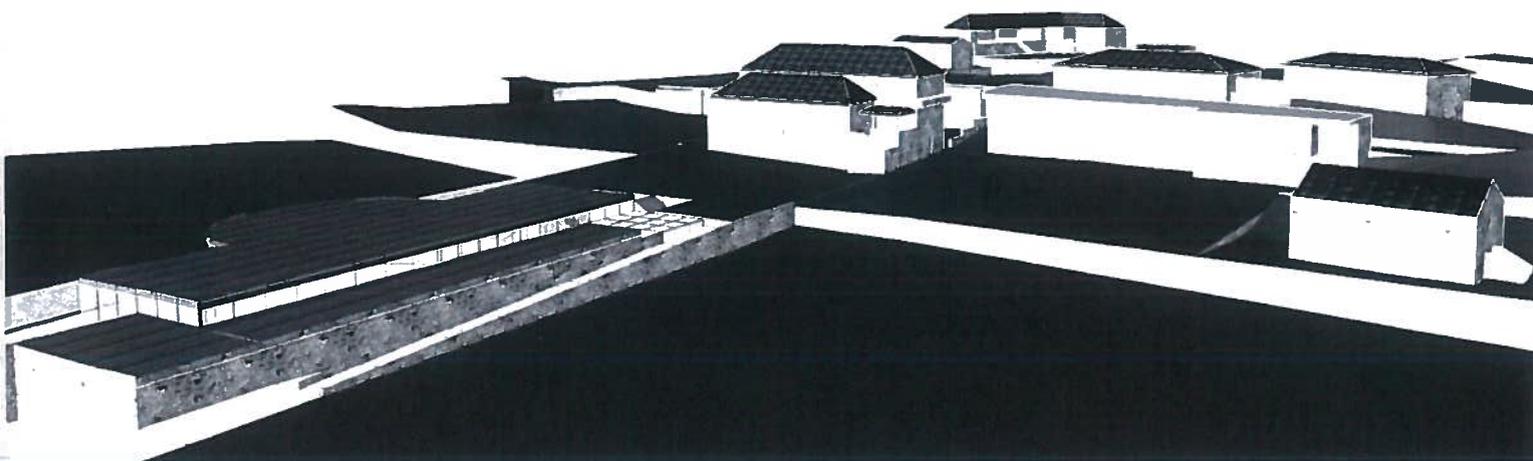


**RECONHECIMENTO DE INTERESSE MUNICIPAL
ALDEAMENTO TURISTICO DO SOBRADO**

13 de Agosto 2021



PROMOTOR

Dados da entidade promotora:

N.º Identificação Fiscal | 510 394 310

Nome ou Designação Social | Linkeat Lda

Morada (Sede Social) | Rua Doutor Francisco Duarte nº108, Apartamento nº1 2º Andar,
São Victor, concelho de Braga

Distrito | Braga

Telefone | 966 389 189

E-mail | nunotavarespontes@gmail.com

Data da Constituição | 2012/09/19

Natureza Jurídica | Sociedade por quotas

Capital Social | 16.000,00€

Escalão dimensional | Microempresa

Sócios | Nuno Tavares Pontes

DADOS DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

- Área das parcelas – 117.250,00 m²

- Área do edificado existente e a reabilitar – 3.937,50 m²

- Área “nova” a construir – 1.035,00 m²

Arq.º César Rolim, Arq.ª Andrea Vieira

Estudo de Financeiro e Viabilidade Económica: Eng. João

“O desenvolvimento do mundo rural português pauta-se cada vez mais por critérios de utilização sustentável dos recursos naturais e pela sua conservação e recuperação quando necessário, concretizando o desejo profundo de as gerações vindouras poderem usufruir de terras e solos, água e ar em melhores condições assim como uma paisagem rural consentânea com os sentimentos históricos e culturais das populações.

(...)

Considera-se, pois, necessário e premente reforçar a importância dos recursos pedológicos que devem estar afetos às atividades agrícolas e adaptar a realidade existente às atuais condições concretas da procura de solos para outras finalidades, tais como o lazer, a manutenção do ciclo da água e do carbono e a paisagem, desempenhando a Reserva Agrícola Nacional um papel fundamental na concretização dos objetivos principais da preservação do recurso do solo e sua afetação à agricultura.”

Regime Jurídico da RAN

Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março

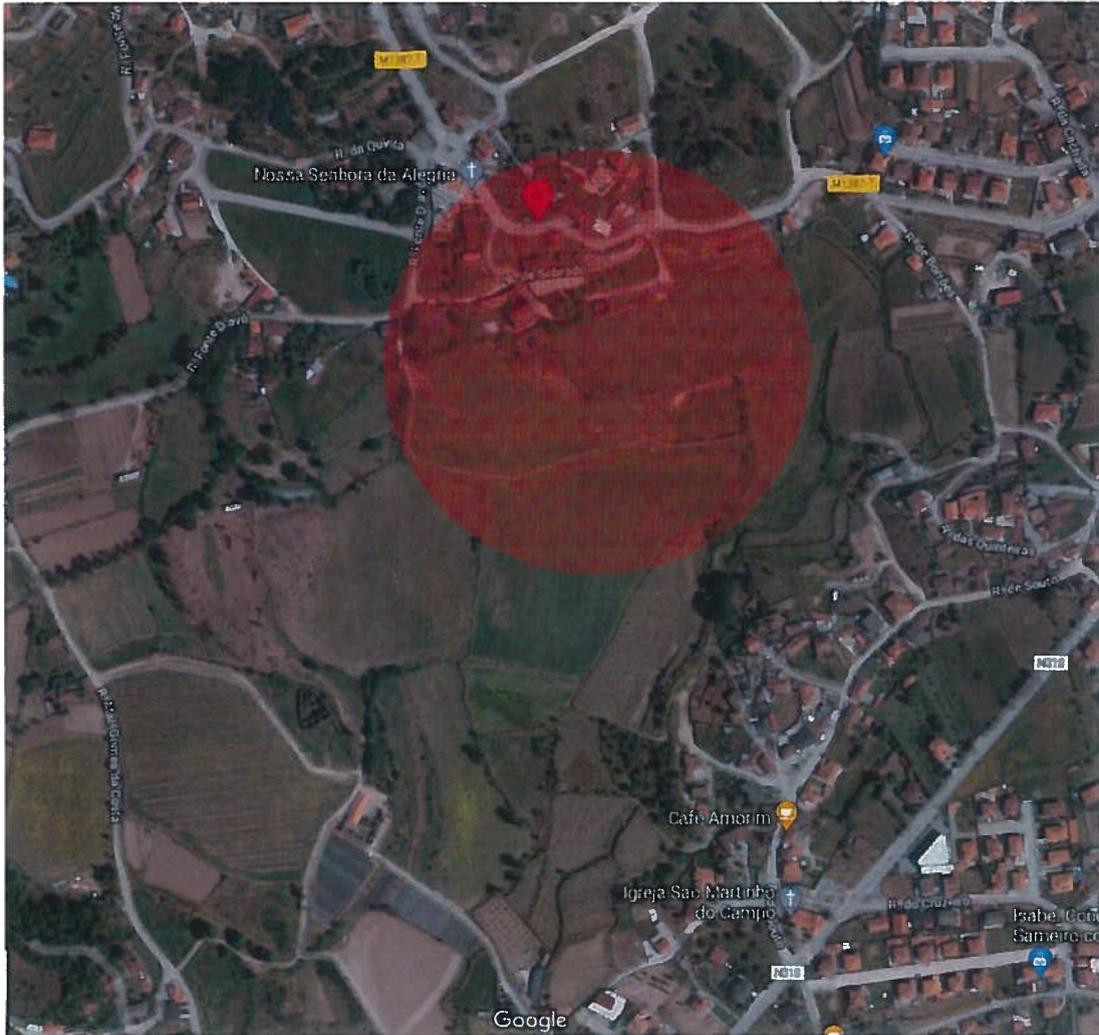
Assim, e em estreita simbiose com as preocupações do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional, e conforme o disposto no artigo 25.º do mesmo diploma onde é referido que *“Podem ser autorizadas, a título excecional, utilizações não agrícolas de áreas integradas na RAN para a realização de ações de relevante interesse público que sejam reconhecidas como tal”* o presente documento visa requerer a atribuição do **Reconhecimento de Interesse Municipal**.

O projeto de investimento está marcadamente associado ao empreendedorismo, motivação e experiência empresarial dos seus promotores e à **relação emocional destes com o espaço, com o lugar e os imóveis objeto de intervenção**. Pretende-se, assim aliado à exploração agrícola existente e a potenciar, desenvolver um **empreendimento turístico diferenciado e inovador**, sustentado na proximidade a importantes pontos de atratividade turística, num contexto ambiental, paisagístico e cultural único. Pretende-se também tirar partido das atuais tendências do setor turístico, onde se verifica o crescimento da procura destes destinos, ao mesmo tempo que se encontra um modo sustentável de exploração deste valioso património ambiental e construído.

Localizada às portas do Parque Nacional da Peneda-Gerês, o empreendimento, pretende afirmar-se como uma **referência nacional, que combina o respeito pela história, cultura e meio ambiente com a disponibilização de serviços diferenciados numa atmosfera acolhedora e requintada, onde o mundo rural surge como suporte e enquadramento**.

ÍNDICE

PROMOTOR	2
DADOS DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA	2
1. INTRODUÇÃO	5
2. O LUGAR E O PROJETO	6
3. IMPACTO DO PROJECTO NA REGIÃO ENVOLVENTE	9
4. PUBLICO ALVO E ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO – CARATERIZAÇÃO	10
5. PRODUTOS E SERVIÇOS	11
6. METODOLOGIA E FASEAMENTO DA INTERVENÇÃO	12
7. ANÁLISE SWOT	13
8. AVALIAÇÃO DAS INCIDENCIAS TERRITORIAIS (art.º. 75 ponto 2 alínea a) do Regulamento do PDM da Póvoa de Lanhoso)	14
9. FUNDAMENTAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DOS USOS PROPOSTOS	14
10. QUALIFICAÇÃO DA INICIATIVA PARA EFEITO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA	15
11. ENQUADRAMENTO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA NOS PLANOS MUNICIPAIS	16
12. PLANO DE INVESTIMENTO E ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA	17
12.1 PRESSUPOSTOS GERAIS	17
12.2 INVESTIMENTO	17
12.3 DEPRECIACÕES	18
12.4 FINANCIAMENTO	18
12.5 VENDAS	19
12.6 CMVMC	20
12.7 FSE	20
12.8 PESSOAL	21
12.9 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS E BALANÇO PREVISIONAL	23
12.10 BALANÇO	24
12.11 AVALIAÇÃO	25
13. CONCLUSÃO	25



1. INTRODUÇÃO

O presente documento, tem como propósito o enquadramento da pretensão para o **Pedido Reconhecimento de Interesse Municipal**, especificamente o **Reconhecimento de Interesse Público Estratégico**, em conformidade com o disposto no artigo 25º do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional e do art.º 75 e para os efeitos previstos na alínea a) do nº 2 do art.º 76º do Regulamento do Plano Diretor Municipal da Povoia de Lanhoso.

A operação urbanística a promover pela *Linkeat Lda*, com sede na Rua Doutor Francisco Duarte nº108, Apartamento nº1 2º Andar, São Victor, concelho de Braga, pretende a constituição de um **empreendimento de turismo em espaço rural**, intervindo para efeito em diversas construções a reabilitar no **Lugar do Sobrado, freguesia de Campo Lordelo - Município da Povoia de Lanhoso**.

2. O LUGAR E O PROJETO

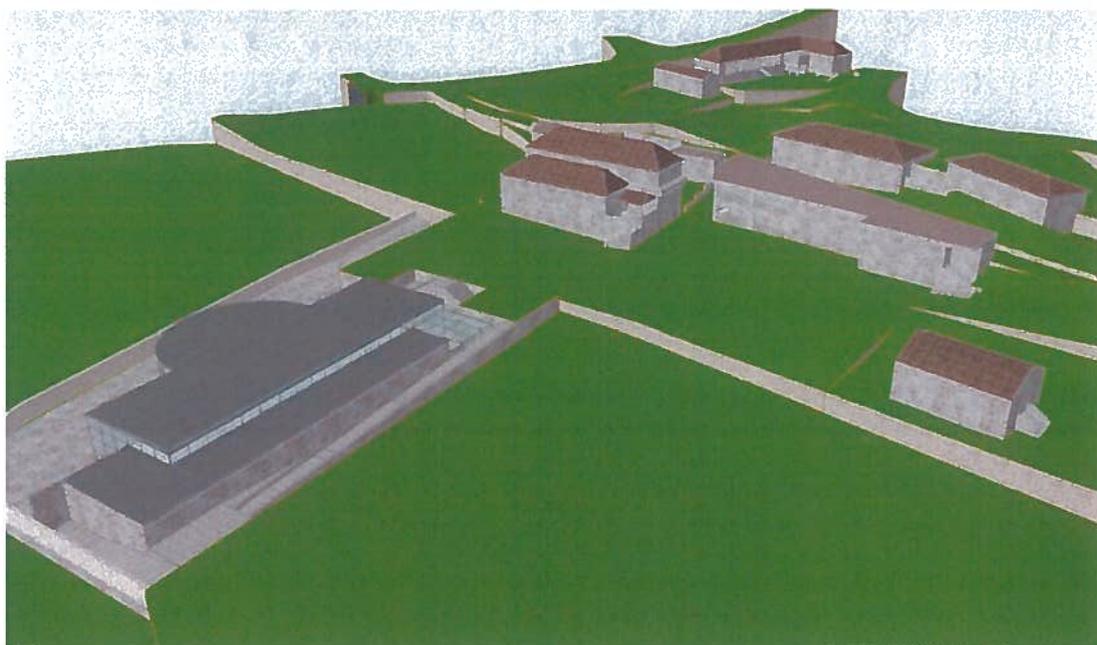
No Sobrado, União de Freguesias de Campos e Louredo - Póvoa de Lanhoso, às portas do Parque Nacional da Peneda-Gerês, o empreendimento pretende afirmar-se como uma referência nacional, que combina o respeito pela história, cultura e meio ambiente com a disponibilização de serviços diferenciados numa atmosfera acolhedora e requintada e numa paisagem rural e agrícola única.

Num lugar, onde o empreendimento a reabilitar consubstancia-se como de impacto significativo para a qualificação da envolvente rural e paisagística, pretende-se intervir em dez edificações existentes mantendo a traça da sua construção rural qualificando e dinamizando assim uma área muito expressiva de território.



Este conjunto edificado tem a configuração de um aldeamento, servido por caminhos de ligação que confina com vários terrenos agrícolas, numa área total aproximada de 10ha. A área agrícola integra alguns ha já se encontram em produção, com plantações de limões e vinha, e

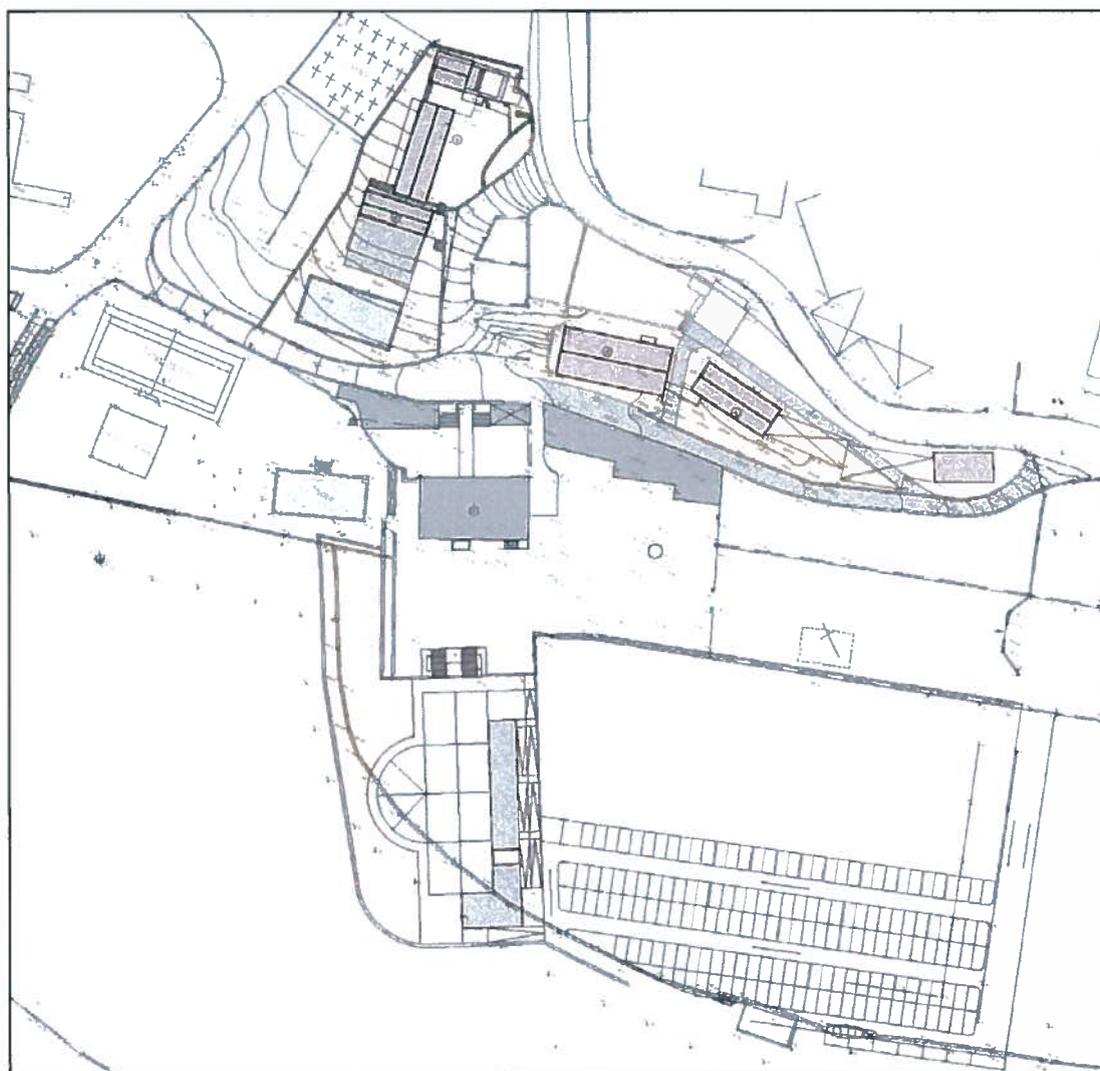
outros a serem recuperados e dinamizados para o mesmo efeito. A área edificada a reabilitar totaliza aproximadamente 3937,50m² ao que acresce de construção nova 1.035,00m².



O Regulamento (UE) n.º 1305/2013, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 17 de dezembro, relativo ao apoio ao desenvolvimento rural pelo Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural (FEADER), prevê a atribuição de apoios ou de majorações dos apoios aos agricultores que exerçam a atividade agrícola nas zonas de montanha, nas zonas, que não

as de montanha, sujeitas a condicionantes naturais significativas e nas outras zonas afetadas por condicionantes específicas, genericamente designadas por zonas desfavorecidas. Esta propriedade está localizada em zona classificada como desfavorecida, em conformidade com o que dispõe a Portaria nº 5/2019, de 4 de Janeiro, o que reforça a necessidade de encontrar modos sustentáveis e competitivos de intervir neste território.

A intervenção urbanística prevista afetará as seguintes edificações já existentes, identificadas na planta apresentada a seguir exibida, e prevê a edificação duas novas construções, sem prejuízo de ampliações pontuais das pré-existências. A atividade agrícola e turística, pela sua grande dimensão e expressão territorial, embora complementares podem ser geridas de forma individualizada do ponto de vista da operação financeira, sendo indissociáveis do ponto de vista paisagístico e de oferta.



A intervenção pretende assim intervir em dez construções do edificado existente, onde será mantida a traça arquitetónica e a sua configuração rústica, adaptando-as para a criação de alojamentos para aproximadamente 40 pessoas.

A proposta considera ainda a criação de uma nova área, essencial para a viabilidade funcional e económica do projeto, identificada na imagem supra como edificação 10. Esta área a construir será executada com vista a criar uma zona de realização de eventos complementar à estrutura existente. Este será construído em materiais que concedam ao edifício um aspeto “leve” e integrado na paisagem. De sublinhar que a edificação nova proposta, ainda que se insira em solo em RAN, em nada prejudicam à estrutura agrícola que está a ser desenvolvida pela requerente, quer pela sua dimensão quer pela sua localização na propriedade. O objetivo do projeto é o desenvolver um **polo turístico, com capacidade máxima de alojamento aproximada de 40 pessoas e serviços conexos de eventos e restauração para até 250 pessoas**. Para além da oferta “cama, mesa e lazer” para o turismo pessoal, pretende-se ainda disponibilizar e qualificar o espaço para o acolhimento de eventos para um número maior de pessoas, como por exemplo, congressos, reuniões de empresas ou de outras organizações, exposições, celebrações, etc.

A atividade que melhor se ajusta ao perfil deste projeto é a de *“Aldeamento turístico”*, na interpretação que se pode assimilar pela leitura do artº 13 deste Decreto-Lei quando se diz que *“são aldeamentos turísticos os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão arquitetónica coerente, com unidades de alojamento, situadas em espaços com continuidade territorial, com vias de circulação interna que permitam o trânsito de veículos de emergência, ainda que atravessadas por estradas municipais e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas”*.

3. IMPACTO DO PROJECTO NA REGIÃO ENVOLVENTE

Face à dimensão do projeto, acredita-se que ele terá um perfil diferenciado mas complementar na oferta, em relação aos empreendimentos similares que já existem na região, já que, pela sua dimensão e características, facultará um leque de possibilidades muito variado.

O empreendimento terá necessariamente um impacto assinalável na zona envolvente, desde logo, porque, pela sua dimensão e propósitos, poderá assumir-se como um **projeto âncora para o lugar de Sobrado/Loredo**, aglomerado de natureza predominantemente rural e agrícola que, como outros com o mesmo perfil se destaca por viver um processo de definhamento populacional e económico. Também, e por outro lado, releva-se o facto de o investimento estar centrado na recuperação de várias construções rústicas que se encontram em estado de abandono e degradação. Considera-se ainda importante destacar o objetivo que move o requerente em articular este empreendimento com o património cultural, paisagístico e de lazer de que a região é beneficiada, através da promoção de visitas organizadas para benefício dos utentes do aldeamento.

A criação de postos de trabalho diretos e indiretos que este projeto gerará, com especial repercussão na zona envolvente imediata, será um contributo importante para as dinâmicas locais. A este propósito refere-se que se prevê que, em relação à componente exclusivamente turística, o quadro de pessoal será de 5 pessoas a contratar, podendo ser alargado conforme a procura de serviços/ restauração e eventos.

4. PUBLICO ALVO E ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO – CARATERIZAÇÃO

Dada a estratégia e modelo de negócio definido, podemos segmentar os principais **clientes do empreendimento em três grupos essenciais:**

1. Provenientes de grandes centros urbanos do território Ibérico, Lisboa, Porto, Madrid, Barcelona, Sevilha que procuram esta tipologia de oferta para “escapadinhas” em busca da serenidade, repouso, contacto e aventura na natureza, maioritariamente famílias pertencentes à classe média alta e alta, com preocupações com a sustentabilidade ambiental.
2. Centro e Norte da Europa, onde se tem assistido a um forte aumento da procura de turismo de natureza e aventura, com preocupação ambientais, capacidade financeira.
3. População regional, especialmente noivos, pais e empresas, no que concerne à atividade de organização de eventos sociais.

A implementação do projeto de investimento prevê **desenvolver um conceito Turístico em Espaço Rural em torno das construções existente com uma arquitetura tradicional e típica da região, pretendendo-se reabilitar a casa principal ou senhorial e todas as outras**

construções envolventes que serviam de apoio às culturas agrícolas da região que agora se pretende a sua conversão em alojamentos turísticos e zonas de apoio ao empreendimento.

Com a implementação do presente projeto de investimento, o seu promotor propõe-se alcançar os seguintes objetivos gerais:

- ✓ **Desenvolver um novo conceito Turístico em espaço Rural diferenciado pelo contexto paisagístico, cultural e unicidade de produtos endógenos;**
- ✓ **Garantir retorno financeiro, pretendendo atingir um volume de vendas superior a 2.500.000,00€ em 2027;**
- ✓ **Atingir uma taxa média de ocupação anual de cerca de 70% até ao ano 2027;**
- ✓ **Criar pelo menos 5 postos de trabalho diretos no empreendimento.**
- ✓ **Impacto no território e na atividade económica local.**

Pretende-se ainda atingir assim os seguintes objetivos específicos deste projeto de investimento:

- ✓ **Reabilitar e valorizar onze imóveis, convertendo-os num empreendimento de Turismo em Espaço Rural – com capacidade de alojamento que rondará 40 a 50 hóspedes;**
- ✓ **Requalificar o espaço exterior envolvente de forma a permitir a organização de eventos sociais;**
- ✓ **Construção de um novo edifício que servirá de apoio a toda a atividade;**
- ✓ **Conceção e implementação de uma campanha de divulgação e marketing diferenciadora que combine ações de outbound e inbound marketing;**
- ✓ **Contribuir para que todos os serviços disponibilizados pela empresa sejam acessíveis a todos;**
- ✓ **Contribuir para a consolidação da oferta existente alinhada numa lógica de crescimento sustentável.**

5. PRODUTOS E SERVIÇOS

O modelo de negócio, que suporta o plano estratégico de desenvolvimento definido pelos promotores sustenta na disponibilização de um conjunto de produtos/serviços diversificados e complementares, que podemos dividir em três tipos:

a) Alojamento - O empreendimento, dispõem de 11 imóveis, com capacidade para 40 hóspedes disponibilizando as seguintes tipologias.

3 T2

4 T1

10 Suites

b) Atividades Animação Turística - de forma a colmatar uma falha na oferta local e atingir um maior n.º de clientes, o empreendimento disponibilizará aos seus hóspedes, todos os turistas e visitantes, um conjunto de atividades complementares que passamos a elencar:

Passeios pedestres, de BTT e fotográficos com guia; Parapente; Trail; Canyoning; Birdwatching; Geocaching; entre outras.

c) Organização de Eventos – Por forma a rentabilizar o investimento e espaço existente, de forma complementar à atividade turística os promotores pretendem criar no exterior um zona para organização de eventos sociais (casamentos, batizados,...) e empresariais (corporate), com capacidade até 250 pessoas.

6. METODOLOGIA E FASEAMENTO DA INTERVENÇÃO

A metodologia de intervenção associada ao presente projeto de investimento, assenta em 3 fases essenciais:

Fase 1 – Preparação e Planeamento: Nesta fase o promotor do projeto de investimento ora proposto, desenvolveu um diagnóstico conjuntural da realidade em que a empresa se insere, estudo de viabilidade económica e financeiro do plano de investimento e projetos de arquitetura e engenharia.

Fase 2 – Plano de Ação: Inclui atividades que se interligam e complementam, prevendo-se um timing de execução global de 5 anos:

- a) Intervenção no solar, espaço exterior ao mesmo e infraestrutura de apoio;
- b) Preparação e execução da obra de readaptação dos imóveis devolutos;
- c) Construção de infraestrutura de apoio à atividade;
- d) Valorização de um espaço exterior e adaptação para organização de eventos;
- e) Aquisição de equipamento básico e mobiliário, essencial à abertura e bom funcionamento do empreendimento;
- f) Aquisição de equipamento eletrónico hardware e software;
- g) Paralelamente, será concebido todo o branding e plano de comunicação e marketing do empreendimento.

Fase 3 – Acompanhamento, Monitorização e Avaliação: De modo a garantir a boa execução, dentro dos timings programados e o alcance dos resultados propostos, a empresa periodicamente fará análises de riscos e oportunidades, procurando otimizar resultados e impacto, quer na gestão do projeto, quer no foco de desenvolvimento e crescimento da

empresa, para que, atempadamente possam ser definidas ações preventivas e/ou corretivas, que garantam a eficácia das ações empreendidas.

7. ANÁLISE SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Empreendedorismo e Know-How dos promotores;
- ✓ Diversidade e genuinidade da oferta;
- ✓ Diferenciação dos serviços prestados;
- ✓ Complementaridade entre áreas de negócio;
- ✓ Permanente desenvolvimento de novas ofertas/produtos;
- ✓ Proximidade aos fornecedores;
- ✓ Rede de parcerias já desenvolvidas;

Pontos Fracos:

- ✓ Infraestrutura existente degradada, sendo necessário investimentos avultados de modo a criar as condições ideais à atividade;
- ✓ Carências ao nível do espaço exterior para prestação de serviços organização de eventos;
- ✓ Necessidade de investimento significativo;
- ✓ Acessos intrarregionais.

Ameaças:

- ✓ Aparecimento de negócios similares na região;
- ✓ Permanente procura de novas experiências por parte do cliente.
- ✓ Dificuldade em encontrar mão-de-obra qualificada e reter talento.

Oportunidades:

- ✓ Região com recursos endógenos únicos e inimitáveis assumindo-se como fatores de atratividade regional;
- ✓ Identificação do turismo como sector estratégico para o desenvolvimento regional e nacional;
- ✓ Novas tendências da procura (menos massas, mais sustentável e genuíno,...)
- ✓ Obtenção de financiamento através de fundos comunitários.

8. AVALIAÇÃO DAS INCIDÊNCIAS TERRITORIAIS (art.º 75 ponto 2 alínea a) do Regulamento do PDM da Póvoa de Lanhoso)

Segundo o artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 80/2017 *“São aldeamentos turísticos os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão arquitetónica coerente, com unidades de alojamento, situadas em espaços com continuidade territorial, com vias de circulação interna que permitam o trânsito de veículos de emergência, ainda que atravessadas por estradas municipais e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas.”*

Este aldeamento turístico, pelas suas particularidades territoriais, afirmar-se-á pela possibilidade do contacto com a natureza, com a dimensão agrícola, com as tradições locais, sendo por isso, um modo privilegiado de promoção dos recursos existentes. Será certamente um fator de revitalização do território, quer do ponto de vista cultural, económico e social, mais do que tudo é uma oportunidade para o seu desenvolvimento e com isso das suas gentes, ao mesmo tempo que um forte contributo, talvez o mais importante, para a reabilitação das suas pré-existências.

Por isso em termos funcionais, ambientais, físico formais e paisagísticos, entendendo-se a atividade agrícola e turística como mais do que compatível, como capaz de se reforçar e potenciar mutuamente, existirá uma mais valia significativa para este local e em consequência para o território no seu conjunto. Isto porque na génese deste projeto está a reabilitação de um número muito significativo de ruínas, com muito pouca expressão a ampliação pretendida e sempre tendo a matriz rustica das suas construções como base do conceito de intervenção mantendo assim o valor paisagístico do lugar.

9. FUNDAMENTAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DOS USOS PROPOSTOS

A atividade turística, em territórios vulneráveis e de baixa densidade, é um forte complemento à atividade agrícola sendo responsáveis pela viabilidade económico financeira ao mesmo tempo que se traduz em dinâmicas importantes do ponto de vista social, económico e cultural para a região. No caso deste empreendimento, onde a dimensão agrícola

poderá atingir os 10 ha e onde o turismo está associado a 3.937,50m² de edificações, a atividade agrícola e turística, pela sua grande dimensão e expressão territorial, são indissociáveis e complementares do ponto de vista paisagístico e da oferta ao mesmo tempo que se tornam complementares do ponto de vista da atratividade.

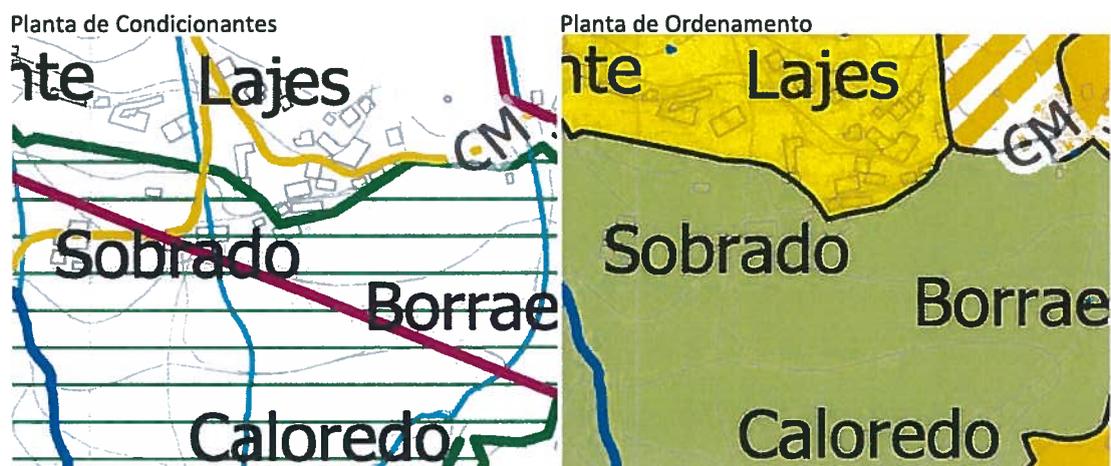
Muito embora a requerente seja a Sociedade Agrícola da Casa de Sobrado, enquanto detentora da propriedade e que já explora a componente agrícola, avalia-se como muito provável a constituição de uma nova sociedade com o objeto orientado para a gestão da componente turística e, em particular, para o projeto que está na base do presente requerimento. Face à dimensão da componente turística, esta opção decorre da necessidade de distinguir a gestão da exploração agrícola propriamente dita da que está associada a uma área de negócio com particularidades muito específicas.

10. QUALIFICAÇÃO DA INICIATIVA PARA EFEITO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acordo com o Guia de Boas Práticas para a Avaliação Ambiental Estratégica, a Avaliação ambiental estratégica (AAE) identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos ambientais significativos resultantes de um Plano ou Programa anteriormente à sua elaboração ou durante esta e antes da sua aprovação. Este instrumento aplica-se a planos e programas públicos cuja implementação possa enquadrar projetos suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, nomeadamente os sujeitos a Avaliação de impacte ambiental ou em áreas protegidas pelo seu interesse na conservação da biodiversidade.

Assim, não estando a presente intervenção ao abrigo de nenhum Plano nem programa, além da vigência do Plano Diretor Municipal, e não existindo impacto significativo no ambiente na medida em que a área mais significativa é a reabilitar e estando em causa uma percentagem muito pequena de área a construir, não se afigura necessário a sujeição a Avaliação de Impacte Ambiental.

11. ENQUADRAMENTO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA NOS PLANOS MUNICIPAIS



Assim, encontram-se localizados em Zona de Reserva Agrícola Nacional os seguintes edifícios:

*Existentes a reabilitar: Edifício 1 (Casa Mãe); Edifício 9 (Capela) e Edifício 10 (Casa Nova);

*Propostos: (a construir): Edifício 11 (Edifício de Eventos) com uma área de implantação aproximada de 1.035,00m².

Nos termos do nº 1 do artº 75 do Regulamento do PDM, entende-se por empreendimentos de carácter estratégico, todos aqueles que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal, seja reconhecido o interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental.

Perante o exposto e admitindo o requerente que o empreendimento que se propõe levar a bom termo preenche praticamente todos os requisitos, entende-se estarem reunidas as condições para a Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso considere apreciar, deliberar e propor à Assembleia Municipal, a nossa pretensão de Reconhecimento de Interesse Municipal, nomeadamente o Reconhecimento de Interesse Público Estratégico.

12. PLANO DE INVESTIMENTO E ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

12.1 Pressupostos Gerais

Unidade monetária	Euros
Ano inicial do projeto (Ano 0)	2022
Prazo médio de Recebimento (dias) / (meses)	15
Prazo médio de Pagamento (dias) / (meses)	30
Prazo médio de Stockagem (dias) / (meses)	5
Prazo de pagamento de IVA (trim = 4; mensal =12)	
Taxa de IVA - Vendas	23,00%
Taxa de IVA - Prestação Serviços	23,00%
Taxa de IVA - CMVMC	23,00%
Taxa de IVA - FSE	23,00%
Taxa de IVA - Investimento	23,00%
Taxa de Segurança Social - entidade - órgãos sociais	23,75%
Taxa de Segurança Social - entidade - colaboradores	23,75%
Taxa de Segurança Social - pessoal - órgãos sociais	11,00%
Taxa de Segurança Social - pessoal - colaboradores	11,00%
Taxa média de IRS	15,00%
Taxa de IRC	25,00%
Taxa de Aplicações Financeiras Curto Prazo	0,00%
Taxa de juro de empréstimo Curto Prazo	4,00%
Taxa de juro de empréstimo ML Prazo	5,00%

12.2 Investimento

No presente estudo, considerou-se que o investimento será realizado num prazo de 24 meses, com início em janeiro de 2022 e está agrupado pelas diversas rubricas de investimento de acordo com a sua classificação contabilística conforme mapa seguinte:

Investimento por ano	2022	2023
Propriedades de investimento		
Terrenos e recursos naturais		
Edifícios e Outras construções		
Outras propriedades de investimento		
Total propriedades de investimento		
Activos fixos tangíveis		
Terrenos e Recursos Naturais		
Edifícios e Outras Construções	1 345 000	200 000
Equipamento Básico		600 000
Equipamento de Transporte		30 000
Equipamento Administrativo		10 000
Equipamentos biológicos		
Outros activos fixos tangíveis		
Total Activos Fixos Tangíveis	1 345 000	840 000
Activos Intangíveis		
Goodwill		
Projectos de desenvolvimento	15 000	
Programas de computador		15 000
Propriedade industrial		
Outros activos intangíveis		5 000
Total Activos Intangíveis	15 000	20 000
Total Investimento	1 360 000	860 000

12.3 Depreciações

O método considerado no cálculo do valor das quotas de depreciação é o método de quotas constantes. O cálculo das depreciações, tiveram por base as seguintes taxas:

Taxas de Depreciações e amortizações	
Propriedades de investimento	
Edifícios e Outras construções	2,00%
Outras propriedades de investimento	10,00%
Activos fixos tangíveis	
Edifícios e Outras Construções	2,00%
Equipamento Básico	20,00%
Equipamento de Transporte	25,00%
Equipamento Administrativo	25,00%
Equipamentos biológicos	25,00%
Outros activos fixos tangíveis	25,00%
Activos Intangíveis	
Projectos de desenvolvimento	33,333%
Programas de computador	33,333%
Propriedade industrial	33,333%
Outros activos intangíveis	33,333%

Depreciações & Amortizações acumuladas	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Propriedades de investimento											
Activos fixos tangíveis		160 900	321 800	482 700	643 600	794 500	825 400	856 300	887 200	918 100	949 000
Activos Intangíveis		11 667	23 333	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000
TOTAL		172 567	345 133	517 700	678 600	829 500	860 400	891 300	922 200	953 100	984 000

12.4 Financiamento

Seguidamente, apresentamos a estrutura de financiamento utilizada para o presente projeto de investimento, com base no atual Sistema de Incentivo à Inovação:

- 30% através de Incentivo reembolsável, com taxa de juro 0%, 10 anos de período de reembolso e 3 de carência, no montante de 666.000€.
- 30% através de Incentivo não reembolsável, no montante de 666.000€.

➤ Os restantes 40% no montante de 904.900€ com recurso a Capital Próprio (500.000€) e Prestações Suplementares de Capital (404.900€).

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Investimento	1 360 000	876 861	-4 012	-3 278	-2 595	-2 708					
Margem de segurança											
Necessidades de financiamento	1 360 000	876 860	-4 000	-3 300	-2 600	-2 700					

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Fuentes de Financiamento											
Meios Libres			328 280	540 917	742 550	903 553	978 651	1 094 218	1 178 575	1 247 490	1 320 225
Capital	500 000,0										
Outros Instrumentos de capital (+/-)	44 000,0	360 900,0									
Emprestimos de sócios (+) ou Reembolsos a sócios (-)											
Financiamento bancário e outras inst. Crédito	408 000,0	258 000,0									
Subsídios (+/-)	408 000,0	258 000,0									
TOTAL	1 360 000	876 800	328 280	540 917	742 550	903 553	978 651	1 094 218	1 178 575	1 247 490	1 320 225
Capital em dívida	408 000	668 000	868 000	599 400	532 800	486 200	399 600	333 000	286 400	199 800	133 200
Juros pagos com Imposto Selo incluído											
Reembolso				66 600	66 600	66 600	66 600	66 600	66 600	66 600	66 600

12.5 Vendas

Para o cálculo do volume de negócio, foi tido em conta o segmento e mercado-alvo (médio/alto e alto) e a estratégia de diferenciação da unidade, inerente a todo o plano. Com os seguintes pressupostos por tipologia de serviço, no primeiro ano de atividade:

- Alojamento em Suite (10) – Considerou-se no primeiro ano de atividade uma taxa média anual de ocupação de 30% e preço médio noite de 350€;
- Alojamento em T2 (3) – Considerou-se no primeiro ano de atividade uma taxa média anual de ocupação de 30% e preço médio noite de 250€;
- Alojamento em T1 (4) – Considerou-se no primeiro ano de atividade uma taxa média anual de ocupação de 30% e preço médio noite de 150€;
- Eventos Sociais e empresariais – prevê-se no primeiro ano, a realização de 31 eventos (60% do total de semanas anuais) com uma média de 170 pessoais por evento e preço de 130€ por pessoa.

Aplicando taxas de crescimento de vendas conforme mapa seguinte e uma taxa anual de variação do preço de 1.5% ano. Propondo-se alcançar uma taxa média de ocupação no alojamento de 70% em 2027.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Taxa de variação dos preços		1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

VENDAS - MERCADO NACIONAL	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Alojamento Suite	0	0	383 250	583 498	769 926	937 770	999 428	1 085 140	1 135 173	1 175 245	1 218 731
Quantidades vendidas	0	0	1 095	1 643	2 135	2 562	2 690	2 825	2 966	3 026	3 086
Taxa de crescimento das unidades vendidas				50,00%	30,00%	20,00%	5,00%	5,00%	5,00%	2,00%	2,00%
Preço Unitário	0,00	0,00	350,00	355,25	360,58	365,99	371,48	377,05	382,71	388,45	394,27
Alojamento T2	0	0	82 125	125 035	164 984	200 951	214 163	228 244	243 251	251 838	260 728
Quantidades vendidas	0	0	329	493	641	769	807	847	890	908	926
Taxa de crescimento das unidades vendidas				50,00%	30,00%	20,00%	5,00%	5,00%	5,00%	2,00%	2,00%
Preço Unitário		0,00	250,00	253,75	257,56	261,42	265,34	269,32	273,36	277,46	281,62
Alojamento T1	0	0	65 700	100 028	131 987	160 761	171 331	182 595	194 601	201 471	208 582
Quantidades vendidas		0	438	657	854	1 025	1 076	1 130	1 186	1 210	1 234
Taxa de crescimento das unidades vendidas				50,00%	30,00%	20,00%	5,00%	5,00%	5,00%	2,00%	2,00%
Preço Unitário		0,00	150,00	152,25	154,53	156,85	159,20	161,59	164,02	166,48	168,97
Eventos	0	0	689 520	909 822	1 108 163	1 237 264	1 381 405	1 542 339	1 643 747	1 751 824	1 867 096
Quantidades vendidas		0	5 304	6 895	8 274	9 102	10 012	11 013	11 564	12 142	12 749
Taxa de crescimento das unidades vendidas				30,00%	20,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Preço Unitário		0,00	130,00	131,95	133,93	135,94	137,98	140,05	142,15	144,28	146,44
TOTAL	0	0	1 220 595	1 718 383	2 175 060	2 536 744	2 768 327	3 018 319	3 218 773	3 380 377	3 553 048

TOTAL VOLUME DE NEGÓCIOS	0	0	1 228 595	1 718 383	2 175 060	2 536 744	2 766 327	3 018 319	3 216 773	3 380 377	3 553 848
IVA	0	0	200 737	335 228	500 284	583 451	638 255	684 213	739 858	777 487	817 291
TOTAL VOLUME DE NEGÓCIOS + IVA	0	0	1 501 332	2 113 611	2 675 324	3 120 196	3 402 582	3 712 532	3 956 631	4 157 864	4 370 240

12.6 CMVMC

Para o cálculo dos Custos das Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas, consideram-se por previdência margens brutas ligeiramente abaixo da referência do setor e ou serviço.

CMVMC	Margem Bruta	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
MERCADO NACIONAL				384 810	550 880	703 800	829 108	899 320	975 977	1 040 147	1 089 377	1 141 188
Alojamento Sulta	60,00%			153 300	233 399	307 970	375 108	399 771	426 056	454 069	470 098	486 692
Alojamento T2	60,00%			32 850	50 014	65 994	80 380	85 665	91 298	97 301	100 735	104 291
Alojamento T1	60,00%			26 280	40 011	52 795	64 304	68 532	73 038	77 840	80 588	83 433
Eventos	75,00%			172 380	227 455	277 041	309 316	345 351	385 585	410 937	437 956	466 752
MERCADO EXTERNO												
Produto A *												
Produto B *												
TOTAL CMVMC				384 810	550 880	703 800	829 108	899 320	975 977	1 040 147	1 089 377	1 141 188
IVA	23%			88 506	128 702	161 874	190 895	206 844	224 475	238 234	250 557	262 460
TOTAL CMVMC + IVA				473 316	677 583	865 673	1 019 803	1 106 163	1 200 451	1 278 381	1 339 934	1 403 637

12.7 FSE

Os Fornecimentos e Serviços Externos foram calculados com base em valores de unidades similares na Região e o aumento das vendas. Gostaríamos ainda de salientar que relativamente ao serviço de Eventos a empresa recorrerá em larga medida a subcontratações.

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			
Nº Meses				12	12	12	12	12	12	12	12	12			
Taxa de crescimento					25,00%	15,00%	10,00%	5,00%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%			
	Tx IVA	CF	CV	Valor Mensal	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Subcontratos	23,0%	100,0%		20 000,0			240 000,00	300 000,00	345 000,00	379 500,00	398 475,00	404 452,13	410 518,91	416 676,69	422 926,84
Serviços especializados															
Trabalhos especializados	23,0%	100,0%		2 000,0			24 000,00	30 000,00	34 500,00	37 950,00	39 847,50	40 445,21	41 051,89	41 667,67	42 292,68
Publicidade e propaganda	23,0%	100,0%		1 000,0			12 000,00	15 000,00	17 250,00	18 975,00	19 923,75	20 222,61	20 525,95	20 833,83	21 146,34
Vigilância e segurança	23,0%	100,0%		1 000,0			12 000,00	15 000,00	17 250,00	18 975,00	19 923,75	20 222,61	20 525,95	20 833,83	21 146,34
Honorários	23,0%	100,0%		1 000,0			12 000,00	15 000,00	17 250,00	18 975,00	19 923,75	20 222,61	20 525,95	20 833,83	21 146,34
Consultas	23,0%	100,0%													
Conservação e reparação	23,0%	100,0%		500,0			6 000,00	7 500,00	8 625,00	9 487,50	9 961,88	10 111,30	10 262,97	10 416,92	10 573,17
Materiais															
Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	23,0%	100,0%		200,0			2 400,00	3 000,00	3 450,00	3 795,00	3 984,75	4 044,52	4 105,19	4 166,77	4 229,27
Livros e documentação técnica	23,0%	100,0%													
Material de escritório	23,0%	100,0%		200,0			2 400,00	3 000,00	3 450,00	3 795,00	3 984,75	4 044,52	4 105,19	4 166,77	4 229,27
Arigos para carta	23,0%	100,0%		200,0			2 400,00	3 000,00	3 450,00	3 795,00	3 984,75	4 044,52	4 105,19	4 166,77	4 229,27
Energia e ábilos															
Elasticidade	23,0%	100,0%		4 250,0			51 000,00	63 750,00	73 312,50	80 643,75	84 675,94	85 946,08	87 235,27	88 543,80	89 871,95
Combustíveis	23,0%	100,0%		750,0			9 000,00	11 250,00	12 937,50	14 231,25	14 942,81	15 166,95	15 394,46	15 625,38	15 859,76
Água	6,0%	100,0%		350,0			4 200,00	5 250,00	6 037,50	6 641,25	6 973,31	7 077,91	7 184,08	7 291,84	7 401,22
Deslocações, estadas e transportes															
Deslocações e Estadas	23,0%	100,0%		200,0			2 400,00	3 000,00	3 450,00	3 795,00	3 984,75	4 044,52	4 105,19	4 166,77	4 229,27
Transportes de pessoal	23,0%	100,0%													
Transportes de mercadorias	23,0%	100,0%													
Serviços diversos															
Pensões e alugueres	23,0%	100,0%		500,0			6 000,00	7 500,00	8 625,00	9 487,50	9 961,88	10 111,30	10 262,97	10 416,92	10 573,17
Comunicação	23,0%	100,0%		150,0			1 800,00	2 250,00	2 587,50	2 846,25	2 986,56	3 033,39	3 078,89	3 125,08	3 171,95
Seguros	100,0%			650,0			7 800,00	9 750,00	11 212,50	12 333,75	12 950,44	13 144,69	13 341,86	13 541,99	13 745,12
Royalties	23,0%	100,0%													
Contadores e notariado	23,0%	100,0%													
Despesas de representação	23,0%	100,0%													
Limpeza, higiene e conforto	23,0%	100,0%		1 000,0			12 000,00	15 000,00	17 250,00	18 975,00	19 923,75	20 222,61	20 525,95	20 833,83	21 146,34
Outros serviços	23,0%	100,0%													
TOTAL FBE							487 488,8	589 258,8	585 637,5	644 281,3	676 411,3	686 557,5	686 855,84	707 388,68	717 918,31
FBE - Custos Fixos							487 488,8	589 258,8	585 637,5	644 281,3	676 411,3	686 557,5	686 855,84	707 388,68	717 918,31
FBE - Custos Variáveis															
TOTAL FBE							487 488,8	589 258,8	585 637,5	644 281,3	676 411,3	686 557,5	686 855,84	707 388,68	717 918,31
IVA							87 182,00	108 890,00	125 338,50	137 872,35	144 785,97	146 837,46	149 141,52	151 378,84	153 648,32
FBE + IVA							584 670,80	698 148,80	710 976,00	782 153,65	821 197,28	833 494,94	845 997,36	858 767,52	871 566,63

12.8 Pessoal

Ao nível de gastos com pessoal, para além do envolvimento dos sócios, considerou-se um quadro composto por 5 colaboradores, repartidos pelas áreas funcionais que se entende como necessárias ao regular funcionamento da unidade e salários médio praticados na Região, uma taxa de atualização de 1.5% ano.

Quadro de Pessoal (n.º pessoas)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Administração / Direção			1	1	1	1	1	1	1	1	1
Administrativa Financeira											
Comercial / Marketing											
Produção / Operacional											
Qualidade											
Manutenção			1	1	1	1	1	1	1	1	1
Aprovisionamento											
Investigação & Desenvolvimento											
Outros			3	3	3	3	3	3	3	3	3
TOTAL			5								

Remuneração base mensal	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Administração / Direção	1.300	1.320	1.339	1.359	1.380	1.400	1.421	1.443	1.464	1.486	1.509
Administrativa Financeira											
Comercial / Marketing											
Produção / Operacional											
Qualidade											
Manutenção	700	711	721	732	743	754	765	777	789	800	812
Aprovisionamento											
Investigação & Desenvolvimento											
Outros	725	736	747	758	769	781	793	805	817	829	841

Remuneração base anual - TOTAL Colaboradores	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Administração / Direção			16.071	16.313	16.557	16.806	17.058	17.314	17.573	17.837	18.105
Administrativa Financeira											
Comercial / Marketing											
Produção / Operacional											
Qualidade											
Manutenção			8.654	8.784	8.916	9.049	9.185	9.323	9.462	9.604	9.749
Aprovisionamento											
Investigação & Desenvolvimento											
Outros			26.889	27.292	27.702	28.117	28.539	28.967	29.402	29.843	30.290
TOTAL			51.815	52.389	53.174	53.972	54.782	55.603	56.437	57.284	58.143

Outros Gastos	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Segurança Social											
Órgãos Sociais	23,75%		3.817	3.874	3.932	3.991	4.051	4.112	4.174	4.236	300
Pessoal	23,75%		8.441	8.568	8.697	8.827	8.959	9.094	9.230	9.369	9.509
Seguros Acidentes de Trabalho	1,50%		774	786	798	810	822	834	847	859	872
Subsídio Alimentação (média mensal)	105,00		5.775	5.775	5.775	5.775	5.775	5.775	5.775	5.775	5.775
N.º meses subsídio alimentação (meses)		11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Comissões & Prémios											
Órgãos Sociais											
Pessoal											
Formação											
Outros custos com pessoal											
TOTAL OUTROS GASTOS			19.806	19.003	19.202	19.483	19.607	19.815	20.025	20.239	20.458
TOTAL GASTOS COM PESSOAL			70.422	71.392	72.376	73.375	74.389	75.416	76.463	77.523	78.599

QUADRO RESUMO	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Remunerações											
Órgãos Sociais			16.071	16.313	16.557	16.806	17.058	17.314	17.573	17.837	18.105
Pessoal			35.543	36.078	36.617	37.165	37.724	38.290	38.864	39.447	40.039
Encargos sobre remunerações			12.258	12.442	12.629	12.818	13.011	13.208	13.404	13.605	13.809
Seguros Acidentes de Trabalho e doenças profissionais			774	786	798	810	822	834	847	859	872
Gastos de apoio social			5.775	5.775	5.775	5.775	5.775	5.775	5.775	5.775	5.775
Outros gastos com											
TOTAL GASTOS COM PESSOAL			70.422	71.392	72.376	73.375	74.389	75.416	76.463	77.523	78.599

12.9 Demonstração de Resultados e Balanço Previsional

Dos pressupostos indicados nos pontos anteriores resultam a seguinte Demonstração de Resultados e Balanço Previsional

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Vendas e serviços prestados			1 220 595	1 718 383	2 175 060	2 536 744	2 766 327	3 018 319	3 216 773	3 380 377	3 653 048
Subsídios à Exploração											
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos											
Variação nos inventários da produção											
Trabalhos para a própria entidade											
CMV/MC			384 810	550 880	703 800	829 106	899 320	975 977	1 040 147	1 089 377	1 141 168
Fornecimento e serviços externos			407 400	509 250	585 838	644 201	678 411	688 557	698 858	707 309	717 918
Gastos com o pessoal			70 422	71 382	72 378	73 375	74 369	75 418	76 463	77 523	78 589
Imparidade de inventários (perdas/reversões)											
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)											
Provisões (aumentos/reduções)											
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)											
Aumentos/reduções de justo valor											
Outros rendimentos e ganhos											
Outros gastos e perdas											
EBITDA (Resultado antes de depreciações, gastos financiamento e impostos)			357 863	586 861	813 247	990 060	1 116 206	1 280 366	1 403 307	1 506 188	1 615 362
Gastos/reversões de depreciação e amortização		172 567	172 567	172 567	160 900	150 900	30 900	30 900	30 900	30 900	30 900
Imparidade de ativos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)											
EBIT (Resultado Operacional)		-172 567	185 396	414 295	682 347	839 160	1 085 306	1 249 466	1 372 407	1 475 288	1 584 462
Juros e rendimentos similares obtidos											
Juros e gastos similares suportados		783									
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS		-173 360	185 396	414 295	682 347	839 160	1 085 306	1 249 466	1 372 407	1 475 288	1 584 462
Imposto sobre o rendimento do período			3 009	103 574	163 087	209 790	271 327	312 367	343 102	368 817	398 118
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		-173 360	182 387	310 721	489 260	629 370	813 980	937 100	1 029 306	1 106 451	1 186 347

12.10 Balanço

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ATIVO											
Activo Não Corrente	1 360 000	2 047 433	1 874 867	1 702 300	1 541 400	1 380 500	1 359 600	1 326 700	1 297 800	1 266 900	1 236 000
Activos não tangíveis	1 345 000	2 024 100	1 863 200	1 702 300	1 541 400	1 380 500	1 359 600	1 326 700	1 297 800	1 266 900	1 236 000
Propriedades de Investimento											
Activos Intangíveis	15 000	23 333	11 667	0	0	0	0	0	0	0	0
Investimentos financeiros											
Activo corrente		35 938	483 128	1 041 363	1 721 280	2 510 884	3 368 628	4 329 526	5 368 691	6 477 313	7 670 059
inventários			5 346	7 651	8 776	11 515	12 491	13 555	14 448	15 130	15 850
Clientes			82 555	88 067	111 472	130 008	141 774	154 689	164 850	173 244	182 094
Estado e Outros Entes Públicos		35 938									
Ações/Ações											
Outras contas a receber											
Diferimentos											
Caixa e depósitos bancários			415 228	945 645	1 600 003	2 369 360	3 214 364	4 161 282	5 189 385	6 288 938	7 472 115
TOTAL ACTIVO	1 360 000	2 083 371	2 357 995	2 743 663	3 262 680	3 901 384	4 728 229	5 658 226	6 666 491	7 744 213	8 908 059
CAPITAL PRÓPRIO											
Capital realizado	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Ações (quotas próprias)											
Outros instrumentos de capital próprio	44 000	404 900	404 900	404 900	404 900	404 900	404 900	404 900	404 900	404 900	404 900
Reservas			-173 389	9 027	319 748	809 008	1 438 378	2 252 358	3 189 458	4 218 794	5 325 215
Excedentes de reavaliação											
Outras variações no capital próprio	408 000	688 000	688 000	688 000	688 000	688 000	688 000	688 000	688 000	688 000	688 000
Resultado líquido do período		-173 389	182 387	319 721	489 260	829 370	813 980	937 100	1 029 306	1 106 451	1 188 347
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO	952 000	1 397 540	1 579 627	1 890 648	2 379 908	3 009 279	3 823 258	4 780 358	5 789 664	6 896 115	8 084 462
PASSIVO											
Passivo não corrente	408 000	668 000	668 000	599 400	532 800	466 200	399 600	333 000	266 400	199 800	133 200
Provisões											
Financiamentos cobrados	408 000	668 000	668 000	599 400	532 800	466 200	399 600	333 000	266 400	199 800	133 200
Outras Contas a pagar											
Passivo corrente		19 831	112 068	253 815	348 942	425 905	505 371	584 868	670 427	768 288	868 387
Fornecedores			80 659	107 585	131 387	150 150	180 812	189 496	177 115	183 218	189 600
Estado e Outros Entes Públicos			31 409	145 830	218 584	276 749	344 768	385 372	433 312	466 080	488 787
Ações/Ações											
Financiamentos Obtidos		19 831									
Outras contas a pagar											
TOTAL PASSIVO	408 000	688 831	779 068	853 215	882 742	892 105	904 971	897 868	876 827	848 088	821 587
TOTAL PASSIVO + CAPITAIS PRÓPRIOS	1 360 000	2 083 371	2 357 995	2 743 663	3 262 680	3 901 384	4 728 229	5 658 226	6 666 491	7 744 213	8 908 059

12.11 Avaliação

Na perspectiva do investidor	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Free Cash Flow do Equity	-952 000	-595 589	322 110	429 852	594 845	722 654	850 068	972 477	1 063 968	1 140 439	4 841 056
Taxa de juro de activos sem risco	0,25%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Prémio de risco de mercado	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Taxa de Actualização $R = Rf + \beta \cdot (Rm - Rf)$	5,25%	5,25%	5,25%	5,26%	5,26%	5,27%	5,27%	5,27%	5,27%	5,27%	5,27%
Factor actualização	1	1,053	1,108	1,166	1,227	1,292	1,360	1,432	1,507	1,586	-
Fluxos Actualizados	-952 000	-565 880	290 766	368 643	484 643	559 323	625 030	679 268	706 000	718 890	3 051 623
Fluxos actualizados acumulados	-952 000	-1 517 880	-1 227 114	-858 471	-373 828	185 495	810 524	1 489 792	2 195 792	2 914 683	5 966 306
Valor Actual Líquido (VAL)	5 966 306										
Taxa Interna de Rentabilidade	34,50%										
Pay Back period	4 Anos										

13. CONCLUSÃO

O grande benefício na realização de um estudo de viabilidade económica é conseguir visualizar através de projeções e números, o real potencial de retorno do investimento em questão e, portanto, decidir se o projeto tem viabilidade ou não.

Conforme se comprova, com os dados anteriormente apresentados, o projeto proposto, é totalmente viável e claramente alinhado com a estratégia de desenvolvimento definida, criando condições para a abertura de uma nova unidade hoteleira, diferenciada, capaz de disponibilizar serviços de valor acrescentado, atingir mercados qualificados, especialmente internacional, garantindo um crescimento harmonioso e sustentado, verificando-se a viabilidade técnica, económico-financeira do projeto.

Do ponto de vista das incidências territoriais e do impacto no território entende-se pelo exposto que além do contributo económico esta proposta será capaz de qualificar e dinamizar tecido e a paisagem rural, numa estrita simbiose entre a dimensão agrícola e a turística.

Assim, nos termos do Plano Diretor Municipal, entende-se estão reunidas as condições para a discussão e deliberação do projeto como de interesse público estratégico pelo seu especial impacto no território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social, e por estar em linha com as orientações de desenvolvimento territorial para o concelho.

Povoa de Lanhoso, agosto de 2021