ASSOCIAÇÃO DE POLITÉCNICOS DO NORTE (APNOR)

ESTUDO DA VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DE UM EMPREENDIMENTO DE TURISMO NO ESPAÇO RURAL NO NORTE DE PORTUGAL, COM RECURSO A UM PLANO DE NEGÓCIO.

Paula Janete Pereira do Couto

Dissertação apresentada ao Instituto Politécnico do Porto para obtenção do Grau de Mestre em Gestão das Organizações

Orientada por

Professor Carlos Mota

Porto, fevereiro de 2023

Resumo

O trabalho de projeto desenvolvido nesta dissertação, tem como objetivo a elaboração e desenvolvimento de um Plano de Negócios para a criação de um Alojamento de Turismo Rural na zona Norte de Portugal, na cidade do Marco de Canaveses, na freguesia de São Lourenço do Douro.

O trabalho de projeto foi estruturado com base em duas fases, a primeira fase exploratória, onde foram recolhidos e analisados dados sobre os temas centrais deste projeto.

Quanto à segunda fase, a mesma incidiu sobre a realização de um plano de negócios, com recurso ao modelo disponibilizado pelo IAPMEI.

Após a análise financeira, verifica-se que o projeto apresenta um VAL de 7.055.00€, uma TIR de 9,23% e Resultados Líquidos positivos após o primeiro ano em análise.

Palavras-Chave: Empreendedorismo, Plano de Negócios, Turismo no Espaço Rural, Marco de Canaveses.

ABSTRACT

The project work developed in this dissertation aims at the elaboration and development of a Business Plan for the creation of a Rural Tourism Accommodation in the North of Portugal, in the city of Marco de Canaveses, in the parish of São Lourenço do Douro.
The project work was structured based on two phases, the first exploratory phase, where data on the central themes of this project were collected and analyzed.
The second phase, focused on the creation of a business plan, using the model provided by IAPMEI.
After the financial analysis, it appears that the project has an NPV of €7,055.00, an IRR of 9.23%, and positive Net-Results after the first year under analysis.

Keywords: Entrepreneurship, Business Plan, Rural Tourism, Marco de Canaveses.

Agradecimentos

O meu especial agradecimento aos meus pais, que tornaram toda esta jornada de conhecimento possível.

O meu agradecimento aos meus avós, que sempre lutaram para construir tudo o que conseguiram.

O meu agradecimento a todos os meus amigos que sempre me apoiaram nesta etapa.

O meu agradecimento ao Professor Carlos Mota pelo apoio e aprendizagem.

Lista de abreviaturas

CMVMC - Custo de mercadorias vendidas e matérias consumidas

EBIT - Earnings Before Interest and Taxes

FSE - Fornecimento e serviços externos

IAPMEI -Instituto de Apoio às Pequenase Médias Empresas e à Inovação

INE - Instituto Nacional de Estatística

IVA - Imposto sobre o valor acrescentado

OMT - Organização Mundial do Turismo

PME - Pequenas e Médias Empresas

TIR –Taxa interna de rendibilidade

VAL –Valor atual líquido

WACC –Weighted Average Cost Of Capital

ÍNDICE GERAL

INTRODUÇÃO 11

CAPÍTULO I – REVISÃO DA LITERATURA 14

1. Turismo 15

1.1 Conceito de Turismo 15

1.2 Evolução do Turismo 16

1.3 Turismo no Tâmega e Sousa 19

1.4 Turismo em espaço rural 27

2. Plano de Negócio 28

2.1 Linha de Apoio à Oferta 29

CAPÍTULO II - METODOLOGIA 34
2. Metodologia 35
2.1 Objetivos da pesquisa 35
2.2 Fases da Pesquisa 35
CAPÍTULO III - REALIZAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIO 36
3. Plano de Negócio 37
3.1 Sumário executivo 37
3.1.1 Missão 38
3.1.2 Visão 38
3.1.3 Valores 38
3.2 A História da Ideia 39
3.3 O mercado subjacente 40
3.3.1 Análise do mercado concorrente direto 40
3.4 Análise do Meio Envolvente 41
3.4.1 Análise PEST 42
3.4.2 Análise SWOT 46
3.5 Marketing Mix 47
3.5.1 Produto 47
3.5.2 Preço 51
3.5.3 Distribuição 52
3.6 Projeções Financeiras/Modelo de negócio 53
3.6.1 Estimativa de volume de negócios 53
3.6.2 Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas 64
3.6.3 Fornecimento e Serviços Externos 65
3.6.4 Gastos com Pessoal 68
3.6.5 Investimento 70
3.6.6 Financiamento 72
3.6.7 Ponto Crítico Operacional 73
3.6.8 Demonstração de Resultados 74
3.6.9 Mapa de Cash Flow 75
3.6.10 Plano de Financiamento 76
3.6.11 Balanço Previsional 77
3.6.12 Principais Indicadores 78
3.6.13 Avaliação do Projeto 79

CONCLUSÃO 81
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 83
ANEXOS 86
ANEXO 1 - INVESTIMENTOS DOS ANOS 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 E 2028. 87

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1: Contributos do turismo em Portugal. Fonte: INE e Banco de Portugal. 19
Tabela 2: Montantes máximos por entidades..... 32
Tabela 3: Metas para prémios de desempenho na linha de apoio à oferta..... 32
Tabela 4: Preços consultados através do Booking.com, no dia 28 de fevereiro de 2021. Fonte: Elaboração própria. 41
Tabela 5: Análise PEST. Fonte: Eduardo Sá Silva e Mário Queirós in Gestão Financeira - Análise de Investimentos (2ª edição), Vida Económica, 2011..... 43
Tabela 6: Análise SWOT para o Projeto Quinta da Foz. 47
Tabela 7: Preço por noite e época dos *bungalows*. Fonte: Elaboração própria 52
Tabela 8: Preço por atividade. Fonte: Elaboração própria. 52
Tabela 9: Pressupostos Económico-Financeiros do projeto Quinta da Foz..... 53
Tabela 10: Taxa de ocupação por quarto no ano de 2019. Fonte: Elaboração própria. 55
Tabela 11: Taxa de ocupação por quarto no ano de 2019. Fonte: Elaboração própria. 56

Tabela 12: Taxa de ocupação média mensal considerada, ponderada e da zona Norte, no ano de 2025. 56
Tabela 13: Taxa de ocupação média mensal considerada, ponderada e da zona Norte, no ano de 2026. 57
Tabela 14: Taxa de ocupação média mensal considerada, ponderada e da zona Norte, no ano de 2027. 58
Tabela 15: Taxa de ocupação média mensal considerada, ponderada e da zona Norte, no ano de 2028. Fonte: Elaboração própria. 59
Tabela 16: Quantidades vendidas do serviço A, B, C e D no ano de 2023. Fonte: Elaboração própria. 60
Tabela 17: Volume de vendas do serviço A, B, C e D no ano de 2024. Fonte: Elaboração própria. 60
Tabela 18: Volume de vendas do serviço A, B, C e D no ano de 2025. Fonte: Elaboração própria. 61
Tabela 19: Volume de vendas do serviço A, B, C e D no ano de 2026. Fonte: Elaboração própria. 61
Tabela 20: Volume de vendas do serviço A, B, C e D no ano de 2027. Fonte: Elaboração própria. 61
Tabela 21: Volume de vendas do serviço A, B, C e D no ano de 2028. Fonte: Elaboração própria. 61
Tabela 22: Volume de vendas do serviço B, C e D, no ano de 2026. Fonte: Elaboração própria. 61
Tabela 23: Volume de vendas do serviço B, C e D, no ano de 2027. Fonte: Elaboração própria. 62
Tabela 24: Volume de vendas do serviço B, C e D, no ano de 2028. Fonte: Elaboração própria. 62
Tabela 25: Evolução Previsional do Volume de Negócios. Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI. 62
Tabela 26: Taxa de crescimento do projeto nos 5 anos de atividade. Fonte: Elaboração própria. 63
Tabela 27: Evolução Previsional do Custo das Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas. Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI. 64
Tabela 28: Evolução Previsional dos Fornecimentos e Serviços Externos. Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI. 68
Tabela 29: Evolução Previsional do Número de Pessoas e Meses de Trabalho. Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI. 69
Tabela 30: Evolução Previsional da Remuneração anual de acordo com a Categoria Profissional dos colaboradores. Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI. 70
Tabela 31: Evolução Previsional de Outros Gastos Associados aos Gastos Com Pessoal. Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI. 70
Tabela 32: Evolução Previsional de Investimento. Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI. 72
Tabela 33: Evolução Previsional das Necessidades de Financiamento. Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI. 73

Tabela 34: Evolução Previsional do Ponto Crítico. Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI. 73
Tabela 35: Evolução Previsional da Demonstração de Resultado. Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI. 74
Tabela 36: Evolução Previsional dos Cash Flows Operacionais. Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI. 75
Tabela 37: Evolução Previsional do Plano de Financiamento. Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI. 76
Tabela 38: Evolução Previsional do Balanço Previsional. Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI. 77
Tabela 39: Evolução Previsional de Indicadores Económicos. Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI. 79
Tabela 40: Evolução Previsional da Avaliação do Projeto (Perspetiva Pós-Financiamento). Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI. 79

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Mapa da Região do Tâmega e Sousa. Fonte: Comunidade Intermunicipal do Tâmega e Sousa. 20
Figura 2: Planta do *Bungalow* T1. 48
Figura 3: Planta do *Bungalow* T2. 48
Figura 4: Imagem da paisagem da Quinta da Foz. Fonte: Fotografia própria. 50
Figura 5: Imagem da praia privada da Quinta da Foz. 50

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Capacidade de alojamento em estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos, apartamentos turísticos e outros alojamentos (milhares). Fonte: INE. 16
Gráfico 2: Receitas Turísticas em valor e em % do PIB. Fonte: Banco de Portugal..... 17
Gráfico 3: Receitas Turísticas Internacionais. Fonte: World Tourism Organization (UNWTO). 17
Gráfico 4: Dormidas em estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos, apartamentos turísticos e outro alojamento (%). Fonte: INE. 18
Gráfico 5: Dormidas por mercados em estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos, apartamentos turísticos e outro alojamento (%). Fonte: INE. 18
Gráfico 6: Evolução das dormidas (N.º) em Portugal, no Continente, no Norte e na região do Tâmega e Sousa. Fonte: INE. 20

Gráfico 7: Evolução das dormidas (N.º) na região do Tâmega e Sousa de acordo com as diferentes categorias dos empreendimentos turísticos. Fonte: INE. 21
Gráfico 8: Evolução das dormidas (N.º) na região do Tâmega e Sousa de acordo com as diferentes categorias dos empreendimentos turísticos. Fonte: INE. 21
Gráfico 9: Evolução das dormidas na região Tâmega e Sousa entre os anos de 2015 e 2019. Fonte: Elaboração própria. 22
Gráfico 10: Evolução das dormidas na região Tâmega e Sousa entre os anos de 2015 e 2019. Fonte: Elaboração própria. 23
Gráfico 11: Evolução das dormidas na região Tâmega e Sousa entre os anos de 2015 e 2019. Fonte: INE. 23
Gráfico 12: Estada Média no Concelho do Marco de Canaveses, no ano de 2019. Fonte: INE. 24
Gráfico 13: Estada Média na região do Tâmega e Sousa de acordo com as diferentes categorias dos empreendimentos turísticos. Fonte: INE. 24
Gráfico 14: Evolução da Estada Média na região do Tâmega e Sousa entre o ano de 2015 e 2019. Fonte: Elaboração própria. 25
Gráfico 15: Evolução da Estada Média no concelho do Marco de Canaveses entre o ano de 2015 e 2019. 26
Gráfico 16: Número de hóspedes na região Tâmega e Sousa. 26
Gráfico 17: Apuramento dos proveitos totais na região Tâmega e Sousa. Fonte: INE. 27
Gráfico 18: Taxa de ocupação por quarto no ano de 2019. Fonte: Travel Bi by Turismo de Portugal. 54
Gráfico 19: Evolução do volume de negócio dos 5 anos de atividade. Fonte: Elaboração própria. 63

INTRODUÇÃO

O presente projeto enquadra-se no Mestrado em Gestão das Organizações, para a obtenção do grau de Mestre, ministrado no Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto e promovido pela Associação dos Institutos Superiores Politécnicos da Região Norte.

O tema da presente dissertação surge de uma ambição pessoal da autora em desenvolver um projeto que se baseia na implementação de um negócio de turismo rural, denominado “Quinta da Foz”. Este desejo surge após a herança de um terreno familiar, na cidade do Marco de Canaveses, na freguesia de São Lourenço do Douro, que fez surgir esta ideia de negócio.

O trabalho de projeto desenvolvido nesta dissertação, tem como objetivo a elaboração e desenvolvimento de um Plano de Negócios para a criação de um Alojamento de Turismo Rural na zona Norte de Portugal, na cidade do Marco de Canaveses, na freguesia de São Lourenço do Douro. O objetivo da presente dissertação e, é intenção do trabalho analisar a viabilidade económica e financeira deste projeto, para posteriormente ser tomada a decisão de avançar ou não com este negócio.

Para aferir a viabilidade do projeto foi definido, numa primeira fase, foi desenvolvida a revisão bibliográfica existente sobre o tema do turismo e do turismo rural. Ao realizar esta pesquisa foi percetível as diferentes definições do conceito do turismo e da evolução do mesmo ao longo dos tempos. Foi também identificada a importância do turismo em espaço rural, nos dias de hoje, principalmente como fator de desenvolvimento social e económico das zonas menos povoadas.

Para analisar com maior exatidão o impacto e as estatísticas relativas ao turismo e do turismo rural em Portugal recorremos a análise documental e analisamos a Estratégia Turismo 2027 e a dados publicados pelo INE.
Para a análise do sector do turismo e do turismo em espaço rural na zona de interesse, isto é, a zona de implementação do projeto do turismo em espaço rural, recorremos ao “Manual Estatístico 2015-2019” desenvolvido pelo Turismo do Porto e Norte de Portugal onde estão disponíveis dados relativos à Região do Tâmega e Sousa, região esta onde se encontra inserido o município do Marco de Canaveses e onde foram encontrados dados estatísticos de grande interesse e específicos deste município.

Ainda decorrente da análise da revisão bibliográfica, foi efetuada uma pesquisa sobre o tema do plano de negócios, tema esse que será colocado em prática na segunda fase deste projeto.
Foi também realizada uma análise documental sobre o tema “Linha de Apoio à Oferta”, linha esta que faz parte das linhas de apoio disponibilizadas, em Portugal, ao empreendedor e ao empresário do sector do Turismo. Embora não tenha sido considerada para a elaboração do plano de negócios, pois consideramos que que iria compactuar com um cenário demasiado positivo para a avaliação do

projeto, acreditamos que é um tema de interesse para o presente projeto e poderá ser uma linha de apoio a recorrer no futuro.

Numa segunda fase do projeto, foi desenvolvido o plano de negócios da Quinta da Foz e para isso foram considerados cinco anos de exploração, com data de início no ano de 2023 e data de término do plano de negócios no ano de 2028.

Para a elaboração do plano de negócios utilizamos o modelo do IAPMEI e fizemos uma análise exaustiva para responder a todas as rubricas que o constituem: Sumário executivo; O histórico da Companhia e/ou dos promotores; O mercado subjacente; A nova ideia e o seu posicionamento no mercado; O Projeto/ Produto/ Ideia; Estratégia Comercial; Gestão e controlo do negócio; Investimento necessário; Projeções Financeiras / Modelo Financeiro.

Com a análise e definição de todas as rubricas será possível preencher o Excel do modelo do IAPMEI, definindo os pressupostos do projeto e realizando os cálculos de várias folhas de cálculo, como: volume de negócios, custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas; fornecimentos e serviços externos; gastos com pessoal; fundo de maneio; investimentos; financiamento; ponto crítico; demonstração de resultados; cash flow; plano financeiro; balanço; indicadores e avaliação.
Com a análise e cálculo das folhas de cálculo pertencentes ao Excel do modelo do IAPMEI será possível obter uma visão mais realista dos gastos e rendimentos do projeto e ajustá-los, de forma a tornar o projeto viável economicamente e financeiramente.

Com a elaboração do plano de negócios do IAPMEI verificou-se que o projeto apresenta um VAL de 7.055.00€, uma TIR de 9,23% e Resultados Líquidos positivos após o primeiro ano em análise, constituindo assim um projeto a implementar.

CAPÍTULO I – REVISÃO DA LITERATURA

1. Turismo

1.1 Conceito de Turismo

Podemos encontrar várias definições para o Turismo pois este tema já vem sendo definido ao longo dos tempos, sendo que a definição mais aceite e utilizada na atualidade é a definição da World Tourism Organization: “Tourism is a social, cultural and economic phenomenon which entails the movement of people to countries or places outside their usual environment for personal or business/professional purposes. These people are called visitors (which may be either tourists or excursionists; residents or non-residents) and tourism has to do with their activities, some of which involve tourism expenditure.”

Outros autores no passado deram também o seu contributo para o tema, como o caso dos autores Mathienson e Wall (1990) que definiram o turismo como um movimento provisório das pessoas, por períodos inferiores a um ano, para destinos fora do lugar de residência e de trabalho, as atividades empreendidas durante a estada e as facilidades que são criadas para satisfazer as necessidades dos turistas. Estes autores contribuem destacando o caráter temporário da atividade turística e ao introduzir o termo período inferior a um ano, mas também introduzem uma importante perspetiva da oferta quando mencionam as facilidades criadas e introduzem na definição o fundamento de toda atividade turística: a satisfação das necessidades dos turistas/clientes.

Mais tarde, Goeldner et al., (2002) definiu o Turismo como “um composto de atividades, serviços e sectores que proporcionam uma experiência de viagem”, englobando os “fenómenos e relações originados da interação de turistas, empresas, governos locais e comunidades anfitriãs, no processo de atrair e receber turistas e outros visitantes”

Também Marques (2007) deu o seu contributo e definiu que “Turismo, é toda a deslocação humana e temporária, por causas alheias ao lucro; também, o conjunto de bens, serviços e organizações que, em cada nação, torna possível essa deslocação e consequentes relações entre viajantes e naturais do país hospedeiro.”

O INE, define Turismo como “atividades realizadas pelos visitantes durante as suas viagens e estadas em lugares distintos do seu ambiente habitual, por um período consecutivo inferior a 12 meses, com fins de lazer, negócios ou outros motivos não relacionados com o exercício de uma atividade remunerada no local visitado”.

1.2 Evolução do Turismo

Na Europa, o turismo tem uma expressão bastante acentuada, justificada por ser uma zona com grande diversidade cultural, pela dinâmica demográfica, pelo desenvolvimento económico e também pelas boas condições logísticas existentes. Dada a importância deste sector, na Europa, são cada vez mais as estratégias definidas e aplicadas pelos vários países da União Europeia para potenciar cada vez mais o Turismo.

A Estratégia Turismo 2027 (ET2027), aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 134/2017 de 27 de setembro, é o referencial estratégico para o Turismo em Portugal na próxima década.
É possível, através da publicação desta estratégia, aceder à análise da evolução de vários parâmetros na oferta e procura entre os anos de 2005 e 2015, como por exemplo, através do seguinte gráfico conseguimos analisar, sob o ponto de vista da oferta, a evolução da capacidade de alojamento em estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos, apartamentos turísticos e outros alojamentos, nos anos referidos anteriormente:

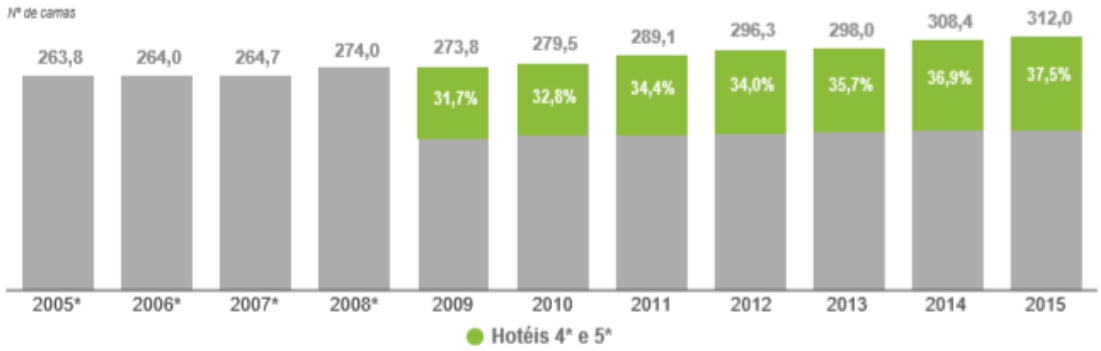

Gráfico 1: Capacidade de alojamento em estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos, apartamentos turísticos e outros alojamentos (milhares).
Fonte: INE.

Também, através desta mesma publicação podemos analisar, sob o ponto de vista da procura, o crescimento nas receitas turísticas, através do seguinte gráfico:

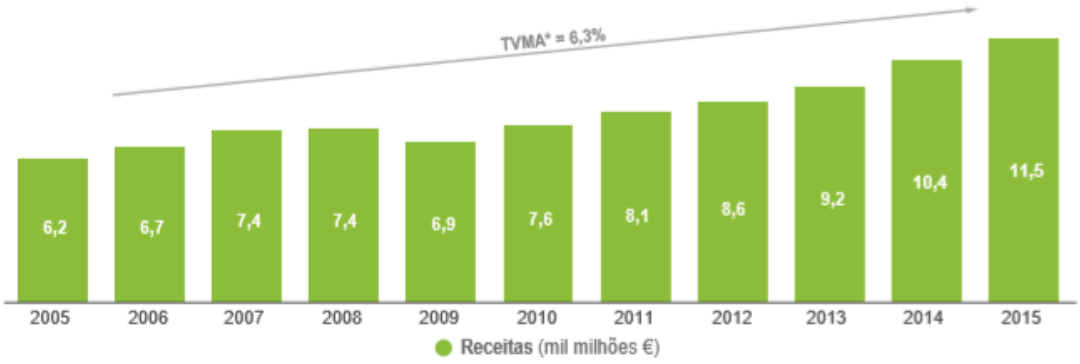

Gráfico 2: Receitas Turísticas em valor e em % do PIB.
Fonte: Banco de Portugal.

Fazendo uma análise comparativa entre Portugal e os países concorrentes, nos referidos anos de 2005 a 2015, concluímos que Portugal registou um crescimento médio anual superior ao dos concorrentes, sendo o segundo país com melhor desempenho na evolução das receitas turísticas, como é constatável através do seguinte gráfico:

RECEITAS TURÍSTICAS INTERNACIONAIS (mil milhões €)	2005	2010	2015	TVMA 2005-2015
Malta	0,6	0,8	1,2	+7,4%
Portugal	**6,2**	**7,6**	**11,5**	**6.3%**
Turquia	15,4	17,0	24,0	+4,5%
Marrocos	3,7	5,1	5,3	+3,7%
Croácia	5,9	6,1	8,0	+3,1%
Grécia	10,7	9,6	14,1	+2,8%
Espanha	40,00	41,2	50,9	+2,4%
Itália	28,5	29,3	35,6	+2,2%
França	35,4	35,5	41,4	+1,6%
Egito	5,5	9,4	5,5	+0,0%
Tunísia	1,7	2,0	1,2	-3,2%

Gráfico 3: Receitas Turísticas Internacionais.
Fonte: World Tourism Organization (UNWTO).

Ainda através da publicação A Estratégia Turismo 2027 (ET2027), conseguimos analisar através do seguinte gráfico o crescimento das dormidas, entre 2005 e 2015, a uma taxa anual de 3,2%.

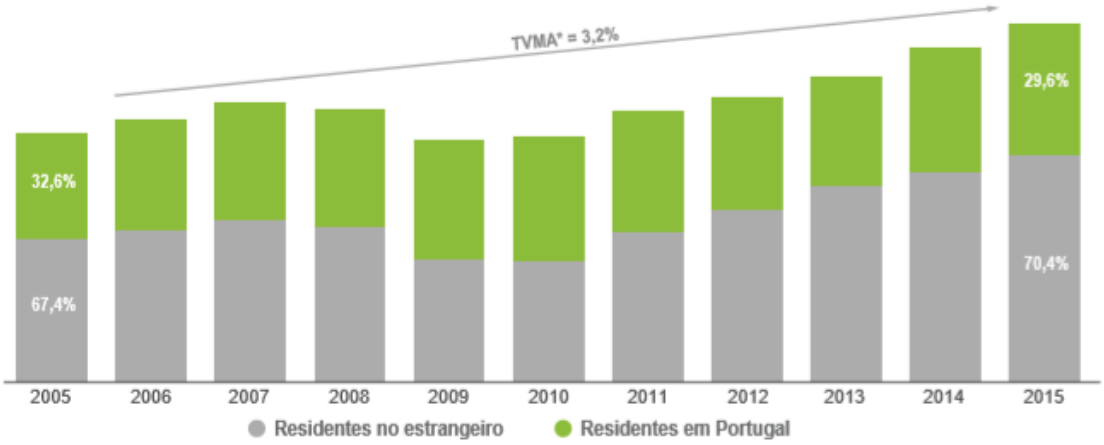

Gráfico 4: Dormidas em estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos, apartamentos turísticos e outro alojamento (%).

Fonte: INE.

Relativamente aos mercados e à evolução dos mesmos, entre os anos de 2005 e 2015, foi observada uma tendência de manutenção da importância dos principais mercados emissores, como é possível observar através dos seguintes gráficos:

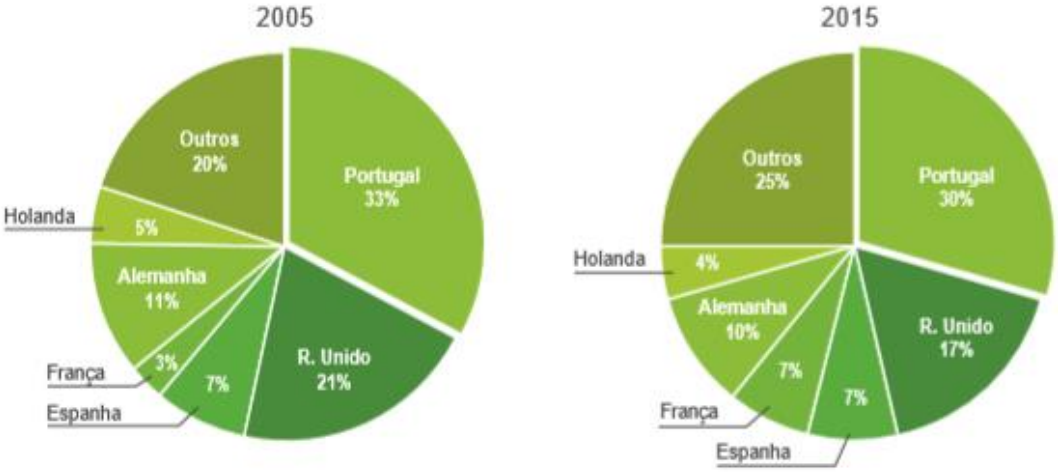

Gráfico 5: Dormidas por mercados em estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos, apartamentos turísticos e outro alojamento (%).

Fonte: INE.

Segundo dados de 2018, fornecidos pelo INE, "em 2018, em termos mundiais, as chegadas de turistas internacionais continuaram em tendência crescente, ainda que menos acentuada (+5,6%, -1,4 pontos percentuais relativamente à taxa de crescimento do ano anterior) situando-se em 1,4 mil milhões, segundo dados provisórios da Organização Mundial de Turismo. A Europa continuou a concentrar a maioria dos turistas internacionais (50,9%) acolhendo 713,4 milhões, seguida da região da Ásia e Pacífico com 24,6% das chegadas (345,1 milhões). O continente americano manteve-se na

terceira posição com 15,5% (217,3 milhões de turistas).", dados estes muito favoráveis no contexto europeu.

O Turismo em Portugal está muito presente e é um grande motor da economia. Como é referido através do Turismo de Portugal, o sector do Turismo é um sector que tem uma contribuição muito significativa e decisiva na economia portuguesa, sendo em 2019 a maior atividade económica exportadora do país, e responsável no mesmo ano por 52,3% das exportações de serviços e por 19,7% das exportações totais. Ainda de acordo com o Turismo de Portugal, as receitas turísticas em 2019 registaram um contributo de 8,7% do PIB português.

Também com recurso às informações publicadas pelo Turismo de Portugal, com dados referentes ao ano de 2019, conseguimos analisar outros dados muito importantes, que nos levam a acreditar no contributo deveras importante que o sector tem no país e a capacidade de o turismo gerar mais receita, mais emprego e alargar cada vez mais a atividade, conforme referido através dos números recordes na seguinte tabela resumo:

Destaques	**Números recordes**
● Aumento de emprego no turismo	● 336,8 mil empregos em 2019 - peso de 6,9% na economia nacional (dados de 3 CAEs: alojamento, restauração e agências de viagem).
● Crescimento das receitas turísticas	● +8,1%
● Diversificação de mercados	● Crescimento do mercado americano em + 21,4% de hóspedes ● Crescimento do mercado brasileiro em + 15,2% de hóspedes
● Crescimento do mercado interno	● +7,5 % (hóspedes nacionais) em relação ao mercado externo (+7,1% hóspedes estrangeiros)

Tabela 1: Contributos do turismo em Portugal.
Fonte: INE e Banco de Portugal.

Com todos estes dados é verificável que este é um sector de enorme importância na Europa e em Portugal, sector este que tende a crescer e a trazer mais valias ao nosso tecido empresarial.

1.3 Turismo no Tâmega e Sousa

De acordo com o "Manual Estatístico 2015-2019" desenvolvido pelo Turismo do Porto e Norte de Portugal, a região do Tâmega e Sousa é composta por 11 municípios: Celorico de Basto, Felgueiras,

Paços de Ferreira, Lousada, Amarante, Penafiel, Baião, Castelo de Paiva, Cinfães, Resende e Marco de Canaveses, local onde se irá localizar o presente projeto.
Esta região conta com 1 831,4 km² e com uma população de 432 915 habitantes (dados atualizados à data de 2011).

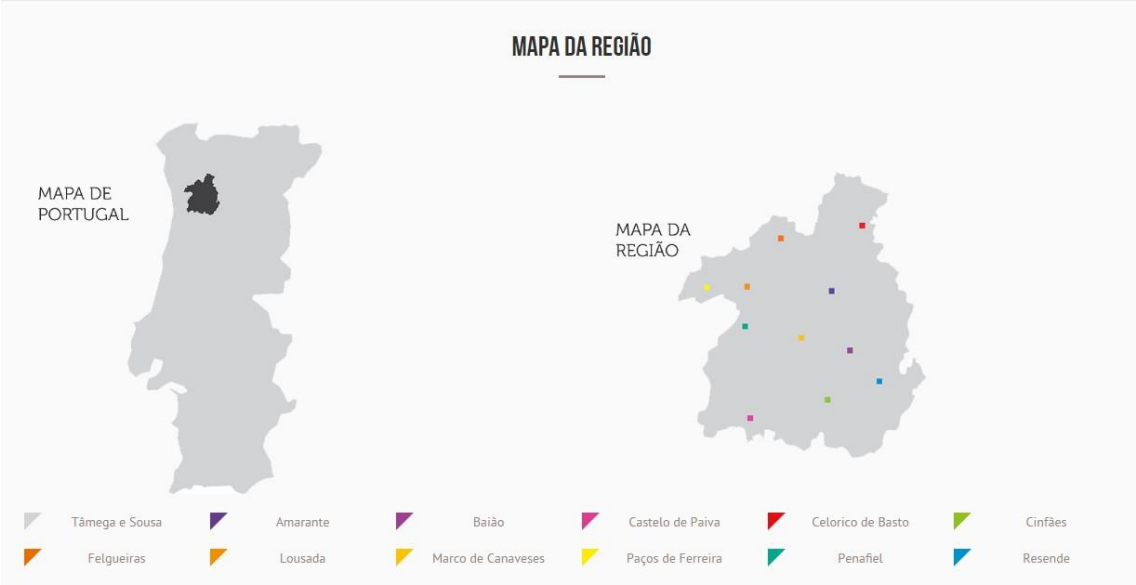

Figura 1: Mapa da Região do Tâmega e Sousa.
Fonte: Comunidade Intermunicipal do Tâmega e Sousa.

Os seguintes gráficos reproduzem a evolução das dormidas nos estabelecimentos de alojamento turístico, por localização geográfica e tipologia, no ano de 2019:

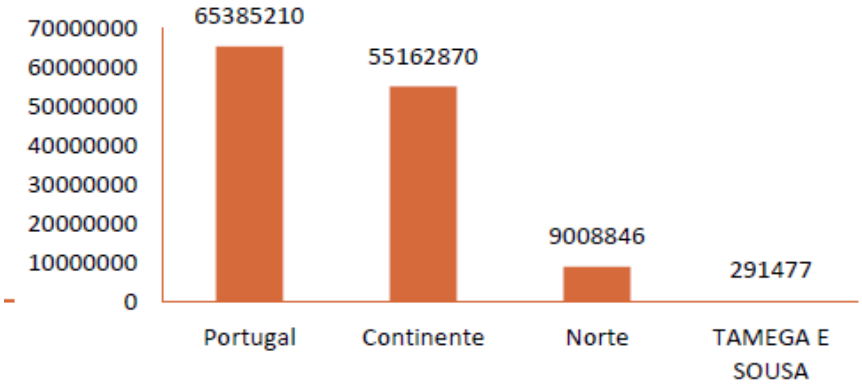

Gráfico 6: Evolução das dormidas (N.º) em Portugal, no Continente, no Norte e na região do Tâmega e Sousa.
Fonte: INE.

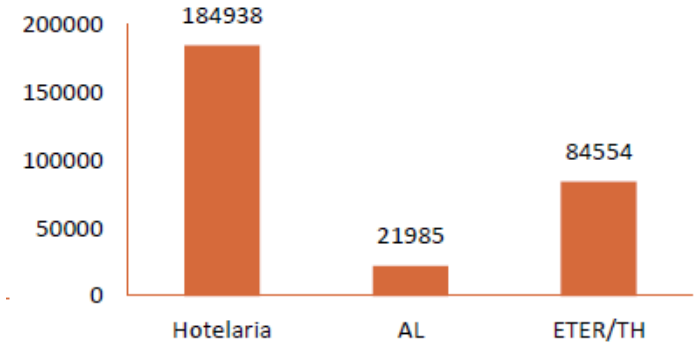

Gráfico 7: Evolução das dormidas (N.º) na região do Tâmega e Sousa de acordo com as diferentes categorias dos empreendimentos turísticos.
Fonte: INE.

Perante este gráfico é verificado que grande parte das dormidas ocorrem em estabelecimentos hoteleiros, seguindo-se os empreendimentos de turismo no espaço rural e Empreendimentos de turismo de habitação e, por fim, o alojamento local.

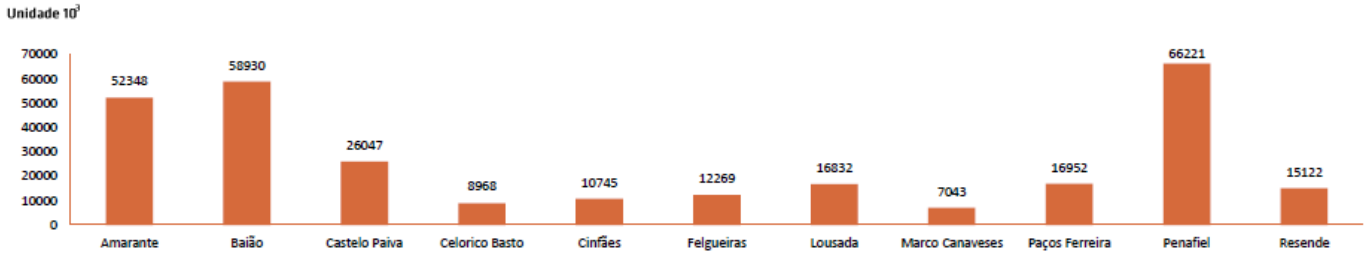

Gráfico 8: Evolução das dormidas (N.º) na região do Tâmega e Sousa de acordo com as diferentes categorias dos empreendimentos turísticos.
Fonte: INE.

De acordo com o "Manual Estatístico 2015-2019" e com os gráficos anteriores, conseguimos através deste gráfico fazer as seguintes análises, sobre os dados de 2019:

- No universo de 376 289 mil dormidas na região do Tâmega e Sousa, o concelho de Penafiel foi o que atingiu o maior número de dormidas, alcançando 24,12% do total de dormidas, tendo alcançado uma taxa de variação homóloga de 3,42%;
- Das 376 289 mil dormidas registadas, 32,95% são de estrangeiros;
- Na região do Tâmega e Sousa houve um aumento de 11,02% de dormidas, tvh;
- Nas diferentes tipologias de alojamento turístico a hotelaria acolheu o maior número de dormidas: 63,76% de dormidas;
- No contexto regional, a Região Tâmega e Sousa tem um peso de 3,46%.

Em termos evolutivos, podemos analisar um aumento total de dormidas, no período entre 2015 e 2019, na região Tâmega e Sousa, segundo o seguinte gráfico:

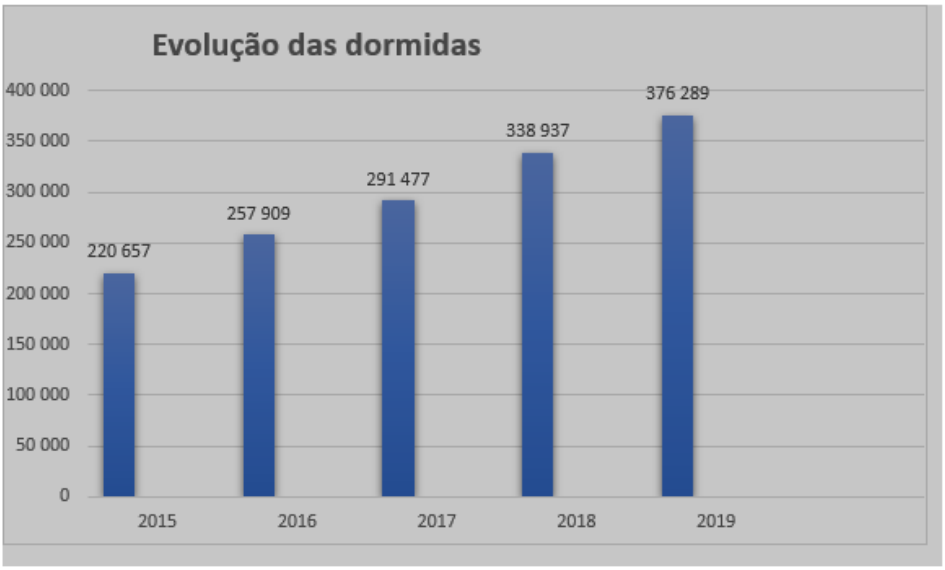

Gráfico 9: Evolução das dormidas na região Tâmega e Sousa entre os anos de 2015 e 2019.
Fonte: Elaboração própria.

Com a análise deste gráfico é notório que as dormidas têm sido sempre superiores, ano após ano, tendo alcançado o número máximo de dormidas no ano de 2019, número esse igual a 376 289 dormidas.

Uma vez que o empreendimento turístico deste projeto se localiza no município do Marco de Canaveses, foi desenvolvido o seguinte gráfico, que analisa a evolução das dormidas entre os anos de 2015 e 2019 neste município.

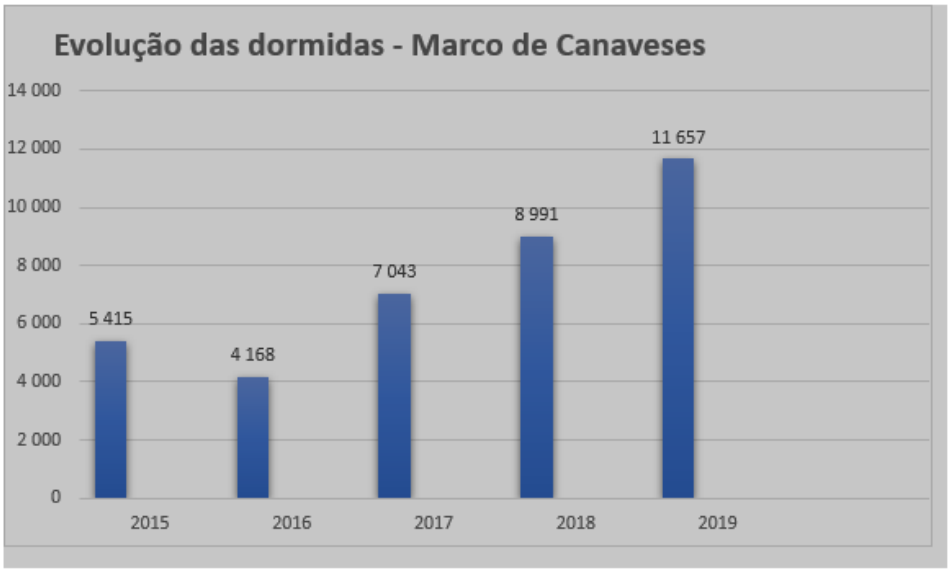

Gráfico 10: Evolução das dormidas na região Tâmega e Sousa entre os anos de 2015 e 2019.
Fonte: Elaboração própria.

Com análise deste gráfico, concluímos que apenas houve um ligeiro decréscimo de dormidas entre o ano de 2015 e o ano de 2016. Nos restantes anos o número de dormidas foi sempre crescente, tendo sido alcançadas as 11 657 dormidas no ano de 2019, o que se traduz num aumento percentual de 115.2%.

O "Manual Estatístico 2015-2019", analisa também a "estada média" e o seguinte gráfico faz a análise da estada média da seguinte forma:

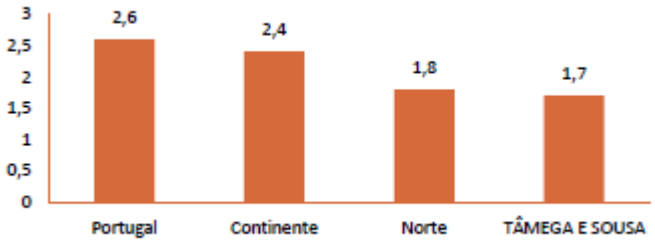

Gráfico 11: Evolução das dormidas na região Tâmega e Sousa entre os anos de 2015 e 2019.
Fonte: INE.

Ao analisar este gráfico concluímos que a região do Tâmega e Sousa está abaixo do cenário de Portugal no que concerne à Estada Média, alcançando as 1,7 noites.

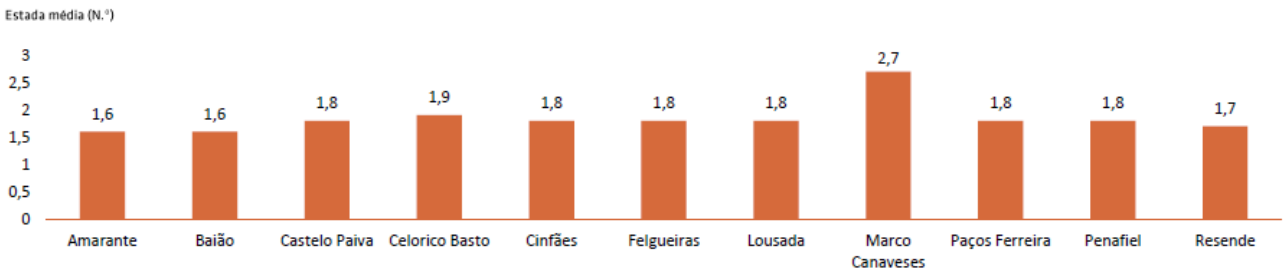

Gráfico 12: Estada Média no Concelho do Marco de Canaveses, no ano de 2019.
Fonte: INE.

Através deste gráfico é analisado que o Concelho do Marco de Canaveses possui a Estada Média mais elevada da região, verificando a Estada Média de 2,6 noites.

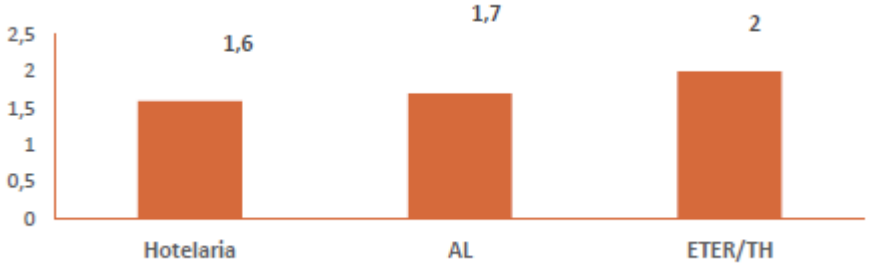

Gráfico 13: Estada Média na região do Tâmega e Sousa de acordo com as diferentes categorias dos empreendimentos turísticos.
Fonte: INE.

Com a análise deste gráfico, é percetível que os empreendimentos de turismo no espaço rural e Empreendimentos de turismo de habitação são a categoria com uma Estada Média superior face às demais, alcançando as 2 noites.

Em termos de evolução entre os anos de 2015 e 2019 podemos verificar a seguinte evolução da estada média na região do Tâmega e Sousa, segundo o seguinte gráfico:

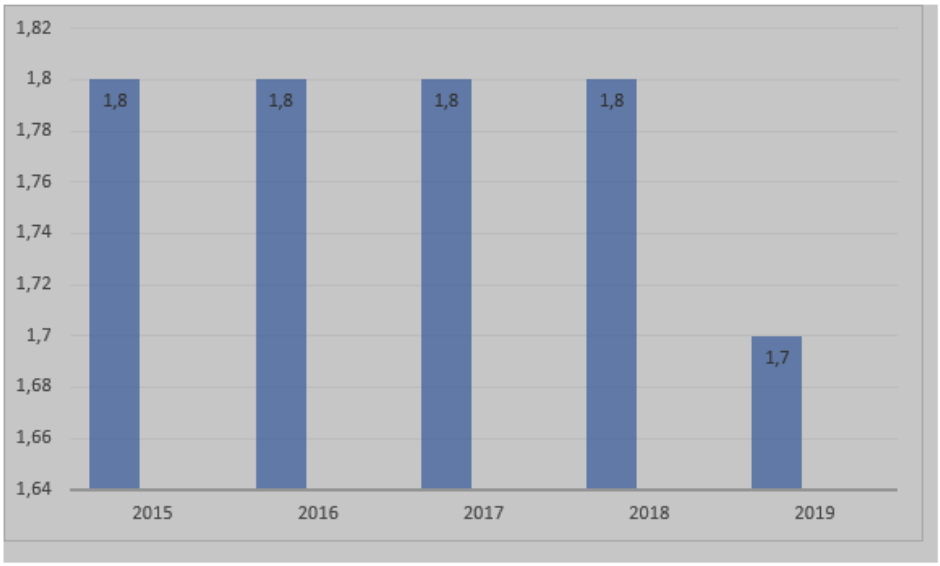

Gráfico 14: Evolução da Estada Média na região do Tâmega e Sousa entre o ano de 2015 e 2019.
Fonte: Elaboração própria.

Podemos analisar que não existiram alterações entre os anos de 2015 e 2018, estando a Estada Média nestes anos nas 1,8 noites.

No ano de 2019 existiu apenas o decréscimo de uma décima do valor, não sendo muito significativo.

Quanto à evolução da Estada Média no concelho do Marco de Canaveses entre os anos de 2015 e 2019, podemos analisá-la através do seguinte gráfico:

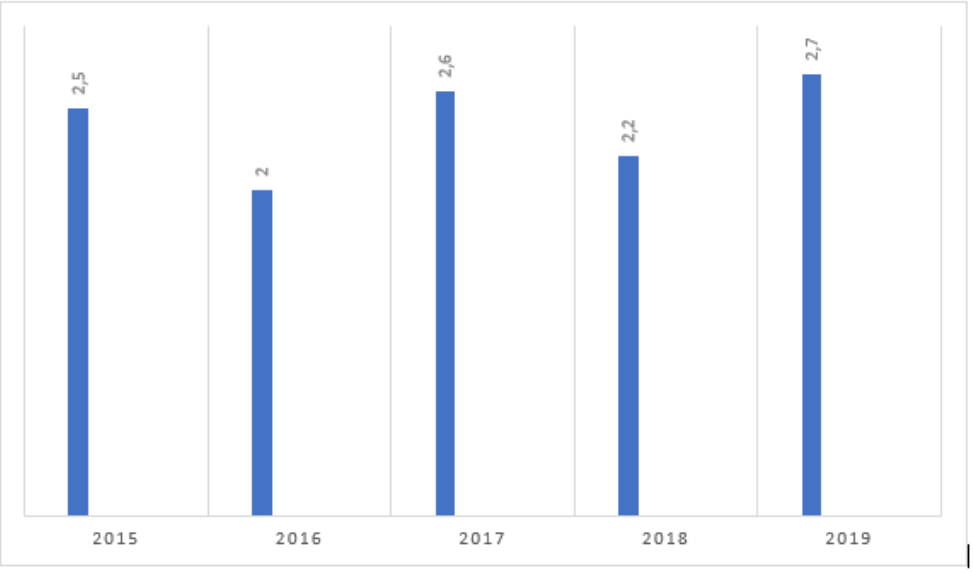

Gráfico 15: Evolução da Estada Média no concelho do Marco de Canaveses entre o ano de 2015 e 2019.

Fonte: Elaboração própria.

Analisamos que existiram oscilações entre estes anos, entre o valor mínimo de estada média de 2 noites em 2016 e o valor máximo de estada média de 2,7 em 2019.

Assim, podemos concluir que no ano de 2019 o valor de estada média no concelho de Marco de Canaveses (2,7 noites) face à estada média registada em Portugal (2,6) foi superior, o que constitui um bom indicador.

No que diz respeito à evolução do número de hóspedes na região do Tâmega e Sousa, desde o ano de 2015 até ao ano de 2019, conseguimos analisar os seguintes números, também presentes no "Manual Estatístico 2015-2019", desenvolvido pelo Turismo do Porto e Norte de Portugal, com recurso ao seguinte gráfico:

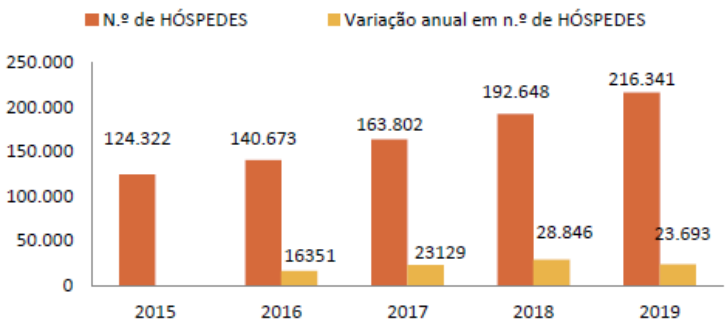

Gráfico 16: Número de hóspedes na região Tâmega e Sousa.

Fonte: INE.

É notório com a análise deste gráfico a procura crescente dos hóspedes por esta região de Portugal, o que transmite maior segurança quanto à implementação de um projeto de turismo rural nesta região.

Outro indicador bastante interessante, presente neste manual estatístico, é a evolução dos proveitos totais na região Tâmega e Sousa, entre os anos de 2015 e 2919, que podemos ver traduzidos no seguinte gráfico:

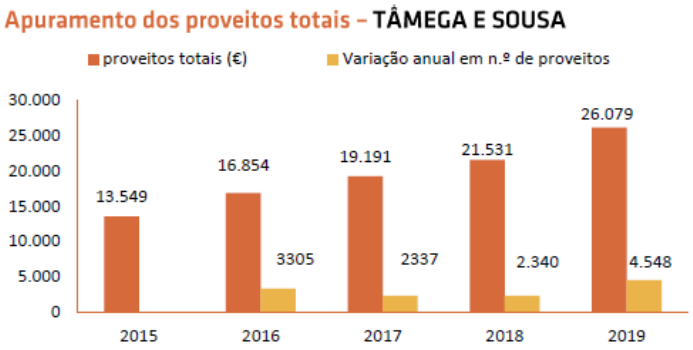

Gráfico 17: Apuramento dos proveitos totais na região Tâmega e Sousa.
Fonte: INE.

Com a análise de todos estes gráficos, concluímos que esta região é uma região em crescimento nos vários indicadores analisados e que possibilita aos empreendedores segurança para investirem em projetos de turismo.

1.4 Turismo em espaço rural

Segundo o Turismo de Portugal, a definição de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural é a seguinte: "São empreendimentos de turismo no espaço rural os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, preservando, recuperando e valorizando o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico dos respetivos locais e regiões onde se situam, através da reconstrução, reabilitação ou ampliação de construções existentes, de modo a ser assegurada a sua integração na envolvente". Ainda de acordo com o Turismo de Portugal, os empreendimentos de turismo no espaço rural podem ser classificados nos seguintes grupos: Casas de campo, Agroturismo, Hotéis Rurais.

De acordo com o Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho, 4, os grupos de empreendimentos de turismo rural são definidos da seguinte forma:

● **São casas de campo** os imóveis situados em aldeias e espaços rurais que se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais características, na arquitetura típica local. Quando se situam em aldeias e são exploradas de uma forma integrada, por uma única entidade, são consideradas como turismo de aldeia.

● **São empreendimentos de agroturismo** os imóveis situados em explorações agrícolas que permitam aos hóspedes o acompanhamento e conhecimento da atividade agrícola, ou a participação nos trabalhos aí desenvolvidos, de acordo com as regras estabelecidas pelo seu responsável.
● **São hotéis rurais** os estabelecimentos hoteleiros que cumpram os requisitos de classificação aplicáveis a esta tipologia, bem como o disposto no n.º 1, podendo instalar-se em edifícios existentes ou construídos de raiz.

Dentro da Estratégia para o Turismo 2027, fazem parte linhas de atuação e tipologias de projetos de negócio que abrangem o Turismo em Espaço Rural, que têm como principal objetivo potenciar economicamente o património natural e rural e assegurar a sua conservação, são exemplo as seguintes medidas:

● Desenvolvimento do turismo de natureza e em espaço rural através de projetos de valorização económica e de uma gestão ativa do património natural e rural, onde se inclui a rede nacional de áreas protegidas, as reservas da biosfera e os Geoparques reconhecidos pela UNESCO, nomeadamente, no contexto da promoção da marca Natural.PT;
● Infraestruturas e serviços de apoio ao turismo de natureza e/ou ao turismo em espaço rural, sinalética e elementos de interpretação turístico-ambiental.
● Operações de revitalização e dinamização económica de aldeias e centros rurais com vocação turística, nomeadamente em torno de redes temáticas e/ou de recursos endógenos dos territórios, como sendo as Aldeias de Xisto, as Aldeias Históricas e as Aldeias Vinhateiras;
● Ações de valorização turística e de promoção dos lagos e águas interiores, rios, albufeiras, nascentes e águas/estâncias termais;

O Turismo em Espaço Rural tem sido cada vez mais apreciado pelos amantes do turismo e tem tido um impacto positivo para o dinamismo das povoações, de acordo com Godinho (2004) na Europa, o turismo rural surgiu com o objetivo essencial de “travar o despovoamento, preservar a paisagem rural, salvar um certo tipo de agricultura familiar, manter um equilíbrio ambiental saudável e proporcionar a solvência económica de milhares de famílias”.

O autor Cunha (1997) define que o “TER caracteriza-se pela sua localização numa zona rural, pela utilização de fatores naturais, culturais e sociais que são próprios destas zonas, exploração em pequena escala, preservação dos valores existentes e recusa do carácter urbano das construções ou equipamentos que sejam exigidos pela frequência turística. A preservação da natureza e da paisagem, a manutenção da arquitetura típica local e a convivência com a cultura e as tradições próprias do ruralismo, constituem os seus objetivos fundamentais.”

2. Plano de Negócio

De acordo com Silva, E.S., Monteiro, F. (2013), o plano de negócio deverá transmitir a análise da ideia e o seu potencial de implementação do ponto de vista comercial e financeiro. Estes autores defendem também que o plano de negócio deverá ter como objetivo captar o seu público-alvo, desde

investidores, financiadores, fornecedores e clientes, e deve ser simples, objetivo, realista e completo, para atingir os resultados esperados pelo empreendedor.

O plano de negócios que irá ser utilizado para analisar a viabilidade económica e financeira deste projeto é o plano de negócios sugerido pelo IAPMEI.
De acordo com o IAPMEI (2016), este modelo de plano de negócios constitui um dos passos fundamentais para a capacitação, concretização e desenvolvimento para o talento nacional e os empreendedores melhorarem as suas competências e assim possam concretizar e desenvolver os seus projetos empresariais incorporando inovação, validando e transferindo tecnologia, viabilizando uma maior criação de valor, maior tempo de sobrevida e melhores condições de sucesso.

Na constituição deste plano de negócios, modelo IAPMEI, existe uma estrutura base, com várias secções, que permite a execução de um documento simples, completo e de fácil utilização para a análise de terceiros. Esta estrutura é composta pelas seguintes secções:

1. Sumário executivo;

2. O histórico da Companhia e/ou dos promotores;

3. O mercado subjacente;

4. A nova ideia e o seu posicionamento no mercado;

5. O Projeto/ Produto/ Ideia

6. Estratégia Comercial;

7. Gestão e controlo do negócio;

8. Investimento necessário.

9. Projeções Financeiras / Modelo Financeiro

2.1 Linha de Apoio à Oferta

Existem em Portugal várias linhas de apoio ao empreendedor e ao empresário do sector do Turismo e a linha de Apoio à Oferta é uma dessas medidas. Estas medidas vão sendo revistas e por vezes podem desaparecer ou por outro lado serem implementadas mais linhas de apoio.

De acordo com a Caixa Geral de Depósitos, a finalidade da linha de apoio à oferta é disponibilizar às empresas do Sector do Turismo meios para qualificar a oferta turística nacional, criando ou requalificando empreendimentos, estabelecimento e atividades turísticas, bem como apoiar o investimento em projetos de Empreendedorismo.
Os beneficiários desta linha de apoio são as empresas turísticas de qualquer dimensão, natureza e sob qualquer forma jurídica que cumpram as seguintes condições de acesso:

a. Cumprir as condições legais necessárias ao exercício da respetiva atividade, nomeadamente encontrarem-se devidamente licenciadas para o exercício da mesma e devidamente registadas no Registo Nacional do Turismo, quando legalmente exigível;
b. Possuírem uma situação económico-financeira equilibrada e não se encontrarem em dificuldades nos termos da regulamentação europeia aplicável;
c. Proceder ao preenchimento da informação solicitada:

- Questionário de caraterização base da empresa na dimensão da sustentabilidade;

- O documento com a contagem automática da pontuação.

d. Dispor de contabilidade organizada nos termos da legislação aplicável;
e. Apresentarem situação regularizada perante a Administração Fiscal, a Segurança Social e o Turismo de Portugal;
f. Declarem não ter salários em atraso, possuírem um quadro de pessoal adequado ao desenvolvimento da respetiva atividade e não terem sido objeto de aplicação de sanções, nos dois anos anteriores à data da candidatura, por utilização de mão-de-obra não declarada;
g. Não terem encerrado a mesma atividade ou uma atividade semelhante no Espaço Económico Europeu nos dois anos que antecedem o pedido de financiamento, nem ter, na altura deste pedido, planos concretos para encerrar essa atividade no prazo máximo de dois anos após a conclusão do investimento;
h. Tenham CAE enquadrável.

Nesta linha são enquadráveis diferentes tipos de projetos, como por exemplo:

- Requalificação e reposicionamento de empreendimentos, estabelecimentos e atividades respeitantes aos CAE elegíveis, incluindo a ampliação dos mesmos;
- Criação de empreendimentos, estabelecimentos e atividades respeitantes aos CAE elegíveis, desde que, em qualquer dos casos, cumpram os seguintes requisitos:
    a. Sejam implementados nos territórios de baixa densidade
    b. Sejam adequados à procura turística atual ou potencial e supram carências de oferta,
    c. Acrescentem valor à oferta existente na região;
- Desenvolvimento de projetos de empreendedorismo, que:
        a. Apresentem um investimento elegível máximo de 500 mil euros;
        b. Sejam promovidos por PME a criar ou criadas há menos de dois anos;
        c. Tenham por objeto empreendimentos, equipamentos ou atividades de animação turística (CAE Grupos 931 e 932), assim como serviços associados ao setor do Turismo, com particular enfoque nos de base tecnológica.

Para além dos projetos enunciados podem ser enquadrados na Linha de Apoio à Qualificação da Oferta outros projetos, se os mesmos demonstrarem ter um contributo particularmente relevante para a adequada estruturação da oferta turística e para a criação de valor na região.

Importa ter em atenção que nem todos os investimentos são elegíveis para esta linha de apoio. De acordo com o partilhado pela Caixa Geral de Depósitos são consideradas elegíveis as despesas de investimento corpóreas e incorpóreas que façam parte integrante do projeto e que concorram para alcançar os seus objetivos, acrescido de até 10% para fundo de maneio.

Também de acordo com a Caixa Geral de Depósitos, não são elegíveis as despesas com:

1. Aquisição de edifícios e terrenos;
2. Aquisição de viaturas automóveis e outro material circulante, exceto quando o mesmo corresponder à própria atividade de animação turística e demonstrem ser ambientalmente sustentáveis;
3. Estudos, projetos e assistência técnica, que no seu conjunto, exceda 7% do investimento elegível;
4. Trespasses e direito de utilização de espaços;
5. Despesas inerentes à participação em feiras;
6. Trabalhos para a própria empresa;
7. Juros intercalares;
8. IVA, desde que recuperável.

Quanto à elegibilidade das despesas com ativos incorpóreos depende do cumprimento das seguintes condições:

a. Os ativos a que dizem respeito serem exclusivamente utilizados no estabelecimento beneficiário do financiamento;

b. Serem amortizáveis;

c. Serem adquiridos em condições de mercado a terceiros não relacionados com o adquirente;

d. Serem incluídos nos ativos da empresa beneficiária e permanecerem associados ao projeto financiado durante, pelo menos, cinco anos ou três anos no caso de PME.

Esta linha de apoio ao Turismo limita os montantes máximos por projeto da seguinte forma:

- Montante Máximo por operação: 5M€
- Montante Máximo do Turismo de Portugal: 1,5M€

Também existe uma relação entre a dimensão da empresa e os montantes máximos disponibilizados às empresas. Essa relação é expressa na seguinte tabela, disponibilizada no website da Caixa Geral dos Depósitos:

	CGD	Turismo de Portugal
PME	60%	40%
Não PME	70%	30%
PME*	25%	75%

Tabela 2: Montantes máximos por entidades.

Fonte: Caixa Geral de Depósitos.

* Empreendedor ou localizado Baixa densidade populacional.

Quanto às condições de financiamento, os prazos máximos para as PME são de 15 anos, incluindo um período de carência de até 4 anos. Para as não PME são 10 anos incluindo um período de carência de até 3 anos.

Quanto às garantias, podem ser aceites quaisquer garantias normalmente admitidas em direito, sendo estas garantias partilhadas pela Caixa Geral de Depósitos e pelo Turismo de Portugal nas proporções dos créditos concedidos por cada um.

São também considerados prémios de desempenho, para incentivar as empresas beneficiárias desta linha de apoio a atingir metas.

São consideradas as seguintes metas, constantes no plano de negócios apresentado na Caixa Geral de Depósitos, a aferir no terceiro ano completo de exploração do projeto:

a. Rácio VAB (Valor Acrescentado Bruto)/VN (Volume de Negócios) igual ou superior ao registado no ano pré projeto, se aplicável, com os seguintes mínimos, o qual foi definido tendo em atenção a média de cada CAE, de acordo com a seguinte tabela:

CAE (do projeto)	VAB/VN mínimo
551, 553, 900, 960	55,00%
552, 563, 771	35,00%
559, 772, 823	30,00%
561, 932, 799	40,00%
791	12,50%
910	65,00%
931	45,00%

Tabela 3: Metas para prémios de desempenho na linha de apoio à oferta.

Fonte: Caixa Geral de Depósitos.

b. Postos de trabalho a criar, sendo que, no caso de empresas existentes, o número total de postos de trabalho deve, no mínimo, ser igual ao do ano pré projeto;

c. Não cessar contratos de trabalho ao abrigo das modalidades de despedimento coletivo, de despedimento por extinção do posto de trabalho, ou de despedimento por inadaptação, nem iniciar os respetivos procedimentos, previstas nos artigos 359º, 367º e 373º do Código do Trabalho.

Foram também fixados montantes máximos nos prémios de desempenho:

- Micro / Pequenas Empresas: 30% da parcela de financiamento do Turismo de Portugal;
- Médias Empresas: Até 15% da parcela de financiamento do Turismo de Portugal;
- Não PME: Até 5% da parcela de financiamento do Turismo de Portugal.

Para a realização do plano de negócios do projeto Quinta da Foz não foi considerado qualquer valor inerente a este ou outro tipo de linhas de apoio, pois consideramos que iria compactuar com um cenário demasiado positivo para a avaliação do projeto, cenário esse que poderia não se verificar na realidade.

No entanto, consideramos importante abordar o tema pois no futuro consideramos a hipótese de realizar uma candidatura a esta linha de apoio.

CAPÍTULO II - METODOLOGIA

2. Metodologia

2.1 Objetivos da pesquisa

Esta pesquisa tem como objetivo a recolha de dados e a elaboração e desenvolvimento de um Plano de Negócios para a criação de um Alojamento de Turismo Rural na zona Norte de Portugal, na cidade do Marco de Canaveses, na freguesia de São Lourenço do Douro.

Para a recolha de dados, foi desenvolvida uma revisão bibliográfica, com recurso a vários autores de interesse na área do turismo e na área do desenvolvimento de planos de negócios. Foi também analisada legislação pertinente bem como manuais desenvolvidos pelo Turismo de Portugal, com dados muito relevantes para o estudo do tema da presente dissertação.

Para o desenvolvimento do plano de negócios da Quinta da Foz foram considerados cinco anos de exploração, com data de início no ano de 2023 e data de término do plano de negócios no ano de 2028.

2.2 Fases da Pesquisa

1º fase – Fase exploratória. Nesta fase foram recolhidas várias informações através de leitura de artigos, jornais, livros e da revisão bibliográfica dos temas centrais deste projeto. Foram também consultados vários websites na área do alojamento bem como websites de projetos já consolidados e que se constituem como propriedades concorrentes ao do projeto em desenvolvimento. As redes sociais sofreram também uma análise através dos feedbacks e comentários presentes nas redes sociais dos alojamentos.

2ª fase - Fase Prática: Realização de um plano de negócios. Nesta fase foi desenvolvido o plano de negócios da Quinta da Foz, para aferir a viabilidade económico-financeira do projeto. O Plano de negócios foi desenvolvido com recurso ao modelo disponibilizado pelo IAPMEI.

CAPÍTULO III - REALIZAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIO

3. Plano de Negócio

3.1 Sumário executivo

O objetivo deste plano de negócios é a criação de uma nova empresa no setor do turismo, mais concretamente no segmento do turismo rural, sendo esta empresa uma sociedade por quotas unipessoal.
A Quinta da Foz será implementada no Município do Marco de Canaveses, mais concretamente na freguesia de São Lourenço do Douro, que pertence ao distrito do Porto.
Esta localização foi escolhida por já possuir um terreno fruto de uma herança de família.
Trata-se de uma zona portuguesa de grande interesse em termos paisagísticos, com vista privilegiada para o Rio Douro, gastronómicos e culturais, características estas com um impacto muito positivo para o sector do turismo e para a atração de turistas de todo o mundo.
O produto principal do projeto é proporcionar o alojamento em *bungalows*. Inicialmente o projeto arrancará com 8 *bungalows*,4 *bungalows* de tipologia T1 e 4 *bungalows* tipologia T4 e ao longo dos 5 anos de exploração do projeto vamos aumentando a capacidade de alojamento e aumentando o número de *bungalows*, até atingir 18 *bungalows* no último ano de exploração, sendo 11 dos *bungalows* de tipologia t1 e os restantes de tipologia t2.
O produto vai primar pelo seu requinte e qualidade luxuosa nos acabamentos e decoração dos interiores dos *bungalows*, proporcionando uma estadia de elevada qualidade aos hóspedes e enquadrada com o meio ambiente e natureza circundante.

Aliado ao produto principal, existirá a possibilidade de os hóspedes realizarem atividades. Os hóspedes poderão usufruir de atividades como o *Kayak*, *Paddle*, Gaivotas, Banana *Boat* e até *Wakeboard*. Estas atividades serão dinamizadas com recurso à empresa turística, Bitetos Douro, parceira da Quinta da Foz.
Também através destas parcerias, serão possíveis passeios de barco privados no rio Douro, Tâmega e Paiva, dando a possibilidade aos hóspedes de usufruir das magníficas paisagens da região.

No primeiro ano de exploração o projeto recorre a 432 000€ de investimento, sendo que para efetuar a cobertura do investimento requerido, o projeto recorre como fonte de financiamento a capitais próprios no valor de 120 000€, valor este investido pela gestora e responsável do projeto Quinta da Foz e recorre a um financiamento bancário no valor 312 000€, amortizado em 8 anos e com uma taxa de juro associada de 4%.

Após a análise financeira, verifica-se que o projeto é viável economicamente e financeiramente, apresentando um VAL de 7.055.00€, uma TIR de 9,23% e Resultados Líquidos positivos após o primeiro ano em análise.

3.1.1 Missão

Sebastião Teixeira (2005), define a missão da seguinte forma: "A Missão de uma organização consiste na definição dos seus fins estratégicos gerais. É o enunciado dos propósitos gerais e permanentes (contínuos) que expressam as intenções fundamentais da gestão global – de nível superior – da empresa, proporcionando orientações para o seu desenvolvimento futuro. Traduz-se na prática numa filosofia básica da atuação da empresa e é o ponto de partida para a definição dos outros objetivos que a ela estão, portanto, subordinados (…)".

Para este autor a missão deve ser formalmente expressa, traduzindo-se num guia de orientação para as pessoas que trabalham na empresa, servindo para dar continuidade de orientação e uniformidade de propósitos.

A missão da Quinta da Foz é:

"Proporcionar aos hóspedes um excelente e confortável serviço de alojamento, com a possibilidade de realizar atividades associadas ao lazer e contacto com o meio envolvente, de forma a proporcionar ao turista uma experiência de excelência e também de descanso."

3.1.2 Visão

A Quinta da Foz pretende ir ao encontro da satisfação das necessidades do cliente, atingindo sempre a excelência do serviço, procurando fidelizar clientes e diferenciar-se no mercado como uma escolha de valor para todos os seus hóspedes ao mesmo tempo que se estabelece como líder no segmento de empreendimentos de turismo em espaço rural na região norte de Portugal.

3.1.3 Valores

- Excelência: proporcionar sempre um serviço de alta qualidade para todos os hóspedes;
- Diferenciação: disponibilizar diferentes serviços de atividades;
- Respeito pelo meio ambiente: adotar políticas sustentáveis;

- Respeito pelas pessoas locais: não prejudicar o ambiente local e as suas dinâmicas;
- Transparência para com os clientes: não esconder ou ocultar as características do serviço;

3.2 A História da Ideia

A Ideia do projeto TER Quinta da Foz surge da vontade e grande motivação de dar continuidade a uma quinta de família, repleta de recordações e excelentes momentos em família e com uma envolvência esplêndida, ao largo do fantástico rio Douro.
Com o avançar dos anos e com o envelhecimento dos meus avós, parte da Quinta da Foz foi distribuída e herdada pela minha mãe e tios e, consequentemente, a minha mãe passou a deter uma parte significativa da quinta da foz, com cerca de 6.000 metros quadrados. Com esta aquisição através, da herança, despertou em mim uma enorme motivação em não fazer morrer este espaço repleto de recordações e sentimentos familiares e assim, considerei que este local, com um enorme valor paisagístico e cultural, traria uma enorme mais valia para o Turismo em Espaço Rural, em Portugal, mais especificamente para a região do Douro e do Marco de Canaveses, tendo potencial para proporcionar um serviço de alojamento de qualidade e proporcionar também serviços complementares como passeios de barco no Rio Douro, passeios de bicicleta e visitas guiadas a pontos de interesse da região.
Assim, vi três das minhas paixões fundidas: a paixão pela natureza, a paixão pelo turismo e a paixão pela Quinta da Foz.

Após reunir e debater esta idealização de projeto, os meus familiares consideraram que seria uma excelente forma de não deixar morrer a Quinta da Foz e trazer à pequena freguesia de São Lourenço do Douro um renascer, que tanto necessita, uma vez que neste momento se encontra com poucos habitantes e com uma média de idades dos residentes cada vez mais alta.

Este projeto levou-me também a crer que com a implementação do mesmo é possível dar a conhecer esta pequena freguesia e a aumentar o fluxo que nela pode vir a existir e na criação de uma nova fonte de emprego para os locais.

Após decidir, em conjunto com os meus familiares, que este projeto seria um projeto a considerar e a dar seguimento, decidi prosseguir os meus estudos e aprofundar os meus conhecimentos no âmbito da gestão de empresas. Com um *background* académico na área da gestão de recursos humanos, área que tanto é valorizada na área da gestão de empresas, decidi adquirir mais competências nas demais áreas da gestão de empresas, que considero fundamentais para a gestão e bom funcionamento de um projeto de turismo.

Aliei os meus conhecimentos académicos à minha grande paixão por viagens e pela natureza e comecei assim a idealizar e a fazer crescer o projeto Quinta da Foz, através de um estudo mais

sistemático sobre a região e sobre o turismo em Portugal bem como a elaboração de um plano de negócios, para aferir a viabilidade económica e financeira deste projeto.

3.3 O mercado subjacente

3.3.1 Análise do mercado concorrente direto

Através do Booking.com foi realizada uma pesquisa do mercado concorrente e de seguida apresentam-se neste ponto do plano de negócio as unidades de TER em São Lourenço do Douro e no território circundante, num raio de 30km. Foram analisadas as unidades segundo os serviços que prestam: foram consideradas as unidades de TER que possibilitam a opção de pequeno almoço, foram analisados os números de quartos e camas disponíveis, bem como valor/noite dependendo da altura do ano.

- **Quinta de Vila Verde- Paixão Ancestral, Turismo Rural (TER)**

A Quinta de Vila Verde- Paixão Ancestral está localizada no Marco de Canavezes, a aproximadamente 12km da Quinta da Foz. É considerada uma unidade de Turismo em Espaço Rural. Dispõe de três quartos, um quarto duplo, um quarto familiar e um quarto individual, perfazendo a totalidade de 4 camas de casal e 2 camas individuais disponíveis no alojamento.
Como comodidades, possui piscina e disponibilidade para os hóspedes usufruírem de pequeno almoço na unidade.

- **Casa de Quintã (TER)**

A Casa de Quintã está localizada no Marco de Canavezes, na freguesia de Soalhães, a aproximadamente 13km da Quinta da Foz. É considerada uma unidade de Turismo em Espaço Rural. Dispõe de um quarto duplo, um quarto triplo e um quarto familiar, perfazendo a totalidade de 4 camas de casal e 2 camas individuais disponíveis no alojamento.
Como comodidades, possui piscina, disponibilidade para os hóspedes usufruírem de pequeno almoço na unidade e um campo de ténis.

- **Cerrado dos Outeirinhos (TER)**

O Cerrado dos Outerinhos está localizado na vila de Cinfães, a aproximadamente 19km da Quinta da Foz. É considerada uma unidade de Turismo em Espaço Rural. Dispõe de 1 quarto duplo e duas suites, perfazendo a totalidade de 3 camas de casal e 1 sofá cama.
Como comodidades, os hóspedes podem usufruir de pequeno almoço na unidade.

- **Casa da Lavand'eira (TER)**

A Casa da Lavand'eira está localizada em Baião, a aproximadamente 21km da Quinta da Foz. É considerada uma unidade de Turismo em Espaço Rural. Dispõe de 1 Quarto Twin, 1 quarto Duplo e uma Suite, perfazendo a totalidade de 2 camas individuais e 2 camas de casal.
Como comodidades, os hóspedes podem usufruir de pequeno almoço na unidade.

● **Quinta da Fonte Arcada (TER)**

A Quinta da Fonte Arcada está localizada em Paços de Ferreira, a aproximadamente 26km da Quinta da Foz. É considerada uma unidade de Turismo em espaço Rural. Dispõe de 1 quarto duplo, com uma cama de casal. Como comodidades, os hóspedes podem usufrui de uma piscina e de pequeno almoço da unidade.

No que concerne ao preço noite em cada unidade, a seguinte tabela faz referência ao preço dos quartos duplos das unidades na época alta e na época baixa.
Note-se que os preços por noite, época alta, foram calculados para as noites de 2 a 3 de agosto e os preços por noite, época baixa, foram calculados para as noites de 2 a 3 de novembro.
Os preços apresentados são os preços por noite, para quartos duplos, com regime de pequeno almoço

Unidade TER	**Preço por noite Época alta**	**Preço por noite Época baixa**
Quinta de Vila Verde - Paixão Ancestral	50€	50€
Casa de Quintã	145€	89€
Cerrado dos Outeirinhos	50€	50€
Casa da Lavand'eira	90€	80€
Quinta da Fonte Arcada	75€	55€
Quinta de Quintã	107 €	70 €

Tabela 4: Preços consultados através do Booking.com, no dia 28 de fevereiro de 2021.
Fonte: Elaboração própria.

Com a análise da tabela acima descrita, conclui-se que nos alojamentos referenciados a média de preços por noite em época alta é de aproximadamente 86,1€. Quanto aos preços na época baixa, a média é de 65,7€. Assim, concluímos que o preço médio por noite é 75,9€.

3.4 Análise do Meio Envolvente

De acordo com Silva, Eduardo Sá e Queirós, Mário (2011) a gestão estratégica ou o planeamento estratégico de uma empresa desempenham um papel fundamental no sucesso das empresas.

A gestão estratégica ou o planeamento estratégico nunca pode deixar de ter em conta o contexto em que a organização se encontra, quer na sua envolvência externa, quer na sua envolvência interna, sendo estes dois contextos fundamentais para o sucesso ou insucesso da organização.

Assim, as decisões estratégicas ao nível das empresas, segundo estes autores, comportam três níveis:

· Estratégico (por exemplo apresentação de um novo produto no mercado);

· Tático (por exemplo realização de uma campanha publicitária);

· Operacional (por exemplo realização de um desconto comercial).

Ainda de acordo com Silva, Eduardo Sá e Queirós, Mário (2011) um dos determinantes de um projeto de investimento é a análise do meio envolvente, uma vez que as empresas são organismos inseridos em mercados dinâmicos e complexos.

Assim, a fase de auditoria às influências do meio envolvente tem um impacto muito importante no projeto de investimento e, existem várias metodologias para realizar a análise à envolvente externa, tais como:

- Análise PEST (Scholes e Johnson, 1997);
- Análise das cinco forças (Porter, 1996);

3.4.1 Análise PEST

Na realização deste projeto irá ser acordada a envolvente externa através da Análise PEST.

Esta análise avalia 4 fatores:

1. Fatores políticos/legais;
2. Fatores económicos;
3. Fatores socioculturais;
4. Fatores tecnológicos.

Variáveis Político-Legais: ● Estabilidade do governo ● Legislação comercial ● Leis de proteção ambiental	**Variáveis Económicas:** ● Produto nacional bruto (tendência); ● Taxa de juro ● Taxa de inflação

● Legislação fiscal ● Legislação laboral	● Nível de desemprego ● Custo (e disponibilidade) de energia
Variáveis Socioculturais: ● Distribuição do rendimento ● Taxa de crescimento da população ● Estilo de vida e atuação ● Tipo de consumo ● Mobilidade social	**Variáveis Tecnológicas:** ● Investimento do governo ● Foco no esforço tecnológico ● Proteção de patentes ● Aumento da produtividade (através da automação)

Tabela 5: Análise PEST.
Fonte: Eduardo Sá Silva e Mário Queirós in Gestão Financeira - Análise de Investimentos (2ª edição), Vida Económica, 2011.

Fatores Políticos-Legais

No contexto nacional, de acordo com o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, artigo 18.º, a noção de empreendimentos no espaço rural é a seguinte: "São empreendimentos de turismo no espaço rural os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares, tendo em vista a oferta de um produto turístico completo e diversificado no espaço rural."

Também no contexto nacional, os empreendimentos de turismo no espaço rural podem ser classificados nos seguintes grupos: a) Casas de campo; b) Agro-turismo; c) Hotéis rurais:

● Casas de Campo: são os imóveis situados em aldeias e espaços rurais que se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais características, na arquitetura típica local.
Sendo as casas de campo empreendimentos que se situam em aldeias e sejam exploradas de uma forma integrada, por uma única entidade, são consideradas como turismo de aldeia.
● São empreendimentos de agro-turismo os imóveis situados em explorações agrícolas que permitam aos hóspedes o acompanhamento e conhecimento da atividade agrícola, ou a participação nos trabalhos aí desenvolvidos, de acordo com as regras estabelecidas pelo seu responsável.
● Quanto aos hotéis rurais, são os estabelecimentos hoteleiros situados em espaços rurais que, pela sua traça arquitetónica e materiais de construção, respeitem as características dominantes da região onde estão implantados, podendo instalar-se em edifícios novos.
Este decreto ressalta que nos empreendimentos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3, o número máximo de unidades de alojamento destinadas a hóspedes é de 15.

Sendo Portugal um dos países pertencentes à União Europeia, são vários os apoios e incentivos ao empreendimento deste sector no mercado como por exemplo, a existência dos projetos Portugal 2020 e Portugal 2030. Estes projetos existem no decorrer do acordo de parceria estabelecido entre Portugal e a Comissão Europeia e fixam os grandes objetivos estratégicos para aplicação, entre 2021 e 2027, do montante global de 24.182 M€, do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), do Fundo Social Europeu + (FSE+), do Fundo de Coesão, do Fundo de Transição Justa

(FTJ) e do Fundo Europeu dos Assuntos Marítimos, das Pescas e da Aquicultura (FEAMPA).
A programação deste acordo de parceria é feita com base em cinco objetivos estratégicos da União Europeia:

- uma Europa mais inteligente
- Uma Europa mais verde
- Uma Europa mais conectada
- Uma Europa mais social
- Uma Europa mais próxima dos cidadãos.

Fatores Económicos

Com a pandemia do Covid-19 o mundo sofreu impactos na sua economia. Em finais de 2021, a Comissão Europeia conseguiu fazer algumas conclusões sobre a recuperação da Economia da UE, tendo publicado previsões que ditam uma recuperação a um ritmo mais acelerado do que o previsto. Tal recuperação deve-se à rápida vacinação da população e ao levantamento das restrições.
Segundo a Comissão Europeia, com a reabertura da economia, a União Europeia já voltou ao nível de produção anterior ao da pandemia no terceiro trimestre de 2021 e passou a uma fase de recuperação para a expansão.
Segundo as mesmas publicações da Comissão Europeia, a economia da UE deverá continuar a crescer, atingindo uma taxa de crescimento de 5 %, 4,3 % e 2,5 % em 2021, 2022 e 2023, respetivamente. Estas perspetivas estão dependentes da evolução da pandemia e do ritmo a que a oferta se adapta à rápida retoma da procura na sequência da reabertura da economia.

Quanto ao crescimento do emprego na União Europeia, segundo as mesmas previsões, será de 0,8 % no ano de 2021, 1 % em 2022 e 0,6 % em 2023. No presente ano, o emprego deverá ultrapassar o nível registado antes da crise e começar a aumentar em 2023. Prevê-se que o desemprego na UE diminua, passando dos 7,1 % registados em 2021 para 6,7 % e 6,5 % em 2022 e 2023, respetivamente. Na área do euro, as previsões apontam para 7,9 %, 7,5 % e 7,3 % ao longo dos três anos.

Mais especificamente no sector do Turismo, segundo notícias publicadas pelo Jornal Expresso, revelam que o ano de 2020, primeiro ano de pandemia, foi o ano que mais penalizou o turismo, com o número de dormidas no país em 2020 a ficar 63% abaixo de 2019. Em 2021, esta quebra foi de 47% face aos níveis pré-covid.
Com o levantar das restrições associadas à covid-19, é esperado que o ano de 2022 seja o ano do regresso em força dos turistas estrangeiros, e nos principais destinos de férias nacionais, como o Algarve e Madeira, as reservas para a época alta, a partir da Páscoa, estão a níveis idênticos, ou em alguns casos acima de 2019, que foi o melhor ano de sempre para o turismo português.
Segundo a vice-presidente da Associação da Hotelaria de Portugal “A nossa perspetiva é que 2022 vai ser o ano da retoma, e que já consigamos atingir os resultados de 2019”, sustenta a vice-

presidente da Associação da Hotelaria de Portugal, referindo haver “notícias positivas do lado da procura por viagens, e com um bom índice de poupança no mundo por força da reclusão das pessoas”.

Com o fim da pandemia voltou a incidir sobre o mundo uma enorme agitação, desta vez com a atual guerra entre a Rússia e a Ucrânia. Na mesma notícia, publicada pelo Jornal Expresso, várias personalidades ligadas ao Turismo dão conta que a atual guerra não está a ter um impacto no turismo das duas regiões, e que se mantêm as mesmas previsões de retoma deste sector no presente ano de 2022.

Fatores Socioculturais

Acedendo aos dados publicados pelo INE, obtidos através dos censos 2021, Portugal tem uma população que ascende a 10,34 milhões de habitantes. Dos 10,34 milhões de habitantes 4,91 milhões são do sexo masculino e 5,43 milhões do sexo feminino.
É em Portugal continental que reside a maioria dos habitantes, contando com 9,86 milhões de habitantes.
A população ativa, no primeiro trimestre de 2021, em Portugal, era superior a 5,04 milhões.
Quanto à população empregada na faixa etária compreendida entre os 16 e 74 anos, registou-se no mês de junho de 2021, 4,81 milhões de habitantes, querendo estes dados traduzir-se em 47% da população portuguesa empregada.
Quanto à taxa de desemprego ascendia a 7,1 %, valores registados no primeiro trimestre de 2021, um valor que apresenta um crescimento comparado com anos anteriores, sendo que em 2019 registou-se o valor de 6,5% e em 2020 6,8%, dados estes disponibilizados pelo INE.
No que concerne aos valores do rendimento médio monetário anual líquido da população portuguesa, desde 2015 Portugal tem registado um aumento constante, tendo em 2019 o valor ascendido a 12.696,00€. No entanto, em 2020, a população residente em risco de pobreza e exclusão social apresentava uma taxa de 19,8% (INE, 2021).

Fatores Tecnológicos

Cada vez mais as populações utilizam internet e meios tecnológicos para comunicar, trabalhar e fazer compras e com a situação pandêmica esta tendência tornou-se mais forte.
Dados do INE revelam que em 2020 84,5% dos agregados familiares em Portugal têm ligação à internet em casa e 81,7% utilizam ligação através de banda larga, o que representa um aumento significativo, de mais 3,6%., em relação ao ano de 2019.
É de notar que, os agregados familiares com maiores rendimentos, do quintil mais elevado, ou seja(20% dos agregados com maiores rendimentos, apresentam os maiores níveis de acesso à internet (96,8%) e à banda larga (94,5%). No outro extremo, 20% dos agregados com menor

rendimento, as proporções reduzem-se para 66,9% com acesso à internet em casa e 62,4% através de banda larga.
Outro fator muito interessante está associado ao aumento de compras *online*, que tem um impacto bastante significativo no à vontade das pessoas cada vez mais fazerem reservas *online*, através das várias plataformas *online* de reserva de alojamentos, tornando-se cada vez mais recorrente o recurso a estas plataformas para executarem reservas.
Dados do INE apontam que a percentagem de utilizadores de comércio eletrónico registou em 2020 o maior aumento desde 2002, mais 7% que em 2019.
Quanto a 2020, 44,5% das pessoas dos 16 aos 74 anos fizeram encomendas pela internet nos 12 meses anteriores à entrevista e 35,2% nos 3 meses anteriores.
Estes aumentos fizeram-se sentir na quantidade de encomendas através de comércio eletrónico, tendo esta aumentado significativamente: o grupo dos utilizadores que fizeram 3 a 5 encomendas aumentou 4,0 % e os que fizeram 6 a 10 encomendas aumentou 9,5%, e os que fizeram mais de 10 encomendas aumentou 6,9 %.

Dados refletidos no jornal de notícias "Público", publicados em 2021, comparam o acesso à internet da população portuguesa com a população europeia. Estes dados dão conta que em Portugal, nos últimos 3 meses anteriores à sondagem efetuada, 78% da população tinha acedido à internet. Por outro lado, no mesmo período de tempo, a nível europeu, 87% da população tinha acedido à internet. Outro dos dados presentes nestes dados, refere que em Portugal apenas 18% da população nunca tinha acedido à internet, contra os 9% da população europeia em geral que nunca tinha acedido à internet.
Nesta mesma notícia, os países mencionados com maior número de agregados familiares com acesso à Internet de banda larga estão os Países Baixos com uma percentagem mais elevada, com 97% e de seguida estão Espanha, Alemanha e Finlândia com 95%.
Portugal apresenta 82%, estando ao mesmo nível de países como Lituânia, Itália e Grécia.

3.4.2 Análise SWOT

Outra das análises defendidas pelos autores Eduardo Sá Silva e Mário Queirós é a análise SWOT, que também foi realizada neste projeto.
Esta análise propõe uma visão global e integrada das dimensões internas e externas, identificando 4 fatores:

- Forças (strengths)
- Fraquezas (weaknesses)
- Oportunidades (opportunities)
- Ameaças (threats)

Fruto desta análise, foi elaborada a seguinte análise SWOT para o projeto Quinta da Foz:

Forças	Fraquezas
● Localização privilegiada no Rio Douro ● Contacto com a natureza ● Contacto com as pessoas locais ● Possibilidade de realizar atividades de lazer na natureza e no Rio Douro ● Contacto com a gastronomia local ● Contacto com a cultura local ● Consumo de produtos biológicos de agricultores da aldeia; ● Proximidade com outras cidades com interesse turístico ● Unidades com privacidade ● Unidades com boas comodidades	● Rede de transportes muito reduzida ● Unidades com número de quartos reduzido ● Unidades com poucos metros quadrados ● Distância de 73 km para o aeroporto Francisco Sá Carneiro
Oportunidades ● Aumento da procura de Turismo em espaço Rural ● Aumento das empresas de atividades de lazer na região ● Aumento de atividades na região ● Maior envolvimento por parte da Câmara Municipal no sector do Turismo ● Diferenciação face aos concorrentes diretos	**Ameaças** ● Número de concorrentes diretos ● Pandemia covid-19 ● Guerra entre a Rússia e a Ucrânia ● Possíveis entradas de concorrentes no mercado ● Forte regulamentação exigidas pelos diversos organismos para a abertura de espaços (ASAE, Câmaras Municipais).

Tabela 6: Análise SWOT para o Projeto Quinta da Foz.

Fonte: Elaboração Própria.

Com o desenvolvimento desta análise torna-se mais claro quais os fatores internos e externos que afetam a competitividade e sobrevivência da empresa, ficando assim mais aprofundado o conhecimento da realidade empresarial do projeto que se pretende desenvolver, constituindo um excelente fator de aprendizagem para a equipa de gestão.

3.5 Marketing Mix

3.5.1 Produto

Dionísio, P. e Rodrigues V. (2018) definem que política do produto consiste em conceber, organizar e renovar aquilo que a empresa vende ou apresenta aos seus consumidores/clientes, quer seja um bem ou um serviço.

O produto é um dos quatro elementos do marketing mix, juntamente com o preço, a distribuição e a comunicação, que serão abordados mais à frente.

O produto da “Quinta da Foz - Turismo Rural”, no ano de início de atividade, ano de 2023, consiste em oito *bungalows*: quatro deles com um quarto, 1 sala com kitchenette, casa de banho privativa, um

jacuzzi interior, e com área de 40 metros quadrados; os restantes 4 *bungalows* terão na sua constituição dois quartos, um dos quartos uma suite, com um wc e uma sala *kitchenette*, com 90 metros quadrados. No ano de 2024 a oferta de *bungalows* aumentará e a Quinta da Foz passará a contar com 6 *bungalows* tipologia t1 e 5 *bungalows* tipologia t2. No ano de 2025 a oferta volta a aumentar e o projeto contará com 8 *bungalows* tipologia t1 e 6 bungalows tipologia t2. No ano de 2026 serão acrescentados 1 *bungalow* tipologia t1 e 1 *bungalow* tipologia t2, passando assim o projeto a conter 9 *bungalows* tipologia t1 e 7 *bungalows* tipologia t2. No ano de 2027, acrescentamos apenas 1 bungalow tipologia t1, passando o projeto a contar com 10 *bungalows* tipologia t1. Por fim, no último ano de exploração, é acrescentado mais um bungalow tipologia t1, passando o projeto a contar com a oferta de 11 *bungalows* de tipologia t1.

Os *bungalows* terão a distribuição das suas áreas de acordo com as seguintes plantas:

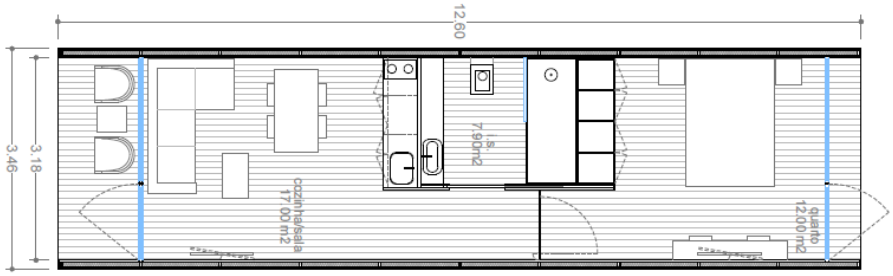

Figura 2: Planta do Bungalow T1.

Fonte: Elaboração pelo arquiteto do projeto.

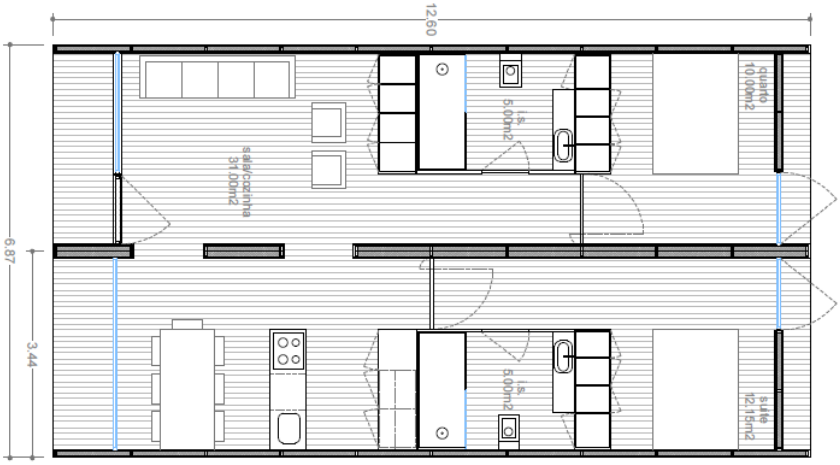

Figura 3: Planta do Bungalow T2.

Fonte: Elaboração pelo arquiteto do projeto.

O produto vai distinguir-se dos produtos dos concorrentes pelo seu requinte e qualidade luxuosa nos acabamentos e decoração dos interiores dos *bungalows*, proporcionando uma estadia de elevada qualidade aos hóspedes e enquadrada com o meio ambiente e natureza circundante. Para além disso, a Quinta da Foz possui uma praia privada nas margens do rio Douro, que a torna diferenciada.

Como fator diferenciador dos demais alojamentos presentes na região, irão ser disponibilizados vários serviços para os hóspedes poderem desenvolver atividades locais e assim, conhecerem melhor a região e enriquecer e dinamizar a sua experiência.

Quanto aos serviços, existirão serviços para dinamizar a estadia dos hóspedes na Quinta da Foz. Os hóspedes poderão usufruir de passeios de barco, de atividades como o Kayak, Paddle, Gaivotas, Banana Boat e até Wakeboard. Estas atividades serão dinamizadas com recurso à empresa turística, Bitetos Douro, parceira da Quinta da Foz.

Também através destas parcerias, serão possíveis passeios de barco privados no rio Douro, Tâmega e Paiva, dando a possibilidade aos hóspedes de usufruir das magníficas paisagens da região.

Os hóspedes poderão também realizar percursos pedestres, com recurso a guia privado ou de forma autónoma, nos 7 percursos existentes no Marco de Canaveses e visitar os locais de interesse da região, como é o exemplo de praias fluviais, igrejas, conventos, serras e museus e, assim, conhecerem e explorarem a região.

Vai ainda ser disponibilizado em cada *bungalow* um *welcome pack* aquando da chegada do hóspede, com Doces do Freixo e produtos locais em miniatura.
Aquando da entrega do *welcome pack* serão entregues informações sobre os contactos e morada de lojas locais onde poderão encontrar vários artigos regionais. Serão também disponibilizadas informações sobre pastelarias e restaurantes regionais.

Será também disponibilizado o serviço de *transfer* de ida e/ou volta para o aeroporto, para os casos em que os hóspedes não pretendam alugar carro ou não possuam carro próprio, através da parceria com a empresa Enjoy Douro.

Com a parceria com a empresa Enjoy Douro, os hóspedes terão também a oportunidade de realizar a Rota dos Vinhos do Marco de Canaveses, onde são possíveis as visitas a vinte produtores regionais de vinho verde. Serão possíveis outras provas de vinho em quintas vinícolas do Douro.

Figura 4: Imagem da paisagem da Quinta da Foz.
Fonte: Fotografia própria.

Figura 5: Imagem da praia privada da Quinta da Foz.

Fonte: Fotografia própria.

3.5.2 Preço

Na concretização da estratégia de preços associada aos serviços prestados pela “Quinta da Foz - Turismo Rural”, tive em consideração os preços praticados, em época baixa e alta pelos negócios categorizados acima como concorrentes diretos deste nosso projeto, nomeadamente a “Quinta de Vila Verde - Paixão Ancestral”, a “Casa de Quintã”, o “Cerrado dos Outeirinhos”, a “Casa da Lavand'eira”, a “Quinta da Fonte Arcada” e a “Quinta de Quintã”.
Deste modo, a “Quinta da Foz - Turismo Rural” estabeleceu os preços de forma a não se afastar da média dos preços praticados pelos concorrentes diretos.
No entanto, como a Quinta da Foz se diferencia dos restantes concorrentes por disponibilizar aos seus hóspedes uma propriedade diferenciadora dos demais concorrentes, onde as unidades de alojamento são *bungalows*, enquadrados com a natureza, com jacuzzi incluído e serviços complementares diferenciadores, os clientes potenciais vão identificar na escolha pela Quinta da Foz uma opção mais vantajosa e mais apelativa.

É de nossa opinião que a relação custo-benefício para o consumidor será positiva, devido ao desejo de prestar um serviço de qualidade superior com oferta diferenciadora a nível de serviços complementares à reserva face à concorrência direta.

Na Quinta da Foz, relativamente à decomposição do preço, estão planeadas as seguintes promoções, com o objetivo de fidelização e angariação de clientes:

• Desconto sobre estadias de longa duração, após a 5ª noite, desconto de 10% por noite, que permitirão maximizar a taxa de ocupação e aumentar a estada média da Quinta da Foz;

• Incentivo para clientes que tragam novos clientes: o cliente recebe um desconto, de 10%, na sua próxima estadia por cada novo cliente que capte para a Quinta da Foz;

• Incentivo para novos clientes que são recomendados por clientes que já tenham estado hospedados na Quinta da Foz: o novo cliente recebe um desconto, também de 10%, na sua primeira estadia, por ser recomendado por um cliente que já tenha estado hospedado na Quinta da Foz;

Assim, a seguinte tabela possui a informação relativa à tabela de preços, em época baixa e época alta, que serão os meses de junho, julho, agosto e setembro, da Quinta da Foz, para os *bungalow* tipologia T1 e tipologia T2:

	Época Baixa	**Época Alta**

Bungalow T1	70€	90€
Bungalow T2	100€	120€

Tabela 7: Preço por noite e época dos bungalows.
Fonte: Elaboração própria

Quanto aos serviços de atividades locais, como anteriormente referido, iremos colaborar em parceria com duas empresas locais, a Bitetos Douro e a Enjoy Douro. A tabela de preços das atividades será a seguinte:

Atividade	**Breve Descrição**	**Preço**
Passeios de barco	Passeios de barco no Rio Douro e Rio Paiva, desde o porto de Bitetos (20 minutos de carro)	69€/hora por barco (máximo 7 pessoas) Cada pessoa extra acresce o valor de 9€/hora, por pessoa
Kayak, Paddle, Gaivotas	Atividades náuticas no rio Douro	10€/hora, por pessoa
Banana Boat	Atividades náuticas no rio Douro	10€/hora, por pessoa, com a lotação mínima de 4 pessoas e máxima de 6 pessoas
Wakeboard	Atividades de Wakeboard com equipa especializada no rio Douro	35€ por pessoa, sessão de 30 minutos

Tabela 8: Preço por atividade.
Fonte: Elaboração própria.

3.5.3 Distribuição

Como canais de distribuição, a Quinta da Foz terá o seu *website*, página no *youtube*, a sua página de *facebook*, também página no *instagram* e a sua página de *linkedin*, onde o potencial cliente poderá fazer as suas reservas, conhecer o conceito do alojamento bem como a sua localização e serviços.

A Quinta da Foz estará também presente nas plataformas digitais de reservas de alojamento, na Booking, no Airbnb e na Homeaway, sendo estas algumas das plataformas mais procuradas por parte dos hóspedes, a nível mundial, neste sector.

3.6 Projeções Financeiras/Modelo de negócio

A atividade da empresa terá início em 2023, havendo já neste mesmo ano exploração do negócio, e serão considerados os seguintes pressupostos base:

IAPMEI
Parceiros para o Crescimento

Empresa: Quinta da Foz

Pressupostos Gerais

Valide os pressupostos aqui indicados e ajuste-os de acordo com o seu projecto

Unidade monetária	Euros		
Ano inicial do projeto (Ano 0)	2023	= ano em que inicia o investimento e poderá ou não haver exploração	
Prazo médio de Recebimento (dias) / (meses)	0	0.0	
Prazo médio de Pagamento (dias) / (meses)	7	0.2	
Prazo médio de Stockagem (dias) / (meses)	7	0.2	A definir em função da prática da empresa e do sector assim como da política a prosseguir
Prazo de pagamento de IVA **(trim = 4; mensal =12)**		4	**4 = trim; 1 = mensal**
Taxa de IVA - Vendas	23.00%		
Taxa de IVA - Prestação Serviços	23.00%		
Taxa de IVA - CMVMC	23.00%	Em função do tipo de prod	
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%	Em vigor no ano base	
Taxa de Segurança Social - pessoal - órgãos sociais	11.00%		
Taxa de Segurança Social - pessoal - colaboradores	11.00%		
Taxa média de IRS		A definir em fução do Lei e do valor dos rendimentos do trabalho.	
Taxa de IRC	21.00%	Definido por Lei - ter em conta Localização e condições especificas da atividade	
Taxa de Aplicações Financeiras Curto Prazo			
Taxa de juro de empréstimo Curto Prazo	4.00%		
Taxa de juro de empréstimo M/L Prazo	4.00%	Ver condições de mercad	
Taxa de juro de ativos sem risco - Rf (Obrig Tesouro)	0.25%	NOTA: Quando não se aplica Beta , colocar:	
Prémio de risco de mercado = (Rm*-Rf) ou p*	5.00%	Um valor para o prémio de risco (p*) adequado ao projecto	
Beta U de empresas de referência	100.00%	Beta = 100% se não conhcer ou não utilizar empresa de referência	
Taxa de crescimento dos cash flows na perpetuidade	0.00		
* Rendimento esperado de mercado (entenda-se mercado acionista de referên			
		Na maioria dos projetos considerar 0% e utilizar Não a perpetuidade mas sim o valor residual o valor do Ativo Fixo não Amortizado e o Valor Residual do F Maneio no último ano. VER Folha Avaliação em que existem as 2 Hipóteses.	

Tabela 9: Pressupostos Económico-Financeiros do projeto Quinta da Foz.

Tabela 4 Fonte: Elaboração própria.

3.6.1 Estimativa de volume de negócios

Vendas Serviço A - Alojamento

Para calcular o volume de negócio nos primeiros 5 anos, e para ter como base uma taxa de ocupação o mais realista possível, tivemos em conta a taxa média de ocupação/quarto na região Norte, que se encontra na tabela seguinte, e a taxa média de ocupação/cama na região do Tâmega e Sousa, no ano de 2019.

Taxas de Ocupação Quarto| NUTS II

	2019												
	janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	agosto	setembro	outubro	novembro	dezembro	Acumulado
Norte	40,9%	48,2%	58,2%	69,1%	72,2%	71,7%	75,5%	80,6%	81,3%	71,6%	58,0%	51,9%	64,8%
Centro	25,5%	33,0%	38,7%	47,6%	48,5%	48,4%	54,0%	65,9%	60,9%	53,0%	42,3%	36,6%	46,2%
A.M. Lisboa	52,4%	59,2%	75,1%	82,7%	84,4%	84,3%	81,3%	83,9%	89,3%	86,6%	72,1%	59,3%	75,8%
Alentejo	35,3%	39,1%	46,4%	65,4%	59,4%	58,0%	61,3%	73,9%	71,1%	63,0%	52,4%	44,0%	55,6%
Algarve	28,7%	42,0%	48,6%	66,5%	73,2%	80,9%	83,5%	91,8%	89,1%	72,6%	44,8%	34,0%	64,2%
Açores	30,6%	38,0%	54,2%	67,2%	71,6%	80,3%	86,0%	86,7%	81,6%	65,9%	45,6%	35,5%	61,7%
Madeira	59,1%	64,5%	71,3%	66,6%	71,8%	78,3%	73,8%	80,6%	82,2%	69,2%	63,4%	54,6%	69,8%
Total Global	**41,8%**	**49,5%**	**59,5%**	**68,5%**	**71,6%**	**73,9%**	**74,7%**	**81,1%**	**81,3%**	**72,0%**	**57,4%**	**48,3%**	**65,0%**

Gráfico 18: Taxa de ocupação por quarto no ano de 2019.
Fonte: Travel Bi by Turismo de Portugal.

Recorrendo às informações presentes no manual de dados estatísticos 2015- 2019, é disponibilizada a taxa líquida de ocupação da cama, no território do Tâmega e Sousa, no ano de 2019, igual a 30,90%, taxa essa que veio a crescer significativamente até esse ano.

Com base nestas duas taxas médias de ocupação, decidimos calcular uma taxa média de ocupação ponderada, dividindo a média de ocupação do território do Tâmega e Sousa pela média de ocupação da zona Norte, com o objetivo de ter uma média aproximada mensal para o alojamento em questão, à qual foi acrescido 30% de taxa de ocupação no ano de 2023, 35% no ano de 2024, 40% no ano de 2025, 45% no ano de 2026, 50% no ano de 2027 e 55% no ano de 2028, devido à forte diferenciação e qualidade do projeto.

Assim, na seguinte tabela temos os valores das taxas médias de ocupação por mês, nos diferentes anos de atividade. Estes serão os valores das taxas que iremos ter em consideração para o cálculo do volume de negócios.

Ano 2023			
Mês	**Taxa de ocupação média mensal considerada**	**Taxa de ocupação média ponderada**	**Taxa de ocupação média zona Norte**
Janeiro	32%	19%	40,9%
Fevereiro	37%	23%	48,2%
Março	45%	28%	58,2%
Abril	54%	33%	69,1%
Maio	56%	34%	72,2%
Junho	56%	34%	71,7%

Julho	59%	36%	75,5%
Agosto	63%	38%	80,6%
Setembro	63%	39%	81,3%
Outubro	56%	34%	71,6%
Novembro	45%	28%	58,0%
Dezembro	40%	25%	51,9%

Tabela 10: Taxa de ocupação por quarto no ano de 2019.
Fonte: Elaboração própria.

Ano 2024			
Mês	**Taxa de ocupação média mensal considerada**	**Taxa de ocupação média ponderada**	**Taxa de ocupação média zona Norte**
Janeiro	34%	19%	40,9%
Fevereiro	40%	23%	48,2%
Março	48%	28%	58,2%
Abril	57%	33%	69,1%
Maio	60%	34%	72,2%
Junho	59%	34%	71,7%
Julho	62%	36%	75,5%
Agosto	67%	38%	80,6%
Setembro	67%	39%	81,3%
Outubro	59%	34%	71,6%

Novembro	48%	28%	58,0%
Dezembro	43%	25%	51,9%

Tabela 11: Taxa de ocupação por quarto no ano de 2019.
Fonte: Elaboração própria.

Ano 2025			
Mês	**Taxa de ocupação média mensal considerada**	**Taxa de ocupação média ponderada**	**Taxa de ocupação média zona Norte**
Janeiro	36%	19%	40,9%
Fevereiro	42%	23%	48,2%
Março	51%	28%	58,2%
Abril	61%	33%	69,1%
Maio	63%	34%	72,2%
Junho	63%	34%	71,7%
Julho	66%	36%	75,5%
Agosto	71%	38%	80,6%
Setembro	71%	39%	81,3%
Outubro	63%	34%	71,6%
Novembro	51%	28%	58,0%
Dezembro	45%	25%	51,9%

Tabela 12: Taxa de ocupação média mensal considerada, ponderada e da zona Norte, no ano de 2025.

Fonte: Elaboração própria.

Ano 2026			
Mês	**Taxa de ocupação média mensal considerada**	**Taxa de ocupação média ponderada**	**Taxa de ocupação média zona Norte**
Janeiro	38%	19%	40,9%
Fevereiro	45%	23%	48,2%
Março	54%	28%	58,2%
Abril	64%	33%	69,1%
Maio	67%	34%	72,2%
Junho	66%	34%	71,7%
Julho	70%	36%	75,5%
Agosto	75%	38%	80,6%
Setembro	75%	39%	81,3%
Outubro	66%	34%	71,6%
Novembro	54%	28%	58,0%
Dezembro	48%	25%	51,9%

Tabela 13: Taxa de ocupação média mensal considerada, ponderada e da zona Norte, no ano de 2026.

Fonte: Elaboração própria.

Ano 2027

Mês	Taxa de ocupação média mensal considerada	Taxa de ocupação média ponderada	Taxa de ocupação média zona Norte
Janeiro	40%	19%	40,9%
Fevereiro	47%	23%	48,2%
Março	57%	28%	58,2%
Abril	67%	33%	69,1%
Maio	70%	34%	72,2%
Junho	70%	34%	71,7%
Julho	74%	36%	75,5%
Agosto	79%	38%	80,6%
Setembro	79%	39%	81,3%
Outubro	70%	34%	71,6%
Novembro	57%	28%	58,0%
Dezembro	51%	25%	51,9%

Tabela 14: Taxa de ocupação média mensal considerada, ponderada e da zona Norte, no ano de 2027.

Fonte: Elaboração própria.

Ano 2028			
Mês	**Taxa de ocupação média mensal considerada**	**Taxa de ocupação média ponderada**	**Taxa de ocupação média zona Norte**
Janeiro	42%	19%	40,9%

Fevereiro	49%	23%	48,2%
Março	60%	28%	58,2%
Abril	71%	33%	69,1%
Maio	74%	34%	72,2%
Junho	74%	34%	71,7%
Julho	77%	36%	75,5%
Agosto	83%	38%	80,6%
Setembro	83%	39%	81,3%
Outubro	73%	34%	71,6%
Novembro	59%	28%	58,0%
Dezembro	53%	25%	51,9%

Tabela 15: Taxa de ocupação média mensal considerada, ponderada e da zona Norte, no ano de 2028. Fonte: Elaboração própria.

Vendas Serviço B

O serviço B refere-se aos passeios de barco no Rio Douro e Paiva.

Importa ressalvar que do valor total, 20% do valor total da venda do serviço B será direcionado para o projeto "Quinta da Foz", os restantes 80% serão destinados para os parceiros, como pagamento do serviço prestado aos hóspedes da "Quinta da Foz".

Partimos do suposto que no presente projeto que o serviço B iria representar 30% das quantidades vendidas do serviço A (alojamento), dada a grande atratividade dos passeios de barco na região, fazendo destes parte de qualquer roteiro turístico.

Vendas Serviço C

O serviço C refere-se às atividades náuticas de Kayak, Paddle, Gaivotas e Banana Boat.

Tal como no serviço B, importa ressalvar que do valor total, 20% do valor total da venda do serviço C será direcionado para o projeto "Quinta da Foz", os restantes 80% serão destinados para os parceiros, como pagamento do serviço prestado aos hóspedes da "Quinta da Foz".

Partimos do suposto que no presente projeto que o serviço C iria representar 20% das quantidades vendidas do serviço A (alojamento), dado o nosso público alvo (famílias e casais de jovens) procurar diversão e atividades diferentes do quotidiano.

Vendas Serviço D

O serviço B refere-se à atividade Wakeboard.

Tal como no serviço B e C, importa ressalvar que do valor total, 20% do valor total da venda do serviço D será direcionado para o projeto "Quinta da Foz", os restantes 80% serão destinados para os parceiros, como pagamento do serviço prestado aos hóspedes da "Quinta da Foz".

Partimos do suposto que no presente projeto que o serviço D iria representar 10% das quantidades vendidas do serviço A (alojamento), dado ser destinado a um nicho de hóspedes que realmente gostem de atividades mais radicais.

Com base na taxa de ocupação mensal e pressupostos definidos quanto à venda dos produtos B, C e D e com recurso ao Excel estimamos as seguintes quantidades vendidas, para o serviço A, B, C e D nos anos de 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 e 2028, conforme as seguintes tabelas:

Mês	Janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	agosto	setembro	outubro	novembro	dezembro
Taxa de ocupação considerada	32%	37%	45%	54%	56%	56%	59%	63%	63%	56%	45%	40%
Taxa de ocupação ponderada	19%	23%	28%	33%	34%	34%	36%	38%	39%	34%	28%	25%
Taxa de ocupação zona norte	40,9%	48,2%	58,2%	69,1%	72,2%	71,7%	75,5%	80,6%	81,3%	71,6%	58,0%	51,9%
Unidades vendidas/mês Serviço A	78,67	92,82	112,00	133,01	138,98	138,08	145,31	155,20	156,57	137,86	111,60	99,81
Unidades vendidas/ano Serviço A	1499,90											
Unidades vendidas Serviço B	23,60	27,85	33,60	39,90	41,69	41,42	43,59	46,56	46,97	41,36	33,48	29,94
Total/ano Unidades Vendidas Serviço B	449,97											
Unidades vendidas Serviço C	15,73	18,56	22,40	26,60	27,80	27,62	29,06	31,04	31,31	27,57	22,32	19,96
Total/ano Unidades Vendidas Serviço C	299,98											
Unidades vendidas Serviço D	7,87	9,28	11,20	13,30	13,90	13,81	14,53	15,52	15,66	13,79	11,16	9,98
Total/ano Unidades Vendidas Serviço D	149,99											
Total Unidades vendidas B, C, D	899,94											

Tabela 16: Quantidades vendidas do serviço A, B, C e D no ano de 2023.
Fonte: Elaboração própria.

Mês	Janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	agosto	setembro	outubro	novembro	dezembro
Taxa de ocupação considerada	34%	40%	48%	57%	60%	59%	62%	67%	67%	59%	48%	43%
Taxa de ocupação ponderada	19%	23%	28%	33%	34%	34%	36%	38%	39%	34%	28%	25%
Taxa de ocupação zona norte	40,9%	48,2%	58,2%	69,1%	72,2%	71,7%	75,5%	80,6%	81,3%	71,6%	58,0%	51,9%
Unidades vendidas/mês Serviço A	115,14	135,86	163,92	194,67	203,40	202,09	212,68	227,14	229,15	201,77	163,33	146,08
Unidades vendidas/ano Serviço A	2195,22											
Unidades vendidas Serviço B	34,54	40,76	49,17	58,40	61,02	60,63	63,80	68,14	68,74	60,53	49,00	43,82
Total/ano Unidades Vendidas Serviço B	658,57											
Unidades vendidas Serviço C	23,03	27,17	32,78	38,93	40,68	40,42	42,54	45,43	45,83	40,35	32,67	29,22
Total/ano Unidades Vendidas Serviço C	439,04											
Unidades vendidas Serviço D	11,51	13,59	16,39	19,47	20,34	20,21	21,27	22,71	22,91	20,18	16,33	14,61
Total/ano Unidades Vendidas Serviço D	219,52											
Total Unidades vendidas B, C, D	1317,13											

Tabela 17: Volume de vendas do serviço A, B, C e D no ano de 2024.
Fonte: Elaboração própria.

Mês	Janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	agosto	setembro	outubro	novembro	dezembro
Taxa de ocupação considerada	36%	42%	51%	61%	63%	63%	66%	71%	71%	63%	51%	45%
Taxa de ocupação ponderada	19%	23%	28%	33%	34%	34%	36%	38%	39%	34%	28%	25%
Taxa de ocupação zona norte	40,9%	48,2%	58,2%	69,1%	72,2%	71,7%	75,5%	80,6%	81,3%	71,6%	58,0%	51,9%
Unidades vendidas/mês Serviço A	155,41	183,37	221,25	262,76	274,55	272,77	287,06	306,59	309,29	272,34	220,46	197,17
Unidades vendidas/ano Serviço A	2963,02											
Unidades vendidas Serviço B	46,62	55,01	66,37	78,83	82,36	81,83	86,12	91,98	92,79	81,70	66,14	59,15
Total/ano Unidades Vendidas Serviço B	888,91											
Unidades vendidas Serviço C	31,08	36,67	44,25	52,55	54,91	54,55	57,41	61,32	61,86	54,47	44,09	39,43
Total/ano Unidades Vendidas Serviço C	592,60											
Unidades vendidas Serviço D	15,54	18,34	22,12	26,28	27,45	27,28	28,71	30,66	30,93	27,23	22,05	19,72
Total/ano Unidades Vendidas Serviço D	296,30											
Total Unidades vendidas B, C, D	1777,81											

Tabela 18: Volume de vendas do serviço A, B, C e D no ano de 2025.
Fonte: Elaboração própria.

Mês	Janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	agosto	setembro	outubro	novembro	dezembro
Taxa de ocupação considerada	38%	45%	54%	64%	67%	66%	70%	75%	75%	66%	54%	48%
Taxa de ocupação ponderada	19%	23%	28%	33%	34%	34%	36%	38%	39%	34%	28%	25%
Taxa de ocupação zona norte	40,9%	48,2%	58,2%	69,1%	72,2%	71,7%	75,5%	80,6%	81,3%	71,6%	58,0%	51,9%
Unidades vendidas/mês Serviço A	187,75	221,53	267,28	317,43	331,67	329,52	346,79	370,38	373,65	329,01	266,34	238,19
Unidades vendidas/ano Serviço A	3579,56											
Unidades vendidas Serviço B	56,33	66,46	80,19	95,23	99,50	98,86	104,04	111,11	112,09	98,70	79,90	71,46
Total/ano Unidades Vendidas Serviço B	1073,87											
Unidades vendidas Serviço C	37,55	44,31	53,46	63,49	66,33	65,90	69,36	74,08	74,73	65,80	53,27	47,64
Total/ano Unidades Vendidas Serviço C	715,91											
Unidades vendidas Serviço D	18,78	22,15	26,73	31,74	33,17	32,95	34,68	37,04	37,36	32,90	26,63	23,82
Total/ano Unidades Vendidas Serviço D	357,96											
Total Unidades vendidas B, C, D	2147,74											

Tabela 19: Volume de vendas do serviço A, B, C e D no ano de 2026.
Fonte: Elaboração própria.

Mês	Janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	agosto	setembro	outubro	novembro	dezembro
Taxa de ocupação considerada	40%	47%	57%	67%	70%	70%	74%	79%	79%	70%	57%	51%
Taxa de ocupação ponderada	19%	23%	28%	33%	34%	34%	36%	38%	39%	34%	28%	25%
Taxa de ocupação zona norte	40,9%	48,2%	58,2%	69,1%	72,2%	71,7%	75,5%	80,6%	81,3%	71,6%	58,0%	51,9%
Unidades vendidas/mês Serviço A	210,26	248,08	299,32	355,48	371,43	369,02	388,36	414,78	418,44	368,44	298,26	266,74
Unidades vendidas/ano Serviço A	4008,62											
Unidades vendidas Serviço B	63,08	74,42	89,80	106,65	111,43	110,71	116,51	124,43	125,53	110,53	89,48	80,02
Total/ano Unidades Vendidas Serviço B	1202,59											
Unidades vendidas Serviço C	42,05	49,62	59,86	71,10	74,29	73,80	77,67	82,96	83,69	73,69	59,65	53,35
Total/ano Unidades Vendidas Serviço C	801,72											
Unidades vendidas Serviço D	21,03	24,81	29,93	35,55	37,14	36,90	38,84	41,48	41,84	36,84	29,83	26,67
Total/ano Unidades Vendidas Serviço D	400,86											
Total Unidades vendidas B, C, D	2405,17											

Tabela 20: Volume de vendas do serviço A, B, C e D no ano de 2027.
Fonte: Elaboração própria.

Mês	Janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	agosto	setembro	outubro	novembro	dezembro
Taxa de ocupação considerada	42%	49%	60%	71%	74%	74%	77%	83%	83%	73%	59%	53%
Taxa de ocupação ponderada	19%	23%	28%	33%	34%	34%	36%	38%	39%	34%	28%	25%
Taxa de ocupação zona norte	40,9%	48,2%	58,2%	69,1%	72,2%	71,7%	75,5%	80,6%	81,3%	71,6%	58,0%	51,9%
Unidades vendidas/mês Serviço A	234,03	276,13	333,16	395,67	413,42	410,74	432,27	461,67	465,75	410,10	331,98	296,90
Unidades vendidas/ano Serviço A	4461,84											
Unidades vendidas Serviço B	70,21	82,84	99,95	118,70	124,03	123,22	129,68	138,50	139,72	123,03	99,59	89,07
Total/ano Unidades Vendidas Serviço B	1338,55											
Unidades vendidas Serviço C	46,81	55,23	66,63	79,13	82,68	82,15	86,45	92,33	93,15	82,02	66,40	59,38
Total/ano Unidades Vendidas Serviço C	892,37											
Unidades vendidas Serviço D	23,40	27,61	33,32	39,57	41,34	41,07	43,23	46,17	46,57	41,01	33,20	29,69
Total/ano Unidades Vendidas Serviço D	446,18											
Total Unidades vendidas B, C, D	2677,10											

Tabela 21: Volume de vendas do serviço A, B, C e D no ano de 2028.
Fonte: Elaboração própria.

Mês	Janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	agosto	setembro	outubro	novembro	dezembro
Unidades vendidas Serviço B	56,33	66,46	80,19	95,23	99,50	98,86	104,04	111,11	112,09	98,70	79,90	71,46
Total/ano Unidades Vendidas Serviço B	1073,87											
Unidades vendidas Serviço C	37,55	44,31	53,46	63,49	66,33	65,90	69,36	74,08	74,73	65,80	53,27	47,64
Total/ano Unidades Vendidas Serviço C	715,91											
Unidades vendidas Serviço D	18,78	22,15	26,73	31,74	33,17	32,95	34,68	37,04	37,36	32,90	26,63	23,82
Total/ano Unidades Vendidas Serviço D	357,96											
Volume de Vendas Anual Serviço B	€ 14 819,39											
Volume de Vendas Anual Serviço C	€ 1 431,83											
Volume de Vendas Anual Serviço D	€ 2 505,69											
Total Volume de Vendas Anual Serviços B, C, D	€ 18 756,92											
Total Unidades vendidas B, C, D	2147.74											

Tabela 22: Volume de vendas do serviço B, C e D, no ano de 2026.
Fonte: Elaboração própria.

Mês	Janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	agosto	setembro	outubro	novembro	dezembro
Unidades vendidas Serviço B	63,08	74,42	89,80	106,65	111,43	110,71	116,51	124,43	125,53	110,53	89,48	80,02
Total/ano Unidades Vendidas Serviço B	1202,59											
Unidades vendidas Serviço C	42,05	49,62	59,86	71,10	74,29	73,80	77,67	82,96	83,69	73,69	59,65	53,35
Total/ano Unidades Vendidas Serviço C	801,72											
Unidades vendidas Serviço D	21,03	24,81	29,93	35,55	37,14	36,90	38,84	41,48	41,84	36,84	29,83	26,67
Total/ano Unidades Vendidas Serviço D	400,86											
Volume de Vendas Anual Serviço B	€ 16 595,69											
Volume de Vendas Anual Serviço C	€ 1 603,45											
Volume de Vendas Anual Serviço D	€ 2 806,04											
Total Volume de Vendas Anual Serviços B, C, D	€ 21 005,18											
Total Unidades vendidas B, C, D	2405.17											

Tabela 23: Volume de vendas do serviço B, C e D, no ano de 2027.
Fonte: Elaboração própria.

Mês	Janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	agosto	setembro	outubro	novembro	dezembro
Unidades vendidas Serviço B	70,21	82,84	99,95	118,70	124,03	123,22	129,68	138,50	139,72	123,03	99,59	89,07
Total/ano Unidades Vendidas Serviço B	1338,55											
Unidades vendidas Serviço C	46,81	55,23	66,63	79,13	82,68	82,15	86,45	92,33	93,15	82,02	66,40	59,38
Total/ano Unidades Vendidas Serviço C	892,37											
Unidades vendidas Serviço D	23,40	27,61	33,32	39,57	41,34	41,07	43,23	46,17	46,57	41,01	33,20	29,69
Total/ano Unidades Vendidas Serviço D	446,18											
Volume de Vendas Anual Serviço B	€ 18 472,00											
Volume de Vendas Anual Serviço C	€ 1 784,73											
Volume de Vendas Anual Serviço D	€ 3 123,29											
Total Volume de Vendas Anual Serviços B, C, D	€ 23 380,02											
Total Unidades vendidas B, C, D	2677,10											

Tabela 24: Volume de vendas do serviço B, C e D, no ano de 2028.
Fonte: Elaboração própria.

Assim, através da realização do Business Plan, modelo disponibilidade pelo IAPMEI, concluímos as seguintes projeções do volume de negócios do projeto, nos 5 anos de atividade:

IAPMEI
Parcerias para o Crescimento

Empresa: Quinta da Foz
Euros

Vendas + Prestações de Serviços

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Taxa de variação dos preços		1.50%	1.60%	1.60%	1.60%	1.60%

VENDAS - MERCADO NACIONAL	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Produto A *	**137 505**	**197 791**	**266 246**	**323 847**	**365 129**	**411 527**
Quantidades vendidas	**1 500**	**2 195**	**2 963**	**3 580**	**4 008**	**4 461**
Taxa de crescimento das unidades vendidas						
Preço Unitário	92	90.11	89.86	90.46	91.10	92.25
Produto B *	**6 210**	**9 094**	**12 268**	**14 807**	**16 601**	**18 478**
Quantidades vendidas	450	659	889	1 073	1 203	1 339
Taxa de crescimento das unidades vendidas						
Preço Unitário	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80
Produto C *	**600**	**891**	**1 223**	**1 500**	**1 707**	**1 929**
Quantidades vendidas	300	439	593	716	802	892
Taxa de crescimento das unidades vendidas						
Preço Unitário	2.00	2.03	2.06	2.10	2.13	2.16
Produto D *	**1 050**	**1 563**	**2 137**	**2 626**	**2 988**	**3 377**
Quantidades vendidas	150	220	296	358	401	446
Taxa de crescimento das unidades vendidas						
Preço Unitário	7.00	7.11	7.22	7.33	7.45	7.57
TOTAL	**145 365**	**209 340**	**281 874**	**342 780**	**386 426**	**435 311**

Tabela 25: Evolução Previsional do Volume de Negócios.
Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI.

Foi realizado também um gráfico de barras, onde mais explicitamente se analisa o crescimento do volume de negócios deste projeto.

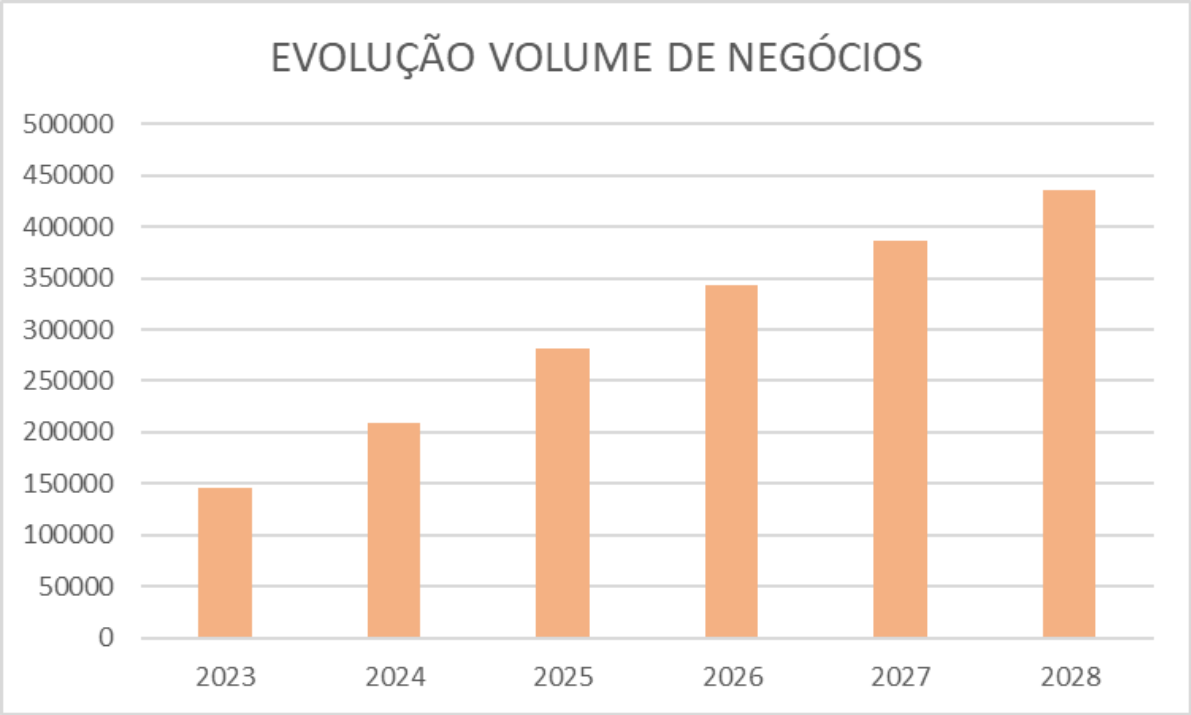

Gráfico 19: Evolução do volume de negócio dos 5 anos de atividade.
Fonte: Elaboração própria.

É também de interesse calcular a taxa de crescimento do volume de negócio ao longo dos anos do projeto. Assim, através da seguinte tabela conseguimos analisar a taxa de crescimento do projeto, que tem sempre valores de crescimento positivo.

ANO	VOLUME DE NEGÓCIOS	VARIAÇÃO %
2023	145365	ND
2024	209340	44%
2025	281874	35%
2026	342780	22%
2027	386426	13%
2028	435311	13%

Tabela 26: Taxa de crescimento do projeto nos 5 anos de atividade.
Fonte: Elaboração própria.

3.6.2 Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas

Foi atribuída a margem bruta de 90% ao produto A, sendo este produto o referente aos *bungalows*. Estes valores foram estipulados tendo em conta o custo associado ao pequeno almoço que será fornecido aos hóspedes, em ambas as tipologias do alojamento. No cálculo da margem bruta foi também considerado o custo associado ao *welcome pack*.

Assim, através da próxima tabela, desenvolvida com recurso ao Business Plan, disponibilizado pelo IAPMEI, verificamos os valores associados, nos 5 anos de atividade do projeto:

IAPMEI
Parcerias para o Crescimento

EMPRESA: Quinta da Foz
Euros

CMVMC - Custo das Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas

CMVMC	Margem Bruta	2023	2024	2025	2026	2027	2028
MERCADO NACIONAL		21 611	31 328	42 253	51 318	57 810	64 937
Produto A *	90.00%	13 751	19 779	26 625	32 385	36 513	41 153
Produto B *		6 210	9 094	12 268	14 807	16 601	18 478
Produto C *		600	891	1 223	1 500	1 707	1 929
Produto D *		1 050	1 563	2 137	2 626	2 988	3 377
TOTAL CMVMC		21 611	31 328	42 253	51 318	57 810	64 937
IVA	23.00%	4 970	7 205	9 718	11 803	13 296	14 935
TOTAL CMVMC + IVA		26 581	38 533	51 971	63 121	71 106	79 872

Tabela 27: Evolução Previsional do Custo das Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas.
Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI.

3.6.3 Fornecimento e Serviços Externos

Nos serviços especializados, mais concretamente nos trabalhos especializados, está mencionado o valor de 500€. 250€ deste valor este que será destinado à contratação dos serviços de um contabilista externo, que será responsável pela organização da contabilidade da empresa. Os restantes 250€ serão destinados à contratação, em regime de prestação de serviços, de um jardineiro. Este valor foi tido em conta com base em análises deste serviço no mercado.

No que diz respeito à rubrica Publicidade e propaganda, entramos em contacto com diversas empresas na área para recolher diversos orçamentos, nomeadamente com a empresa Blue Line, Link & Grow, Webcomum e Bynet. Após os vários contactos e análises dos respetivos orçamentos, decidimos recorrer à empresa Bynet, que ficará responsável pela criação do website, desenvolvimento da identidade gráfica, gestão e dinamização das redes sociais, Facebook e Instagram, criação e gestão de conteúdo, nomeadamente fotografias e vídeo. Neste orçamento já foi considerado também o valor anual relativo ao domínio e alojamento do website. Destinada a esta rubrica, calculamos o valor mensal de 445€, onde já está considerado o valor referente
Este é um valor que a qualquer momento pode ser revisto com a empresa Blue Line, de acordo com o interesse de investir mais ou menos nesta rubrica, a mesma poderá aumentar ou diminuir este custo mensal.
Este valor é um valor médio, tendo a empresa Bynet dado a possibilidade do valor ser revisto mensalmente, de acordo com as vendas e evolução do negócio. Assim sendo, mediante a evolução e necessidades do projeto, podemos aumentar ou diminuir os custos associados a esta rubrica.

Relativamente aos serviços de vigilância e segurança, dada a localização isolada do projeto, decidimos optar por recorrer ao serviço de uma empresa de segurança como a Securitas e consideramos o valor de 50€/mês para este serviço.

Quanto à rubrica das comissões, uma vez que os canais de distribuição do nosso produto serão, para além do nosso website, as plataformas Booking, Airbnb e Vrbo, teremos em consideração as comissões que iremos ter como um custo completamente variável, consoante as vendas efetuadas através destes canais.
De acordo com as informações presentes no website da plataforma Booking, consultado em agosto de 2021, a média global de taxas de comissão é de 15%. No que diz respeito à plataforma Airbnb, através da informação disponibilizada no website da empresa, consultado em agosto de 2021, a média global de taxas de comissão é igualmente de 15%. Quanto à plataforma Vrbo, antiga plataforma HomeAway, através da informação disponível no website, consultado em agosto de 2021, sabe-se que a taxa de comissão é a partir de 8% por reserva.
Assim sendo, como valor médio de taxa de comissão das plataformas utilizadas para o alcance de novas vendas, utilizaremos a referência de 13% de taxa.
Partindo da suposição que 70% das vendas do produto A chegarão no primeiro ano de atividade

através das plataformas anteriormente referidas, prevemos que o valor destinado às comissões, será aproximadamente o seguinte:

- 14 500€ em 2023;
- 19 000€ em 2024;
- 24 000€ em 2025;
- 26 0000€ em 2026;
- 27 000€ em 2027;
- 28 000€ em 2028.

Estes valores consideram que anualmente a reserva do produto A através do próprio site do alojamento cresça anualmente em 5% e, assim sendo, no ano de 2028 contamos que as vendas através destas plataformas correspondam a 45%.

Foi considerado um valor anual de 500€ destinado à conservação e reparação. Neste valor, estão previstos custos de reparação de problemas com ar condicionado, piscinas entre outros possíveis reparos e obras de conservação. Esta rubrica é considerada um custo variável, variando 50% mediante as vendas do produto A.

Quanto à comunicação, foi escolhido o serviço MEO, com o pacote TV, NET e Voz, pelo valor mensal de 40,99€ por mês (valor consultado no dia 02 de agosto de 2021). Foi escolhido este serviço, uma vez que é no mercado um dos serviços com mais capacidade de internet, o que possibilitará aos hóspedes uma navegação mais cómoda e rápida, sendo este um elemento bastante apreciado na atualidade.

No que diz respeito aos seguros, foi considerada a aquisição de um seguro multirriscos habitação e de acidentes pessoais para hóspedes. Perante as simulações efetuadas, estima-se o valor de 800€ ano para estes seguros.

Foi considerado o valor de 10€ mensais para material de escritório.

Através de uma simulação efetuada para uma família de 4 pessoas, realizada no website da Entidade Reguladora dos Serviços Energéticos, consideramos os seguintes valores anuais de eletricidade:

- No ano de 2023, consideramos a estadia mensal de 12 pessoas, refletindo-se no valor de 6600€/ano, equivalente a 550€/mês;
- No ano de 2024, consideramos a estadia mensal de 16 pessoas, refletindo-se no valor de 8800€/ano, equivalente a 733/mês;
- No ano de 2025, consideramos a estadia mensal de 20 pessoas, refletindo-se no valor de 11000€/ano, equivalente a 917/mês;
- No ano de 2026, consideramos a estadia mensal de 23 pessoas, refletindo-se no valor de 12650€/ano, equivalente a 1054€/mês;
- No ano de 2027, consideramos a estadia mensal de 24 pessoas, refletindo-se no valor de 13200€/ano, equivalente a 1100/mês;

- No ano de 2028, consideramos a estadia mensal de 25 pessoas, refletindo-se no valor de 13750€/ano, equivalente a 1146€/mês;

A consideração de 12, 16, 20, 23, 24 e 25 pessoas como base para os 5 anos de atividade é obtida com a ponderação aproximada de 50% de taxa de ocupação nos diferentes anos, considerando o aumento da capacidade do empreendimento.

No que diz respeito aos valores mensais associados ao consumo de água, segundo estudos publicados recentemente, em média, numa família com 7 pessoas, no Distrito do Porto, o preço médio por pessoa é de 4,75€. Ou seja, numa família com 10 pessoas, o valor associado aos gastos com a água é de 47,5€ por mês o que se traduz no valor de 570€/ano.
Assim sendo, homologamente aos cálculos efetuados para aferir os custos associados à eletricidade, consideramos os seguintes custos associados à água:

- No ano de 2023, consideramos a estadia mensal de 12 pessoas, refletindo-se no valor de 684€/ano, equivalente a 57€/mês;
- No ano de 2024, consideramos a estadia mensal de 16 pessoas, refletindo-se no valor de 912€/ano, equivalente a 76/mês;
- No ano de 2025, consideramos a estadia mensal de 20 pessoas, refletindo-se no valor de 1140€/ano, equivalente a 95/mês;
- No ano de 2026, consideramos a estadia mensal de 23 pessoas, refletindo-se no valor de 1311€/ano, equivalente a 110/mês;
- No ano de 2027, consideramos a estadia mensal de 24 pessoas, refletindo-se no valor de 1368€/ano, equivalente a 114€/mês;
- No ano de 2028, consideramos a estadia mensal de 25 pessoas, refletindo-se no valor de 1425€/ano, equivalente a 119€/mês;

Por último, foi considerado o valor de s para material de limpeza e higiene, valor esse considerado um custo variável, variando 50% mediante as vendas do produto A.

Em suma, podemos verificar os valores anuais associados aos Fornecimentos e Serviços Externos (FSE), ao longo dos 5 anos de exploração, através da seguinte tabela:

IAPMEI
Parcerias para o Crescimento

Empresa: Quinta da Foz
Euros

FSE - Fornecimentos e Serviços Externos

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nº Meses	12	12	12	12	12	12
Taxa de crescimento	0%	1.50%	1.60%	1.60%	1.60%	1.60%
	2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Trabalhos especializados	6 000.00	6 090.00	6 187.44	6 286.44	6 387.02	6 489.21
Publicidade e propaganda	5 340.00	5 420.10	5 506.82	5 594.93	5 684.45	5 775.40
Vigilância e segurança	600.00	609.00	618.74	628.64	638.70	648.92
Comissões	14 438.03	19 284.67	23 962.17	26 717.36	27 384.66	27 778.09
Conservação e reparação	480.00	585.60	688.08	763.77	813.41	866.29
Material de escritório	120.00	121.80	123.75	125.73	127.74	129.78
Electricidade	6 600.00	8 800.00	11 000.00	12 650.00	13 200.00	13 750.00
Combustíveis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Água	684.00	912.00	1 140.00	1 311.00	1 368.00	1 425.00
Deslocações e Estadas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Transportes de pessoal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Comunicação	492.00	499.38	507.37	515.49	523.74	532.12
Seguros	800.04	812.04	825.03	838.23	851.65	865.27
Limpeza, higiene e conforto	720.00	878.40	1 032.12	1 145.65	1 220.12	1 299.43
Outros serviços						
TOTAL FSE	**36 274.07**	**44 012.99**	**51 591.52**	**56 577.25**	**58 199.49**	**59 559.51**
FSE - Custos Fixos	**14 536.44**	**15 079.84**	**15 636.83**	**16 111.14**	**16 442.84**	**16 781.18**
FSE - Custos Variáveis	**21 593.63**	**28 757.47**	**35 748.27**	**40 236.97**	**41 512.63**	**42 518.45**
TOTAL FSE	**36 130.07**	**43 837.31**	**51 385.10**	**56 348.12**	**57 955.47**	**59 299.63**
IVA	8 042.75	9 781.18	11 482.49	12 597.10	12 957.44	13 257.43
FSE + IVA	**44 316.81**	**53 794.16**	**63 074.02**	**69 174.35**	**71 156.93**	**72 816.94**

Tabela 28: Evolução Previsional dos Fornecimentos e Serviços Externos.
Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI.

3.6.4 Gastos com Pessoal

Vão fazer parte do projeto "Quinta da Foz" três colaboradores, dois deles em tempo completo todo o ano e um deles em tempo completo nos meses de época alta e em tempo parcial nos meses de época baixa.

Como elemento da Direção vai fazer parte a proprietária da empresa, que vai estar responsável por várias tarefas como o check-in e o check-out dos hóspedes, a ligação com os serviços externos que irão ser prestados a este projeto, como o caso do contabilista e empresa de marketing digital. Vai também ser responsável pela gestão das reservas através de um software especializado e também a ligação com as plataformas de distribuição utilizadas (booking, Airbnb e Homeaway). A comunicação e realização de horários com os restantes colaboradores será também função atribuída a este elemento.

Como segundo elemento da equipa, existirá um colaborador responsável pelo serviço de pequeno-almoço e serviço de limpeza de quartos.

Como terceiro elemento, existirá um colaborador que prestará auxílio ao segundo elemento, nas tarefas de pequeno almoço e serviço de limpeza de quartos e que irá colaborar com a equipa em regime completo nos meses de época alta (junho, julho, agosto e setembro).

Está prevista uma parceria com a Escola de Hotelaria e Turismo do Porto e com uma escola local, a EPAMAC – Escola Profissional Agricultura Marco Canaveses, para que possamos contar com a colaboração de um estagiário nos meses de época alta, onde existe maior ocupação e mais tarefas a desenvolver, para desenvolver funções no check-in e check-out e também ajuda à Direção no âmbito da gestão de reservas. Será atribuída uma bolsa de estágio a esse estudante.

Relativamente a outros gastos, consideramos o valor de 600€ anuais do seguro de acidentes pessoais. Este valor foi atribuído de acordo com a simulação da empresa de seguros Tranquilidade. O mesmo foi calculado de acordo com o CAE da empresa, o número de colaboradores e o valor salarial anual.

Quanto ao subsídio de alimentação, o mesmo terá o valor diário de 7,00€ e será pago ao colaborador através de cartão de refeição.

Assim, através das próximas tabelas, desenvolvidas com recurso ao Business Plan, disponibilizado pelo IAPMEI, verificamos o descrito anteriormente bem como os valores associados aos gastos com pessoal, nos 5 anos de atividade do projeto:

IAPMEI
Parcerias para o Crescimento

Empresa: Quinta da Foz
Euros

Gastos com o Pessoal

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nº Meses	14	14	14	14	14	14
Incremento Anual (Vencimentos + Sub. Almoço)	0%	1.50%	1.60%	1.60%	1.60%	1.60%

Quadro de Pessoal (n.º pessoas)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Administração / Direcção	1	1	1	1	1	1
Administrativa Financeira						
Comercial / Marketing						
Produção Tempo Inteiro	1	1	1	1	1	1
Produção Tempo Parcial	1	1	1	1	1	1
Manutenção						
Aprovisionamento						
Investigação & Desenvolvimento						
Outros	1	1	1	1	1	1
TOTAL	4	4	4	4	4	4

Quadro de Pessoal (n.º meses de trabalho)	0	0	0	0	0	0
Administração / Direcção	14	14	14	14	14	14
Administrativa Financeira						
Comercial / Marketing						
Produção Tempo Inteiro	14	14	14	14	14	14
Produção Tempo Parcial	3	3	3	3	3	3
Manutenção						
Aprovisionamento						
Investigação & Desenvolvimento						
Outros	3	3	3	3	3	3

Tabela 29: Evolução Previsional do Número de Pessoas e Meses de Trabalho.
Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI.

Remuneração base anual - TOTAL Colaboradores	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Administração / Direcção	19 600	19 894	20 212	20 536	20 864	21 198
Administrativa Financeira	0	0	0	0	0	0
Comercial / Marketing	0	0	0	0	0	0
Produção Tempo Inteiro	12 250	12 434	12 633	12 835	13 040	13 249
Produção Tempo Parcial	2 625	2 664	2 707	2 750	2 794	2 839
Manutenção	0	0	0	0	0	0
Aprovisionamento	0	0	0	0	0	0
Investigação & Desenvolvimento	0	0	0	0	0	0
Outros	700	711	722	733	745	757
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	**35 175**	**35 703**	**36 274**	**36 854**	**37 444**	**38 043**

Tabela 30: Evolução Previsional da Remuneração anual de acordo com a Categoria Profissional dos colaboradores.
Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI.

Outros Gastos		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Segurança Social							
Órgãos Sociais	23.75%	4 655	4 725	4 800	4 877	4 955	5 035
Pessoal	23.75%	3 699	3 755	3 815	3 876	3 938	4 001
Seguros Acidentes de Trabalho		600	609	619	629	639	722
Subsidio Alimentação - nº dias úteis/mês x subsidio/dia		2 310	2 310	2 310	2 310	2 310	2 310
N.º meses subsidio alimentação (meses)							
Comissões & Prémios							
Órgãos Sociais							
Pessoal							
Formação							
Outros custos com pessoal							
TOTAL OUTROS GASTOS		**11 264**	**11 398**	**11 544**	**11 692**	**11 842**	**12 068**
TOTAL GASTOS COM PESSOAL		**46 439**	**47 101**	**47 818**	**48 546**	**49 286**	**50 110**
QUADRO RESUMO		**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Remunerações							
Órgãos Sociais		19 600	19 894	20 212	20 536	20 864	21 198
Pessoal		15 575	15 809	16 062	16 318	16 579	16 845
Encargos sobre remunerações		8 354	8 479	8 615	8 753	8 893	9 035
Seguros Acidentes de Trabalho e doenças profissionais		600	609	619	629	639	722
Gastos de acção social		2 310	2 310	2 310	2 310	2 310	2 310
Outros gastos com pessoal		0	0	0	0	0	0
TOTAL GASTOS COM PESSOAL		**46 439**	**47 101**	**47 818**	**48 546**	**49 286**	**50 110**

Tabela 31: Evolução Previsional de Outros Gastos Associados aos Gastos Com Pessoal.
Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI.

3.6.5 Investimento

O investimento do projeto Quinta da Foz será realizado em ativos fixos tangíveis e ativos intangíveis. Sendo os ativos fixos tangíveis, os que representam um maior peso no investimento inicial do projeto. Para dar início a este projeto, será necessário realizar um investimento inicial para implementar a ideia e garantir o bom funcionamento da mesma. Nos anos seguintes ao primeiro ano de exploração, serão efetuados mais investimentos, uma vez que serão implementados no projeto mais *bungalows* de tipologia T1 e T2. Será preciso investir em equipamentos básicos, equipamentos administrativos bem como em licenciamento de programas para dar início ao projeto.

Assim, o investimento inicial está previsto ser distribuído da seguinte forma:

- *Preparação do terreno para a inclusão dos bungalows e piscina, no valor de 3 500 €. Este valor é apresentado com base numa obra real executada no local.*
- Construção dos *Bungalows* - este orçamento está com base nos valores apresentados pela empresa Fábrica das Casas, empresa esta que apresentou os valores mais interessantes tendo em conta os padrões de qualidade apresentados. Quanto aos *bungalows* de tipologia T1, o valor é 32 500 € + iva, e quanto aos bungalows tipologia T2, o valor é de 59 000 € + iva. A este valor acresce o desconto de 20% em cada um dos bungalows, uma vez que foi referenciado que o projeto seria para expandir e consequentemente iria gerar mais compras de *bungalows* nos anos seguintes.
- Piscina: será exterior e comum aos vários *bungalows*, permitindo a utilização a todos os hóspedes. Foi orçamentado o valor de 15.000€, tendo em conta os preços praticados no mercado.
- *Jacuzzi*: serão introduzidos nos bungalows tipologia T1, no primeiro ano do projeto, e cada um terá o valor de 2020€. Nos anos seguintes, será introduzido um *jacuzzi* em cada ano.
  Este orçamento está com base nos valores apresentados pela empresa Web da Hidromassagem (WdH), empresa esta que apresentou os valores mais interessantes tendo em conta os padrões de qualidade e tamanho dos *jacuzzis*;
- Equipamento administrativo: computador no valor de 530€, licença *Microsoft* 365 pessoal no valor aproximado de 70€ por ano, uma mesa e cadeira de escritório, no valor de 310€ e outros materiais diversos, estimados no valor de 100€.
- Equipamento básico dos bungalows: todos os produtos e valores associados se encontram discriminados no anexo I.

Todos os cálculos referentes ao valor do investimento se encontram discriminados no anexo I.

Assim, através das próximas tabelas, desenvolvidas com recurso ao Business Plan, disponibilizado pelo IAPMEI, verificamos o descrito anteriormente bem como os valores associados aos investimentos e financiamentos, nos 5 anos de atividade do projeto:

IAPMEI
Parcerias para o Crescimento

Empresa: Quinta da Foz
Euros

Investimento

Investimento por ano	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Propriedades de investimento						
Terrenos e recursos naturais						
Edificios e Outras construções						
Outras propriedades de investimento						
Total propriedades de investimento	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Activos fixos tangíveis						
Terrenos e Recursos Naturais	20 000					
Edificios e Outras Construções	384 684	124 936	124 936	92 956	31 702	31 702
Equipamento Básico	31 200	10 850	10 850	7 534	3 325	3 325
Equipamento de Transporte						
Equipamento Administrativo	940					
Equipamentos biológicos						
Outros activos fixos tangiveis						
Total Activos Fixos Tangíveis	**436 824**	**135 786**	**135 786**	**100 490**	**35 027**	**35 027**
Activos Intangíveis						
Goodwill						
Projectos de desenvolvimento						
Programas de computador	70					
Propriedade industrial						
Outros activos intangiveis						
Total Activos Intangíveis	**70**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Total Investimento	**436 894**	**135 786**	**135 786**	**100 490**	**35 027**	**35 027**

Tabela 32: Evolução Previsional de Investimento.
Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI.

3.6.6 Financiamento

O investimento da Quinta da Foz no ano de 2023 assume o valor de 431 673€ passando para o valor de 131 596€ no ano de 2024. Assim, no ano de 2023 as necessidades de financiamento assumem o valor de 431 700€ e um valor de 131 600€ no ano de 2024.

Para efetuar a cobertura do investimento requerido, o projeto recorre como fonte de financiamento a capitais no valor de 120 000€, valor este investido pela gestora e responsável do projeto Quinta da Foz e recorre a um financiamento bancário no valor 312 000€, amortizado em 8 anos e com uma taxa de juro associada de 4%.

Os valores correspondentes às necessidades de financiamento e fontes de financiamento dos 5 anos de atividade encontram-se disponíveis na seguinte tabela.

IAPMEI
Parcerias para o Crescimento

Empresa: Quinta da Foz
Euros

Financiamento

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Investimento	431 673	131 596	132 393	97 389	32 623	32 588
Margem de segurança						
Necessidades de financiamento	**431 700**	**131 600**	**132 400**	**97 400**	**32 600**	**32 600**

Fontes de Financiamento	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Meios Libertos	43 235	82 861	128 336	167 390	196 091	228 538
Capital	120 000					
Outros instrumentos de capital						
Empréstimos de Sócios						
Financiamento bancário e outras Inst. Crédito	312 000					
Subsidios						
TOTAL	**475 235**	**82 861**	**128 336**	**167 390**	**196 091**	**228 538**

N.º de anos reembolso	8.00
Taxa de juro associada	4.00%
N.º anos de carência	1.00

Tabela 33: Evolução Previsional das Necessidades de Financiamento.
Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI.

3.6.7 Ponto Crítico Operacional

IAPMEI
Parcerias para o Crescimento

Empresa: Quinta da Foz
Euros

Ponto Crítico Operacional Previsional

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Vendas e serviços prestados	147 733.00	212 328.32	285 430.64	346 930.75	391 161.72	440 641.64
Variação nos inventários da produção	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CMVMC	21 610.50	31 327.62	42 252.61	51 318.08	57 809.81	64 936.94
FSE Variáveis	21 593.63	28 757.47	35 748.27	40 236.97	41 512.63	42 518.45
Margem Bruta de Contribuição	**104 528.87**	**152 243.23**	**207 429.76**	**255 375.70**	**291 839.29**	**333 186.26**
Ponto Crítico	**146 356.93**	**165 421.81**	**184 022.64**	**197 188.67**	**200 792.48**	**204 153.99**

Tabela 34: Evolução Previsional do Ponto Crítico.
Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI.

O mapa do ponto crítico representado na figura anterior é completamente automático, não sendo necessário proceder a qualquer tipo de cálculo, é um mapa meramente informativo. O ponto crítico das vendas representa o valor mínimo de vendas que a empresa terá de realizar para cobrir todos os custos e começar a gerar lucro. Desta forma, no caso do projeto Quinta da Foz, o valor do ponto

crítico de vendas começa a estabilizar a partir de 2020, começando a diminuir progressivamente a partir de 2026.

3.6.8 Demonstração de Resultados

Nesta tabela conseguimos identificar os resultados do projeto Quinta da Foz. O primeiro resultado será o EBITDA (resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos), que neste caso é bastante positivo, significando que será suficiente para pagar os restantes impostos e taxas, contribuindo assim para a sustentabilidade da empresa.
De seguida, o EBIT (resultado operacional) continua bastante favorável, estando neste resultado já consideradas as deduções correspondentes ao custo de amortizações e depreciações.
A este valor, é retirado o gasto em juros, resultante do empréstimo obtido, dando origem ao RAI/EBT, resultado este que se traduz num valor negativo no primeiro ano e valores positivos nos anos seguintes.
Por fim, é reduzido o valor do imposto sobre o rendimento do período, resultando no resultado líquido do período. O resultado líquido do período é negativo no primeiro ano de atividade e após esse ano apresenta resultados positivos e com taxas de crescimento significativas. O facto de no primeiro ano o projeto apresentar um resultado líquido negativo é bastante comum, uma vez que a empresa iniciou a sua atividade nesse ano e necessitou de ganhar notoriedade no mercado para alcançar os resultados líquidos positivos, que se vieram a verificar ao longo dos restantes 4 anos de projeção. Estes resultados líquidos dos períodos mostram a capacidade da Quinta da Foz gerar rendimentos bastante superiores aos gastos.

IAPMEI
Parcerias para o Crescimento

Empresa: Quinta da Foz
Euros

Demonstração de Resultados Previsional

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Vendas e serviços prestados	147 733	212 328	285 431	346 931	391 162	440 642
Subsídios à Exploração						
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos		0	0	0	0	0
Variação nos inventários da produção						
Trabalhos para a própria entidade						
CMVMC	21 611	31 328	42 253	51 318	57 810	64 937
Fornecimento e serviços externos	36 274	44 013	51 592	56 577	58 199	59 560
Gastos com o pessoal	46 439	47 101	47 818	48 546	49 286	50 110
Imparidade de inventários (perdas/reversões)						
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	0	0	0	0	0	0
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 de financiamento e impostos)	**43 409**	**89 887**	**143 769**	**190 489**	**225 867**	**266 035**
Gastos/reversões de depreciação e amortização	42 580	56 430	70 279	80 493	84 079	87 477
Imparidade de activos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)						
EBIT (Resultado Operacional)	**830**	**33 457**	**73 489**	**109 996**	**141 787**	**178 558**
Juros e rendimentos similares obtidos	0	0	0	0	0	0
Juros e gastos similares suportados	12 530	13 490	15 275	12 535	9 397	7 831
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	**-11 700**	**19 968**	**58 214**	**97 461**	**132 390**	**170 726**
Imposto sobre o rendimento do periodo	0	1 736	12 225	20 467	27 802	35 853
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	**-11 700**	**18 231**	**45 989**	**76 994**	**104 588**	**134 874**

Tabela 35: Evolução Previsional da Demonstração de Resultado.
Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI.

3.6.9 Mapa de Cash Flow

Através do Free cash-flow verificamos que o projeto Quinta da Foz consegue gerar meios financeiros líquidos que advêm da sua atividade, de investimento e de financiamento externo que fica disponível para a gerência, após o terceiro ano de exploração. Este excedente pode ser utilizado para gerar crescimento adicional e maiores free cash-flows na empresa nos anos futuros.

Os valores correspondentes aos Cash-Flow encontram-se na seguinte tabela:

IAPMEI
Parcerias para o Crescimento

Empresa: Quinta da Foz
Euros

Mapa de Cash Flows Operacionais

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Meios Libertos do Projecto						
Resultados Operacionais (EBIT) x (1-IRC)	655	26 431	58 057	86 897	112 012	141 061
Depreciações e amortizações	42 580	56 430	70 279	80 493	84 079	87 477
Provisões do exercicio	0	0	0	0	0	0
	43 235	**82 861**	**128 336**	**167 390**	**196 091**	**228 538**
Investim./Desinvest. em Fundo Maneio						
Fundo de Maneio	5 221	4 190	3 393	3 101	2 404	2 439
CASH FLOW de Exploração	**48 456**	**87 051**	**131 729**	**170 491**	**198 495**	**230 977**
Investim./Desinvest. em Capital Fixo						
Capital Fixo	-436 894	-135 786	-135 786	-100 490	-35 027	-35 027
Free cash-flow	**-388 438**	**-48 735**	**-4 057**	**70 001**	**163 468**	**195 950**
CASH FLOW acumulado	**-388 438**	**-437 173**	**-441 230**	**-371 229**	**-207 761**	**-11 811**

Tabela 36: Evolução Previsional dos Cash Flows Operacionais.
Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI.

3.6.10 Plano de Financiamento

IAPMEI
Parcerias para o Crescimento

Empresa: Quinta da Foz
Euros

Plano de Financiamento

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ORIGENS DE FUNDOS						
Meios Libertos Brutos	43 409	89 887	143 769	190 489	225 867	266 035
Capital Social (entrada de fundos)	120 000	0	0	0	0	0
Outros instrumentos de capital	0	0	0	0	0	0
Empréstimos Obtidos	312 000	0	0	0	0	0
Desinvest. em Capital Fixo						
Desinvest. em FMN	5 221	4 190	3 393	3 101	2 404	2 439
Proveitos Financeiros	0	0	0	0	0	0
Total das Origens	480 630	94 077	147 162	193 590	228 271	268 474
APLICAÇÕES DE FUNDOS						
Inv. Capital Fixo	436 894	135 786	135 786	100 490	35 027	35 027
Inv Fundo de Maneio	0	0	0	0	0	0
Imposto sobre os Lucros		0	1 736	12 225	20 467	27 802
Pagamento de Dividendos						
Reembolso de Empréstimos	0	0	39 000	39 000	39 000	39 000
Encargos Financeiros	12 530	13 490	15 275	12 535	9 397	7 831
Total das Aplicações	449 424	149 276	191 797	164 250	103 891	109 660
Saldo de Tesouraria Anual	31 206	-55 199	-44 635	29 340	124 380	158 814
Saldo de Tesouraria Acumulado	31 206	-23 993	-68 628	-39 288	85 092	243 906
Aplicações / Empréstimo Curto Prazo	31 206	-23 993	-68 628	-39 288	85 092	243 906
Soma Controlo	0	0	0	0	0	0

Tabela 37: Evolução Previsional do Plano de Financiamento.
Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI.

No primeiro período realça-se a entrada de fundos (Capital Social) e o empréstimo obtido.

O Saldo de Tesouraria Anual e o Saldo de Tesouraria Acumulado apresentam-se positivos no primeiro ano do projeto e nos dois anos seguintes (ano de 2024 e 2025) o Saldo de Tesouraria Anual apresentam saldo negativo enquanto que o Saldo de Tesouraria Acumulado para além de apresentar resultado negativo nesses dois anos também apresenta resultado negativo no ano de 2026, após esse ano o projeto tem resultado positivo quer no Saldo de Tesouraria Anual quer no Saldo de Tesouraria Acumulado, demonstrando assim a capacidade da empresa em geral tesouraria.

3.6.11 Balanço Previsional

IAPMEI
Parcerias para o Crescimento

Empresa: Quinta da Foz
Euros

Balanço Previsional

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ACTIVO						
Activo Não Corrente	**394 314**	**473 671**	**539 177**	**559 174**	**510 122**	**457 671**
Activos fixos tangíveis	394 268	473 647	539 177	559 174	510 122	457 671
Propriedades de investimento	0	0	0	0	0	0
Activos Intangíveis	47	23	0	0	0	0
Investimentos financeiros						
Activo corrente	**31 626**	**609**	**822**	**998**	**86 216**	**245 168**
Inventários	420	609	822	998	1 124	1 263
Clientes	0	0	0	0	0	0
Estado e Outros Entes Públicos	0	0	0	0	0	0
Accionistas/sócios						
Outras contas a receber						
Diferimentos						
Caixa e depósitos bancários	31 206	0	0	0	85 092	243 906
TOTAL ACTIVO	**425 941**	**474 280**	**539 999**	**560 172**	**596 337**	**702 840**
CAPITAL PRÓPRIO						
Capital realizado	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Acções (quotas próprias)						
Outros instrumentos de capital próprio	0	0	0	0	0	0
Reservas		-11 700	6 531	52 520	129 514	234 102
Excedentes de revalorização						
Outras variações no capital próprio	0	0	0	0	0	0
Resultado líquido do período	-11 700	18 231	45 989	76 994	104 588	134 874
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO	**108 300**	**126 531**	**172 520**	**249 514**	**354 102**	**488 976**
PASSIVO						
Passivo não corrente	**312 000**	**312 000**	**273 000**	**234 000**	**195 000**	**156 000**
Provisões						
Financiamentos obtidos	312 000	312 000	273 000	234 000	195 000	156 000
Outras Contas a pagar						
Passivo corrente	**5 641**	**35 749**	**94 478**	**76 657**	**47 235**	**57 863**
Fornecedores	1 379	1 795	2 237	2 572	2 766	2 969
Estado e Outros Entes Públicos	4 262	9 961	23 614	34 797	44 468	54 894
Accionistas/sócios	0	0	0	0	0	0
Financiamentos Obtidos	0	23 993	68 628	39 288	0	0
Outras contas a pagar						
TOTAL PASSIVO	**317 641**	**347 749**	**367 478**	**310 657**	**242 235**	**213 863**
TOTAL PASSIVO + CAPITAIS PRÓPRIOS	**425 941**	**474 280**	**539 999**	**560 172**	**596 337**	**702 840**

Tabela 38: Evolução Previsional do Balanço Previsional.
Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI.

O balanço permite-nos verificar um aumento significativo do Capital Próprio da empresa, demonstrando uma boa gestão da mesma, fruto dos resultados líquidos positivos que se verificam na Demonstração de Resultados a partir do primeiro período.

3.6.12 Principais Indicadores

O conjunto de indicadores económicos e financeiros apresentados na tabela 33 complementam a análise do projeto. Os indicadores são apresentados em cinco grupos: indicadores económicos, económico-financeiros, financeiros, liquidez e risco de negócio.

Nos primeiros indicadores, indicadores económicos, analisamos através da rentabilidade líquida sobre as vendas, que a empresa apresenta valores negativos no primeiro ano, 2023, que se devem à sua implementação no mercado. A partir daí verificamos um crescimento da capacidade para gerar resultados. A sua evolução no período em análise, consiste essencialmente num menor acréscimo de custos operacionais comparativamente ao aumento do volume de vendas.

A Rendibilidade do Investimento (Return On Investment – ROI) a partir de 2024 é positiva, apresentando uma evolução crescente a partir desse ano, o que significa que a empresa através dos ativos irá gerar retorno financeiro, independentemente de como foram financiados, o que se traduz numa eficaz capacidade de gestão dos investimentos.

Os indicadores financeiros permitem-nos verificar que a empresa arranca com uma autonomia financeira baixa, de 25%, mas que vai crescendo ao longo dos anos, o que significa que ao longo do período, a empresa vai conseguindo financiar uma maior parcela dos seus ativos através dos seus capitais próprios, não apresentando uma exposição excessiva a capitais alheios. No último ano, a empresa atinge uma autonomia de 70%. Também é importante salientar que a empresa apresenta uma solvabilidade crescente, o que nos permite constatar que esta tem capacidade em garantir a liquidação de todo o seu passivo com recurso ao seu ativo total.

A liquidez corrente permite-nos verificar que a empresa terá capacidade de com os seus ativos correntes liquidar os passivos correntes, e que irá satisfazer compromissos de curto prazo. Na Quinta da Foz tanto a liquidez geral como a liquidez reduzida apresentam valores positivos.

Com o Grau de Alavanca Operacional constatamos que o risco da empresa diminui ao longo do período, o que significa que grande parte da margem bruta começa a deixar de ser absorvida por gastos fixos.
Relativamente ao risco financeiro, verifica-se, de acordo com a análise ao rácio Grau de Alavanca Financeira, que este risco tem vindo a diminuir. O que permite verificar um melhoramento na capacidade da empresa em fazer face aos compromissos com encargos financeiros.

IAPMEI
Parcerias para o Crescimento

Empresa: Quinta da Foz

Principais Indicadores

INDICADORES ECONÓMICOS	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Taxa de Crescimento do Negócio		44%	34%	22%	13%	13%
Rentabilidade Líquida sobre as vendas	-8%	9%	16%	22%	27%	31%
INDICADORES ECONÓMICOS - FINANCEIROS	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Return On Investment (ROI)	-3%	4%	9%	14%	18%	19%
Rendibilidade do Activo	0%	7%	14%	20%	24%	25%
Rotação do Activo	35%	45%	53%	62%	66%	63%
Rendibilidade dos Capitais Próprios (ROE)	-11%	14%	27%	31%	30%	28%
INDICADORES FINANCEIROS	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Autonomia Financeira	25%	27%	32%	45%	59%	70%
Solvabilidade Total	134%	136%	147%	180%	246%	329%
Cobertura dos encargos financeiros	7%	248%	481%	877%	1509%	2280%
INDICADORES DE LIQUIDEZ	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Liquidez Corrente	5.61	0.02	0.01	0.01	1.83	4.24
Liquidez Reduzida	5.53	0.00	0.00	0.00	1.80	4.22
INDICADORES DE RISCO NEGÓCIO	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Margem Bruta	89 848	136 988	191 587	239 035	275 152	316 145
Grau de Alavanca Operacional	10830%	409%	261%	217%	194%	177%
Grau de Alavanca Financeira	-7%	168%	126%	113%	107%	105%

Tabela 39: Evolução Previsional de Indicadores Económicos.
Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI.

3.6.13 Avaliação do Projeto

Na perspectiva do Projecto Pós-Financiamento	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Free Cash Flow to Firm	**-388 438**	**-48 735**	**-4 057**	**70 001**	**163 468**	**196 037**	**240 902**
WACC	6.63%	6.85%	7.68%	9.59%	11.86%	13.39%	13.39%
Factor de actualização	1	1.068	1.151	1.261	1.410	1.599	-
Fluxos actualizados	**-388 438**	**-45 613**	**-3 526**	**55 515**	**115 900**	**122 581**	**150 635**
Fuxos atualizados acumulados	**-388 438**	**-434 051**	**-437 577**	**-382 061**	**-266 161**	**-143 580**	**7 055**
Valor Actual Líquido (VAL)	**7 055**						
Taxa Interna de Rentibilidade	**9.23%**						
Pay Back period	**6 Anos**						

Tabela 40: Evolução Previsional da Avaliação do Projeto (Perspetiva Pós-Financiamento).
Fonte: Elaboração própria, com recurso ao modelo do IAPMEI.

A Quinta da Foz com a utilização do custo médio ponderado de capitais (WACC) de 9,91%, de acordo com as previsões realizadas para a elaboração deste projeto, constatou-se que o investimento é totalmente recuperado, gerando um excedente de 7.055 € relativamente ao investimento inicial. O que demonstra que os fluxos gerados pela exploração do projeto cobrem o investimento inicial na sua

totalidade e remuneram as fontes de financiamento, e ainda geram um excedente. Desta forma, conclui-se que o projeto é viável na perspetiva de Pós-financiamento, e que irá aumentar a riqueza dos acionistas.

Através da Taxa Interna de Rendibilidade verificamos que o valor a partir do qual o projeto é viável é de 9,23%, desta forma, também podemos dizer que esta será a taxa máxima de juro a que poderia ser pedido o capital para financiar o investimento caso fosse financiado exclusivamente com recurso a capitais alheios.

O Prazo de Retorno do Investimento (Pay Back Period - PBP), é de 6 anos, ou seja, é a partir do sexto ano do projeto de investimento que os acionistas começam a recuperar os seus capitais investidos. Uma vez que o prazo de recuperação é inferior ao período de vida útil do projeto, constatamos mais uma vez que o projeto é viável.

CONCLUSÃO

O turismo tem vindo a assumir uma posição de grande relevo na sociedade, fazendo parte das indústrias do mundo com maior impacto na riqueza dos países. Por outro lado, o turismo tem também assumido uma posição cada vez mais presente no modo de vida e de lazer dos cidadãos e este facto reflete-se na evolução do turismo ao longo do mundo e no seu crescimento.

Com este sector a superar-se ano após ano Portugal tem-se manifestado um dos países de preferência no mundo por parte dos visitantes e com isso tem atingido taxas de ocupação cada vez maiores que sustentam a grande importância do sector a nível nacional.

Com o presente estudo foi analisado o crescimento de taxas de ocupação na zona norte e na zona do Tâmega e Sousa, zonas estas de maior interesse para o presente projeto, e com isto, foi concluído que a zona de implementação do projeto é uma zona com onde investir num projeto de turismo rural tem um grande grau de certeza no sucesso que este poderá alcançar.

Os objetivos inicialmente propostos deste projeto foram alcançados uma vez que foi possível a elaboração de um plano de negócios para a implementação do projeto de turismo em espaço rural "Quinta da Foz" e foi demonstrada a viabilidade económico-financeira do mesmo.

Para a viabilidade do projeto "Quinta da Foz" foi necessário ter em consideração várias preocupações, nomeadamente uma boa estratégia de comunicação, diferenciação e de análise dos concorrentes. E estas continuarão a ser preocupações sempre presentes, para que o projeto mantenha e supere o seu padrão de qualidade e diferenciação, conseguindo atrair cada vez mais clientes e visitantes à "Quinta da Foz".

Realizada a análise do plano financeiro é possível perceber que este é um projeto viável, apesar do retorno financeiro ser apenas no sexto ano de exploração, ou seja, será após o ano de 2028 que os acionistas começam a recuperar os seus capitais investidos. Através da realização do plano financeiro chegamos à conclusão que o projeto apresenta um VAL de 7.055.00€, uma TIR de 9,23% e Resultados Líquidos positivos após o primeiro ano em análise, constituindo assim um projeto a implementar, dados estes reveladores, uma vez mais, da viabilidade do projeto.

No desenvolvimento do presente projeto o mundo atravessou a pandemia COVID-19 que trouxe uma grande incerteza para o sector que prejudicou o presente estudo, devido à indisponibilidade de pessoas do sector em responder a inquéritos ou prestar esclarecimentos sobre o sector. Por esse motivo, não foram aplicados na metodologia deste projeto inquéritos.
Também relacionado com a pandemia COVID-19 os dados que foram considerados foram os dados até 2019.
Apesar desta situação negativa para o sector do turismo os dados mais recentes apontam para um crescimento e uma retoma positiva do sector.

Em conclusão, revela-se fundamental que haja um controlo rígido na execução económica e financeira, uma contínua e boa estratégia de captação de clientes, uma contínua preocupação na manutenção da qualidade superior do projeto, ao mesmo tempo devem cumprir-se os objetivos estratégicos definidos, uma vez que estes garantem o sucesso da "Quinta da Foz".

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMA, (2017). Disponível em https://www.ama.org/AboutAMA/Pages/Definition-ofMarketing.aspx, acedido em 28 de fevereiro de 2021.

Associação Portuguesa de Famílias Numerosas, (2022). Disponível em https://www.apfn.com.pt/noticias_detalhe.php?id=2427, acedido em maio de 2021.

Bitetos Douro, (2022). Disponível em http://www.bitetosdouro.com/, acedido em maio de 2021.

Blue Line, (2022). Disponível em https://www.blueline.pt., acedido em maio de 2021.

ByNet, (2022). Disponível em https://www.bynet.pt/, acedido em maio de 2021.

Caixa Geral de Depósitos, (2022). Disponível em https://www.cgd.pt/empresas/ofertas-setoriais/turismo-restauracao/pages/linha-qualificacao-oferta-turismo-2021.aspx, acedido em abril de 2021.

Comissão Europeia, (2022): O emprego e a economia durante a pandemia causada pelo novo coronavírus. Disponível em https://ec.europa.eu/info/live-work-travel-eu/coronavirus-response/jobs-and-economy-during-coronavirus-pandemic_pt, acedido a 10 de abril de 2022.

Comunidade Intermunicipal do Tâmega e Sousa (2021). Disponível em http://www.diasporalusa.pt/instituicoes-municipios/comunidade-intermunicipal-do-tamega-sousa/, acedido no dia 14 de março de 2021.

Comunidade Intermunicipal do Tâmega e Sousa, (2022). Disponível em http://www.diasporalusa.pt/instituicoes-municipios/comunidade-intermunicipal-do-tamega-sousa/, acedido em abril de 2021.

Cunha, L. (1997). "Economia e Poliítica do Turismo"., Editora McGraw-Hill de Portugal Lda. , Lisboa;

Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho. Disponível em https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/80-2017-107596685, acedido em maio de 2021.

Dionísio, Pedro, Rodrigues, Vicente (2018). Mercator 25 anos - O Marketing na Era digital. Lisboa: Publicações Dom Quixote.

Doinn S.A, (2022). Disponível em https://doinn.co/pt-PT/servicos, acedido em abril de 2021.

Eduardo Sá Silva e Mário Queirós, Gestão Financeira – Análise de Investimentos (2ª edição), Vida Económica, 2011.

Enjoy Douto, (2022). Disponível em https://enjoydouro.com/, acedido em abril de 2021.

Entidade Reguladora dos Serviços Energéticos, (2022). Disponível em https://www.erse.pt/inicio/, acedido em abril de 2021.

Estratégia Turismo 2027 (ET2027), disponível em https://www.turismodeportugal.pt/pt/Turismo_Portugal/Estrategia/Estrategia_2027/Paginas/default.aspx, acedido em abril de 2021.

Fábrica das Casas, (2022). Disponível em https://fabricadascasas.com/, acedido em abril de 2021.

Godinho, C. 2004. "O turismo em espaço rural em Portugal (TER). Problemas e desafios para o futuro". In Revista Turismo e Desenvolvimento, vol. 1, Nº1, pp. 91-93.

Goeldner C., Ritchie, J., Mcintosh, R. (2002), Turismo – Princípios, Práticas e Filosofias, Porto Alegre – Brasil, Bookman, 8ª edição.

Iapmei (2020). Guia Explicativo para a Criação do Plano de Negócios e do seu Modelo Financeiro – Como elaborar um Plano de negócios. Disponível em: https://www.iapmei.pt/getattachment/PRODUTOS-E-SERVICOS/Empreendedorismo-Inovacao/Empreendedorismo/Guias-e-Manuais-de-Apoio/ComoElaborarPlanodeNegocio-(5).pdf.aspx?lang=pt-PT, acedido em abril de 2021.

INE, (2022). Disponível em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_tema&xpid=INE&tema_cod=111 0, acedido em abril de 2021.

INE, (2022). Disponível em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=415621509&DESTAQUESmodo=2, acedido em 17 de abril de 2022.

Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas do Turismo, (2018). Disponível https://travelbi.turismodeportugal.pt/alojamento/taxas-de-ocupacao-quartocama/, acedido em abril de 2021.

Jornal Expresso, (2022). Disponível em https://expresso.pt/coronavirus/dois-anos-de-pandemia/2022-03-04-dois-anos-que-o-turismo-quer-esquecer-em-que-6-mil-milhoes-de-euros-voaram-de-portugal-so-nos-hoteis.-e-daqui-para-a-frente-como-sera-, acedido em 17 de abril de 2022.

Link&Grow, (2022). Disponível em https://linkandgrow.pt/, acedido em abril de 2021.

Manual Estatístico 2015-2019 - Turismo do Porto e Norte de Portugal.

Mathieson, A e Wall, G. (1990). Tourism: Economic, Physical and Social Impacts. New York: John Wiley & Sons.

Marques, J. A. (2007). Introdução à Hotelaria. Porto: Civilização Editora.

Resumo de Projeções Macroeconómicas para a Economia Portuguesa, (2022) acedido em Conselho das Finanças Públicas, https://www.cfp.pt/publications/dados/projecoes-macroeconomicas, acedido em abril de 2021.

Silva, E.S., Monteiro, F. 2013. Empreendedorismo e Plano de Negócios, Vida Económica;

Software PMS, (2022). Disponível em https://roomraccoon.pt, acedido em abril de 2021.

Teixeira, Sebastião (2005). Gestão das Organizações. (2ª edição). McGraw-Hill

Turismo de Portugal (2020): Visão geral. Disponível em http://www.turismodeportugal.pt/pt/Turismo_Portugal/visao_geral/Paginas/default.aspx, acedido em abril de 2021.

Webcomum, (2022). Disponível em https://www.webcomum.com/, acedido em abril de 2021.

World Tourism Organization, (2020). Disponível em https://www.unwto.org/glossary-tourism-terms, acedido em 17 de abril de 2022.

ANEXOS

ANEXO 1 - INVESTIMENTOS DOS ANOS 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 E 2028.

Investimentos 2023

Propriedade de investimentos	
Preparação do terreno	5 500 €
Bungalows	360 144,00 €
t1	159 900,00 €
t2	290 280,00 €
Piscina	15 000 €
Jacuzzi	4040
Total	384 684 €

Equipamento administrativo	
Computador (worten)	530 €
Secretária (conforama)	230 €
Cadeira de escritorio (worten)	80 €
Outros materiais escritorio	100 €
Total	940 €

Equipamento básico bungalows						
Data Orçamento	Fornecedor	Designação	Divisão Bungalow	Quantida	Preço Unitário	Total
8/17/2021	Hôma	Caixote do Lixo	WC	12	5,99 €	71,88 €
8/17/2021	Superdecor	Conjunto de 3 toalhas	WC	40	13,5 €	540,00 €
8/17/2021	IKEA	Tapete	WC	12	12 €	144,00 €
8/17/2021	Hôma	Cesto de roupa	WC	12	19,99 €	239,88 €

8/17/2021	El cort inglés	Kit primeiros socorros	WC	8	14,95 €	119,60 €
8/17/2021	Radio Popular	Secador de Cabelo	WC	12	11,99 €	143,88 €
8/17/2021	Conforama	Mesa e 4 cadeiras	Sala/Cozinha	8	359 €	2 872,00 €
8/17/2021	Continente	Serviço Mesa 18 Peças	Sala/Cozinha	8	20 €	160,00 €
8/17/2021	Continente	Conjunto Chávenas Café	Cozinha	8	10 €	80,00 €
8/17/2021	IKEA	Faqueiro 24 peças	Cozinha	8	9,99 €	79,92 €
8/17/2021	Espaço Casa	Conjunto 3 facas	Cozinha	8	3,99 €	31,92 €
8/17/2021	IKEA	Tábua de madeira	Cozinha	8	3,50 €	28,00 €
8/17/2021	El cort inglés	Conjunto de utensílios servir	Cozinha	8	4,00 €	32,00 €
8/17/2021	IKEA	Tampa microondas	Cozinha	8	1 €	8,00 €
8/17/2021	IKEA	Travessa de forno	Cozinha	8	4 €	32,00 €
8/17/2021	Conforama	Travessa de porcelana	Cozinha	8	10,99 €	87,92 €
8/17/2021	Espaço Casa	Galheteiro	Cozinha	8	3,99 €	31,92 €
8/17/2021	Worten	Chaleira elétrica	Cozinha	8	10,00 €	80,00 €
8/17/2021	El cort inglés	Forno Micro-ondas	Cozinha	8	29,95 €	239,60 €
8/17/2021	Espaço Casa	Conj. 3 Acessórios Vinho	Cozinha	8	6,95 €	55,60 €
8/17/2021	IKEA	Trem de cozinha 4 peças	Cozinha	8	29,00 €	232,00 €
8/17/2021	IKEA	Conjunto base de tachos	Cozinha	8	2,50 €	20,00 €
8/17/2021	El cort inglés	Frigorifico e congelador	Cozinha	8	199,00 €	1 592,00 €
8/17/2021	Worten	Máquina de café	Cozinha	8	39,99 €	319,92 €
8/17/2021	Hôma	Açucareiro	Cozinha	8	0,79 €	6,32 €
8/17/2021	IKEA	Suporte de Guardanapos	Cozinha	8	5,00 €	40,00 €
8/17/2021	IKEA	Pano de cozinha	Cozinha	32	0,50 €	16,00 €
8/17/2021	IKEA	Avental	Cozinha	8	2,00 €	16,00 €
8/17/2021	IKEA	Escorredor de loiça	Cozinha	8	10,00 €	80,00 €
8/17/2021	IKEA	Escorredor de talheres	Cozinha	8	1,00 €	8,00 €
8/17/2021	IKEA	Tabuleiro para talheres	Cozinha	4	1,00 €	4,00 €
8/17/2021	IKEA	Toalha de Mesa	Cozinha	16	9,99 €	159,84 €
8/17/2021	Hôma	Guardanapo de pano	Cozinha	16	4,99 €	79,84 €
8/17/2021	Conforama	Máquina de lavar loiça	Cozinha	8	209,00 €	1 672,00 €

8/17/2021	IKEA	Individuais de mesa	Cozinha	40	0,50 €	20,00 €
8/17/2021	Hôma	Ecoponto	Cozinha	8	29,99 €	239,92 €
8/17/2021	IKEA	Conjunto 6 copos	Cozinha	10	4 €	40,00 €
8/17/2021	IKEA	Copo de vinho	Cozinha	60	1,00 €	60,00 €
8/17/2021	IKEA	Jarro de vidro	Cozinha	16	3,00 €	48,00 €
8/17/2021	IKEA	Tijelas pequeno almoço	Cozinha	60	1,75 €	105,00 €
8/17/2021	Worten	Varinha mágica	Cozinha	8	9,99 €	79,92 €
8/17/2021	Beliani.pt	Cama de Casal	Quarto	12	229,99 €	2 759,88 €
8/17/2021	IKEA	Mesinhas de cabeceira	Quarto	24	79,00 €	1 896,00 €
8/17/2021	Conforama	Pack 2 almofadas	Quarto	24	39,99 €	959,76 €
8/17/2021	IKEA	Edredon	Quarto	24	15,00 €	360,00 €
8/17/2021	IKEA	Capa de edredon + 2 fronhas	Quarto	24	25,00 €	600,00 €
8/17/2021	Hôma	Almofadas decorativas	Quarto	40	6,00 €	240,00 €
8/17/2021	El cort inglés	Conjunto de 2 candeeiros	Quarto	12	49,95 €	599,40 €
8/17/2021	El cort inglés	Conjunto de lençois	Quarto	24	23,95 €	574,80 €
8/17/2021	IKEA	Tapete	Quarto	12	59,00 €	708,00 €
8/17/2021	IKEA	Tapete	Sala/Cozinha	8	59,00 €	472,00 €
8/17/2021	IKEA	Sofá	Sala/Cozinha	8	299,00 €	2 392,00 €
8/17/2021	IKEA	Jarra decorativa	Sala/Cozinha	8	35,00 €	280,00 €
8/17/2021	IKEA	Flores decorativas	Sala/Cozinha	8	8,00 €	64,00 €
8/17/2021	Radio Popular	Ar Condicionado	Sala/Quarto	20	249,99 €	4 999,80 €
8/17/2021	IKEA	Planta natural decorativa	Sala	8	19,99 €	159,92 €
8/17/2021	Kinda	Móvel TV	Sala	8	149,00 €	1 192,00 €
8/17/2021	Worten	TV	Sala	8	146,50 €	1 172,00 €
8/17/2021	La Redoute	Mesa de centro	Sala	8	120,00 €	960,00 €
					Total	30 306,44 €

Equipamento Limpeza						
Data Orçamento	Fornecedor	Designação		Quantida	Preço Unitário	Total
8/17/2021	Worten	Máquina de lavar roupa		1	379,99 €	379,99 €
8/17/2021	El cort inglés	Máquina de secar roupa		1	399 €	399,00 €
8/17/2021	Worten	Aspirador		1	50 €	50,00 €
8/17/2021	IKEA	Pá/Vassoura		2	8 €	16,00 €
8/17/2021	Leroy Merlin	Esfregona		2	24,99 €	49,98 €
					Total	894,97 €

Total equipamento básico	31 201,41 €

Ativos intangiveis	
Programas de computador	69 €

Investimentos 2024

Propriedade de investimentos	
Preparação do terreno	900 €
Bungalow t1	63 960,00 €
Bungalow t2	58 056,00 €
Jacuzzi	2 020 €
Total	124 936 €

Equipamento básico bungalows						
Data Orçamento	Fornecedor	Designação	Divisão Bungalow	Quantida	Preço Unitário	Total
8/17/2021	Hôma	Caixote do Lixo	WC	3	5,99 €	17,97 €
8/17/2021	Superdecor	Conjunto de 3 toalhas	WC	6	13,5 €	81,00 €
8/17/2021	IKEA	Tapete	WC	6	12 €	72,00 €
8/17/2021	Hôma	Cesto de roupa	WC	4	19,99 €	79,96 €
8/17/2021	El cort inglés	Kit primeiros socorros	WC	3	14,95 €	44,85 €
8/17/2021	Radio Popular	Secador de Cabelo	WC	6	11,99 €	71,94 €
8/17/2021	Conforama	Mesa e 4 cadeiras	Sala/Cozinha	3	359 €	1 077,00 €
8/17/2021	Continente	Serviço Mesa 18 Peças	Sala/Cozinha	3	20 €	60,00 €
8/17/2021	Continente	Conjunto Chávenas Café	Cozinha	3	10 €	30,00 €
8/17/2021	IKEA	Faqueiro 24 peças	Cozinha	3	9,99 €	29,97 €
8/17/2021	Espaço Casa	Conjunto 3 facas	Cozinha	3	3,99 €	11,97 €
8/17/2021	IKEA	Tábua de madeira	Cozinha	3	3,50 €	10,50 €
8/17/2021	El cort inglés	Conjunto de utensílios servir	Cozinha	3	4,00 €	12,00 €
8/17/2021	IKEA	Tampa microondas	Cozinha	3	1 €	3,00 €
8/17/2021	IKEA	Travessa de forno	Cozinha	3	4 €	12,00 €

8/17/2021	Conforama	Travessa de porcelana	Cozinha	3	10,99 €	32,97 €
8/17/2021	Espaço Casa	Galheteiro	Cozinha	3	3,99 €	11,97 €
8/17/2021	Worten	Chaleira elétrica	Cozinha	3	10,00 €	30,00 €
8/17/2021	El cort inglés	Forno Micro-ondas	Cozinha	3	29,95 €	89,85 €
8/17/2021	Espaço Casa	Conj. 3 Acessórios Vinho	Cozinha	3	6,95 €	20,85 €
8/17/2021	IKEA	Trem de cozinha 4 peças	Cozinha	3	29,00 €	87,00 €
8/17/2021	IKEA	Conjunto base de tachos	Cozinha	3	2,50 €	7,50 €
8/17/2021	El cort inglés	Frigorifico e congelador	Cozinha	3	199,00 €	597,00 €
8/17/2021	Worten	Máquina de café	Cozinha	3	39,99 €	119,97 €
8/17/2021	Hôma	Açucareiro	Cozinha	3	0,79 €	2,37 €
8/17/2021	IKEA	Suporte de Guardanapos	Cozinha	3	5,00 €	15,00 €
8/17/2021	IKEA	Pano de cozinha	Cozinha	12	0,50 €	6,00 €
8/17/2021	IKEA	Avental	Cozinha	3	2,00 €	6,00 €
8/17/2021	IKEA	Escorredor de loiça	Cozinha	3	10,00 €	30,00 €
8/17/2021	IKEA	Escorredor de talheres	Cozinha	3	1,00 €	3,00 €
8/17/2021	IKEA	Tabuleiro para talheres	Cozinha	3	1,00 €	3,00 €
8/17/2021	IKEA	Toalha de Mesa	Cozinha	6	9,99 €	59,94 €
8/17/2021	Hôma	Guardanapo de pano, conjun	Cozinha	6	4,99 €	29,94 €
8/17/2021	Conforama	Máquina de lavar loiça	Cozinha	3	209,00 €	627,00 €
8/17/2021	IKEA	Individuais de mesa	Cozinha	12	0,50 €	6,00 €
8/17/2021	Hôma	Ecoponto	Cozinha	3	29,99 €	89,97 €
8/17/2021	IKEA	Conjunto 6 copos	Cozinha	3	4 €	12,00 €
8/17/2021	IKEA	Copo de vinho	Cozinha	12	1,00 €	12,00 €
8/17/2021	IKEA	Jarro de vidro	Cozinha	6	3,00 €	18,00 €
8/17/2021	IKEA	Tijelas pequeno almoço	Cozinha	12	1,75 €	21,00 €
8/17/2021	Worten	Varinha mágica	Cozinha	3	9,99 €	29,97 €
8/17/2021	Beliani.pt	Cama de Casal	Quarto	4	229,99 €	919,96 €
8/17/2021	IKEA	Mesinhas de cabeceira	Quarto	8	79,00 €	632,00 €
8/17/2021	Conforama	Pack 2 almofadas	Quarto	8	39,99 €	319,92 €
8/17/2021	IKEA	Edredon	Quarto	8	15,00 €	120,00 €

8/17/2021	IKEA	Capa de edredon + 2 fronhas	Quarto	8	25,00 €	200,00 €
8/17/2021	Hôma	Almofadas decorativas	Quarto	20	6,00 €	120,00 €
8/17/2021	El cort inglés	Conjunto de 2 candeeiros	Quarto	4	49,95 €	199,80 €
8/17/2021	El cort inglés	Conjunto de lençois	Quarto	8	23,95 €	191,60 €
8/17/2021	IKEA	Tapete	Quarto	4	59,00 €	236,00 €
8/17/2021	IKEA	Tapete	Sala/Cozinha	3	59,00 €	177,00 €
8/17/2021	IKEA	Sofá	Sala/Cozinha	3	299,00 €	897,00 €
8/17/2021	IKEA	Jarra decorativa	Sala/Cozinha	3	35,00 €	105,00 €
8/17/2021	IKEA	Flores decorativas	Sala/Cozinha	3	8,00 €	24,00 €
8/17/2021	Radio Popular	Ar Condicionado	Sala/Quarto	7	249,99 €	1 749,93 €
8/17/2021	IKEA	Planta natural decorativa	Sala	3	19,99 €	59,97 €
8/17/2021	Kinda	Móvel TV	Sala	3	149,00 €	447,00 €
8/17/2021	Worten	TV	Sala	3	146,50 €	439,50 €
8/17/2021	La Redoute	Mesa de centro	Sala	3	120,00 €	360,00 €
					Total	10 781,14 €

Equipamento Limpeza						
8/17/2021	IKEA	Pá/Vassoura		2	8 €	16,00 €
8/17/2021	Leroy Merlin	Esfregona		2	24,99 €	49,98 €
					Total	65,98 €

Total equipamento básico	10 847,12 €

Ativos intangiveis	
Programas de computador	69 €

Investimentos 2025

Propriedade de investimentos	
Preparação do terreno	900 €
Bungalow t1	63 960,00 €
Bungalow t2	58 056,00 €
Jacuzzi	2 020 €
Total	124 936 €

Equipamento administrativo	
Licença Microsoft	69 €
Total	69 €

Equipamento básico bungalows						
Data Orçamento	Fornecedor	Designação	Divisão B	Quantida	Preço Unitário	Total
8/17/2021	Hôma	Caixote do Lixo	WC	3	5,99 €	17,97 €
8/17/2021	Superdecor	Conjunto de 3 toalhas	WC	6	13,5 €	81,00 €
8/17/2021	IKEA	Tapete	WC	6	12 €	72,00 €
8/17/2021	Hôma	Cesto de roupa	WC	4	19,99 €	79,96 €
8/17/2021	El cort inglés	Kit primeiros socorros	WC	3	14,95 €	44,85 €
8/17/2021	Radio Popular	Secador de Cabelo	WC	6	11,99 €	71,94 €
8/17/2021	Conforama	Mesa e 4 cadeiras	Sala/Cozir	3	359 €	1 077,00 €
8/17/2021	Continente	Serviço Mesa 18 Peças	Sala/Cozir	3	20 €	60,00 €
8/17/2021	Continente	Conjunto Chávenas Café	Cozinha	3	10 €	30,00 €

8/17/2021	IKEA	Faqueiro 24 peças	Cozinha	3	9,99 €	29,97 €
8/17/2021	Espaço Casa	Conjunto 3 facas	Cozinha	3	3,99 €	11,97 €
8/17/2021	IKEA	Tábua de madeira	Cozinha	3	3,50 €	10,50 €
8/17/2021	El cort inglés	Conjunto de utensílios servir	Cozinha	3	4,00 €	12,00 €
8/17/2021	IKEA	Tampa microondas	Cozinha	3	1 €	3,00 €
8/17/2021	IKEA	Travessa de forno	Cozinha	3	4 €	12,00 €
8/17/2021	Conforama	Travessa de porcelana	Cozinha	3	10,99 €	32,97 €
8/17/2021	Espaço Casa	Galheteiro	Cozinha	3	3,99 €	11,97 €
8/17/2021	Worten	Chaleira elétrica	Cozinha	3	10,00 €	30,00 €
8/17/2021	El cort inglés	Forno Micro-ondas	Cozinha	3	29,95 €	89,85 €
8/17/2021	Espaço Casa	Conj. 3 Acessórios Vinho	Cozinha	3	6,95 €	20,85 €
8/17/2021	IKEA	Trem de cozinha 4 peças	Cozinha	3	29,00 €	87,00 €
8/17/2021	IKEA	Conjunto base de tachos	Cozinha	3	2,50 €	7,50 €
8/17/2021	El cort inglés	Frigorifico e congelador	Cozinha	3	199,00 €	597,00 €
8/17/2021	Worten	Máquina de café	Cozinha	3	39,99 €	119,97 €
8/17/2021	Hôma	Açucareiro	Cozinha	3	0,79 €	2,37 €
8/17/2021	IKEA	Suporte de Guardanapos	Cozinha	3	5,00 €	15,00 €
8/17/2021	IKEA	Pano de cozinha	Cozinha	12	0,50 €	6,00 €
8/17/2021	IKEA	Avental	Cozinha	3	2,00 €	6,00 €
8/17/2021	IKEA	Escorredor de loiça	Cozinha	3	10,00 €	30,00 €
8/17/2021	IKEA	Escorredor de talheres	Cozinha	3	1,00 €	3,00 €
8/17/2021	IKEA	Tabuleiro para talheres	Cozinha	3	1,00 €	3,00 €
8/17/2021	IKEA	Toalha de Mesa	Cozinha	6	9,99 €	59,94 €
8/17/2021	Hôma	Guardanapo de pano, conjun	Cozinha	6	4,99 €	29,94 €
8/17/2021	Conforama	Máquina de lavar loiça	Cozinha	3	209,00 €	627,00 €
8/17/2021	IKEA	Individuais de mesa	Cozinha	12	0,50 €	6,00 €
8/17/2021	Hôma	Ecoponto	Cozinha	3	29,99 €	89,97 €
8/17/2021	IKEA	Conjunto 6 copos	Cozinha	3	4 €	12,00 €
8/17/2021	IKEA	Copo de vinho	Cozinha	12	1,00 €	12,00 €
8/17/2021	IKEA	Jarro de vidro	Cozinha	6	3,00 €	18,00 €

8/17/2021	IKEA	Tijelas pequeno almoço	Cozinha	12	1,75 €	21,00 €
8/17/2021	Worten	Varinha mágica	Cozinha	3	9,99 €	29,97 €
8/17/2021	Beliani.pt	Cama de Casal	Quarto	4	229,99 €	919,96 €
8/17/2021	IKEA	Mesinhas de cabeceira	Quarto	8	79,00 €	632,00 €
8/17/2021	Conforama	Pack 2 almofadas	Quarto	8	39,99 €	319,92 €
8/17/2021	IKEA	Edredon	Quarto	8	15,00 €	120,00 €
8/17/2021	IKEA	Capa de edredon + 2 fronhas	Quarto	8	25,00 €	200,00 €
8/17/2021	Hôma	Almofadas decorativas	Quarto	20	6,00 €	120,00 €
8/17/2021	El cort inglés	Conjunto de 2 candeeiros	Quarto	4	49,95 €	199,80 €
8/17/2021	El cort inglés	Conjunto de lençois	Quarto	8	23,95 €	191,60 €
8/17/2021	IKEA	Tapete	Quarto	4	59,00 €	236,00 €
8/17/2021	IKEA	Tapete	Sala/Cozir	3	59,00 €	177,00 €
8/17/2021	IKEA	Sofá	Sala/Cozir	3	299,00 €	897,00 €
8/17/2021	IKEA	Jarra decorativa	Sala/Cozir	3	35,00 €	105,00 €
8/17/2021	IKEA	Flores decorativas	Sala/Cozir	3	8,00 €	24,00 €
8/17/2021	Radio Popular	Ar Condicionado	Sala/Quar	7	249,99 €	1 749,93 €
8/17/2021	IKEA	Planta natural decorativa	Sala	3	19,99 €	59,97 €
8/17/2021	Kinda	Móvel TV	Sala	3	149,00 €	447,00 €
8/17/2021	Worten	TV	Sala	3	146,50 €	439,50 €
8/17/2021	La Redoute	Mesa de centro	Sala	3	120,00 €	360,00 €
					Total	10 781,14 €

Equipamento Limpeza						
8/17/2021	IKEA	Pá/Vassoura		2	8 €	16,00 €
8/17/2021	Leroy Merlin	Esfregona		2	24,99 €	49,98 €
					Total	65,98 €

Total equipamento básico 10 847,12 €

Ativos intangiveis	
Programas de computador	69 €

Investimentos 2027

Propriedade de investimentos	
Preparação do terreno	900 €
Bungalow t1	28 782,00 €
Jacuzzi	2 020 €
Total	31 702 €

Equipamento administrativo	
Licença Microsoft	69 €
Total	69 €

Equipamento básico bungalows						
Data Orçamento	Fornecedor	Designação	Divisão Bu	Quantida	Preço Unitário	Total
8/17/2021	Hôma	Caixote do Lixo	WC	1	5,99 €	5,99 €
8/17/2021	Superdecor	Conjunto de 3 toalhas	WC	2	13,5 €	27,00 €
8/17/2021	IKEA	Tapete	WC	1	12 €	12,00 €
8/17/2021	Hôma	Cesto de roupa	WC	1	19,99 €	19,99 €
8/17/2021	El cort inglés	Kit primeiros socorros	WC	1	14,95 €	14,95 €
8/17/2021	Radio Popular	Secador de Cabelo	WC	1	11,99 €	11,99 €
8/17/2021	Conforama	Mesa e 4 cadeiras	Sala/Cozir	1	359 €	359,00 €
8/17/2021	Continente	Serviço Mesa 18 Peças	Sala/Cozir	1	20 €	20,00 €
8/17/2021	Continente	Conjunto Chávenas Café	Cozinha	1	10 €	10,00 €
8/17/2021	IKEA	Faqueiro 24 peças	Cozinha	1	9,99 €	9,99 €

8/17/2021	Espaço Casa	Conjunto 3 facas	Cozinha	1	3,99 €	3,99 €
8/17/2021	IKEA	Tábua de madeira	Cozinha	1	3,50 €	3,50 €
8/17/2021	El cort inglés	Conjunto de utensílios servir	Cozinha	1	4,00 €	4,00 €
8/17/2021	IKEA	Tampa microondas	Cozinha	1	1 €	1,00 €
8/17/2021	IKEA	Travessa de forno	Cozinha	1	4 €	4,00 €
8/17/2021	Conforama	Travessa de porcelana	Cozinha	1	10,99 €	10,99 €
8/17/2021	Espaço Casa	Galheteiro	Cozinha	1	3,99 €	3,99 €
8/17/2021	Worten	Chaleira elétrica	Cozinha	1	10,00 €	10,00 €
8/17/2021	El cort inglés	Forno Micro-ondas	Cozinha	1	29,95 €	29,95 €
8/17/2021	Espaço Casa	Conj. 3 Acessórios Vinho	Cozinha	1	6,95 €	6,95 €
8/17/2021	IKEA	Trem de cozinha 4 peças	Cozinha	1	29,00 €	29,00 €
8/17/2021	IKEA	Conjunto base de tachos	Cozinha	1	2,50 €	2,50 €
8/17/2021	El cort inglés	Frigorifico e congelador	Cozinha	1	199,00 €	199,00 €
8/17/2021	Worten	Máquina de café	Cozinha	1	39,99 €	39,99 €
8/17/2021	Hôma	Açucareiro	Cozinha	1	0,79 €	0,79 €
8/17/2021	IKEA	Suporte de Guardanapos	Cozinha	1	5,00 €	5,00 €
8/17/2021	IKEA	Pano de cozinha	Cozinha	4	0,50 €	2,00 €
8/17/2021	IKEA	Avental	Cozinha	1	2,00 €	2,00 €
8/17/2021	IKEA	Escorredor de loiça	Cozinha	1	10,00 €	10,00 €
8/17/2021	IKEA	Escorredor de talheres	Cozinha	1	1,00 €	1,00 €
8/17/2021	IKEA	Tabuleiro para talheres	Cozinha	1	1,00 €	1,00 €
8/17/2021	IKEA	Toalha de Mesa	Cozinha	2	9,99 €	19,98 €
8/17/2021	Hôma	Guardanapo de pano, conjun	Cozinha	2	4,99 €	9,98 €
8/17/2021	Conforama	Máquina de lavar loiça	Cozinha	1	209,00 €	209,00 €
8/17/2021	IKEA	Individuais de mesa	Cozinha	4	0,50 €	2,00 €
8/17/2021	Hôma	Ecoponto	Cozinha	1	29,99 €	29,99 €
8/17/2021	IKEA	Conjunto 6 copos	Cozinha	1	4 €	4,00 €
8/17/2021	IKEA	Copo de vinho	Cozinha	4	1,00 €	4,00 €
8/17/2021	IKEA	Jarro de vidro	Cozinha	2	3,00 €	6,00 €
8/17/2021	IKEA	Tijelas pequeno almoço	Cozinha	4	1,75 €	7,00 €

8/17/2021	Worten	Varinha mágica	Cozinha	1	9,99 €	9,99 €
8/17/2021	Beliani.pt	Cama de Casal	Quarto	1	229,99 €	229,99 €
8/17/2021	IKEA	Mesinhas de cabeceira	Quarto	2	79,00 €	158,00 €
8/17/2021	Conforama	Pack 2 almofadas	Quarto	2	39,99 €	79,98 €
8/17/2021	IKEA	Edredon	Quarto	2	15,00 €	30,00 €
8/17/2021	IKEA	Capa de edredon + 2 fronhas	Quarto	2	25,00 €	50,00 €
8/17/2021	Hôma	Almofadas decorativas	Quarto	5	6,00 €	30,00 €
8/17/2021	El cort inglés	Conjunto de 2 candeeiros	Quarto	1	49,95 €	49,95 €
8/17/2021	El cort inglés	Conjunto de lençois	Quarto	3	23,95 €	71,85 €
8/17/2021	IKEA	Tapete	Quarto	1	59,00 €	59,00 €
8/17/2021	IKEA	Tapete	Sala/Cozir	1	59,00 €	59,00 €
8/17/2021	IKEA	Sofá	Sala/Cozir	1	299,00 €	299,00 €
8/17/2021	IKEA	Jarra decorativa	Sala/Cozir	1	35,00 €	35,00 €
8/17/2021	IKEA	Flores decorativas	Sala/Cozir	1	8,00 €	8,00 €
8/17/2021	Radio Popular	Ar Condicionado	Sala/Quar	2	249,99 €	499,98 €
8/17/2021	IKEA	Planta natural decorativa	Sala	1	19,99 €	19,99 €
8/17/2021	Kinda	Móvel TV	Sala	1	149,00 €	149,00 €
8/17/2021	Worten	TV	Sala	1	146,50 €	146,50 €
8/17/2021	La Redoute	Mesa de centro	Sala	1	120,00 €	120,00 €
					Total	3 258,74 €

Equipamento Limpeza						
8/17/2021	IKEA	Pá/Vassoura		2	8 €	16,00 €
8/17/2021	Leroy Merlin	Esfregona		2	24,99 €	49,98 €
					Total	65,98 €

Total equipamento básico 3 324,72 €

Ativos intangiveis	
Programas de computador	69 €

Investimentos 2028

Propriedade de investimentos	
Preparação do terreno	900 €
Bungalow t1	28 782,00 €
Jacuzzi	2 020 €
Total	31 702 €

Equipamento administrativo	
Licença Microsoft	69 €
Total	69 €

Equipamento básico bungalows						
Data Orçamento	Fornecedor	Designação	Divisão B	Quantida	Preço Unitário	Total
8/17/2021	Hôma	Caixote do Lixo	WC	1	5,99 €	5,99 €
8/17/2021	Superdecor	Conjunto de 3 toalhas	WC	2	13,5 €	27,00 €
8/17/2021	IKEA	Tapete	WC	1	12 €	12,00 €
8/17/2021	Hôma	Cesto de roupa	WC	1	19,99 €	19,99 €
8/17/2021	El cort inglés	Kit primeiros socorros	WC	1	14,95 €	14,95 €
8/17/2021	Radio Popular	Secador de Cabelo	WC	1	11,99 €	11,99 €
8/17/2021	Conforama	Mesa e 4 cadeiras	Sala/Cozir	1	359 €	359,00 €
8/17/2021	Continente	Serviço Mesa 18 Peças	Sala/Cozir	1	20 €	20,00 €
8/17/2021	Continente	Conjunto Chávenas Café	Cozinha	1	10 €	10,00 €
8/17/2021	IKEA	Faqueiro 24 peças	Cozinha	1	9,99 €	9,99 €

8/17/2021	Espaço Casa	Conjunto 3 facas	Cozinha	1	3,99 €	3,99 €
8/17/2021	IKEA	Tábua de madeira	Cozinha	1	3,50 €	3,50 €
8/17/2021	El cort inglés	Conjunto de utensílios servir	Cozinha	1	4,00 €	4,00 €
8/17/2021	IKEA	Tampa microondas	Cozinha	1	1 €	1,00 €
8/17/2021	IKEA	Travessa de forno	Cozinha	1	4 €	4,00 €
8/17/2021	Conforama	Travessa de porcelana	Cozinha	1	10,99 €	10,99 €
8/17/2021	Espaço Casa	Galheteiro	Cozinha	1	3,99 €	3,99 €
8/17/2021	Worten	Chaleira elétrica	Cozinha	1	10,00 €	10,00 €
8/17/2021	El cort inglés	Forno Micro-ondas	Cozinha	1	29,95 €	29,95 €
8/17/2021	Espaço Casa	Conj. 3 Acessórios Vinho	Cozinha	1	6,95 €	6,95 €
8/17/2021	IKEA	Trem de cozinha 4 peças	Cozinha	1	29,00 €	29,00 €
8/17/2021	IKEA	Conjunto base de tachos	Cozinha	1	2,50 €	2,50 €
8/17/2021	El cort inglés	Frigorifico e congelador	Cozinha	1	199,00 €	199,00 €
8/17/2021	Worten	Máquina de café	Cozinha	1	39,99 €	39,99 €
8/17/2021	Hôma	Açucareiro	Cozinha	1	0,79 €	0,79 €
8/17/2021	IKEA	Suporte de Guardanapos	Cozinha	1	5,00 €	5,00 €
8/17/2021	IKEA	Pano de cozinha	Cozinha	4	0,50 €	2,00 €
8/17/2021	IKEA	Avental	Cozinha	1	2,00 €	2,00 €
8/17/2021	IKEA	Escorredor de loiça	Cozinha	1	10,00 €	10,00 €
8/17/2021	IKEA	Escorredor de talheres	Cozinha	1	1,00 €	1,00 €
8/17/2021	IKEA	Tabuleiro para talheres	Cozinha	1	1,00 €	1,00 €
8/17/2021	IKEA	Toalha de Mesa	Cozinha	2	9,99 €	19,98 €
8/17/2021	Hôma	Guardanapo de pano, conjun	Cozinha	2	4,99 €	9,98 €
8/17/2021	Conforama	Máquina de lavar loiça	Cozinha	1	209,00 €	209,00 €
8/17/2021	IKEA	Individuais de mesa	Cozinha	4	0,50 €	2,00 €
8/17/2021	Hôma	Ecoponto	Cozinha	1	29,99 €	29,99 €
8/17/2021	IKEA	Conjunto 6 copos	Cozinha	1	4 €	4,00 €
8/17/2021	IKEA	Copo de vinho	Cozinha	4	1,00 €	4,00 €
8/17/2021	IKEA	Jarro de vidro	Cozinha	2	3,00 €	6,00 €
8/17/2021	IKEA	Tijelas pequeno almoço	Cozinha	4	1,75 €	7,00 €

8/17/2021	Worten	Varinha mágica	Cozinha	1	9,99 €	9,99 €
8/17/2021	Beliani.pt	Cama de Casal	Quarto	1	229,99 €	229,99 €
8/17/2021	IKEA	Mesinhas de cabeceira	Quarto	2	79,00 €	158,00 €
8/17/2021	Conforama	Pack 2 almofadas	Quarto	2	39,99 €	79,98 €
8/17/2021	IKEA	Edredon	Quarto	2	15,00 €	30,00 €
8/17/2021	IKEA	Capa de edredon + 2 fronhas	Quarto	2	25,00 €	50,00 €
8/17/2021	Hôma	Almofadas decorativas	Quarto	5	6,00 €	30,00 €
8/17/2021	El cort inglés	Conjunto de 2 candeeiros	Quarto	1	49,95 €	49,95 €
8/17/2021	El cort inglés	Conjunto de lençois	Quarto	3	23,95 €	71,85 €
8/17/2021	IKEA	Tapete	Quarto	1	59,00 €	59,00 €
8/17/2021	IKEA	Tapete	Sala/Cozir	1	59,00 €	59,00 €
8/17/2021	IKEA	Sofá	Sala/Cozir	1	299,00 €	299,00 €
8/17/2021	IKEA	Jarra decorativa	Sala/Cozir	1	35,00 €	35,00 €
8/17/2021	IKEA	Flores decorativas	Sala/Cozir	1	8,00 €	8,00 €
8/17/2021	Radio Popular	Ar Condicionado	Sala/Quar	2	249,99 €	499,98 €
8/17/2021	IKEA	Planta natural decorativa	Sala	1	19,99 €	19,99 €
8/17/2021	Kinda	Móvel TV	Sala	1	149,00 €	149,00 €
8/17/2021	Worten	TV	Sala	1	146,50 €	146,50 €
8/17/2021	La Redoute	Mesa de centro	Sala	1	120,00 €	120,00 €
					Total	3 258,74 €

Equipamento Limpeza						
8/17/2021	IKEA	Pá/Vassoura		2	8 €	16,00 €
8/17/2021	Leroy Merlin	Esfregona		2	24,99 €	49,98 €
					Total	65,98 €

Total equipamento básico 3 324,72 €

Ativos intangiveis	
Programas de computador	69 €