

UNIVERSIDADE DE LISBOA  
FACULDADE DE CIÊNCIAS  
DEPARTAMENTO DE ESTATÍSTICA E INVESTIGAÇÃO OPERACIONAL



**Empreendimento Turístico na zona Ferreira de  
Zêzere – análise e viabilidade económica**

Solange Silva Ribeiro

**Mestrado em Matemática Aplicada à Economia e Gestão**

Trabalho de Projeto orientado por:  
Professora Doutora Raquel Fonseca



Para os meus pais,  
Que sempre me apoiaram



# Agradecimentos

O projeto, que nas próximas páginas será apresentado, foi sem dúvida alguma o maior desafio que o mestrado me colocou. Este último semestre foi uma verdadeira montanha-russa, em termos de emoções, não só pelo facto de ser oficialmente a conclusão, mas também pelo facto de ter de conciliar o trabalho com a Universidade.

Em primeiro lugar, agradeço aos meus pais, irmão e namorado, que sempre apoiaram as minhas decisões e me deram força para continuar tanto nos momentos mais difíceis, como nos mais fáceis. Agradeço-lhes todo o carinho e paciência que tiveram para comigo, mesmo sabendo que, em muitos casos, não conseguiam ajudar. Este projeto não seria possível sem o apoio incondicional deles.

Em segundo lugar, agradeço aos meus avós e amigas, Lúcia e Rita, pelo incentivo, apoio e preocupação. Obrigada por estarem ao meu lado, sempre disponíveis a ajudar.

Agradeço à Professora Doutora Raquel Fonseca, a minha orientadora do trabalho projeto, professora da unidade curricular Análise de Projetos de Investimentos e coordenadora do Mestrado de Matemática Aplicada à Economia e Gestão, por todo o conhecimento que me deu e por todo o apoio. Agradeço todos os conselhos e toda a disponibilidade e prontidão que demonstrou.

Também agradeço à FCUL e a todos aqueles que a compõem por me terem proporcionado as melhores condições possíveis para a realização de um trajeto académico de sucesso, o que foi fulcral para a realização do projeto.

Aos restantes professores, amigos e familiares, que estiveram presentes no meu percurso, deixo a todos eles a certeza de que foram cruciais para o meu sucesso, tendo por isso uma enorme gratidão para com todos eles.



# Resumo

O negócio consiste na criação de um empreendimento turístico numa península junto ao Rio Zêzere, na zona de Ferreira do Zêzere. Neste local serão construídas 10 habitações, um restaurante, uma lavandaria, uma mercearia/receção, uma horta, um pomar, uma pequena quinta e a zona do *Staff*. Também vai haver a oportunidade de acampar.

Neste empreendimento foram criadas algumas atividades com o objetivo de aliar as pessoas ao minimalismo e à natureza, consciencializando-as para a importância da biodiversidade e a proteção do meio ambiente.

O investimento inicial será no valor de 1 583 310,89 €, dos quais 11% serão financiados por Capital Próprio e os restantes 89% por Capital Alheio, através de um empréstimo bancário com uma taxa de juro de 7% e uma maturidade de 20 anos.

De forma a analisar a viabilidade económica e financeira deste investimento, foram gerados quatro cenários diferentes.

- Cenário moderado – considerou-se um valor de vendas o mais real possível, tendo por base a taxa de ocupação do setor no ano de 2022 e 2023;
- Cenário otimista – considerou-se as taxas de ocupação de modo a simular uma procura intensa no nosso negócio e uma diminuição dos gastos incorridos;
- Cenário pessimista – simulou-se uma taxa de ocupação muito baixa, refletindo uma procura débil e um aumento dos gastos;
- Cenário de expansão – verificou-se se seria possível fazer uma expansão do empreendimento tendo como base o cenário moderado. Para avaliar esta expansão foram feitas duas abordagens: uma delas foi através do VAL e da TIR e a outra consistiu em determinar o valor da opção de expansão do projeto, através do modelo *Black-Scholes*. Ambas as abordagens concluíram que a expansão seria uma mais-valia para o empreendimento.

Tanto no cenário realista como no otimista concluiu-se que este projeto será viável. Por outro lado, no cenário pessimista o projeto não foi considerado viável.

**Palavras-chaves:** Plano de investimento; Plano de exploração; Plano de financiamento; Valor Atual Líquido; Taxa Interna de Rentabilidade.



# Abstract

The business consists of creating a tourist resort on a peninsula next to the River Zêzere, in the Ferreira do Zêzere area. On this site will be built 10 houses, a restaurant, a launderette, a grocery store/reception, a vegetable garden, an orchard, a small farm and a staff area. There will also be the opportunity to go camping.

This development has created a few activities with the aim of bringing people together with minimalism and nature, making them aware of the importance of biodiversity and protecting the environment.

The initial investment will be €1,583,310.89, of which 11 percent will be financed by equity and the remaining 89 percent by borrowed capital, through a bank loan with an interest rate of 7 percent and a maturity of 20 years.

In order to analyse the economic and financial viability of this investment, four different scenarios were generated.

- Moderate scenario - a sales figure as real as possible was considered, based on the occupancy rate in the sector in 2022 and 2023.
- Optimistic scenario - occupancy rates were considered to simulate intense demand for our business and a reduction in the costs incurred.
- Pessimistic scenario - a very low occupancy rate was simulated, reflecting weak demand and an increase in spending.
- Expansion scenario - to see if it would be possible to expand the enterprise based on the moderate scenario. Two approaches were used to evaluate this expansion: one was through the NPV and IRR, and the other was to determine the value of the project's expansion option using the Black-Scholes model. Both approaches concluded that the expansion would add value to the enterprise.

In both the realistic and optimistic scenarios, it was concluded that the project would be viable. On the other hand, in the pessimistic scenario, the project was not considered viable.

**Keywords:** Investment plan; Operating plan; Financing plan; Net present value; Internal rate of return.



# Índice

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>CONTEXTUALIZAÇÃO DO SETOR DE ATIVIDADE</b>	<b>2</b>
2.1	TURISMO	2
2.2	EMPREENHIMENTO TURÍSTICO EM PORTUGAL	3
2.3	EMPREENHIMENTO TURÍSTICO NA REGIÃO CENTRO	4
2.4	SUSTENTABILIDADE E EMPREENHIMENTO TURÍSTICO	6
<b>3</b>	<b>CONTEXTUALIZAÇÃO DA ZONA – FERREIRA DO ZÊZERE</b>	<b>8</b>
3.1	LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA	8
3.2	HISTÓRIA DA ZONA	9
3.3	POPULAÇÃO NA ZONA	9
3.3.1	<i>Taxa de Atividade</i>	10
3.3.2	<i>Taxa de desemprego e de emprego</i>	11
3.4	ATIVIDADE ECONÓMICA	12
3.5	PONTOS TURÍSTICOS	13
<b>4</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO</b>	<b>18</b>
4.1	MISSÃO, VISÃO E VALORES	18
4.2	LOCALIZAÇÃO DO PROJETO	19
4.3	ARQUITETURA E PLANTA DO PROJETO	19
4.4	ATIVIDADES DENTRO DO EMPREENHIMENTO	22
4.5	INFORMAÇÕES ESPECÍFICAS DO EMPREENHIMENTO TURÍSTICO	23
4.5.1	<i>Condições de Reserva e Preços</i>	23
4.5.2	<i>Horário de funcionamento</i>	25
4.6	OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL QUE O PROJETO CONSEGUE DAR O SEU CONTRIBUTO	25
4.7	ANÁLISE SWOT	27
<b>5</b>	<b>PLANO DE INVESTIMENTO</b>	<b>28</b>
5.1	ATIVOS FIXOS INTANGÍVEIS	28
5.2	ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS	28
5.2.1	<i>Construção</i>	29
5.2.2	<i>Decoração e utensílios</i>	29
<b>6</b>	<b>PLANO DE FINANCIAMENTO</b>	<b>32</b>
6.1	TAXA DE ATUALIZAÇÃO	32
<b>7</b>	<b>PLANO DE EXPLORAÇÃO</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>AVALIAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA</b>	<b>38</b>
<b>9</b>	<b>ANÁLISE DE SENSIBILIDADE</b>	<b>40</b>
9.1	CENÁRIO PESSIMISTA	40
9.2	CENÁRIO OTIMISTA	42
9.3	CENÁRIO DE EXPANSÃO	43
9.3.1	<i>Opção real de expansão</i>	45

<b>10</b>	<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>47</b>
<b>11</b>	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>49</b>
<b>12</b>	<b>ANEXO.....</b>	<b>53</b>
	A – PONTOS TURÍSTICOS .....	53
	B – PORTEFÓLIO DO PROJETO .....	55
	C – MENU DO RESTAURANTE .....	80
	D – DESPESAS DETALHADAS .....	84
	E – PLANO DE EXPLORAÇÃO .....	90

# Índice de Figuras

<b>Figura 2.1</b> Evolução do Turismo em Portugal nos últimos dez anos.....	3
<b>Figura 2.2</b> N.º de turistas nos diferentes tipos de Empreendimentos Turísticos em Portugal, nos últimos seis anos .....	4
<b>Figura 2.3</b> Total de hóspedes nas diferentes regiões de Portugal, nos últimos seis anos .....	5
<b>Figura 2.4</b> N.º de turistas na região, nos últimos seis anos, e a procura dos diferentes empreendimentos turísticos .....	5
<b>Figura 2.5</b> N.º de hóspedes nos diferentes tipos de estabelecimentos de Hotelaria na região Centro ....	5
<b>Figura 2.6</b> N.º de hospedes nos empreendimentos de Turismo no espaço rural e urbano na região Centro, nos últimos seis anos.....	6
<b>Figura 2.7</b> Os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável .....	7
<b>Figura 3.1</b> Localização geográfica de Ferreira do Zêzere .....	8
<b>Figura 3.2</b> Número de pessoas residentes no concelho de Ferreira do Zêzere .....	9
<b>Figura 3.3</b> Percentagem dos três tipos de setores existentes em Ferreira do Zêzere, Ourém e Tomar, em 2020 .....	12
<b>Figura 3.4</b> N.º de empresas em Ferreira do Zêzere e nos dois concelhos mais próximos .....	13
<b>Figura 3.5</b> Ferreira do Zêzere .....	13
<b>Figura 3.6</b> Mapa do trilho de Dornes - Vigia do Zêzere, percurso curto e longo .....	14
<b>Figura 3.7</b> Mapa dos trilhos do Lagar Velho e da Pombeira, respetivamente, a verde-claro e verde-escuro .....	14
<b>Figura 3.8</b> Imagens da praia fluvial de Dornes, da Bairradinha e do Lago Azul, respetivamente.....	15
<b>Figura 3.9</b> Imagens da península dos Templários, Dornes.....	15
<b>Figura 3.10</b> Convento de Cristo em Tomar e vista de Tomar .....	16
<b>Figura 3.11</b> Castelo de Almourol.....	16
<b>Figura 3.12</b> Praia fluvial do Agroal e os passadiços .....	17
<b>Figura 4.1</b> Imagens aéreas da península no concelho de Ferreira do Zêzere .....	19
<b>Figura 4.2</b> Exemplos do formato das casas .....	20
<b>Figura 4.3</b> Imagens de horta e pomar, tipo.....	21
<b>Figura 12.1</b> Imagens do trilho de Dornes.....	53
<b>Figura 12.2</b> Imagens do trilho do Lagar Velho e da Pombeira.....	53
<b>Figura 12.3</b> Imagens do trilho do Zêzere Sagrado .....	54
<b>Figura 12.4</b> Imagens da casa de banho do T0 .....	55
<b>Figura 12.5</b> Zona do open space do T0 - parte 1 .....	56
<b>Figura 12.6</b> Zona do open space do T0 - parte 2 .....	57
<b>Figura 12.7</b> Planta do T0.....	58
<b>Figura 12.8</b> Open space do T1 - parte 1 .....	59
<b>Figura 12.9</b> Open space do T1 - parte 2.....	60
<b>Figura 12.10</b> Quarto de casal do T1.....	61
<b>Figura 12.11</b> Planta do T1 .....	62
<b>Figura 12.12</b> Open space do T2.....	63
<b>Figura 12.13</b> Os dois quartos do T2.....	64
<b>Figura 12.14</b> Planta T2.....	65
<b>Figura 12.15</b> Casa de banho do T1 e T2 .....	66
<b>Figura 12.16</b> Casas de banho da zona de campismo, femininas e masculinas são idênticas.....	67

<b>Figura 12.17</b> mercearia e receção .....	68
<b>Figura 12.18</b> Sala do restaurante .....	69
<b>Figura 12.19</b> Zona da casa de banho do restaurante .....	70
<b>Figura 12.20</b> Planta do restaurante .....	71
<b>Figura 12.21</b> Zona do staff, feminino e masculino são iguais .....	73
<b>Figura 12.22</b> Planta da zona da mercearia, da zona do staff e das casas de banho do campismo .....	74
<b>Figura 12.23</b> Zona da lavandaria .....	75
<b>Figura 12.24</b> Planta da lavandaria .....	76
<b>Figura 12.25</b> Zona do armazém .....	77
<b>Figura 12.26</b> Planta do armazém .....	78
<b>Figura 12.27</b> Zona de acesso às ambulâncias e caminhos pedestres com iluminação diurna e noturna .....	79
<b>Figura 12.28</b> Menu do restaurante .....	83

# Índice de Tabelas

<b>Tabela 3.1</b> Índice de envelhecimento e densidade populacional, por local de residência no ano de 2021 e 2011.....	10
<b>Tabela 3.2</b> Taxa de atividade (%) por local de residência no ano de 2021 e 2011 .....	10
<b>Tabela 3.3</b> Taxa de emprego (%) e taxa de desemprego (%) por local de residência no ano de 2021 e 2011 .....	11
<b>Tabela 4.1</b> Área ocupada pelos diversos espaços do empreendimento .....	22
<b>Tabela 4.2</b> Tabela de preços das habitações, para as diferentes épocas do ano.....	24
<b>Tabela 4.3</b> Tabela de preços do campismo, para as diferentes épocas do ano.....	24
<b>Tabela 4.4</b> Objetivos Desenvolvimento Sustentável que o empreendimento turístico consegue dar o seu contributo .....	26
<b>Tabela 4.5</b> Análise SWOT.....	27
<b>Tabela 5.1</b> Custo total do valor da construção.....	29
<b>Tabela 5.2</b> Despesas relacionadas a cada espaço, resumo.....	29
<b>Tabela 5.3</b> Despesas com a decoração / utensílios que são usados nas habitações (T0, T1 e T2).....	30
<b>Tabela 6.1</b> Investimento total .....	32
<b>Tabela 6.2</b> Condições do empréstimo bancário .....	32
<b>Tabela 6.3</b> Valor da taxa de atualização (WACC).....	33
<b>Tabela 7.1</b> Demonstração de Resultados / Income Statement do cenário moderado .....	35
<b>Tabela 7.2</b> Mapa dos cash-flows.....	36
<b>Tabela 8.1</b> Avaliação do projeto com a venda do empreendimento no sexto ano, cenário moderado..	38
<b>Tabela 8.2</b> Avaliação do projeto em perpetuidade, cenário moderado .....	39
<b>Tabela 9.1</b> Valores dos cash-flows no cenário de perpetuidade, cenário pessimista .....	40
<b>Tabela 9.2</b> Avaliação do projeto em perpetuidade, cenário pessimista.....	40
<b>Tabela 9.3</b> Valores dos cash-flows do projeto com a venda no sexto ano, cenário pessimista .....	41
<b>Tabela 9.4</b> Avaliação do projeto com a venda no sexto ano, cenário pessimista.....	41
<b>Tabela 9.5</b> Valores dos cash-flows supondo a venda do empreendimento no sexto ano, cenário otimista .....	42
<b>Tabela 9.6</b> Avaliação do projeto supondo a venda do empreendimento no sexto ano, cenário otimista .....	42
<b>Tabela 9.7</b> Valores dos cash-flows em perpetuidade, cenário otimista.....	43
<b>Tabela 9.8</b> Avaliação do projeto em perpetuidade, cenário otimista .....	43
<b>Tabela 9.9</b> Valores dos cash-flows supondo a perpetuidade, no cenário de expansão.....	44
<b>Tabela 9.10</b> Avaliação do projeto no cenário de expansão supondo a perpetuidade .....	44
<b>Tabela 9.11</b> Parâmetros necessários para determinar o valor da opção de expansão.....	45
<b>Tabela 12.1</b> Despesas detalhadas de cada tipo de habitação (T0, T1 e T2).....	84
<b>Tabela 12.2</b> Despesas detalhadas da lavanderia .....	86
<b>Tabela 12.3</b> Despesas detalhadas da mercearia/receção.....	87
<b>Tabela 12.4</b> Despesas detalhadas do restaurante .....	87
<b>Tabela 12.5</b> Despesas detalhadas da horta .....	88
<b>Tabela 12.6</b> Despesas detalhadas do pomar .....	88
<b>Tabela 12.7</b> Despesas detalhadas da quinta.....	89
<b>Tabela 12.8</b> Despesas detalhadas da zona do staff e do armazém .....	89
<b>Tabela 12.9</b> Despesas detalhadas da casa de banho do campismo.....	90

<b>Tabela 12.10</b> Taxa de ocupação (%) por mês.....	90
<b>Tabela 12.11</b> Preço médio por habitação e por tenda .....	90
<b>Tabela 12.12</b> Detalhes sobre as reservas no ano de 2024.....	91
<b>Tabela 12.13</b> Número de funcionários ao longo dos anos de exploração .....	91
<b>Tabela 12.14</b> Gastos com os funcionários.....	92
<b>Tabela 12.15</b> Detalhes sobre o restaurante e a mercearia em 2024.....	92
<b>Tabela 12.16</b> Cash-flow de exploração do cenário moderado.....	92
<b>Tabela 12.17</b> Cash-flow global do cenário moderado supondo a venda no sexto ano.....	93
<b>Tabela 12.18</b> Free cash-flow supondo a venda no sexto ano.....	93

# Lista de Abreviatura, Siglas e Símbolos

CAPM – *Capital Asset Pricing Model*  
COVID-19 – *Coronavirus Disease*  
DRE – Diário da República Eletrónico  
EURIBOR – *Euro Interbank Offered Rate*  
FSE – Fornecimento e Serviços Externos  
IRC – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas  
LED – *Light emitter diode*  
ODS – 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável  
PIB – Produto Interno Bruto  
PSI-20 - Portuguese Stock Index 20  
TIR – Taxa Interna de Rentabilidade  
TSU – Taxa Social Única  
VAB – Valor Acrescentado Bruto  
VAL – Valor Atual Líquido  
WACC – *Weighted Average Cost of Capital*

$\beta$  – Beta  
 $\sigma$  – Desvio-padrão do valor da opção  
 $r_M$  – Taxa de rentabilidade da carteira de mercado  
 $r_f$  – Taxa de juro sem risco  
S – Valor atual dos *cash-flows* associados à expansão  
K – Valor do investimento  
 $k_S$  – Custo do capital próprio  
 $k_d$  – Custo do capital alheio  
T – Taxa de IRC  
t – Tempo até à expansão  
 $w_S$  – Peso do capital próprio no valor total do investimento



# Capítulo 1

## Introdução

Este projeto tem como objetivo a criação e avaliação de um novo negócio, uma iniciativa de empreendedorismo no setor do turismo português, numa zona que, ao longo dos anos, tem caído no esquecimento, que espera ansiosamente pelo verão para se conseguir ouvir os gritos das crianças na rua, e a alegria dos imigrantes a voltarem à sua terra natal.

Atualmente, esta vila é bastante despovoada, tem pouco mais de 8 mil moradores como 1ª habitação, mas nem sempre foi assim, devido à reduzida oferta de emprego e escassez de atividades, a população ao longo dos anos tem sentido a necessidade de sair desta linda vila, que outrora era cheia de vida. Atualmente, a altura do ano com mais movimento é no verão, devido à visita dos ex-moradores e devido às belas praias fluviais, que existem ao longo do rio Zêzere.

Este cenário é a oportunidade ideal para trocar o barulho da cidade e o *stress* do dia-a-dia urbano, pela tranquilidade da natureza e observar o contraste entre o azul e verde, que a vista proporciona. Assim, surgiu a ideia de desenvolver um negócio de turismo nesta zona, podendo dar a conhecer a beleza da região às pessoas de fora e criar postos de emprego.

Inicialmente será realizada uma caracterização e apresentação do projeto, bem como do setor de atividade em Portugal e na zona de Ferreira do Zêzere. Posteriormente será traçado o plano de investimento, o plano de financiamento e o plano de exploração.

Este projeto tem como objetivo a avaliação da viabilidade e da rentabilidade do empreendimento através do cálculo do Valor Atual Líquido e da Taxa Interna de Rentabilidade, usando diversas demonstrações financeiras.

Por último, será apresentada uma análise de sensibilidade do empreendimento, criando três cenários, um pessimista, um otimista e um de expansão.

# Capítulo 2

## Contextualização do setor de atividade

Para a criação de um Empreendimento Turístico é necessário analisar todos os pontos positivos e negativos, incluindo o local onde o Empreendimento Turístico vai estar localizado, se é uma zona com interesse para os turistas e como tem evoluído o Turismo nessa zona. As estatísticas e os gráficos que serão apresentados ao longo do capítulo foram obtidos através do portal do Instituto Nacional de Estatística (Statistics Portugal - Web Portal, s.d.).

### 2.1 Turismo

O Turismo é definido pelo conjunto de atividades que uma pessoa realiza durante uma viagem, um local diferente da sua residência e do seu habitual local de trabalho, num período superior a 24h e de forma voluntária (Significado de Turismo (O que é, Conceito e Definição), s.d.). O aumento do Turismo leva ao aumento dos empreendimentos turísticos e, conseqüentemente, ao aumento da economia do país.

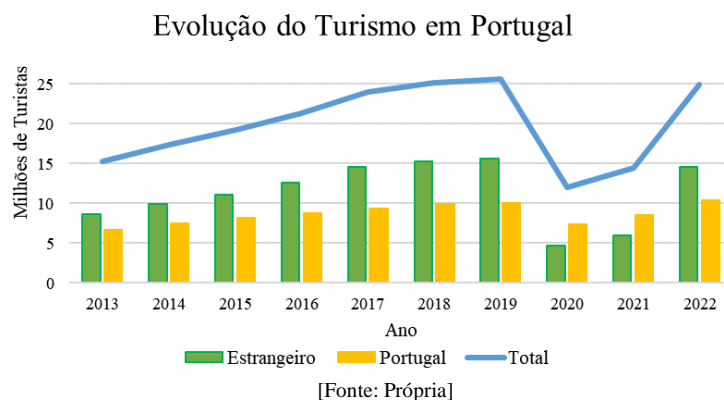
Portugal é um local de eleição para muitos turistas, não só pelo seu clima, mas também pelas suas belas paisagens. A veracidade desta afirmação é reforçada através do peso que o Turismo tem na contribuição do valor do PIB<sup>1</sup> (Produto Interno Produto) e do VAB<sup>2</sup> (Valor Acrescentado Bruto). Segundo o Jornal de Negócios (Petronilho, 2022), entre 2020 e 2021, o VAB gerado pelo turismo em proporção do VAB total a nível nacional passou de 4,8% a 5,8%, significando que a contribuição da atividade turística na economia nacional tem vindo a aumentar. Em 2021, o Turismo contribuiu, de forma indireta e direta, para cerca de 8% do valor total do PIB, subindo 1,4 pontos percentuais face aos valores de 2020.

No entanto, a contribuição deste setor de atividade em 2021 ficou abaixo dos valores de 2019, que representavam cerca de 11,8% do PIB, mas este decréscimo é expectável, pois devido à pandemia COVID-19 os turistas estavam impedidos de visitar novos locais, diminuindo o Turismo a nível mundial (Petronilho, 2022). Assim, consegue-se perceber que apesar da pandemia ter tido um impacto negativo no Turismo, com o fim das restrições os valores tenderão a aumentar novamente alcançando os valores de 2019.

---

<sup>1</sup> PIB, segundo o Portal da Indústria (O que é PIB (Produto Interno Bruto)?, 2023), representa a soma “de todos os bens e serviços finais produzidos numa determinada região”.

<sup>2</sup> VAB, segundo o Instituto Nacional de Estatística (Valor acrescentado bruto, s.d.), significa “o valor bruto da produção deduzido do custo das matérias-primas e de outros consumos no processo produtivo”.



*Figura 2.1 Evolução do Turismo em Portugal nos últimos dez anos*

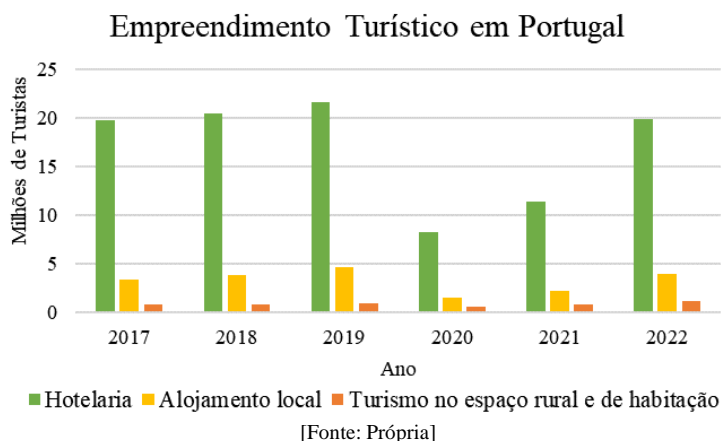
Na [Fonte: Própria]

**Figura 2.1** está representado o número total de turistas que visitaram Portugal nos últimos dez anos e onde residiam na altura, isto é, se as pessoas eram estrangeiras, ou portuguesas. Assim, consegue-se perceber que o turismo em Portugal tem vindo a aumentar acentuadamente ao longo dos anos, cerca de 60% desde 2013 até à atualidade. Como já foi referido, entre 2019 e 2020 houve uma queda acentuada no Turismo devido à COVID-19, mais concretamente uma diminuição de 53%. Apesar de ter havido um decréscimo acentuado, entre 2020 e 2021 o número de portugueses a explorarem o país não sofreu grandes oscilações (-26%), comparado com os anos anteriores. Ainda através da observação do gráfico é bastante perceptível que o Turismo em Portugal é mais atrativo para os estrangeiros do que para os portugueses.

## 2.2 Empreendimento Turístico em Portugal

Segundo a definição do Decreto de Lei<sup>3</sup>, o empreendimento turístico destina-se à prestação de serviço de alojamento, mediante remuneração, dispondo de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares. Assim, o empreendimento turístico pode ser integrado em estabelecimentos hoteleiros, alojamentos locais, turismo no espaço rural e de habitação, parques de campismo e de caravanismo, entre outros.

<sup>3</sup> Decreto de Lei n.º 39/2008, Capítulo II, Secção I, Artigo 2.º



*Figura 2.2 N.º de turistas nos diferentes tipos de Empreendimentos Turísticos em Portugal, nos últimos seis anos*

Através do gráfico da [Fonte: Própria]

**Figura 2.2**, percebe-se que nos últimos seis anos, os turistas tendem a escolher mais os estabelecimentos ligados à hotelaria. Estes estabelecimentos são um empreendimento turístico destinado a proporcionar alojamento temporário e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições, como por exemplo, hotéis, hotéis-apartamentos e pousadas, apartamentos turísticos e aldeamentos turísticos.

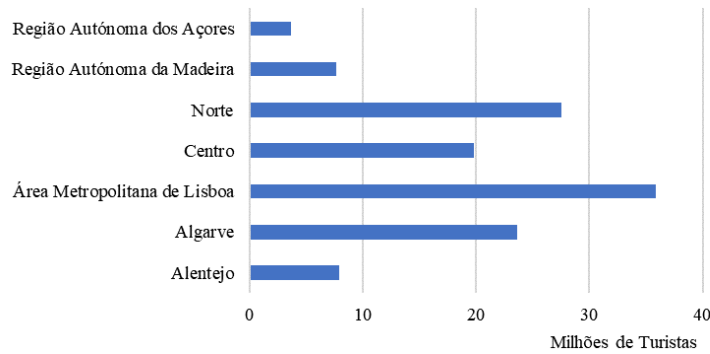
O empreendimento no espaço rural e de habitação é constituído por estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares, tendo em vista a oferta de um produto turístico completo e diversificado no espaço rural. Estes empreendimentos podem ser classificados em casas de campo, agroturismo e hotéis rurais. Os empreendimentos de agroturismo são imóveis situados em exploração agrícola, ou com a participação nos trabalhos aí desenvolvidos, de acordo com as regras estabelecidas pelo seu responsável (Empreendimentos Turísticos, s.d.).

Ao longo dos anos o número de hóspedes nos empreendimentos de espaços rurais e de habitação tem vindo a aumentar, apesar de esse aumento estar a ser lento, mas progressivo, desde 2017 até 2022 o número de hóspedes neste tipo de empreendimento aumentou cerca de 43%. O crescimento nestas áreas tem sido lento, principalmente pela falta de informação do que estes locais têm a oferecer.

## 2.3 Empreendimento Turístico na região Centro

Como já foi visto anteriormente, Portugal é bastante favorecido pelo Turismo, mas nem todas as regiões do país têm o mesmo volume de turistas anualmente. A partir da Figura 2.3 é possível verificar que o turismo total nos últimos seis anos é maior na região da Área Metropolitana de Lisboa, o que é de se prever, visto que Lisboa é uma das cidades mais conhecidas de Portugal.

### Turismo nos últimos 6 anos

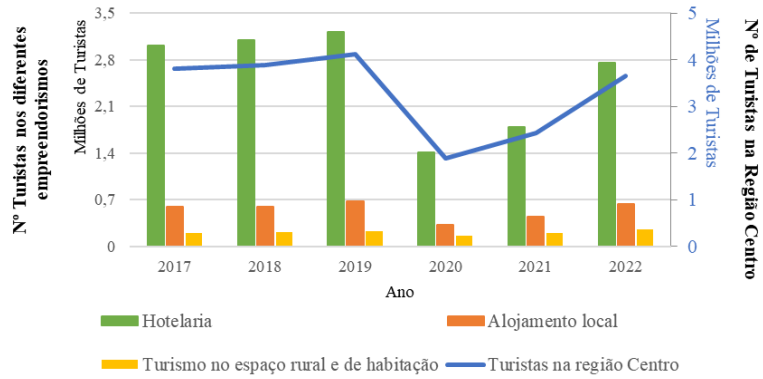


[Fonte: Própria]

Figura 2.3 Total de hóspedes nas diferentes regiões de Portugal, nos últimos seis anos

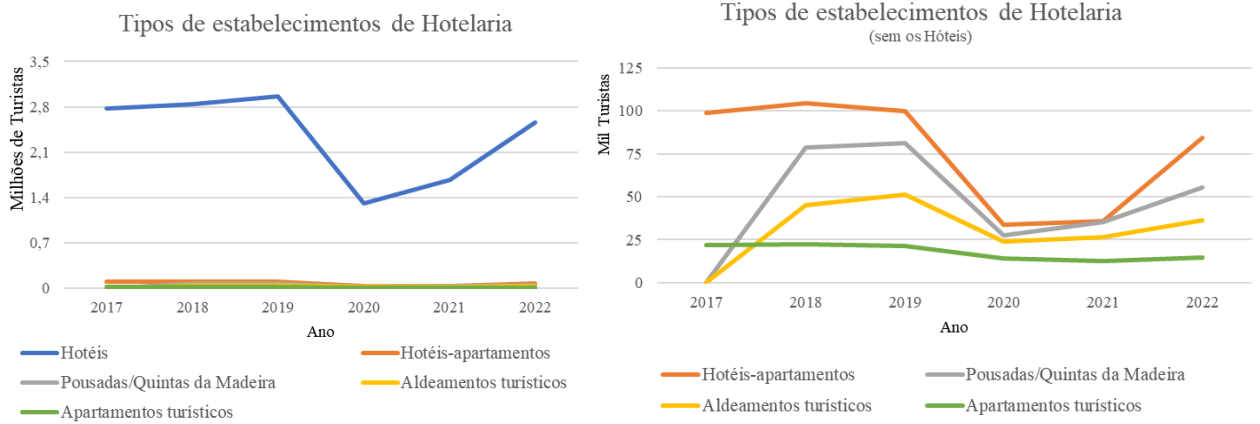
A região Centro é a quarta região do país com mais turismo em Portugal.

### Empreendimento Turístico - Região Centro



[Fonte: Própria]

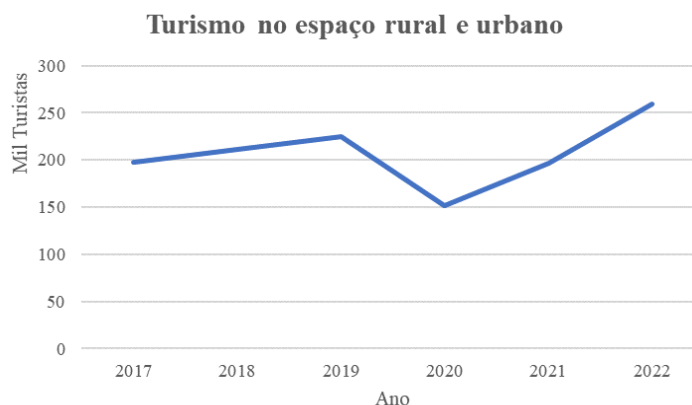
Figura 2.4 N.º de turistas na região, nos últimos seis anos, e a procura dos diferentes empreendimentos turísticos



[Fonte: Própria]

Figura 2.5 N.º de hóspedes nos diferentes tipos de estabelecimentos de Hotelaria na região Centro

Através da análise dos gráficos presentes na figura acima verifica-se que, tal como nos gráficos apresentados anteriormente, o empreendimento com maior número de turistas hospedados é o empreendimento de hotelaria, mais concretamente os hotéis, seguido de hotéis-apartamentos. Também se conclui que os Aldeamentos Turísticos e as Pousadas apenas começaram a ter hóspedes entre 2017 e 2018, o que significa que são dois tipos de empreendimentos novos na região Centro.



[Fonte: Própria]

*Figura 2.6 N.º de hóspedes nos empreendimentos de Turismo no espaço rural e urbano na região Centro, nos últimos seis anos*

Apesar de o Turismo no espaço rural e urbano ser menos procurado na região em estudo, a procura tem vindo a aumentar, visto que os turistas têm vindo a procurar alojamentos que ofereçam momentos relaxantes, longe das zonas turísticas muito populosas. Nos últimos seis anos, o número de hóspedes nestes empreendimentos na região Centro aumentou 31,2%.

O objetivo deste projeto é proporcionar descanso, com uma bela vista, numa zona sossegada, tanto sozinho como em família, principalmente para quem tem filhos pequenos, para quem vive nos grandes aglomerados urbanos e que não tem oportunidade de ver e conhecer melhor o mundo rural, como se irá ver mais à frente. Assim, como é algo novo na região Centro e ainda não há muita concorrência acaba por ser um empreendimento turístico atrativo, tanto para investidores como para os turistas.

## 2.4 Sustentabilidade e Empreendimento Turístico

Nos dias de hoje, um dos principais objetivos da população passa por minimizar o impacto que as suas decisões têm no meio ambiente, tornando-se cidadãos sustentáveis.

Sustentabilidade pode ser definida pela capacidade de o ser humano satisfazer as suas necessidades sem colocar em risco as necessidades das gerações futuras. Um dos casos em que este conceito se tornou um princípio fundamental é no uso dos recursos naturais, isto é, a geração atual deve utilizar os recursos naturais de forma a não prejudicar a quantidade e qualidade de recursos necessários para as gerações futuras (Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, s.d.).

Este conceito já abrange quase todos os campos que se consideram importantes para a sobrevivência das próximas gerações, como o respeito pelo Homem, pelo meio ambiente e pelos recursos naturais, que produzem energia e fazem mexer a economia. Ao não haver um equilíbrio e respeito por estas três questões o futuro ficará insustentável. Em 2015, foi aprovado pelas Nações Unidas a Agenda 2030, constituída por 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), Figura 2.7.

O objetivo é que todas as pessoas e todos os empreendimentos tenham uma ideologia sustentável. Segundo o Turismo de Portugal (ODS • Objetivos Desenvolvimento Sustentável • BCSD Portugal, s.d.), o Turismo tem conseguido cumprir com alguns objetivos de forma direta e indireta, principalmente, os Objetivos 8, 12 e 14.



[Fonte: (Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, s.d.)]

Figura 2.7 Os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

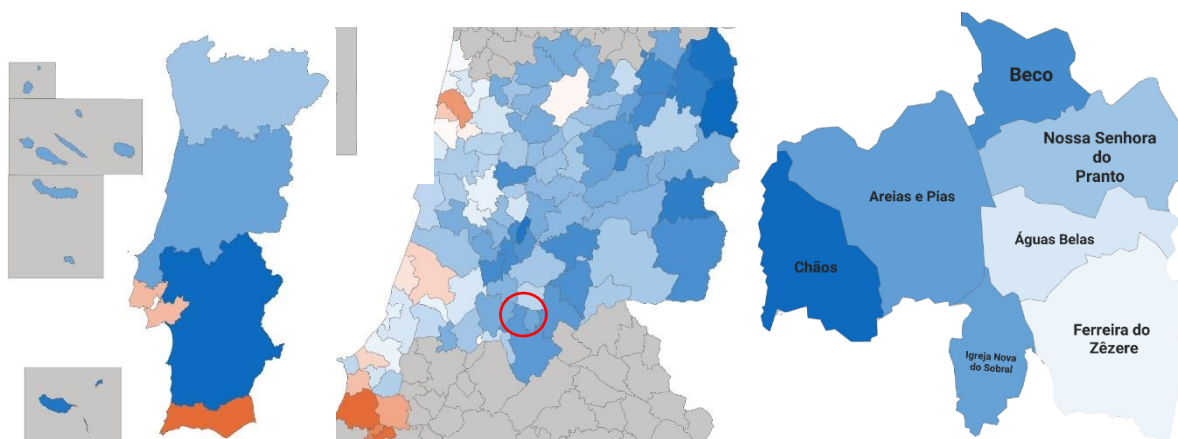
# Capítulo 3

## Contextualização da zona – Ferreira do Zêzere

Neste capítulo vai analisar-se a região do empreendimento turístico em estudo, mais concretamente a região de Ferreira do Zêzere. Assim, serão abordados alguns temas, como a localização geográfica, a análise da população e da atividade económica da região e, por último, irá ser apresentado alguns pontos turísticos. Mais uma vez as estatísticas do Instituto Nacional de Estatística (Statistics Portugal - Web Portal, s.d.) serão utilizadas.

### 3.1 Localização Geográfica

Ferreira do Zêzere é uma vila localizada em Portugal Continental, na região Centro, sub-região Médio Tejo e pertence ao distrito de Santarém. Esta vila está delimitada por Figueiró dos Vinhos, Sertão, Vila do Rei, Tomar, Ourém e Alvaiázere e está subdividida em sete freguesias, Águas Belas, Areias e Pias, Beco, Chãos, Ferreira do Zêzere, Igreja Nova do Sobral e Nossa Senhora do Pranto.



[Fonte: Própria]

*Figura 3.1 Localização geográfica de Ferreira do Zêzere*

Esta região tem uma área total de 190,4 km<sup>2</sup> e é marcada a Este pelo rio Zêzere, que passa por quatro das sete freguesias, Beco, Nossa Senhora do Pranto, Águas Belas e Ferreira do Zêzere. Este concelho tem uma vasta zona florestal, tornando-se numa zona magnífica pelo contraste do azul, proveniente da água, e pelo verde, devido à zona florestal.

Para chegar a este belo concelho a forma mais rápida e cómoda é de carro e usando a autoestrada A13. Assim, Ferreira do Zêzere fica a 1h20min de Lisboa, 40min de Coimbra e a 2h do Porto. Em relação à meteorologia da zona o clima é temperado, entre os meses de novembro a janeiro as temperaturas são baixas e junho a agosto as temperaturas são bastante altas, nos restantes meses as temperaturas são amenas.

## 3.2 História da Zona

A primeira vez que foram mencionadas as terras de riba-Zêzere foi em 1159, por D. Afonso Henriques, quando este doou à Ordem dos Templários o termo Cêras, que inclui quase metade da área de Ferreira do Zêzere. Passado 31 anos, a herdade de Vale de Orjais que pertencia a D. Sancho e à sua mulher foi doada a Pedro Ferreiro como recompensa pela sua bravura na batalha contra os mouros de Montemor-o-Novo. Este novo proprietário, deu às suas terras o nome de Vila Ferreiro.

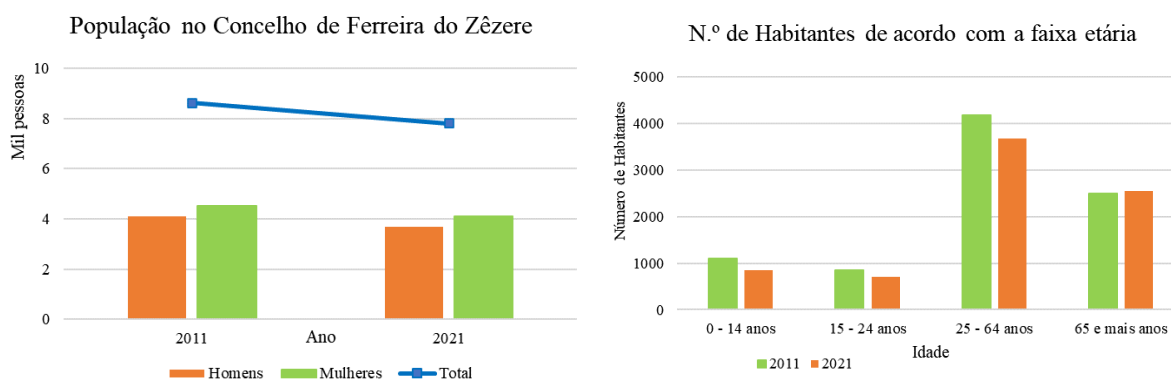
O rei D. Manuel I, no ano de 1517, termina um conflito que existia entre ele, o Rei, e a população, pois estes últimos recusavam-se a prestar juramento em Vila do Rei. Assim, nesse mesmo ano, D. Manuel I decidiu que Ferreira do Zêzere iria ter força e pelourinho próprios. Passado poucos anos, mais concretamente 14 anos, Ferreira do Zêzere tornou-se uma Vila por D. João III.

A configuração atual do concelho foi delimitada em 1836 pela reforma administrativa de Rodrigo da Fonseca Magalhães, entre 1940 e 1950.

A informação acima referida foi obtida através do site da Câmara de Ferreira do Zêzere (História do Município, s.d.).

## 3.3 População na zona

Ao longo dos anos o número de habitantes do concelho de Ferreira do Zêzere tem vindo a diminuir e a população tem-se tornado uma população envelhecida, visto que cada vez há menos jovens na zona, como mostram os gráficos abaixo.



[Fonte: Própria]

*Figura 3.2 Número de pessoas residentes no concelho de Ferreira do Zêzere*

Através da [Fonte: Própria]

**Figura 3.2** consegue-se perceber que em um prazo de dez anos, entre 2011 e 2021, o concelho de Ferreira do Zêzere perdeu cerca de 10% da sua população total. A população que tem vindo a deixar este local tem idades compreendidas entre os 0 e os 64 anos, mas o número de habitantes com idade

superior a 64 anos foi praticamente o mesmo, o que pode significar que a população nesta região se está a tornar numa população envelhecida.

*Tabela 3.1 Índice de envelhecimento e densidade populacional, por local de residência no ano de 2021 e 2011*

Local de residência	Índice de envelhecimento		Densidade Populacional	
	2021	2011	2021	2011
Portugal	182,07	127,84	112,15	114,53
Continente	184,59	130,57	110,61	112,77
Centro	228,62	163,43	78,98	82,55
Médio Tejo	253,8	184,34	68,35	73,96
Ferreira do Zêzere	298,36	228,34	40,97	45,27

[Fonte: Própria]

Através da Tabela 3.1 consegue-se verificar que não é apenas em Ferreira do Zêzere que há um elevado índice de envelhecimento. No entanto, comparando o índice da zona em estudo com o de Portugal vê-se que o de Ferreira do Zêzere é bastante mais elevado, o que significa que este local tem uma proporção de população envelhecida mais elevada comparando com a proporção de envelhecimento do país.

Também através da tabela reforça-se o que foi dito anteriormente, pois em relação à densidade populacional houve um decréscimo entre 2011 e 2021, sendo sinónimo de uma diminuição da população nos últimos anos.

### 3.3.1 Taxa de Atividade

A população que contribui para a Economia da região é caracterizada por população ativa, isto é, pessoas com idade mínima de 15 anos que está empregada ou desempregada e que constituíam a mão-de-obra disponível para a produção de bens e serviços, não incluindo estudantes, reformados e aqueles que não procuram emprego (Metainformação, s.d.). A taxa de atividade é calculada através do quociente entre a população ativa e a população total.

*Tabela 3.2 Taxa de atividade (%) por local de residência no ano de 2021 e 2011*

Taxa de Atividade (%)		
Local	2021	2011
Portugal	46,58	47,56
Continente	46,57	47,58
Centro	44,74	45,38
Médio Tejo	42,15	43,26
Ferreira do Zêzere	39,08	38,46

[Fonte: Própria]

Através da Tabela 3.2 é possível verificar que a região de Ferreira do Zêzere tem uma percentagem de população ativa bastante baixa, aproximadamente 39%, o que é economicamente negativo para a região. No entanto, comparando essa percentagem com a de há 10 anos, ela aumentou cerca de 1 ponto percentual, o que é contraditório à diminuição da densidade populacional, visto que com a diminuição da densidade populacional e o aumento do índice de envelhecimento, a taxa de atividade deveria diminuir e não aumentar.

### 3.3.2 Taxa de desemprego e de emprego

A taxa de desemprego é caracterizada pela razão entre o número de pessoas desempregadas sobre a população economicamente ativa. Assim, através da seguinte tabela consegue-se perceber que a taxa de desemprego em 2021 diminuiu bastante comparativamente com 2011.

A taxa de emprego, por sua vez, é o quociente entre o número de pessoas empregadas e a população ativa. Observando a tabela verifica-se que a taxa aumentou cerca de 1 ponto percentual, tal como a taxa de atividade estando os dois em linha.

*Tabela 3.3 Taxa de emprego (%) e taxa de desemprego (%) por local de residência no ano de 2021 e 2011*

Local	Taxa de emprego (%)		Taxa de desemprego (%)	
	2021	2011	2021	2011
Portugal	49,12	48,51	8,13	13,18
Continente	49,12	48,46	8,06	13,19
Centro	47,69	46,81	6,02	10,98
Médio Tejo	44,8	44,64	5,88	10,69
Ferreira do Zêzere	41,95	40,57	4,4	7,9

[Fonte: Própria]

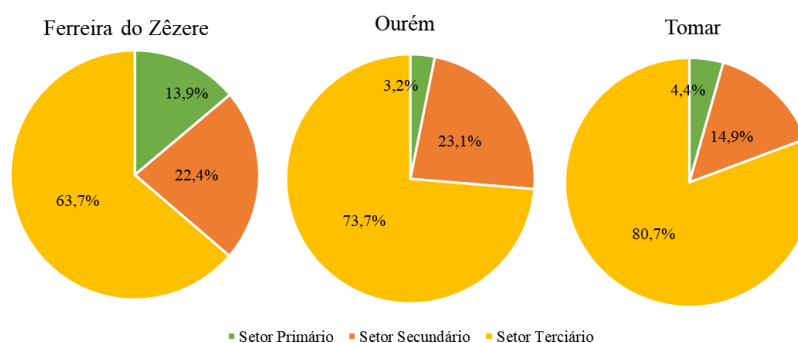
Ao longo deste capítulo verificou-se, através dos dados fornecidos pelos Censos 2021, que a densidade populacional do concelho de Ferreira do Zêzere diminuiu e o índice de envelhecimento aumentou o que é economicamente negativo, pois significa menos potencial para o crescimento económico. Por outro lado, analisando a taxa de atividade e a taxa de emprego estas aumentaram ligeiramente, o que significa que a economia estará a aumentar visto que a taxa de desemprego também diminuiu.

No entanto, analisando como um todo estas taxas, pode-se dizer que a taxa de desemprego diminuiu, porque a densidade populacional também diminuiu, o que significa que as pessoas estão a sair do concelho de Ferreira do Zêzere e a ir para vilas vizinhas com o objetivo de encontrar mais ofertas de emprego. Este acontecimento faz com que a taxa de emprego aumente, pois as pessoas ao saírem de Ferreira do Zêzere e que estavam desempregadas passam a não pertencer a esta zona, e assim a taxa de atividade também aumenta.

### 3.4 Atividade Económica

Como se verificou no tópico anterior, a densidade populacional do concelho de Ferreira do Zêzere tem vindo a diminuir e uma das causas (talvez até a principal) é pelo facto de as pessoas serem obrigadas a fazer alguns quilómetros até chegar ao local de trabalho, pois as oportunidades de emprego nestas zonas são cada vez mais escassas. Para combater esta escassez a Câmara de Ferreira do Zêzere tem um plano estratégico “Ferreira do Zêzere 2030”, onde um dos objetivos deste plano é manter e, num cenário mais positivo, atrair residentes.

As atividades económicas em Portugal estão divididas em três setores, o setor primário, o secundário e o terciário. O setor primário está centrado nas atividades económicas onde são extraídas e produzidas matérias-primas e produtos naturais, por exemplo, agricultura, caça e silvicultura. Por outro lado, o setor secundário abrange empresas que transformam a matéria-prima em produto acabado, por exemplo, indústria transformadora, produção e distribuição de eletricidade, gás, água e empresas de construção. Por último, tem-se o setor terciário que engloba o comércio por grosso, a retalho, empresas de alojamento, restauração, educação, entre outros. Neste setor incluem-se todas as empresas responsáveis pela oferta de mercadorias e serviços. (Atividades económicas em Portugal - RTP Ensina, s.d.)

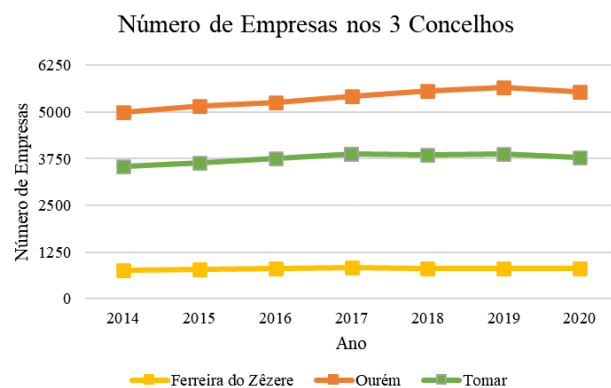


[Fonte: Própria]

**Figura 3.3** Percentagem dos três tipos de setores existentes em Ferreira do Zêzere, Ourém e Tomar, em 2020

Assim, observando a percentagem de cada setor de atividade económica nos três diferentes concelhos, consegue-se perceber que Ferreira do Zêzere é o concelho com mais atividade no setor primário, o que poderá estar relacionado com o índice de envelhecimento que é mais elevado, pois as pessoas mais idosas continuam mais ligados à agricultura, comparando com os jovens.

Através da Figura 3.4 consegue-se perceber que Ferreira do Zêzere, ao longo dos anos, não possui muitas empresas, nem tem sofrido grandes oscilações no número delas (entre 2014 e 2020, aumentou 5,9%). Como o número de empresas não aumenta, também não há um aumento ou diminuição considerável de postos de trabalho (a taxa de emprego, entre 2011 e 2021, aumentou 1,2 pontos percentuais), comparando com os concelhos vizinhos, por exemplo, Tomar e Ourém.



[Fonte: Própria]

*Figura 3.4 N.º de empresas em Ferreira do Zêzere e nos dois concelhos mais próximos*

### 3.5 Pontos Turísticos

Ferreira do Zêzere é caracterizado por serras e vales e pelas magníficas praias fluviais. Este concelho ainda foi pouco explorado, sendo um ótimo escape das cidades. Neste local, consegue-se estar em contacto com a natureza, sentir o orvalho das serras e descobrir locais naturais que são considerados “tesouros” (Vagamundos, s.d.).

Para além disso, consegue-se ter experiências únicas, desde a possibilidade de fazer trilhos e rotas, usufruir de praias fluviais, realizar atividades náuticas, entre outras. Não se pode ignorar a gastronomia, os belos restaurantes e o sorriso das pessoas ao verem pessoas novas por esta região. Assim, apresentam-se de seguida alguns pontos turísticos com uma incrível beleza, como se pode ver pelas imagens a seguir apresentadas. Serão apresentados alguns trilhos, praias fluviais, a península de Dornes e vilas vizinhas que são bastantes ricas culturalmente. Os pontos turísticos enumerados, algumas imagens a baixo e partes dos textos foram encontradas na página Vagamundos (Vagamundos, s.d.) e Município de Ferreira do Zêzere (Percursos Pedestres, s.d.).



[Fonte: (Vagamundos, s.d.)]

*Figura 3.5 Ferreira do Zêzere*

- **Percurso pedestre**

Os trilhos ou percursos pedestres são caminhos que proporcionam vistas incríveis onde se pode caminhar ou andar de bicicleta. Neste caso, os trilhos são caracterizados por cores magníficas, principalmente quando o Sol reflete na água e os seus raios furam entre as folhas. Todos estes percursos pedestres têm bastante diversidade em Fauna, Flora, pontos históricos de interesse e lindas paisagens.

Alguns dos trilhos que se podem fazer no concelho de Ferreira do Zêzere são os seguintes. No Anexo, Figura 12.1 à Figura 12.3, é possível ver algumas imagens que os percursos nos proporcionam.

### 1. Trilho de Dornes – Vigia do Zêzere

Este trilho tem um comprimento de 19 km, com uma duração de 5h, aproximadamente, e considerado de nível difícil. Ele inicia-se no Ponto Turístico de Dornes e percorre o centro da Vila. Também passa por outros locais de uma beleza magnífica, como a Serra dos Aguilhões, a aldeia de Rio Cimeiro, as “ilhas”, entre outras. É um percurso circular o que significa que se pode deixar o carro perto do Ponto de Turismo, visto que o ponto de partida é igual ao ponto de chegada, para além disto o percurso está devidamente sinalizado.

O percurso principal pode ser dividido em dois percursos, um de 8 km, Dornes - Lagar de S. Guilherme – Dornes, e outro de 14,5 km, Fonte de Dornes – Vale Serrão – Rio Cimeiro – Ilhas – Peralfaia – Fonte de Dornes.



[Fonte: (Percurso Pedestres, s.d.)]

Figura 3.6 Mapa do trilho de Dornes - Vigia do Zêzere, percurso curto e longo

### 2. Trilho do Lagar Velho e Trilho da Pombeira



[Fonte: (Percurso Pedestres, s.d.)]

Figura 3.7 Mapa dos trilhos do Lagar Velho e da Pombeira, respetivamente, a verde-claro e verde-escuro

Estes dois trilhos estão relacionados, pois têm partes em comum, a diferença é que um é mais curto e outro é mais longo.

O trilho do Lagar Velho é o trilho mais pequeno, de nível fácil e é considerado um trilho familiar. Este percurso tem um comprimento de 3,1 km, tendo uma duração de, aproximadamente, 1h. Em relação, ao paisagismo e aos centros históricos, este trilho tem vista para a aldeia da Pombeira, Zaboeira, Alcamim, a Albufeira de Castelo do Bode, para a capela de São João Batista e Santo António.

O trilho da Pombeira já é mais difícil do que o anterior, sendo considerado um percurso de nível moderado. Este percurso tem uma distância de 9,2 km, e a duração aproximada é de 4h. Para além de todo o paisagismo que já existe no trilho Lagar Velho, neste percurso também é possível ver a aldeia de São Pedro do Castro e a aldeia do Maxial.

### 3. Trilho do Zêzere Sagrado

Este percurso leva-nos a visitar três igrejas, Nossa Senhora da Graça – Areias, Santo Aleixo – Bêco e Nossa Senhora do Pranto – Dornes. O trilho do Zêzere Sagrado, como o Trilho de Dornes, tem duas opções, a do caminho mais curto, 15,1 km, e a do caminho mais longo, 26 km, este último tem mais seis pontos turísticos de interesse público a visitar comparando com o percurso mais pequeno.

Para além destes três trilhos apresentados existem muitos outros, todos eles com uma vista incrível e única.

- **Praias Fluviais**

Ao longo de toda a margem do Rio Zêzere existem diferentes praias fluviais, todas elas com uma característica diferente. No entanto, há algumas que se destacam pela sua beleza, tais como a Praia Fluvial de Dornes, a Praia Fluvial da Bairradinha e a Praia Fluvial do Lago Azul.



[Fonte: (Vagamundos, s.d.)]

*Figura 3.8* Imagens da praia fluvial de Dornes, da Bairradinha e do Lago Azul, respetivamente

- **Península dos Templários, Dornes**

Em 2017, Dornes foi uma das aldeias vencedoras no concurso “7 Maravilhas de Portugal – Aldeias” como a Aldeia Ribeirinha mais bonita de Portugal.

Do património de Dornes destaca-se a Igreja de Nossa Senhora do Pranto, construída pela rainha Santa Isabel em 1285, e a Torre de Dornes, a misteriosa e primeira torre Pentagonal Templária em Portugal. Destaca-se ainda, um barco de 3 tábuas, conhecido como o barco de madeira Abrangel. Este barco é típico da zona e o único estaleiro que ainda os constrói situa-se na península de Dornes.



[Fonte: (Vagamundos, s.d.)]

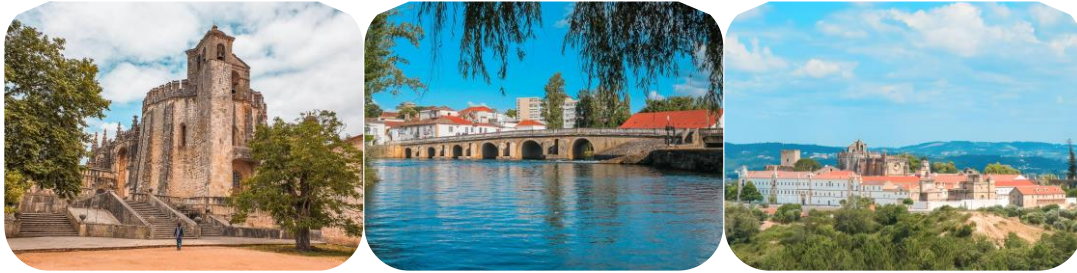
*Figura 3.9* Imagens da península dos Templários, Dornes

- **Locais Próximos**

Nos arredores de Ferreira do Zêzere existe algumas vilas que contam parte da história de Portugal ou com vistas/locais que merecem ser visitados. Serão apresentados três locais, no entanto existem muitos mais, no máximo, a 30 min de carro de Ferreira do Zêzere e que valem a pena visitar.

## 1. A Cidade Templária

A vila de Tomar está a uma distância de 19 min de carro, de Ferreira do Zêzere. Esta vila é considerada a Cidade Templária, pois na altura em que os Cavaleiros chegaram a Portugal, mantiveram o centro do seu território em Tomar. Assim, esta cidade, que pertence ao distrito de Santarém, possui um dos maiores centros históricos de Portugal, uns dos mais conhecidos monumentos é o Convento de Cristo.



[Fonte: (Vagamundos, s.d.)]

*Figura 3.10 Convento de Cristo em Tomar e vista de Tomar*

## 2. Castelo de Almourol

O Castelo de Almourol está localizado na freguesia de Praia do Ribatejo, município de Vila Nova da Barquinha, Santarém. Este monumento encontra-se a 33 min de carro, pela A13.

A construção deste castelo teve início em 1171, pela Ordem dos Templários, para funções militares. Com o fim da Ordem dos Templários, este castelo passou a ser património da Ordem de Cristo, sofrendo depois diversas alterações. O Castelo de Almourol passou a ser Monumento Nacional de Portugal em 1910.



[Fonte: (Vagamundos, s.d.)]

*Figura 3.11 Castelo de Almourol*

## 3. Praia Fluvial do Agroal

A praia Fluvial do Agroal está localizada no concelho de Ourém, a uma distância de 30 min de Ferreira do Zêzere. Esta praia possui uma piscina fluvial onde a água desta é proveniente diretamente da nascente. Esta nascente é uma nascente cársica cuja água tem propriedades terapêuticas para o aparelho digestivo e pele. Como a água vem direta da nascente a água é extremamente fria e é necessário alguma coragem para entrar nessa piscina.

Em 2022 foi inaugurado os passadiços do Agroal, com uma distância de aproximadamente 800 metros.



[Fonte: [Fonte: (Vagamundos, s.d.)]]

*Figura 3.12 Praia fluvial do Agroal e os passadiços*

# Capítulo 4

## Caracterização do Projeto

Este projeto consiste na criação de um Empreendimento de Turismo no espaço rural e de habitação, onde as pessoas podem desfrutar da tranquilidade que a natureza transmite. Neste empreendimento turístico, os hóspedes têm a oportunidade de viver como uma comunidade e de fazer várias atividades que são comuns nas aldeias, por exemplo, ir à horta apanhar os legumes do dia ou dar de comer aos animais.

O projeto vai ser constituído por casas de diferentes tamanhos, T2, T1, e T0, todas elas com a mesma arquitetura e com uma vista deslumbrante. Este local também terá uma horta, um pomar, uma pequena quinta, uma lavandaria comunitária e uma zona de campismo. Existirá ainda uma pequena loja onde as pessoas vão poder comprar alimentos típicos da zona e os alimentos provenientes da horta e da quinta.

### 4.1 Missão, Visão e Valores

A nossa missão é simples, contudo é a razão por detrás do nosso desejo de fazer a diferença, de proporcionar às pessoas um ambiente tranquilo, onde elas possam ter um contacto direto com o funcionamento do setor primário, podendo assim sensibilizá-las de como é importante cuidar do ambiente para podermos ter um futuro cheio de cor e de ar puro.

#### Missão:

Ser um empreendimento de turismo que se preocupa com a sustentabilidade e onde as pessoas podem estar em contacto direto com a natureza de um modo tradicional.

#### Visão:

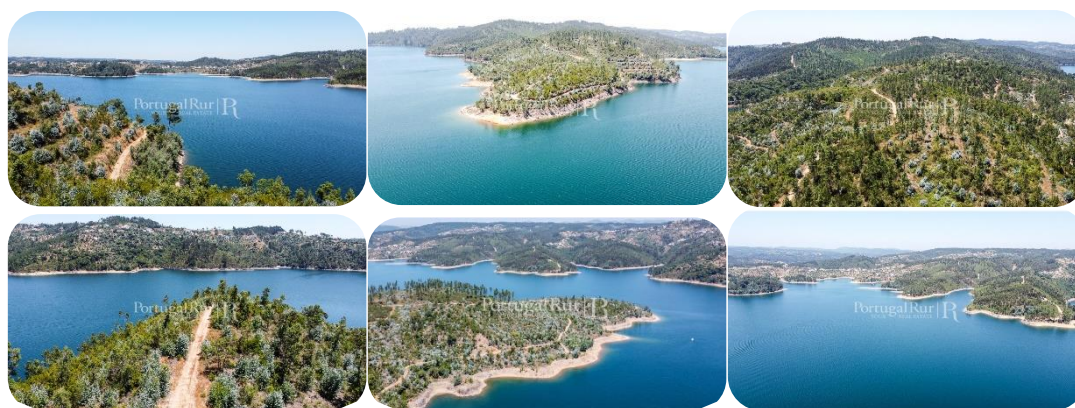
Dar a conhecer a região de Ferreira do Zêzere, aumentando a dinamização da zona, protegendo o património e ser uma marca de reconhecimento nacional.

#### Valores:

- Sustentabilidade;
- Evolução;
- Exclusividade;
- Minimalismo.

## 4.2 Localização do Projeto

O projeto localizar-se-á numa das penínsulas da freguesia de Ferreira do Zêzere- Embora o terreno à venda tenha cerca de 53 hectares, supõe-se que seja possível adquirir apenas uma parte, neste caso cerca de 15 mil m<sup>2</sup>. Futuramente, caso haja a necessidade de aumentar o empreendimento será possível adquirir mais propriedade.



[Fonte: (Propriedade para Eco Resort, s.d.)]

*Figura 4.1 Imagens aéreas da península no concelho de Ferreira do Zêzere<sup>4</sup>*

Este terreno tem paisagens paradisíacas e está inserido numa Zona Ecologicamente Reservada. Esta área já foi aprovada para um desenvolvimento de área turística, mais concretamente um Eco Resort, sob a forma de um Aldeamento Turístico, ou empreendimento no Espaço Rural e Urbano. O anúncio da península está divulgado na página (Propriedade para Eco Resort, s.d.).

## 4.3 Arquitetura e Planta do Projeto

Este projeto pretende ter uma arquitetura inovadora em Portugal, em que a construção dos bangalós é diferente da maioria dos Espaços de Turismo em Portugal.

Assim, existirão três tipos de habitações, T0, T1 e T2, todas elas contruídas em madeira, em formato triângulo e com bastante luz natural. O formato em triângulo é para criar a sensação de que as pessoas estão dentro de uma cabana a acampar no meio da natureza. A iluminação natural que existe nas casas é a pensar em poupar o máximo de eletricidade possível. Por fim, a construção em madeira é uma forma de não desfigurar a beleza da península e do contraste que existe entre o azul da água e o castanho e verde das árvores.

---

<sup>4</sup> (Propriedade para Eco Resort, s.d.)



[Fonte: Pinterest]

*Figura 4.2 Exemplos do formato das casas<sup>5</sup>*

Na Figura 4.2 estão apresentados os três exemplos de casas, todas elas com as mesmas características e formatos. As duas primeiras irão representar as casas T1 e T2 e, a última fotografia, irá representar os T0. Os T0, T1 e T2 terão cerca de 54 m<sup>2</sup>, 69 m<sup>2</sup> e 86 m<sup>2</sup>, respetivamente e haverá duas casas T1, três casas T2 e cinco casas T0, ocupando um total de 666 m<sup>2</sup> e correspondendo a um total de treze camas.

O interior das casas, Figura 12.4 à Figura 12.15, Anexo B – Portefólio do projeto, terá um estilo de arquitetura minimalista, visto que será caracterizado por poucos móveis e cores leves, maioritariamente o branco e uns detalhes em preto. Esta arquitetura minimalista tem como intuito transmitir às pessoas um espaço *clean*, de tranquilidade, de paz e ao mesmo tempo a ideia que por vezes “menos é mais”, mostrando que é possível viver apenas com o essencial.

Em relação à iluminação instalada nos imóveis, esta será uma iluminação LED, pois são mais eficientes que as lâmpadas fluorescentes e halógenas. Este tipo de iluminação consome menos energia para iluminar os ambientes e têm uma duração superior às convencionais. Assim, apesar de a aquisição de iluminação LED ser mais cara, a longo prazo compensa, visto que duram oito vezes mais que as usuais e economizam cerca de 80% em relação às outras (Lâmpadas LED: conheça todas as vantagens, s.d.). A eletricidade da casa vai ser proveniente de painéis solares que estarão localizadas no telhado de cada habitação.

Com a construção das casas pretende-se cortar as árvores que são estritamente necessárias e aumentar a quantidade, maximizando o número de árvores no terreno. O principal objetivo deste aumento é manter a temperatura amena na península, visto que assim há mais zonas com sombra e o ar fica mais húmido, o que facilita o controlo da temperatura excessiva que se faz sentir no verão.

Outra forma de hospedagem no empreendimento é através do campismo, onde será disponibilizado uma área total de 180 m<sup>2</sup> ao longo de todo o recinto, sendo possível um número máximo de doze tendas. Caso em vez de tendas as pessoas tenham autocaravanas, o parque de estacionamento do empreendimento também disponibiliza esse espaço. Para dar suporte a esta área haverá casas de banho femininas e masculinas privativas, Figura 12.16 e Figura 12.22, Anexo B – Portefólio do projeto.

Através da Figura 4.1 é possível verificar que já existem caminhos ao longo do terreno, eles irão ser usados para a criação de passadiços e para a criação de uma estrada de acesso reservado a veículos de emergência ao longo do terreno. Os caminhos pedestres (Figura 12.27, Anexo B – Portefólio do projeto) serão feitos a partir de madeira ou pedra, dando acesso às casas, à praia, à zona de agricultura

<sup>5</sup> Fonte: Pinterest, primeira foto <<https://www.pinterest.pt/pin/605030531214563734/>>, segunda foto <<https://www.pinterest.pt/pin/605030531214579752/>>, terceira foto <<https://www.pinterest.pt/pin/605030531214656814/>>

e da horta e ao restaurante. Todos estes caminhos vão estar localizados entre as árvores, evitando mais uma vez a desflorestação e aproveitando as sombras. Já a estrada de emergência será de pedra, Figura 12.27, Anexo B – Portefólio do projeto.

Como foi referido anteriormente, vai existir uma horta, um pomar e uma pequena quinta onde os hóspedes podem colher alimentos e levar para as suas casas. Esta horta terá cerca de 31,7 m<sup>2</sup>, com diferentes alimentos, tais como alface, tomate, pepino, couve, batatas e diversas hortaliças. Em relação ao pomar vai haver diferentes tipos de árvores, tais como laranjeiras, macieiras, cerejeiras, pessegueiros e, possivelmente, figueiras. Tanto na horta como no pomar os alimentos que se colhem são cultivados ou colhidos em diferentes alturas do ano, de forma a que todos os hóspedes, qualquer que seja a altura do ano, consigam ter sempre a experiência de ir apanhar ou plantar os alimentos. Em relação à pequena quinta, inicialmente, haverá algumas galinhas, patos e coelhos.



[Fonte: Pinterest]

Figura 4.3 Imagens de horta e pomar, tipo<sup>6</sup>

Todos os alimentos que não serão apanhados pelos hóspedes serão colhidos pelo *staff* do estabelecimento e, posteriormente, estarão na mercearia local para poderem ser vendidos a um preço simbólico, valor esse mais baixo que o do mercado. Para além desses alimentos, a mercearia também vai ter disponível produtos de limpeza e de higiene pessoal, congelados, bebidas, entre outros. Este espaço será o primeiro contacto que os hóspedes terão com a empresa, visto que para além de ser a mercearia também é a receção, onde eles farão o *check-in* e *check-out*. Esta zona terá uma área de 24,10 m<sup>2</sup>, Figura 12.17 e Figura 12.22, Anexo B – Portefólio do projeto.

Caso as pessoas optem por não usar a *kitchenette* das suas casas, podem usufruir do restaurante que existe no empreendimento, com comida mais leve. O ambiente desse espaço vai ser tranquilo e minimalista, com um acabamento em madeira, e uma zona de esplanada, como mostra a Figura 12.18, Figura 12.19 e Figura 12.20, Anexo B – Portefólio do projeto.

Uma outra zona do empreendimento é um espaço que vai servir os empregados do estabelecimento, a zona do *staff* e o espaço de armazém, imagens do projeto Figura 12.21, Figura 12.25 e Figura 12.26, Anexo B – Portefólio do projeto. Este último é um local bastante simples, apenas com armários e prateleiras, onde os trabalhadores deverão guardar as coisas que dizem respeito ao estabelecimento. Já a zona do *staff* vai ter um vestuário e uma casa de banho onde podem tomar banho caso precisem, neste espaço não há a zona da cozinha, pois o objetivo não é colocar de parte os trabalhadores, mas sim fazê-los sentir acolhidos, assim o objetivo é que eles tomem as suas refeições nas zonas comuns.

<sup>6</sup> Fonte: Pinterest, primeira foto <<https://www.pinterest.pt/pin/605030531214483815/>>, segunda foto <<https://www.pinterest.pt/pin/587930926369786537/>>

Por último, existe a zona comum, que é constituída pela parte da lavandaria *self-service*, e a zona balnear, praia fluvial. A lavandaria *self-service*, Figura 12.23 e Figura 12.24, Anexo B – Portefólio do projeto, é uma forma de fazer com que as pessoas não precisem de levar tanta roupa, sensibilizando as mesmas a serem menos consumistas a nível têxtil, visto que a indústria da moda é a segunda indústria mais poluente do mundo. Este serviço teria um espaço de 15 m<sup>2</sup>, onde haveria máquina de lavar e máquina de secar.

A praia fluvial será vigiada e será localizada na zona oeste da península. Para além disto mais perto da parte exterior do empreendimento, vai existir a zona de estacionamento, ocupando cerca de 180 m<sup>2</sup>.

Em relação à disposição de todos os edifícios do empreendimento turístico, ter-se-á em conta que a península é inclinada usando essa inclinação a favor da disposição das casas, isto é, dar a oportunidade de todas as pessoas terem uma vista perfeita para o rio.

*Tabela 4.1 Área ocupada pelos diversos espaços do empreendimento*

<b>Espaços</b>	<b>Área Ocupada (m<sup>2</sup>)</b>
Habitação	666,00
Horta, pomar e quinta	79,70
Lavandaria	14,60
Receção e mercearia	24,10
Zona de refeições	180,14
Armazém	48,00
Zona do <i>staff</i>	49,39
Zona permitida para acampar	180,00
Casas de banho do acampamento	66,43
Parque de estacionamento	180,00
<b>Total</b>	<b>1 488,46</b>

[Fonte: Própria]

A área total ocupada por todos os espaços é 1 488,46 m<sup>2</sup>, como mostra a Tabela 4.1, sobrando cerca de 11 mil m<sup>2</sup>. Este espaço livre vai ser usado para a criação dos caminhos pedestres e para a construção de mais casas no futuro, sem a necessidade de voltar a adquirir terreno.

## 4.4 Atividades dentro do empreendimento

Para além de todos os pontos turísticos, já apresentados, que podem e devem ser explorados, também existem outras atividades dentro e fora do empreendimento turístico.

A principal atividade que pode ser feita dentro da aldeia é colher e plantar os alimentos da horta e do pomar. Estes alimentos poderão ser colhidos pelos hóspedes e, posteriormente, adquiridos por eles a um preço mais baixo do mercado. Esta pode ser uma atividade bastante interessante tanto para crianças

como para adultos, visto que aqui as pessoas podem colocar as mãos na terra, sendo uma maneira engraçada de as crianças descobrirem novas texturas. Em relação à pequena quinta, as pessoas também vão poder dar de comer aos animais e recolher os ovos, por exemplo.

Depois do momento na quinta e na horta, nada melhor que meter a roupa a lavar para aproveitar o restante do dia com tudo limpo, assim a lavandaria comunitária irá ajudar nessa tarefa. A lavandaria poderá ser usada como uma forma de os hóspedes compartilharem entre eles as aventuras que tiveram no passado, havendo comunicação entre os diferentes habitantes, acabando por se conhecerem uns aos outros, como acontece nas aldeias, onde toda a gente se conhece.

Para além destas duas atividades, também será possível usufruir da praia fluvial, que existe na zona oeste da península, sendo possível ver o belo pôr do sol, apanhar banhos de sol e se refrescar na água gelada do rio, criando um contraste entre a temperatura da água e a temperatura ambiente.

O empreendimento turístico oferece, a oportunidade de os hóspedes plantarem árvores nos locais afetados pelos incêndios nos últimos anos, e que infelizmente têm sido recorrentes.

Outras atividades possíveis, fora da aldeia, são as diferentes atividades aquáticas, tais como *Wakeboard*, ski aquático, canoagem/*kayak*, passeios de barco, boia/banana e aluguer de barcos. Essas atividades podem ser feitas no Clube Náutico do Lago Azul, que se localiza a cerca de 14 minutos de carros da Junta de Freguesia de Ferreira do Zêzere.

## 4.5 Informações específicas do empreendimento turístico

De seguida, serão apresentadas algumas informações específicas sobre o empreendimento, tais como o horário de funcionamento de cada área comum e as condições de reserva e os preços, tendo como base informações de outros empreendimentos turísticos.

### 4.5.1 Condições de Reserva e Preços

O preço tem um forte impacto tanto na imagem do produto/serviço como na procura, assim sendo deve-se ter em atenção o preço a ser estabelecido. O critério de seleção utilizado prende-se com a prática de preços que está a ser exercida pela atual concorrência na zona de Ferreira do Zêzere.

Após alguma pesquisa, através do site da câmara de Ferreira do Zêzere (Município de Ferreira do Zêzere - Onde Dormir, s.d.) e de uma pesquisa no Google Maps (Google Maps, s.d.), chegou-se à conclusão que nesta região existem Alojamentos Locais, um Hotel, um parque de Campismo e um empreendimento turístico semelhante ao empreendimento em estudo. No entanto, não há nenhum estabelecimento nesta área que possua uma horta, uma pequena quinta e que tenha acesso direto à praia fluvial.

Devido ao que o nosso projeto oferece definiram-se os seguintes preços, conforme indicado nas Tabela 4.2 e Tabela 4.3.

*Tabela 4.2 Tabela de preços das habitações, para as diferentes épocas do ano*

<b>Tabela de preços das habitações</b>		
Tipologia	Época Baixa	Época Alta
T0	60 €	70 €
T1	70 €	80 €
T2	80 €	90 €

[Fonte: Própria]

*Tabela 4.3 Tabela de preços do campismo, para as diferentes épocas do ano*

<b>Tabela de preços do campismo</b>		
	Época Baixa	Época Alta
Adulto	6,00 €	8,00 €
Criança	3,25 €	3,75 €
Tenda Pequena	5,00 €	6,00 €
Tenda grande	7,00 €	8,00 €
Tenda adicional	4,00 €	5,00 €
Caravana	6,50 €	8,00 €
Carrinha	7,00 €	8,00 €
Autocaravana	9,00 €	10,00 €
Eletricidade tenda	3,50 €	3,50 €
Eletricidade caravana/autocaravana	4,50 €	4,50 €

[Fonte: Própria]

A época alta é constituída pelos meses de junho, julho, agosto e setembro, os restantes meses do ano considera-se época baixa.

- *Check-in:* a partir 15h
- *Check-out:* até 12h

Em relação às condições de reserva:

- Época baixa: Cancelamento gratuito até 5 dias antes do *check-in*;
- Época alta: Cancelamento gratuito até 10 dias do *check-in*;
- O cancelamento após a data permitida implica a perda de 75% e 100% do valor da reserva, na época baixa e alta, respetivamente;
- As regras acima também se aplicam ao campismo;
- Caso haja a necessidade de um berço de bebé este é gratuito. Caso não seja entregue em condições é pago o preço do berço, de acordo com o valor que está estabelecido no mercado;
- Danos causados: Será solicitado ao cliente o valor do produto que foi danificado, que terá de ser pago até no máximo 2 dias após o *check-out*;
- Animais de estimação são aceites no empreendimento;
- Limpeza diária incluída, caso o cliente não deseje esse serviço irá existir toalhas e lençóis lavados disponíveis diariamente na lavandaria, onde os hóspedes poderão trocar sem custos adicionais.

#### 4.5.2 Horário de funcionamento

Todos os espaços vão ter um horário de funcionamento, para poder haver organização de funcionários, limpeza dos espaços e assegurar a segurança dos hóspedes, no caso do acesso à praia.

- Tomar banho na praia fluvial é mais seguro na época alta, onde haverá vigia desde as 8h até às 20h;
- Acesso à horta, ao pomar e à quinta é permitido todo o ano, no entanto o horário vai depender de cada altura de ano e de cada tipo de tarefa necessária no pomar, por exemplo;
- Funcionamento da mercearia/receção é das 8h até às 20h, todos os dias da semana;
- Utilização da lavandaria é permitida das 9h até às 15h, todos os dias da semana;
- Zona do restaurante entre as 8h e as 17h, diariamente.

#### 4.6 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável que o projeto consegue dar o seu contributo

Com o Capítulo 4.3 - Arquitetura e Planta do Projeto e o Capítulo 4.4 - Atividades dentro do empreendimento é possível ter a noção de como o projeto vai ficar e quais os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável que vai ser possível cumprir. De seguida, será apresentado através da Tabela 4.4, os principais objetivos, uma breve descrição de cada um deles e a forma como estão presentes no projeto (ODS • Objetivos Desenvolvimento Sustentável • BCSD Portugal, s.d.).

**Tabela 4.4** *Objetivos Desenvolvimento Sustentável que o empreendimento turístico consegue dar o seu contributo*

Objetivo	Descrição	Como o projeto contribui com esse objetivo
 <p><b>Energias renováveis e acessíveis</b></p>	<p>“Garantir o acesso a fontes de energia fiáveis, sustentáveis e modernas para todos”</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantindo o acesso das energias renováveis, através da instalação de painéis solares no empreendimento turístico;</li> </ul>
 <p><b>Trabalho digno e crescimento económico</b></p>	<p>“Promover o crescimento económico inclusivo e sustentável, o emprego pleno e produtivo e o trabalho digno para todos”</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Com os alimentos da mercearia pretende-se adquirir os alimentos de empresas da região apoiando o seu negócio;</li> <li>• Criação de emprego na zona e proporcionar um bom emprego para mulheres e homens, incluindo jovens e pessoas com deficiência, sem diferença de remuneração;</li> </ul>
 <p><b>Produção e consumo sustentáveis</b></p>	<p>“Garantir padrões de consumo e produção sustentável”</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Com a horta e a venda posterior na mercearia pretendesse não haver desperdício de alimentos. Os alimentos que não são vendidos na mercearia são vendidos a um preço mais baixo, noutros locais;</li> <li>• Fazer a reciclagem e a decomposição dos materiais, utilizando como futuro adubo para a terra da horta;</li> </ul>
 <p><b>Proteger a vida terrestre</b></p>	<p>“Proteger, restaurar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, travar e reverter a degradação dos solos e travar a perda de biodiversidade”</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento da florestação na península;</li> <li>• Plantar árvores nos terrenos que foram desflorestados, devido aos diferentes incêndios que ocorrem todos os anos ao longo do rio Zêzere;</li> </ul>

[Fonte: Própria]

## 4.7 Análise SWOT

A análise *SWOT* “resume os elementos fornecidos pela análise do meio envolvente (ameaças e oportunidades) e pela análise da empresa (pontos fortes e fracos)” (Princípios de Gestão das Organizações - 4.<sup>a</sup> Edição, 2021). A análise *SWOT* referente a este empreendimento encontra-se na Tabela 4.5.

Tabela 4.5 Análise SWOT

<i>Strengths</i> (Pontos fortes)	<i>Weaknesses</i> (Pontos fracos)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Empreendimento que se preocupa em ser sustentável;</li><li>• Oferta de serviços e atividades únicas na zona envolvente;</li><li>• Possui um ambiente familiar, onde há a possibilidade de trazer toda a família, incluindo o animal de estimação;</li><li>• Simpatia e eficiência dos empregados;</li><li>• Arquitetura e decoração única das habitações na zona envolvente.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Preço por noite elevado;</li><li>• Poucas habitações disponíveis.</li></ul>
<i>Opportunities</i> (Oportunidades)	<i>Threats</i> (Ameaças)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sendo uma zona pouco explorada, as pessoas sentem curiosidade em conhecer;</li><li>• Empreendimento exclusivo na zona;</li><li>• Temperatura amena durante metade do ano</li><li>• Um local calmo, rodeado pela natureza o que transmite tranquilidade.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Na estação quente o empreendimento pode ficar em risco devido aos incêndios;</li><li>• Zona pouco explorada e pouco turismo, o que pode condicionar a procura pelo empreendimento;</li><li>• Poucos acessos de transportes públicos.</li></ul>

[Fonte: Própria]

# Capítulo 5

## Plano de investimento

O plano de investimento inclui os ativos necessários para garantir as condições adequadas à implementação do projeto, sejam eles ativos fixos tangíveis, ou ativos intangíveis. Para este plano apenas foram considerados os ativos imprescindíveis ao início da atividade da empresa, e todos estes ativos irão ser adquiridos antes da abertura do estabelecimento, em janeiro de 2024.

Este investimento ascenderá a 1 583 310,89 €, sendo que os ativos fixos tangíveis são os que têm mais peso, mais concretamente as habitações, representando cerca de 99,68% de todo o plano de investimentos. Já o ativo intangível será de 5 060,87 €, apenas 0,32% do investimento.

### 5.1 Ativos Fixos Intangíveis

Um ativo fixo intangível é um bem ou um direito de uma empresa, mas sem existência física (O que é um Ativo Fixo? - Sage Advice Portugal, s.d.). Os ativos intangíveis deste projeto, importantes até à inauguração e pós-inauguração, são a criação do *Website* e das páginas nas redes sociais e o programa, ou *Software*, que têm um custo de aquisição de 2 060,87 € e de 3 000,00 €, respetivamente.

### 5.2 Ativos Fixos Tangíveis

Os ativos tangíveis são todos os bens que uma empresa possui e que podem ser palpáveis (O que é um Ativo Fixo? - Sage Advice Portugal, s.d.). Neste projeto, os ativos tangíveis são, de forma geral, os edifícios e os respetivos acabamentos e decoração.

Relativamente à decoração foram consultadas algumas empresas, em particular a IKEA, o Leroy Merlin, o SKLUM e a Amazon. Para a construção dos edifícios e a preparação do terreno consultou-se Englobra e o Gerador de Preços para Construção Civil.

## 5.2.1 Construção

Para o cálculo do custo de toda a construção necessária para a abertura do empreendimento turístico teve-se em conta a preparação do terreno, a construção da estrutura dos imóveis, a zona do paisagismo e do estacionamento, entre outros, tal como descrito na Tabela 5.1.

*Tabela 5.1 Custo total do valor da construção*

<b>Tipo/Zona de construção</b>	<b>Custo</b>
Preparação do terreno	4 500,00 €
Serviço de entivação	320,00 €
Construção da estrutura dos imóveis	1 048 660,00 €
Construção da zona externa	31 250,00 €
Zona de estacionamento	9 000,00 €
Zona do paisagismo	7 000,00 €
<b>Total</b>	<b>1 100 730,00 €</b>

[Fonte: Própria]

Sendo assim a estimativa para o custo total da construção é cerca de 1,1 milhão de €. Para este cálculo foi excluído o custo da implementação do saneamento, de toda a parte elétrica e comunicações.

A construção da zona externa refere-se à criação de caminhos ao longo de todo o empreendimento, já o serviço de entivação serve para sustentar e fixar o terreno que pode ser instável. Este serviço evita futuros problemas de possível desabamento.

## 5.2.2 Decoração e utensílios

Após a análise dos custos que vão existir com a construção, vai-se agora estudar as despesas que correspondem à decoração e aquisição dos utensílios para cada espaço.

*Tabela 5.2 Despesas relacionadas a cada espaço, resumo*

<b>Custo total com cada espaço</b>			
<b>Espaço</b>	<b>Preço</b>	<b>Espaço</b>	<b>Preço</b>
Casas	81 230,55 €	Quinta	240,00 €
Lavandaria	8 440,20 €	Pomar	529,00 €
Mercearia/Receção	8 709,94 €	Horta	1 899,98 €
Restaurante/Café	72 451,13 €	Zona do <i>staff</i>	10 525,21 €
Casa de banho para dar suporte ao campismo	10 475,14 €		
<b>Total de despesas</b>			<b>194 501,15 €</b>

[Fonte: Própria]

Através da Tabela 5.2 prevê-se uma despesa de 194 501,15 € para toda a decoração e aquisição dos utensílios, sendo as habitações a maior proporção dos gastos, seguido do restaurante.

De seguida, será explicado de forma mais detalhada quanto vai custar decorar os diferentes espaços do empreendimento.

Começando pelas **habitações**, já se sabe que vão existir três tipologias diferentes, onde cada uma delas vai ter uma decoração diferente, pois como o número de cômodos varia é necessário adaptar a decoração aos diferentes tipos de habitações.

*Tabela 5.3 Despesas com a decoração / utensílios que são usados nas habitações (T0, T1 e T2)*

<b>Habitações</b>			
Tipologia	Preço por unidade	Quantidade de habitações	Preço total por tipo de alojamento
T0	5 271,80 €	5 unidades	26 359,00 €
T1	9 869,11 €	2 unidades	19 738,22 €
T2	11 711,11 €	3 unidades	35 133,33 €
<b>Total de despesas</b>			<b>81 230,55 €</b>

[Fonte: Própria]

Assim, através da Tabela 5.3 prevê-se que o total de despesas existente com a decoração e os diferentes utensílios seja cerca de 81 230,55 €. Os detalhes dos preços estão representados no Anexo. Em relação à **casa de banho** que vai dar suporte ao **campismo** vai haver um custo de 10 475,14 € (Tabela 12.9, Anexo D – Despesas detalhadas).

Passando para a **lavandaria**, este espaço tem cerca de 14,6 m<sup>2</sup> e pode ser usado pelos hóspedes durante um determinado período do dia, o outro período é usado pelos trabalhadores do empreendimento para poderem lavar as roupas de cama e toalhas recolhidas durante o serviço de quartos. O custo total para decorar e colocar todos os utensílios necessários na lavandaria é de aproximadamente 8 500 €, a Tabela 12.2, Anexo D – Despesas detalhadas, mostra em mais detalhe as despesas necessárias para equipar e decorar o espaço.

Em relação à **mercearia e receção**, para além das despesas da construção e decoração, também vai existir as despesas da aquisição dos produtos que vão ser vendidos, no entanto estas despesas serão estimadas usando a margem de lucro. Assim, através da Tabela 12.3, Anexo D – Despesas detalhadas, prevê-se que o custo total de aquisição dos móveis e da decoração da mercearia é de 8 709,94 €.

Passando para os gastos do **restaurante** antecipa-se que estes custos serão de aproximadamente 72 400 €, ligeiramente mais elevados comparando com os outros espaços, devido a toda a marcenaria necessária, na Tabela 12.4 (Anexo D – Despesas detalhadas) é mostrado todos os custos necessários.

Relativamente ao **pomar**, inicialmente irão existir apenas duas árvores de cada tipo e, em relação à **quinta**, apenas quatro animais de cada espécie, pretendendo-se aumentar estas quantidades com o aumento da taxa de ocupação previsto. Para a **horta**, os únicos elementos mais dispendiosos são as estufas. Analisando o que será necessário para a criação destes espaços, verificou-se que vai haver um custo de, aproximadamente 2 700 €, Tabela 12.5, Tabela 12.6 e Tabela 12.7, Anexo D – Despesas detalhadas

Por último, existe a **zona do armazém e do staff**, estas zonas vão ser usadas pelos trabalhadores deste empreendimento, de forma a poderem trocar de roupa e tomarem um duche, caso necessitem. O custo total da decoração e a aquisição dos utensílios necessários para a zona do *staff* e do armazém é de 10 525,21 €, Tabela 12.8, Anexo D – Despesas detalhadas.

# Capítulo 6

## Plano de financiamento

Após estimar todas as variáveis necessárias para iniciar o projeto, verificou-se que o financiamento total indispensável ao projeto seria de 1 583 310,89 €. Este financiamento é igual ao valor do investimento total, que corresponde a todos os custos necessários para a criação do projeto e o seu bom funcionamento, como detalhado no Capítulo 5.

*Tabela 6.1 Investimento total*

<b>Investimento Total</b>		
Capital Próprio	11 %	180 000,00 €
Capital Alheio	89 %	1 403 310,89 €
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>1 583 310,89 €</b>

[Fonte: Própria]

*Tabela 6.2 Condições do empréstimo bancário*

<b>Empréstimo Bancário Longo Prazo</b>	
Taxa de juro	7,00 %
Maturidade	20 anos
Número de Prestações	240
Valor pago de juros	1 207 853,11 €
Valor do empréstimo	1 403 310,89 €
<b>Prestação mensal</b>	<b>10 879,85 €</b>

[Fonte: Própria]

Decidiu-se recorrer a dois tipos de fontes para o financiamento, o Capital Próprio e o Capital Alheio. Para o primeiro tipo de financiamento, supôs-se a existência de dois sócios, de maneira que seja possível angariar financiamento suficiente para cobrir 11% do investimento total. O restante montante será coberto por um empréstimo de longo prazo, com maturidade a 20 anos, e uma taxa de juro efetiva, anual fixa, de 7%.

### 6.1 Taxa de atualização

A taxa de atualização dos *cash-flows* gerados pelo projeto é vista como a remuneração mínima exigida pelos investidores para investirem num projeto com o mesmo nível de risco, no caso do capital

próprio, e deve refletir também o custo do financiamento do passivo do projeto (Fonseca, 2021). O *Weighted Average Cost of Capital* (WACC) fornece uma estimativa para o custo de capital de uma empresa através da média ponderada do custo de cada espécie de capital (Fonseca, 2021). Sendo assim vai-se considerar que a taxa de atualização do projeto é igual ao WACC.

*Tabela 6.3 Valor da taxa de atualização (WACC)*

<b>Taxa de atualização (WACC)</b>	<b>6,73%</b>
Beta ( $\beta$ )	6,95
Taxa de rentabilidade da carteira de mercado ( $r_M$ )	5,79%
Taxa de juro sem risco ( $r_f$ )	4,06%
Prémio de risco do mercado	1,74%
Custo do capital alheio ( $k_d$ )	7,00 %
Custo do capital próprio ( $k_s$ )	16,13%
Peso do capital próprio no valor total do investimento ( $w_s$ )	0,1137
Taxa de IRC (T)	21,00 %

[Fonte: Própria]

Para o cálculo da taxa de atualização vai ser necessário determinar o valor do beta, a taxa de crescimento do mercado, a taxa de juro sem risco e os pesos do capital próprio e do capital alheio, uma vez que o WACC é calculado através da seguinte equação.

$$WACC = w_s k_s + w_d k_d (1 - T), \quad w_s + w_d = 1 \quad (6.1)$$

O custo do capital alheio,  $k_d$ , representa o custo associado ao financiamento por capitais externos e inclui comissões bancárias, impostos de selo e outras despesas associadas ao empréstimo ou outras garantias (Fonseca, 2021). O custo do capital próprio,  $k_s$ , representa a remuneração exigida pelos acionistas, assumindo a continuidade da empresa (Fonseca, 2021). Pode ser estimado com base no modelo *Capital Asset Pricing Model* (CAPM).

$$k_s = r_f + (r_M - r_f) \times \beta \quad (6.2)$$

Para proceder ao cálculo do WACC foi necessário assumir alguns pressupostos, tais como a taxa de IRC, que se considerou 21%, a taxa de juro sem risco e a taxa de crescimento do mercado. Estas duas últimas taxas são, respetivamente, a taxa EURIBOR (*Euro Interbank Offered Rate*) e a evolução do índice do mercado PSI-20 (PSI (PSI20.LS) Historical Data - Yahoo Finance, s.d.), entre 2022 e 2023.

$$\beta = \beta_{asset} \times \left[ 1 + (1 - T) \times \frac{D}{E} \right] \quad (6.3)$$

O valor do  $\beta$  foi calculado a partir da taxa de IRC, do quociente entre o capital alheio (D) e o capital próprio (E) e do  $\beta_{asset}$ , isto é, o beta *unlevered*<sup>7</sup> referente à hotelaria, que segundo o site *Damoradan* (Betas, s.d.) será igual a 0,97.

<sup>7</sup> O beta *unlevered* mede o risco de mercado da empresa, eliminando a componente da dívida. (Unlevered Beta, s.d.)

Assim, através da Tabela 6.3, onde está apresentado todos os valores já mencionados, apura-se o WACC em 6,73%.

# Capítulo 7

## Plano de exploração

Com a intenção de avaliar a viabilidade do projeto, procedeu-se à estimação dos *cash-flows* futuros gerados pela empresa ao longo dos próximos seis anos.

Prevê-se que a taxa de ocupação média anual seja de 64,70%, tendo como base as estatísticas de TravelBI (TravelBI by Turismo de Portugal - Estimativas rápidas | maio 2023, s.d.) do ano de 2023, entre janeiro e julho, e do ano de 2022, nos restantes meses. Assumiu-se que as taxas de ocupação se vão manter iguais até 2024, Tabela 12.10, Anexo E – Plano de exploração. Apesar de esta taxa flutuar ao longo do ano, achou-se que seria uma estimativa realista, devido ao fator novidade e ao número reduzido de camas existente. Nas Tabela 12.11 e Tabela 12.12, no 53, é possível verificar mais pormenores sobre o cálculo do valor das reservas em 2024.

A taxa de crescimento anual, a partir de 2024, será de 15%, valor calculado a partir da informação referida no Capítulo 2.3, o que traduzir-se-á no crescimento dos valores do Resultado Líquido e, como consequência, no crescimento acentuado do *cash-flow* do projeto ao longo dos anos analisados.

Para o cálculo do Resultado Líquido foi considerado como proveito a secção das reservas, do restaurante e da mercearia e como gastos os Serviços Externos (FSE), os gastos com o pessoal e as amortizações e depreciações.

*Tabela 7.1 Demonstração de Resultados / Income Statement do cenário moderado*

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Reservas	- €	271 717,75 €	312 475,41 €	359 346,72 €	413 248,73 €	475 236,04 €	546 521,45 €
Restaurante	- €	34 618,64 €	39 811,43 €	45 783,15 €	52 650,62 €	60 548,21 €	69 630,44 €
Mercearia	- €	14 296,08 €	16 440,49 €	18 906,56 €	21 742,54 €	25 003,93 €	28 754,51 €
FSE	- €	-20 000,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €
Gastos com Pessoal	- €	-141 764,50 €	-141 764,50 €	-141 764,50 €	-201 753,00 €	-218 500,50 €	-218 500,50 €
Investimento	-1 583 310,89 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
EBITDA	- €	158 867,96 €	206 962,83 €	262 271,93 €	265 888,89 €	322 287,68 €	406 405,91 €
Amortizações e depreciação		-209 723,74 €	-205 765,47 €	-202 005,10 €	-198 432,76 €	-195 039,03 €	-191 814,99 €
EBIT	- €	-50 855,78 €	1 197,36 €	60 266,83 €	67 456,14 €	127 248,65 €	214 590,92 €
Impostos / Taxes		10 679,71 €	-251,45 €	-12 656,03 €	-14 165,79 €	-26 722,22 €	-45 064,09 €
Resultado líquido	- €	-40 176,07 €	945,92 €	47 610,79 €	53 290,35 €	100 526,43 €	169 526,82 €

[Fonte: Própria]

Uma vez que este negócio tem uma taxa de ocupação bastante diferente entre a época baixa e a época alta, decidiu-se que nos meses de maior movimento haverá quatro novas contratações, uma pessoa

para cada setor. Incluiu-se também como pressuposto o acréscimo de funcionários ao longo dos anos, como é possível verificar na Tabela 12.13 do Anexo E – Plano de exploração. Para além desse pressuposto também se teve em conta o seguro de acidentes de trabalho, o salário mensal, o subsídio de alimentação e a Taxa Social Única (TSU), que “é uma medida contributiva para a Segurança Social prevista no Orçamento do Estado Português e aplicada a trabalhadores e empresas” (TSU (Taxa Social Única): o que é e para que serve?, s.d.), Anexo E – Plano de exploração, Tabela 12.14. Os serviços de segurança e jardinagem e os nadadores-salvadores serão contratados em regime de *outsourcing*. Esta decisão prende-se com a necessidade de reduzir os encargos fiscais com a contratação de trabalhadores adicionais.

Na rubrica de Fornecimento e Serviços Externos (FSE) inclui-se as comissões associadas à rede do multibanco, o *software*, a publicidade, a manutenção do *website* e os custos com a eletricidade e a água. A estimativa dos custos anuais associados a estes serviços são de 400 €, 150 €, 1 000 €, 600 €, 18 000 €, respetivamente.

Na previsão das receitas do restaurante, pressupõem-se que 40% dos hóspedes vão optar por almoçar neste espaço e os restantes 60% vão preferir almoçar fora do empreendimento, ou na *kitchenette* das habitações. Este espaço vai estar aberto ao público e apenas vai servir pequenos-almoços e almoços, com preços médios para essas duas refeições entre 6,00 € e 10,00 € (Anexo C – Menu do restaurante). Para além disto, prevê-se que a margem de lucro seja de 70%. Na secção das receitas obtidas pela venda de produtos na mercearia considerou-se o pressuposto de que a sua venda iria resultar numa margem de lucro de 50% e que 35% dos hóspedes iria adquirir estes produtos. Na Tabela 12.15, nos Anexos, é possível verificar mais pormenores sobre as despesas e os proveitos do restaurante e na mercearia em 2024.

Em relação às depreciações e amortizações considerou-se que serão efetuadas à taxa constante de 5%. Todo o investimento necessário para o bom funcionamento do empreendimento seria feito antes da abertura do negócio ao público.

*Tabela 7.2 Mapa dos cash-flows*

Ano	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<i>Cash-flow</i> exploração	- €	169 547,68 €	206 711,38 €	249 615,90 €	251 723,11 €	295 565,46 €	361 341,81 €
<i>Cash-flow</i> global	-1 583 310,89 €	146 133,47 €	202 028,54 €	243 996,49 €	244 979,82 €	287 473,51 €	1 515 510,47 €
<i>Cash-flow</i> global acumulado	-1 583 310,89 €	-1 437 177,42 €	-1 235 148,87 €	-991 152,39 €	-746 172,57 €	-458 699,06 €	1 056 811,41 €
<i>Free cash-flow</i>	-1 583 310,89 €	135 453,76 €	202 279,99 €	256 652,52 €	259 145,60 €	314 195,73 €	1 560 574,56 €
<i>Free cash-flow</i> acumulado	-1 583 310,89 €	-1 447 857,13 €	-1 245 577,14 €	-988 924,62 €	-729 779,02 €	-415 583,29 €	1 144 991,27 €

[Fonte: Própria]

O *cash-flow* de exploração (CFE) está ligado à “atividade de exploração do projeto” (Fonseca, 2021). O *cash-flow* global (CFG) exclui todos os movimentos que estão relacionados com o financiamento do projeto (Cash flow: o que deve saber sobre o movimento do dinheiro, s.d.). O *free cash-flow*, Tabela 12.18 (Anexo E – Plano de exploração), determina o fluxo financeiro que está disponível para remunerar acionistas e financeiros externos (Fonseca, 2021).

$$CFE = \text{Resultado Líquido} + \text{Amortizações} + \text{Provisões} + \text{Encargos Financeiro} \quad (7.1)$$

$$CFG = CFE - \text{Capital Investido} + \text{Valor Residual} - \Delta NFM \quad (7.2)$$

$$\text{Free cash} - \text{flow} = \text{CFG} - \text{Imposto} \quad (7.3)$$

Para a criação do mapa de *cash-flow* global (Tabela 12.17, Anexo E – Plano de exploração) considerou-se que as compras e vendas aos fornecedores e clientes, respetivamente, serão efetuadas a pronto pagamento e a percentagem de *stocks*, na mercearia e no restaurante, será cerca de 30% das vendas. As necessidades de fundo de maneio (NFM) representam o montante necessário para o financiamento do ciclo operacional da empresa, para fazer face ao desfasamento temporal entre compras e vendas e pagamentos e recebimentos (Fonseca, 2021).

O *cash-flow* de exploração (Tabela 12.16, Anexo E – Plano de exploração) vai aumentar gradualmente com o aumento do resultado líquido. Adicionando as Operações de Investimento verifica-se uma diferença nos anos de 2023 e 2029, visto que no primeiro ano referido houve a aquisição dos ativos e, no último, existiu a dedução do seu valor contabilístico líquido, isto é, valor residual, que se considerou 1 163 878,99 €. O valor residual corresponde ao valor atribuído ao equipamento e fundo de maneio no fim da vida do projeto. Deste modo, a empresa pode proceder à venda dos equipamentos e realizar uma mais-valia (Fonseca, 2021).

$$\text{Valor residual} = \text{Investimento} - \sum_{t=1}^n \text{Depreciação}_t \quad (7.4)$$

# Capítulo 8

## Avaliação da viabilidade económico-financeira

Neste capítulo será feita uma avaliação da viabilidade económico-financeira do empreendimento turístico. Esta análise será feita através do Valor Atual Líquido (VAL), da Taxa Interna de Rentabilidade (TIR) e do *Payback Period*.

Serão consideradas duas hipóteses de avaliação do projeto. Em primeiro lugar, considerando a potencial venda do empreendimento ao fim de seis anos, e num segundo caso, considerando a exploração do projeto em perpetuidade.

O valor atual líquido é um critério de avaliação que traduz o preço de mercado do projeto através da comparação entre os *cash-flows* gerados e a respetiva saída de capital (investimento), atualizados ao mesmo momento temporal (Fonseca, 2021).

$$VAL = \frac{CF_1}{1+r} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n} - Investimento_0 \quad (8.1)$$

Quando o  $VAL > 0$  o projeto é viável, isto é, dado um valor atual líquido positivo, os *cash-flows* gerados pelo mesmo são superiores ao capital investido, tendo ainda capacidade, a uma taxa acima da taxa de atualização considerada, de remunerar os investidores (Fonseca, 2021). Através da Tabela 8.1 pode-se concluir que o VAL apresenta um valor igual a 352 894,52 €, o que é um indicador positivo para o negócio.

Tabela 8.1 Avaliação do projeto com a venda do empreendimento no sexto ano, cenário moderado

Avaliação do Projeto	
Valor Atual Líquido (VAL)	352 894,52 €
Taxa de Rentabilidade (TIR)	11,5%
<i>Payback Period</i>	5,30

5 anos 3 meses

[Fonte: Própria]

Relativamente à Taxa Interna de Rentabilidade (TIR), esta corresponde à taxa de remuneração máxima que o projeto consegue proporcionar. Matematicamente, a TIR é a taxa de atualização para a qual o VAL é nulo, significando que o valor atual dos *cash-flows* futuros consegue repor o valor do capital investido, remunerando os investidores a essa mesma taxa de atualização (Fonseca, 2021).

$$TIR: VAL = 0 \Leftrightarrow -Investimento_0 + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+TIR)^t} = 0 \quad (8.2)$$

Quando  $TIR > WACC$ , o projeto tem uma remuneração superior à exigida pelos investidores. Assim, verificou-se que a TIR deste projeto é igual a 11,5% e, tendo em conta que o WACC é de 6,73%, pode-se concluir acerca da sua viabilidade.

Por último, o *payback period* é o critério de avaliação que representa o número de períodos necessários para recuperar o capital investido. Assim, este critério estabelece que devemos investir em

projetos cujo prazo de recuperação seja inferior ao prazo de vida do projeto ou, no caso de estarmos a comparar vários projetos, devemos optar pelo que possuir menor prazo de recuperação, uma vez que quanto maior for o período necessário para recuperar o capital investido, maior será o risco associado ao projeto (Fonseca, 2021). Verificou-se que o número de períodos necessários para recuperar o capital investido deste projeto é de 5 anos e 3 meses.

No segundo caso em que se assume a continuidade do projeto, é necessário fazer uma projeção dos *cash-flows* para se poder calcular o valor do VAL. Assumiu-se que a partir de 2029 os *cash-flows* são todos iguais, podendo ser atualizados recorrendo às perpetuidades. Através do cálculo ( 8.3 ) está-se a atualizar tudo para 2028 e usando ( 8.4 ) atualiza-se para o valor atual, isto é, o ano 0.

$$P_{2028} = \frac{CF_{2029}}{WACC} \quad (8.3)$$

$$P_{2023} = \frac{P_{2028}}{(1+WACC)^5} \quad (8.4)$$

Após o cálculo deste valor é obtido o valor atual líquido através do seguinte cálculo:

$$VAL = \sum_{t=1}^5 \frac{CF_t}{(1+r)^t} - Investimento_0 + P_{2023} \quad (8.5)$$

Relativamente à Taxa Interna de Rentabilidade (TIR), esta foi calculada usando a ferramenta que está disponível no *Excel, Goal Seek*.

Através da Tabela 8.1 verifica-se que o valor atual líquido é de 3 097 066,10 € e a TIR é igual a 17,42%, superior à taxa de atualização, logo o projeto é positivo e viável perante os termos apresentados. O *payback period*, em comparação com o outro cenário, aumentou cerca de 1 ano, o que pode ser considerado uma diferença que não causa grande impacto.

*Tabela 8.2 Avaliação do projeto em perpetuidade, cenário moderado*

Avaliação do Projeto	
Valor Atual Líquido (VAL)	3 097 066,10 €
Taxa de Rentabilidade (TIR)	17,42%
<i>Payback Period</i>	6,18 6 anos 2 meses

[Fonte: Própria]

Em conclusão, verifica-se que o projeto é viável tanto no cenário onde há a potencial venda do empreendimento ao fim de seis anos, aproximadamente, como no caso em que a exploração do projeto é perpétua.

# Capítulo 9

## Análise de sensibilidade

A incerteza acerca do futuro leva a que as empresas construam vários cenários, de forma a estarem preparadas para diferentes situações. Como tal, verificou-se de que forma a viabilidade do negócio pode ser alterada através de variações nas rubricas do projeto. Assim, criaram-se dois cenários possíveis, o cenário otimista e o cenário pessimista. Também foi criado um cenário de expansão, onde irá ser avaliado ao fim de quanto tempo é que é benéfico fazer essa expansão.

### 9.1 Cenário Pessimista

Relativamente ao cenário pessimista, considerou-se um decréscimo de 10% nas vendas, um acréscimo de 20% nas rubricas Fornecimentos e Serviços Externos Fixos e Variáveis e, por último, um aumento de 20% nas Necessidades de Fundo de Maneio. Tal como no Capítulo 8, dois casos serão avaliados neste cenário, um em que se vende e outro em que se mantém o empreendimento.

Começando por analisar o caso onde não se vai realizar a venda do empreendimento ao fim dos seis anos.

*Tabela 9.1 Valores dos cash-flows no cenário de perpetuidade, cenário pessimista*

Ano	0	1	2	3	4	5	6
<i>Cash-flow</i> global	-1 583 310,89 €	153 938,21 €	177 440,95 €	189 910,48 €	155 691,54 €	156 366,61 €	171 038,75 €
<i>Cash-flow</i> global acumulado	-1 583 310,89 €	-1 429 372,68 €	-1 251 931,74 €	-1 062 021,26 €	-906 329,72 €	-749 963,11 €	-578 924,37 €
<i>Free cash-flow</i>	-1 583 310,89 €	143 258,49 €	170 119,11 €	186 913,29 €	144 558,68 €	146 326,76 €	165 768,13 €
<i>Free cash-flow</i> acumulado	-1 583 310,89 €	-1 440 052,40 €	-1 269 933,29 €	-1 083 019,99 €	-938 461,31 €	-792 134,55 €	-626 366,42 €

[Fonte: Própria]

*Tabela 9.2 Avaliação do projeto em perpetuidade, cenário pessimista*

Avaliação do Projeto	
Valor Atual Líquido (VAL)	939 078,32 €
Taxa de Rentabilidade (TIR)	10,70%
<i>Payback Period</i>	8,48 8 anos 5 meses 22 dias

[Fonte: Própria]

Estas variações provocaram uma diminuição no VAL e na TIR para 939 078,32 € e 10,70%, respetivamente. O projeto em perpetuidade continua a ser viável, no entanto o número de períodos necessários para recuperar o capital investido aumentou, passando a ser 8 anos.

Passando à análise da avaliação do projeto onde há a venda do empreendimento, para além dos indicadores referidos anteriormente, que foram alterados, considerou-se que o valor residual reduziu cerca de 30% face ao valor indicado no Capítulo 7.

*Tabela 9.3 Valores dos cash-flows do projeto com a venda no sexto ano, cenário pessimista*

Ano	0	1	2	3	4	5	6
<i>Cash-flow</i> global	-1 583 310,89 €	153 938,21 €	177 440,95 €	189 910,48 €	155 691,54 €	156 366,61 €	985 754,04 €
<i>Cash-flow</i> global acumulado	-1 583 310,89 €	-1 429 372,68 €	-1 251 931,74 €	-1 062 021,26 €	-906 329,72 €	-749 963,11 €	235 790,93 €
<i>Free cash-flow</i>	-1 583 310,89 €	143 258,49 €	170 119,11 €	186 913,29 €	144 558,68 €	146 326,76 €	980 483,42 €
<i>Free cash-flow</i> acumulado	-1 583 310,89 €	-1 440 052,40 €	-1 269 933,29 €	-1 083 019,99 €	-938 461,31 €	-792 134,55 €	188 348,88 €

[Fonte: Própria]

*Tabela 9.4 Avaliação do projeto com a venda no sexto ano, cenário pessimista*

<b>Avaliação do Projeto</b>	
Valor Atual Líquido (VAL)	-227 596,72 €
Taxa de Rentabilidade (TIR)	3,1%
<i>Payback Period</i>	5,76 5 anos 9 meses 4 dias

[Fonte: Própria]

Estas variações fizeram com que o VAL passasse a ser negativo, -227 596,72 €, e apesar de a TIR também não passar a ser menor que 0%, passou a ser mais baixa do que o valor de WACC, logo pode-se concluir que o projeto não é viável.

Sendo assim, apesar de o projeto não ser viável na hipótese em que o empreendimento é vendido, no cenário de perpetuidade este continua viável, com um *payback period* de 8 anos, aproximadamente.

## 9.2 Cenário Otimista

Relativamente ao cenário otimista, considerou-se um acréscimo de 10% e 15%, nas vendas e no valor residual, respetivamente, e uma diminuição de 20% nas rubricas Fornecimentos e Serviços Externos Fixos e Variáveis. Tal como no cenário negativo, teremos dois casos neste cenário.

Sendo assim, começando por analisar o projeto com o objetivo de vender o empreendimento no fim do período em estudo, obteve-se os resultados indicados na Tabela 9.5.

*Tabela 9.5 Valores dos cash-flows supondo a venda do empreendimento no sexto ano, cenário otimista*

Ano	0	1	2	3	4	5	6
<i>Cash-flow</i> global	-1 583 310,89 €	146 133,47 €	230 518,51 €	307 948,40 €	357 628,59 €	466 018,19 €	1 956 785,43 €
<i>Cash-flow</i> global acumulado	-1 583 310,89 €	-1 437 177,42 €	-1 206 658,91 €	-898 710,51 €	-541 081,92 €	-75 063,73 €	1 881 721,69 €
<i>Free cash-flow</i>	-1 583 310,89 €	135 453,76 €	238 343,24 €	337 604,31 €	401 738,98 €	540 201,65 €	2 072 742,62 €
<i>Free cash-flow</i> acumulado	-1 583 310,89 €	-1 447 857,13 €	-1 209 513,89 €	-871 909,58 €	-470 170,60 €	70 031,05 €	2 142 773,67 €

[Fonte: Própria]

Neste caso observa-se que a partir do quinto ano o *free cash-flow* acumulado já é positivo, significando que as variações tiveram um impacto bastante positivo nos indicadores de avaliação do projeto.

*Tabela 9.6 Avaliação do projeto supondo a venda do empreendimento no sexto ano, cenário otimista*

Avaliação do Projeto			
Valor Atual Líquido (VAL)	944 637,81 €		
Taxa de Rentabilidade (TIR)	18,1%		
<i>Payback Period</i>	4,04	4 anos	14 dias

[Fonte: Própria]

Para reforçar o impacto positivo, através da Tabela 9.6 verifica-se que o valor do VAL e da TIR apresentam um valor bastante elevado comparativamente com o cenário moderado. O VAL passa a assumir um valor de 944 637,81 €, enquanto a TIR passa a 18,1%. Segundo estes indicadores, o projeto apresenta-se deveras positivo e viável perante os termos apresentados.

As Tabela 9.7 e Tabela 9.8 apresentam os mesmos indicadores, mas agora para o caso em que não se realiza a venda do empreendimento.

*Tabela 9.7 Valores dos cash-flows em perpetuidade, cenário otimista*

Ano	0	1	2	3	4	5	6
<i>Cash-flow</i> global	-1 583 310,89 €	146 133,47 €	230 518,51 €	307 948,40 €	357 628,59 €	466 018,19 €	618 324,58 €
<i>Cash-flow</i> global acumulado	-1 583 310,89 €	-1 437 177,42 €	-1 206 658,91 €	-898 710,51 €	-541 081,92 €	-75 063,73 €	543 260,85 €
<i>Free cash-flow</i>	-1 583 310,89 €	135 453,76 €	238 343,24 €	337 604,31 €	401 738,98 €	540 201,65 €	734 281,78 €
<i>Free cash-flow</i> acumulado	-1 583 310,89 €	-1 447 857,13 €	-1 209 513,89 €	-871 909,58 €	-470 170,60 €	70 031,05 €	804 312,83 €

[Fonte: Própria]

*Tabela 9.8 Avaliação do projeto em perpetuidade, cenário otimista*

<b>Avaliação do Projeto</b>	
Valor Atual Líquido (VAL)	6 249 069,76 €
Taxa de Rentabilidade (TIR)	24,39%
<i>Payback Period</i>	4,12 4 anos 1 mês

[Fonte: Própria]

Tal como na avaliação anterior, onde se tem em conta o valor residual, o *cash-flow* acumulado passou a ser positivo no quinto ano e os valores do VAL e da TIR são mais altos do que os obtidos no cenário moderado, 6 249 069,76 € e 24,39%, respetivamente, significando que as variações feitas têm um impacto positivo para o empreendimento, tornando o projeto positivo e viável.

Assim, conclui-se que as variações feitas tiveram um impacto positivo nos dois casos considerados, mantendo o projeto positivo e viável.

### 9.3 Cenário de expansão

Neste cenário será avaliado se será benéfico investir novamente neste empreendimento e qual a melhor altura para o fazer. Sendo assim vai-se ter em conta os valores obtidos no cenário moderado tendo em vista a continuidade do projeto. Antes de começar a analisar é necessário relembrar alguns dos valores que foram obtidos.

- O *cash-flow* global acumulado passou a ser positivo a partir do sexto ano;
- O *free cash-flow* acumulado passou a ser positivo no quinto ano;
- O *Payback Period* é de 6 anos e 2 meses;
- O valor do VAL é de 3 097 066,10 € e o valor da TIR é de 17,42%.

O objetivo da expansão é aumentar o número de hóspedes e para isso é necessário aumentar o número de camas, implicando o aumento do número de habitações e do número de espaços para as tendas, no caso do campismo. Pressupõe-se que o custo de construção e de decoração se manteve constante ao longo dos anos, e que a taxa de ocupação destas novas habitações vai ser de 64,7%. Em relação ao restaurante e à mercearia continuou-se com os mesmos pressupostos que foram referidos no Capítulo 7.

Sendo assim, verificou-se que seria possível construir 5 habitações T0, 1 habitação T1 e 2 casas T2, respetivamente, e criar espaço para mais 6 tendas. Com esta construção não será necessário adquirir mais terreno, visto que ainda estariam disponíveis 11 mil m<sup>2</sup> e estas construções ocupariam apenas 571 m<sup>2</sup>.

Esta nova expansão irá ter um custo de 559 174,40 € e as receitas da estadia, restaurante e mercearia serão de, aproximadamente, 245 771,23 €. Optou-se por não recorrer ao capital alheio, usando o capital obtido do próprio empreendimento. As casas serão construídas até ao final do quarto ano, com o objetivo de serem inauguradas no início de 2028, quinto ano do projeto.

*Tabela 9.9 Valores dos cash-flows supondo a perpetuidade, no cenário de expansão*

Ano	0	1	2	3	4	5	6
<i>Cash-flow global</i>	-1 583 310,89 €	146 133,47 €	202 028,54 €	243 996,49 €	-755 942,36 €	481 632,79 €	574 914,64 €
<i>Cash-flow global acumulado</i>	-1 583 310,89 €	-1 437 177,42 €	-1 235 148,87 €	-991 152,39 €	-1 747 094,75 €	-1 265 461,96 €	-690 547,32 €
<i>Free cash-flow</i>	-1 583 310,89 €	135 453,76 €	202 279,99 €	256 652,52 €	-859 203,20 €	559 966,96 €	679 332,48 €
<i>Free cash-flow acumulado</i>	-1 583 310,89 €	-1 447 857,13 €	-1 245 577,14 €	-988 924,62 €	-1 848 127,82 €	-1 288 160,86 €	-608 828,37 €

[Fonte: Própria]

*Tabela 9.10 Avaliação do projeto no cenário de expansão supondo a perpetuidade*

<b>Avaliação do Projeto</b>	
Valor Atual Líquido (VAL)	4 859 405,40 €
Taxa de Rentabilidade (TIR)	18,37%
<i>Payback Period</i>	7,20 7 anos 3 meses

[Fonte: Própria]

Como houve um custo adicional no quarto ano, isso fez com que o *cash-flow* global passasse a ser negativo nesse ano, no entanto no ano seguinte o *cash-flow* voltou a ser positivo, o que significa que a despesa não foi suficientemente grande para causar um impacto negativo significativo. Em comparação com o cenário moderado, o *payback period* passou a ser de 7 anos. A nível do VAL, este continuou a ser positivo, 4 859 405,40 €, e o valor da TIR, 18,37%, continuou a ser superior à taxa de atualização, 6,73%, o que significa que o projeto continua a ser viável.

Em suma, este plano de exploração foi benéfico para o projeto no caso da perpetuidade, pois a taxa interna de rentabilidade e o valor atual líquido aumentaram, cerca de 1% e 1,7 milhões €, respetivamente.

### 9.3.1 Opção real de expansão

Uma outra forma de verificar se o projeto de expansão é benéfico para o empreendimento é através de uma opção real de expansão de um projeto. Após determinar o valor dessa opção, este valor irá ser adicionado ao valor atual líquido antes da expansão.

Uma opção confere ao titular o direito de comprar, ou vender, uma determinada quantidade do ativo subjacente a um preço fixo, o preço de exercício, antes ou, apenas, na data de vencimento, dependendo se a opção é uma opção americana ou europeia, respetivamente. Por se tratar de um direito e não de uma obrigação, o titular pode optar por não exercer o direito e permitir que a opção expire. (Damodaran, 2000)

O valor de uma opção pode ser calculado através do modelo Binominal ou do modelo *Black-Scholes*. O modelo Binominal de determinação do preço de uma opção usa uma formulação simples, no qual o ativo, em qualquer período, pode mover-se para um de dois preços possíveis. O modelo *Black-Scholes* não é uma alternativa ao modelo já referido, mas sim um caso limite do modelo Binomial, este modelo é mais indicado para as opções europeias, pois não há a possibilidade do exercício antecipado e do pagamento de dividendos afetarem o valor das opções (Damodaran, 2000).

*Tabela 9.11 Parâmetros necessários para determinar o valor da opção de expansão*

<b>Valor da opção de expansão</b>	<b>1 916 874,42 €</b>
Desvio-padrão do valor da opção ( $\sigma$ )	0,3805
Valor atual dos <i>cash-flows</i> associados à expansão (S)	2 393 397,92 €
Valor do investimento (K)	559 174,40 €
Tempo até à expansão (t)	4 anos
Taxa de juro sem risco (r)	4,06%

[Fonte: Própria]

Assim, para o cálculo da opção real de expansão deste projeto vai-se ter em conta o modelo de *Black-Scholes*, logo vai ser necessário determinar o desvio-padrão, o valor atual dos *cash-flows* associados à expansão, o valor do investimento, o tempo até à expansão e a taxa de juro sem risco, uma vez que o valor da opção é calculado através da seguinte equação.

$$\text{Value of call} = S \times N(d_1) - K \times e^{-r \times t} \times N(d_2) \quad (9.1)$$

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{S}{K}\right) + \left(r + \frac{\sigma^2}{2}\right)t}{\sigma\sqrt{t}} \quad (9.2)$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{t} \quad (9.3)$$

O valor do desvio-padrão foi obtido de *Damodaran* (Debt Fundamentals, s.d.), tendo por base a variável *Std dev in Stock Prices* da secção de Hotelaria. Todos os restantes parâmetros referidos na Tabela 9.11 já foram referidos ao longo dos Capítulos 6.1 a 9.3. Assim, apura-se que o valor da opção de expansão é igual a 1 916 874,42 €.

Este valor pode ser adicionado ao valor atual líquido do projeto original, igual a 3 097 066,10 €, ao adicionar a opção de expansão fica-se com um valor presente líquido de 5 013 940,52 €. Assim, conclui-se que o projeto continua a ser viável e adquirir esta opção de expansão vai ser uma mais-valia para o empreendimento.

# Capítulo 10

## Conclusão

Cada vez mais o Turismo tem tido um papel importante na economia de Portugal. Como tal considerou-se que seria um bom setor para investir, surgindo a ideia do empreendimento turístico. O objetivo deste empreendimento não é apenas obter lucros, mas também melhorar a qualidade de vida dos habitantes da vila, dado que quanto mais turistas, maior é o movimento do comércio local, que influencia o aumento de oportunidades de emprego, da visibilidade da zona e a diminuição do despovoamento.

Num mercado tão competitivo como o turismo, o principal objetivo neste setor é marcar a diferença, garantindo ao hóspede um alto nível de serviço prestado e, conseqüentemente, um alto nível de satisfação. Assim sendo, considera-se que o sucesso de um projeto turístico está diretamente relacionado com o que o empreendimento consegue oferecer ao cliente, através de ofertas e serviços personalizados.

Tendo em conta a chave para o sucesso, este empreendimento, para além de proporcionar aos visitantes momentos de relaxamento e de fuga às zonas urbanas, também criou várias atividades que podem ser feitas durante a estadia. No entanto, é necessário ter em conta os fatores externos que poderão ajudar, ou afetar, o desempenho do projeto. Alguns dos fatores prejudiciais são a situação económica, a rede de transportes, a sazonalidade e, no verão, o risco de incêndios. Por outro lado, os fatores que beneficiam o empreendimento, são as condições naturais e climatéricas existentes, a cultura e o grau de competitividade existente na zona que é baixo, o que pode levar a excelentes taxas de ocupação, tal como se considera no nosso projeto.

O projeto pretende contribuir com alguns dos ODS com o intuito de ser um empreendimento o mais sustentável possível. Sendo assim alguns dos objetivos que se pretende contribuir são as energias renováveis e acessíveis, trabalho digno e crescimento económico, produção e consumo sustentável e o objetivo proteger a vida terrestre.

Através de toda a análise feita, concluiu-se que o projeto é viável tanto no cenário onde há a potencial venda do empreendimento ao fim de seis anos, como no caso em que a exploração do projeto é perpetua. O valor atual líquido é positivo em ambas as hipóteses, 352 894,52 € e 3 097 066,10 €, respetivamente, e a taxa interna de rentabilidade é superior à taxa de atualização, o valor da TIR no caso da perpetuidade foi de 17,42% e, no outro caso, é igual a 11,50% para um WACC é igual a 6,73%.

A incerteza acerca do futuro leva a que as empresas construam possíveis cenários, de forma a estarem preparadas para fazerem face a diferentes situações. Como tal, verificou-se de que forma a viabilidade do negócio pode ser alterada através de variações nas rubricas de Fornecimentos e Serviços Externos Fixos e Variáveis, nas vendas, no valor residual e nas Necessidades de Fundo de Maneio. Assim, criaram-se dois cenários possíveis, o cenário otimista e o cenário pessimista.

No cenário otimista verificou-se que as variações feitas tiveram um impacto positivo nas duas hipóteses consideradas, mantendo o projeto positivo e viável em ambos os casos. No cenário pessimista

na hipótese em que o empreendimento é vendido, o projeto não é viável, mas no cenário de perpetuidade do projeto, este continua viável, com um *payback period* de 8 anos, aproximadamente.

Também foi criado um cenário de expansão, onde foi avaliada a viabilidade de realizar uma expansão ao fim de quatro anos, com um investimento adicional de 559 174,40 €. Para avaliar este cenário usou-se duas formas distintas de verificar a viabilidade, uma delas foi através do cálculo do valor atual líquido, 4 859 405,40 € e da taxa interna de rentabilidade, 18,37%, e outra forma foi através do valor da opção de expansão do projeto, usando o modelo *Black-Scholes*- Neste último caso o valor atual líquido do projeto foi de 5 013 940,52 € e o valor da opção igual a 1 916 874,42 €. Em ambas as formas o valor referido continuou a ser positivo, logo o projeto permanece viável.

# Referências Bibliográficas

*3D Interior Design App | Room Planner.* (s.d.). Obtido de Room Planner: <https://www.roomplannerapp.com/pt>

*7 Maravilhas de Portugal Aldeias - 7 Maravilhas de Portugal.* (2017). Obtido de 7 Maravilhas de Portugal: <https://projetos.7maravilhas.pt/portfolio-items/7-maravilhas-de-portugal-aldeias/>

*Amazon: Low Prices in Electronics, Books, Sports Equipment & more.* (s.d.). Obtido de Amazon: <https://www.amazon.co.uk/>

*Atividades económicas em Portugal - RTP Ensina.* (s.d.). Obtido de RTP Ensina: <https://ensina.rtp.pt/artigo/atividades-economicas-em-portugal/>

*Betas.* (s.d.). Obtido de Welcome to Pages at the Stern School of Business, New York University: [https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/Betas.html](https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html)

*Cash flow: o que deve saber sobre o movimento do dinheiro.* (s.d.). Obtido de Economista: <https://www.e-konomista.pt/cash-flow/>

Damodaran, A. (2000). The Promise and Peril of Real Options. *Journal of Applied Corporate Finance*(1745-6622), 24-44. Obtido de <http://dx.doi.org/10.1111/j.1745-6622.2000.tb00052.x>

*Debt Fundamentals.* (s.d.). Obtido de Damodaran: [https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/dbtfund.html](https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/dbtfund.html)

*Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março.* (s.d.). Obtido de Diário da República: <https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/39-2008-247248>

*Empreendimentos Turísticos.* (s.d.). Obtido de Turismo de Portugal- Business: [https://business.turismodeportugal.pt/pt/Planear\\_Iniciar/Como\\_comecar/Empreendimento\\_Turisticos/Paginas/default.aspx](https://business.turismodeportugal.pt/pt/Planear_Iniciar/Como_comecar/Empreendimento_Turisticos/Paginas/default.aspx)

Fonseca, R. J. (2021). *Análise de Projetos de Investimento - Sebenta Teórica.* Lisboa: Faculdade de Ciências - Universidade de Lisboa.

*Google Maps.* (s.d.). Obtido de Google: <https://www.google.com/maps/search/Hot%C3%A9is/@39.7009035,-8.3242897,13z?authuser=0&entry=ttu>

*História do Município.* (s.d.). Obtido de Município de Ferreira do Zêzere - Início: <https://www.cm-ferreiradozezere.pt/mfz-municipio/concelho>

*Lâmpadas LED: conheça todas as vantagens.* (s.d.). Obtido de Economista: <https://www.e-konomista.pt/vantagens-lampadas-led/>

*Legislação.* (s.d.). Obtido de Turismo de Portugal - Business: [http://business.turismodeportugal.pt/pt/Planear\\_Iniciar/Como\\_comecar/Empreendimento\\_Turisticos/Paginas/legislacao-empreendimentos-turisticos.aspx](http://business.turismodeportugal.pt/pt/Planear_Iniciar/Como_comecar/Empreendimento_Turisticos/Paginas/legislacao-empreendimentos-turisticos.aspx)

*Leroy Merlin.* (s.d.). Obtido de Leroy Merlin: <https://www.leroymerlin.pt/>

*Metainformação.* (s.d.). Obtido de Statistics Portugal - Web Portal: [https://www.ine.pt/bddXplorer/htdocs/minfo.jsp?var\\_cd=0005599&lingua=PT](https://www.ine.pt/bddXplorer/htdocs/minfo.jsp?var_cd=0005599&lingua=PT)

*Móveis e Decoração - Não há casa como a nossa.* (s.d.). Obtido de IKEA Global: <https://www.ikea.com/pt/pt/>

*Móveis online | Móveis baratos e modernos.* (s.d.). Obtido de Designermöbel günstig kaufen - SKLUM: [https://www.sklum.com/pt/?gclid=CjwKCAjwu4WoBhBkEiwAojNdXs0oedZIoI72O7\\_4XyN Mp8tbESzki0kHQoudTcSjsxwL6Dk3k6UbchoCtBAQAvD\\_BwE](https://www.sklum.com/pt/?gclid=CjwKCAjwu4WoBhBkEiwAojNdXs0oedZIoI72O7_4XyN Mp8tbESzki0kHQoudTcSjsxwL6Dk3k6UbchoCtBAQAvD_BwE)

*Município de Ferreira do Zêzere - Onde Dormir.* (s.d.). Obtido de Município de Ferreira do Zêzere - Início: <https://www.cm-ferreiradozezere.pt/onde-dormir>

*O que é o IRC? - Sage Advice Portugal.* (s.d.). Obtido de Sage Advice Portugal: <https://www.sage.com/pt-pt/blog/dicion%C3%A1rio-termos-empresariais/o-que-e-o-irc/>

*O que é PIB (Produto Interno Bruto)?* (17 de 8 de 2023). Obtido de Portal da Indústria: <https://www.portaldaindustria.com.br/industria-de-a-z/produto-interno-bruto/>

*O que é um Ativo Fixo? - Sage Advice Portugal.* (s.d.). Obtido de Sage Advice Portugal: <https://www.sage.com/pt-pt/blog/dicion%C3%A1rio-termos-empresariais/o-que-e-um-ativo-fixo/>

*Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.* (s.d.). Obtido de Nações Unidas - ONU Portugal: <https://unric.org/pt/objetivos-de-desenvolvimento-sustentavel/>

*ODS - BCSD Portugal.* (s.d.). Obtido de Energias Renováveis e Acessíveis • ODS - BCSD Portugal: <https://ods.pt/objectivos/7-energias-renovaveis/>

*ODS • Objetivos Desenvolvimento Sustentável • BCSD Portugal.* (s.d.). Obtido de ODS - BCSD Portugal: <https://ods.pt/>

*Os objetivos do desenvolvimento sustentável.* (s.d.). Obtido de Turismo de Portugal - Business: <https://business.turismodeportugal.pt/pt/criar/sustentabilidade/Paginas/objetivos-desenvolvimento-sustentavel.aspx>

*Percursos Pedestres.* (s.d.). Obtido de Município de Ferreira do Zêzere - Início: <https://www.cm-ferreiradozezere.pt/material-turistico-download/428-percursos-pedestre>

Petronilho, A. (27 de junho de 2022). *Turismo pesa 8% do PIB.* Obtido de Jornal de Negócios: <https://www.jornaldenegocios.pt/empresas/turismo---lazer/detalhe/turismo-pesa-8-do-pib>

*Pinterest.* (s.d.). Obtido de Pinterest: <https://www.pinterest.pt/pin/605030531214563734/>

*Pinterest.* (s.d.). Obtido de Pinterest: <https://www.pinterest.pt/pin/605030531214579752/>

*Pinterest.* (s.d.). Obtido de Pinterest: <https://www.pinterest.pt/pin/605030531214656814/>

*Pinterest.* (s.d.). Obtido de Pinterest: <https://www.pinterest.pt/pin/605030531214483815/>

*Pinterest.* (s.d.). Obtido de Pinterest: <https://www.pinterest.pt/pin/587930926369786537/>

*Plano Estratégico “Ferreira do Zêzere 2030.* (s.d.). Obtido de Município de Ferreira do Zêzere - Início:  
<https://www.cm-ferreiradozezere.pt/viver/noticias/186-2030/2696-ferreira-do-zezere-2030-questionarios>

*Preço em Portugal de m<sup>2</sup> de Empedrado. Gerador de preços para construção civil.* CYPE Ingenieros, S.A. (s.d.). Obtido de Gerador de preços para construção civil. Portugal. CYPE Ingenieros, S.A.:  
[http://www.geradordeprecos.info/espacos\\_urbanos/Pavimentos\\_urbanos/Pavimentos\\_urbanos/Pedras\\_naturais/Empedrado.html](http://www.geradordeprecos.info/espacos_urbanos/Pavimentos_urbanos/Pavimentos_urbanos/Pedras_naturais/Empedrado.html)

*Preços em Portugal. Gerador de Preços para Construção Civil.* CYPE Ingenieros, S.A. (s.d.). Obtido de Gerador de Preços para Construção Civil. Portugal. CYPE Ingenieros, S.A.:  
[http://www.geradordeprecos.info/obra\\_nova/Infra-estruturas\\_no\\_logradouro/Jardins/Ornamentos\\_de\\_jardim/Canteiro.html](http://www.geradordeprecos.info/obra_nova/Infra-estruturas_no_logradouro/Jardins/Ornamentos_de_jardim/Canteiro.html)

Princípios de Gestão das Organizações - 4.<sup>a</sup> Edição. (2021). Em A. Sotomayor, J. Rodrigues, & M. Duarte. Letras e Conceitos, Lda.

*Propriedade para Eco Resort.* (s.d.). Obtido de PortugalRur - Mediação Imobiliária, Lda:  
<https://www.portugalrur.pt/imovel/propriedade-para-eco-resort-nas-margens-da-albufeira-de-castelo-do-bode/10827579>

*PSI (PSI20.LS) Historical Data - Yahoo Finance.* (s.d.). Obtido de Yahoo Finance - Stock Market Live, Quotes, Business & Finance News:  
<https://finance.yahoo.com/quote/PSI20.LS/history?period1=1546300800&period2=1672531200&interval=1mo&filter=history&frequency=1mo&includeAdjustedClose=true>

*Quanto custa construir uma moradia em Portugal? - engIobra.* (s.d.). Obtido de EngIobra:  
<https://engiobra.com/construir-uma-moradia/>

*Quanto custa construir uma moradia em Portugal? - engIobra.* (s.d.). Obtido de engIobra:  
<https://engiobra.com/construir-uma-moradia/>

*Significado de Turismo (O que é, Conceito e Definição).* (s.d.). Obtido de Enciclopédia Significados:  
<https://www.significados.com.br/turismo/>

*Statistics Portugal - Web Portal.* (s.d.). Obtido de Statistics Portugal - Web Portal:  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine\\_tema&xpid=INE&tema\\_cod=1713](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_tema&xpid=INE&tema_cod=1713)

*Taxas de juro oficiais e de referência | Banco de Portugal.* (s.d.). Obtido de Banco de Portugal:  
<https://www.bportugal.pt/page/taxas-de-juro-oficiais-do-eurosistema-pol-mon>

*TravelBI by Turismo de Portugal - Estimativas rápidas | maio 2023.* (s.d.). Obtido de TravelBI by Turismo de Portugal: <https://travelbi.turismodeportugal.pt/turismo-em-portugal/estimativas-rapidas-maio-2023/>

*TSU (Taxa Social Única): o que é e para que serve?* (s.d.). Obtido de Simulador líder de Crédito e Telecomunicações | Comparajá.pt: <https://www.comparaja.pt/blog/tsu>

*Unlevered Beta.* (s.d.). Obtido de Investopedia:  
<https://www.investopedia.com/terms/u/unleveredbeta.asp>

Vagamundos. (s.d.). *Visitar Ferreira do Zêzere: Roteiro com o que ver e fazer*. Obtido de Vagamundos:  
<https://www.vagamundos.pt/ferreira-do-zezere-o-que-visitar/>

*Valor acrescentado bruto*. (s.d.). Obtido de Instituto Nacional de Estatística:  
[https://www.ine.pt/bddXplorer/htdocs/minfo.jsp?var\\_cd=0006612&lingua=PT](https://www.ine.pt/bddXplorer/htdocs/minfo.jsp?var_cd=0006612&lingua=PT)

# Anexo

## A – Pontos Turísticos



[Fonte: Google Imagens]

*Figura 12.1* Imagens do trilho de Dornes



[Fonte: Google Imagens]

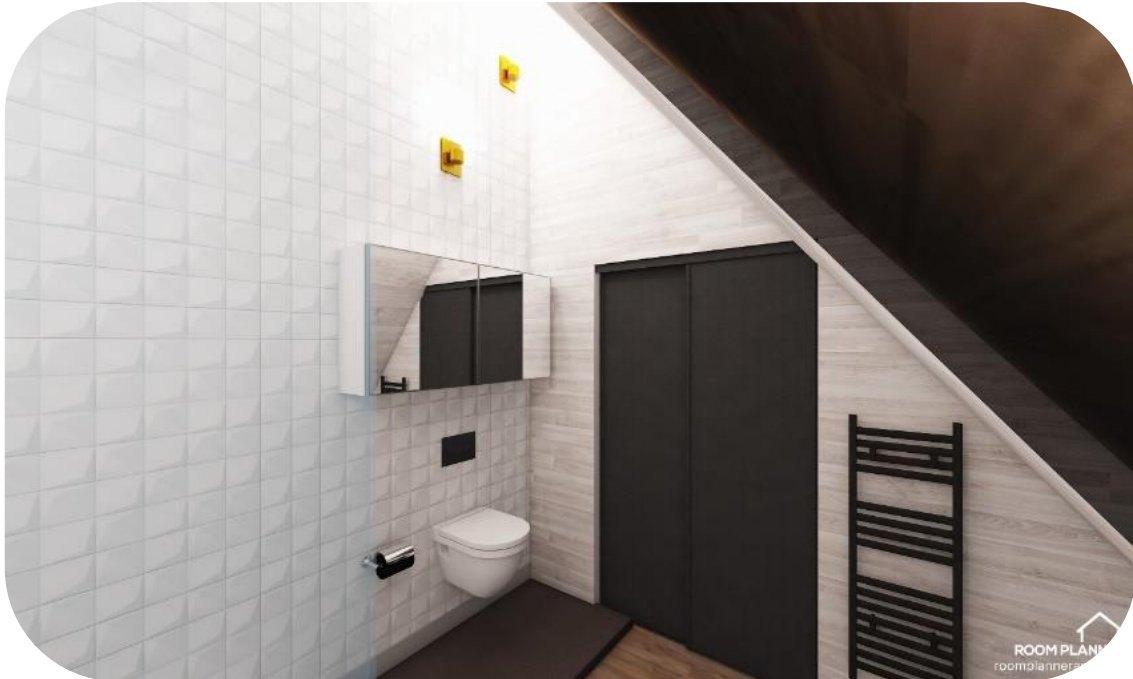
*Figura 12.2* Imagens do trilho do Lagar Velho e da Pombeira



[Fonte: Google Imagens]

*Figura 12.3* Imagens do trilho do Zêzere Sagrado

## B – Portefólio do projeto



[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.4* Imagens da casa de banho do T0



[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.5 Zona do open space do T0 - parte 1*



[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.6 Zona do open space do T0 - parte 2*



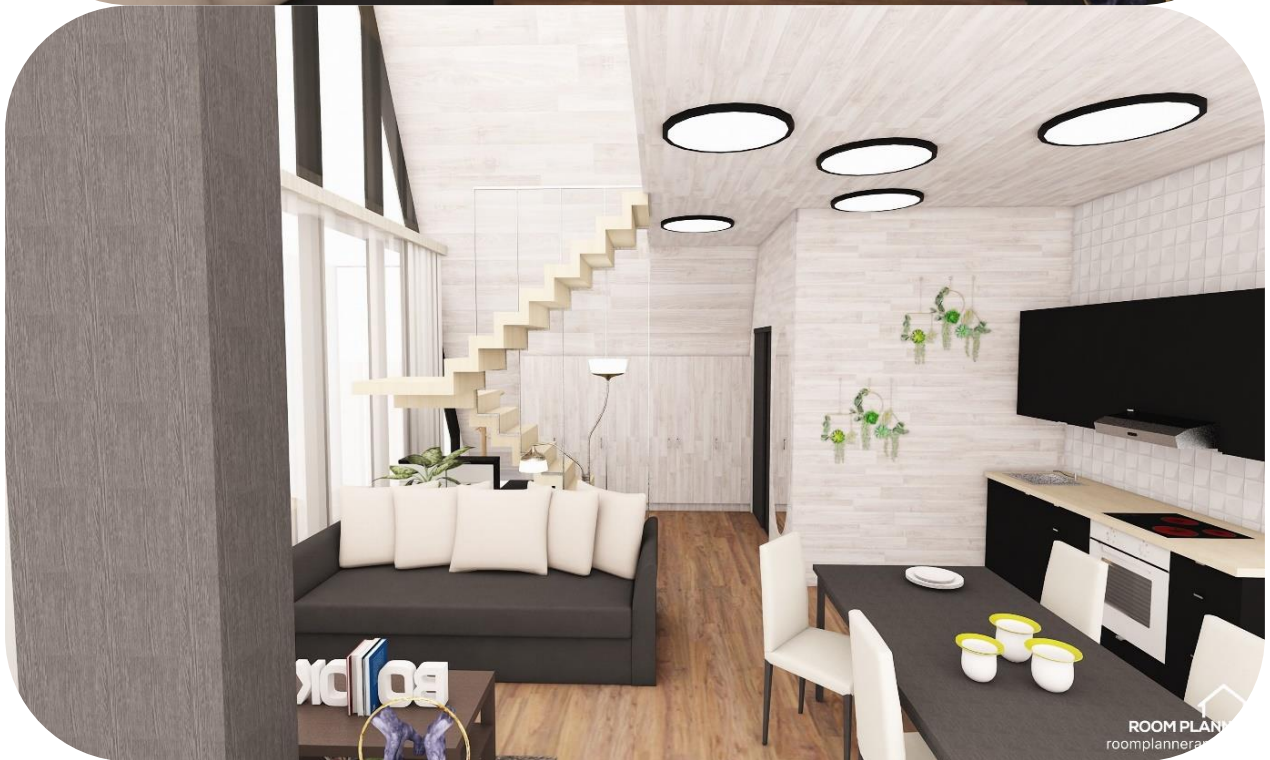
[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.7 Planta do T0*



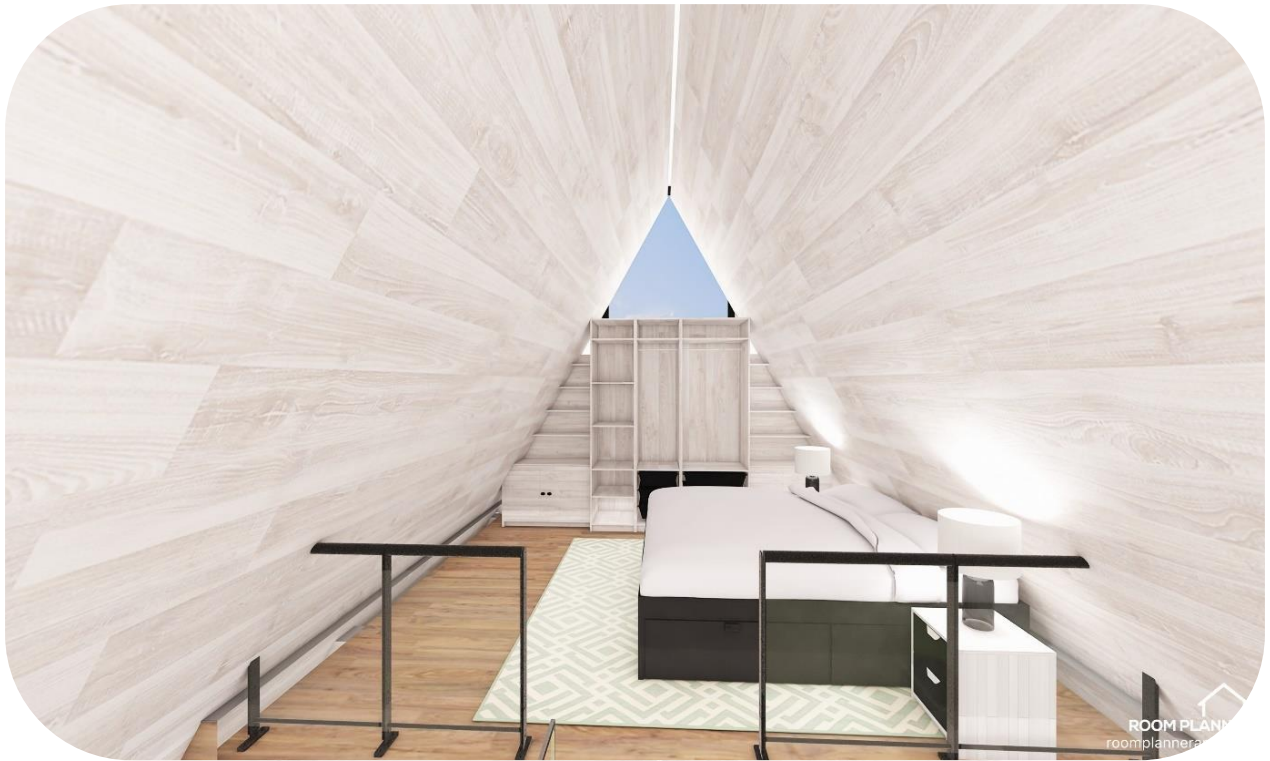
[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.8 Open space do T1 - parte 1*



[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.9 Open space do T1 - parte 2*



[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.10* Quarto de casal do T1



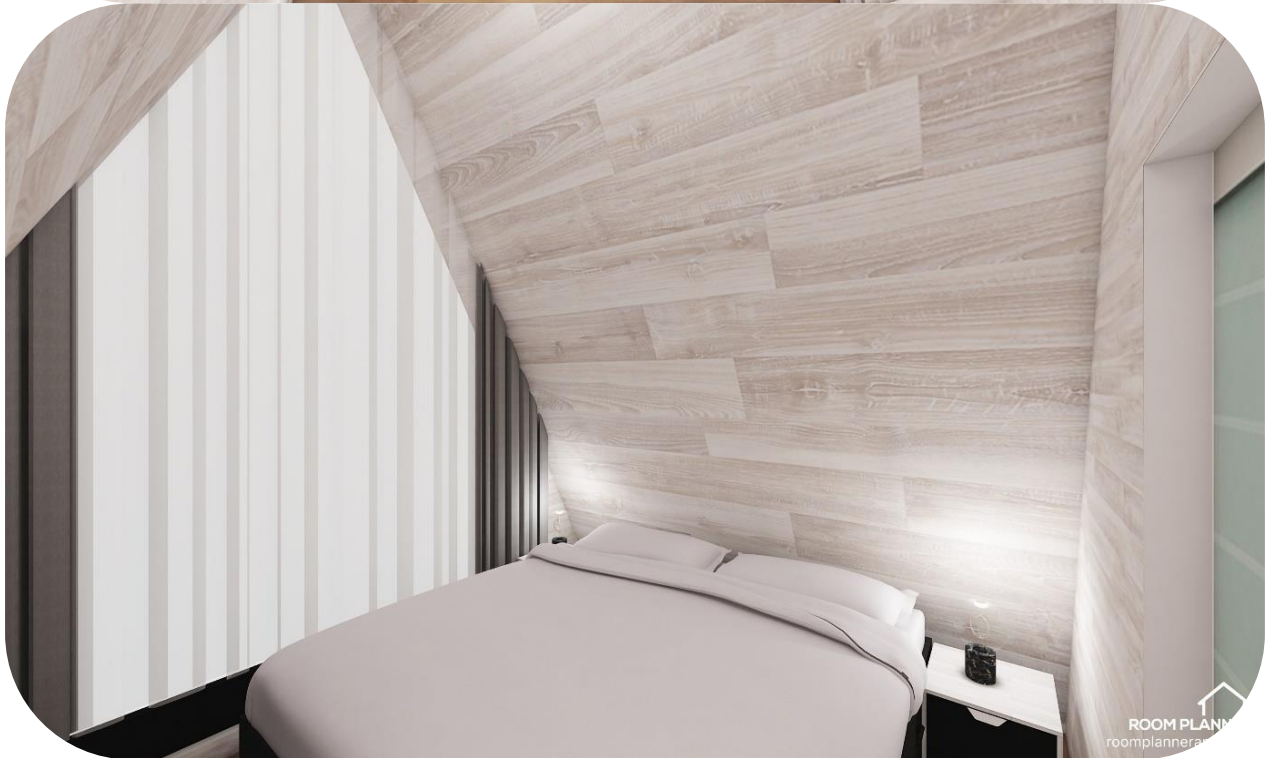
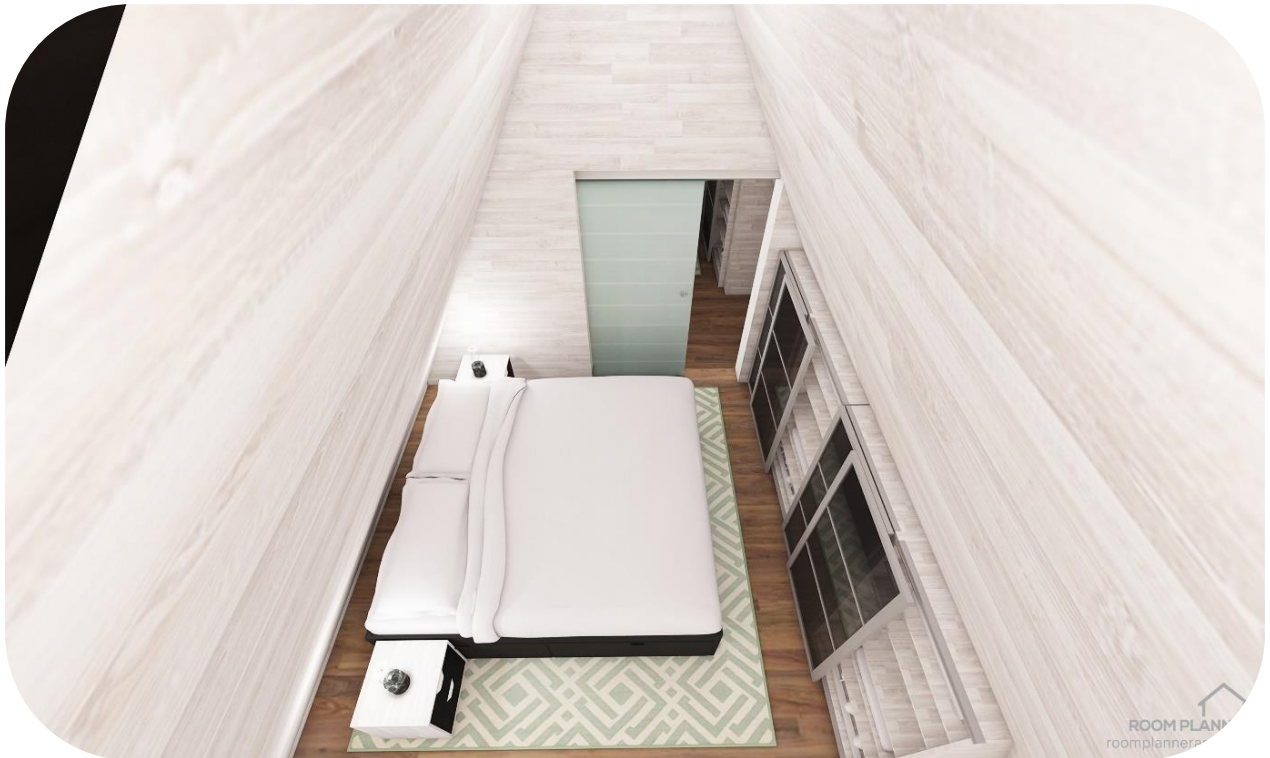
[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

**Figura 12.11** Planta do T1



[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.12 Open space do T2*



[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.13 Os dois quartos do T2*



[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.14 Planta T2*



[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.15 Casa de banho do T1 e T2*



[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.16 Casas de banho da zona de campismo, femininas e masculinas são idênticas*



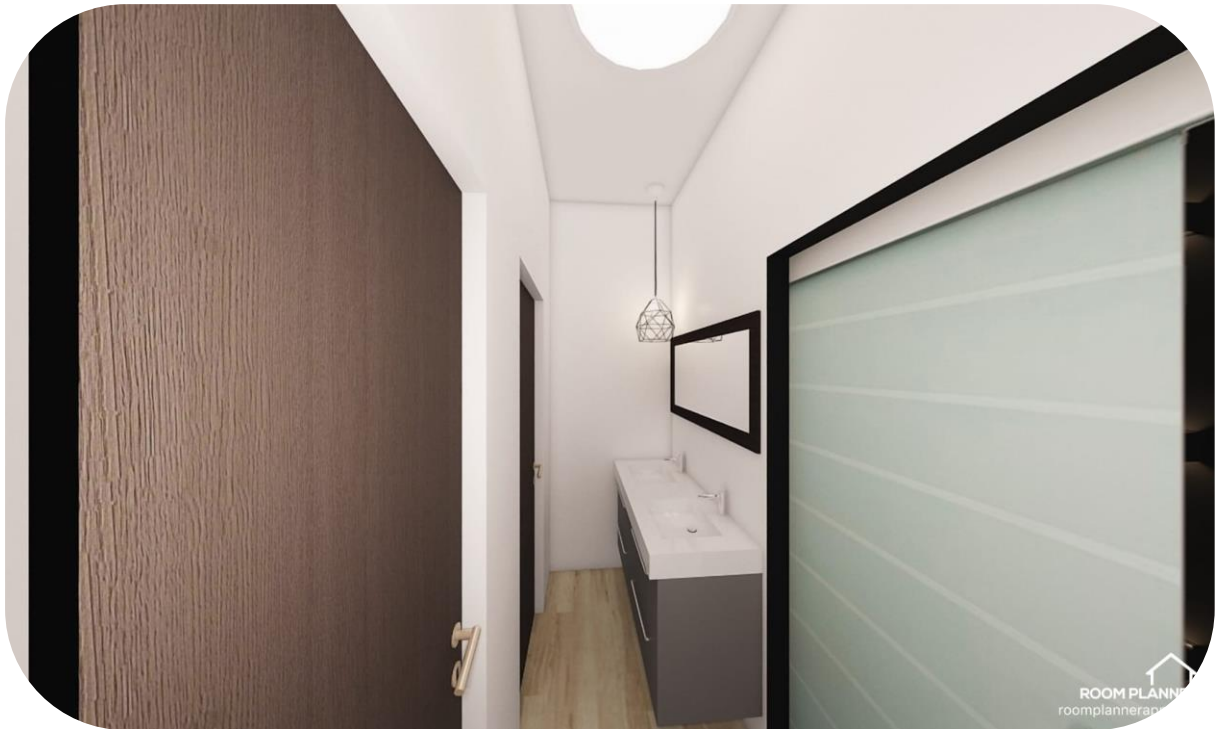
[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.17* Mercaria e recepção



[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.18 Sala do restaurante*



[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.19 Zona da casa de banho do restaurante*



ROOM PLANNING  
roomplanner

Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

[Fonte:

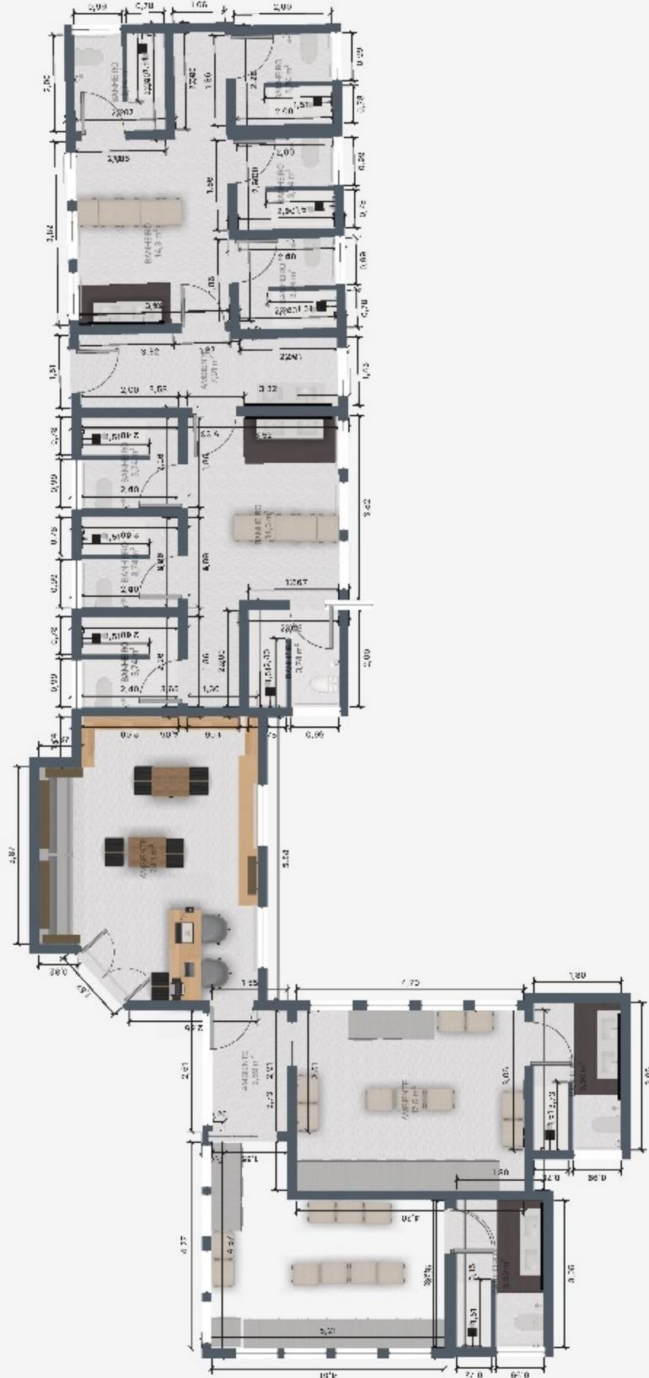
*Figura 12.20 Planta do restaurante*





[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.21 Zona do staff, feminino e masculino são iguais*



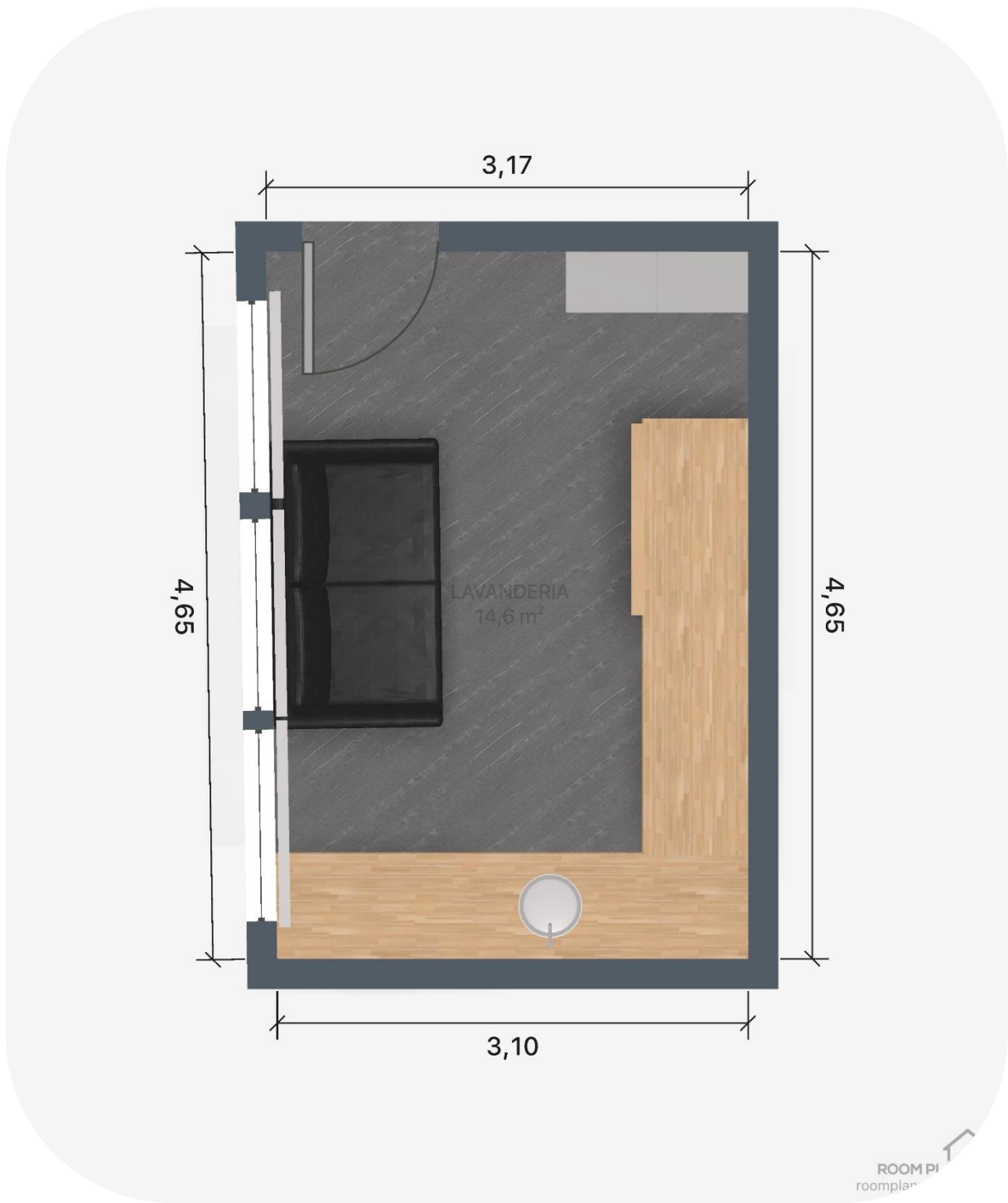
[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

Figura 12.22 Planta da zona da mercearia, da zona do staff e das casas de banho do campismo



[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

**Figura 12.23** Zona da lavanderia



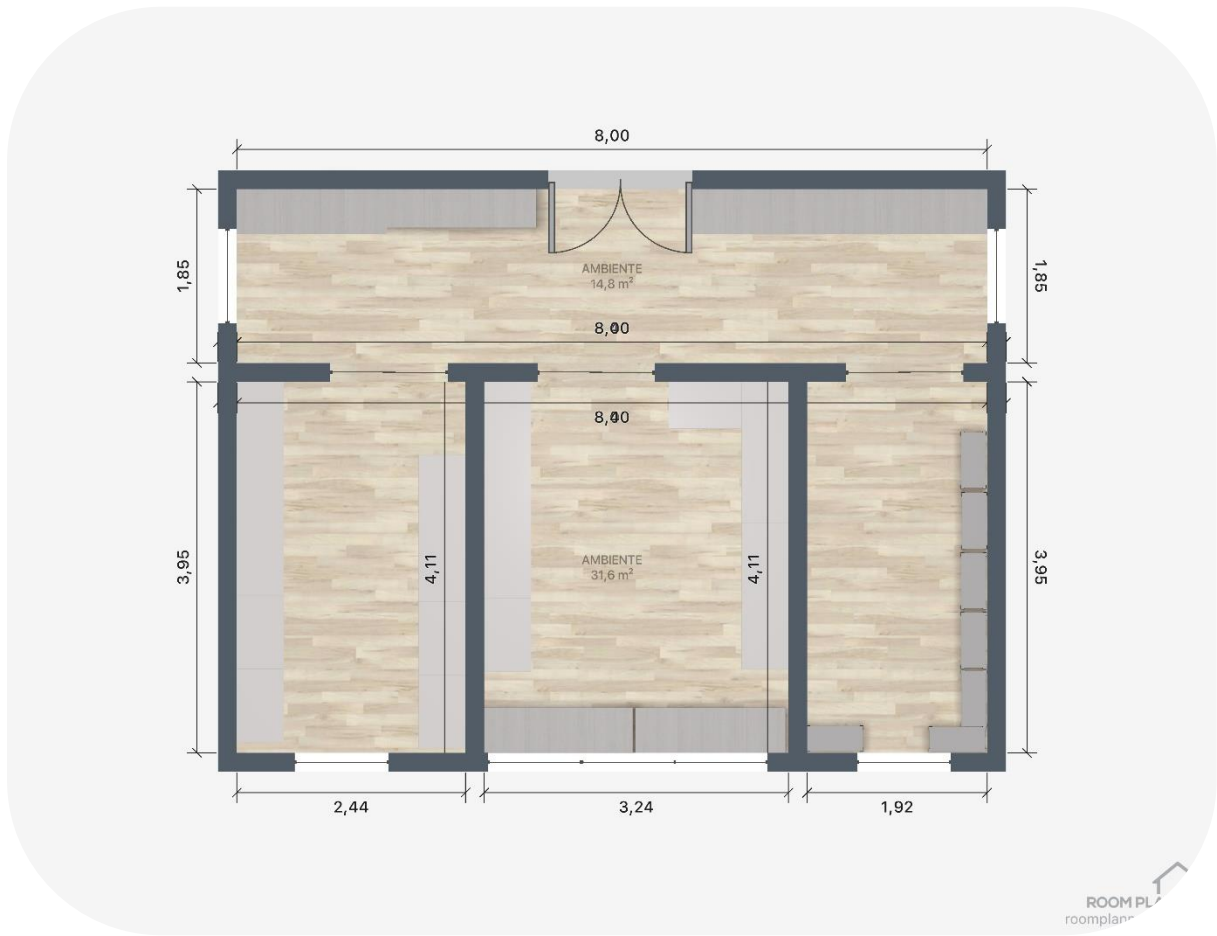
[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.24 Planta da lavanderia*



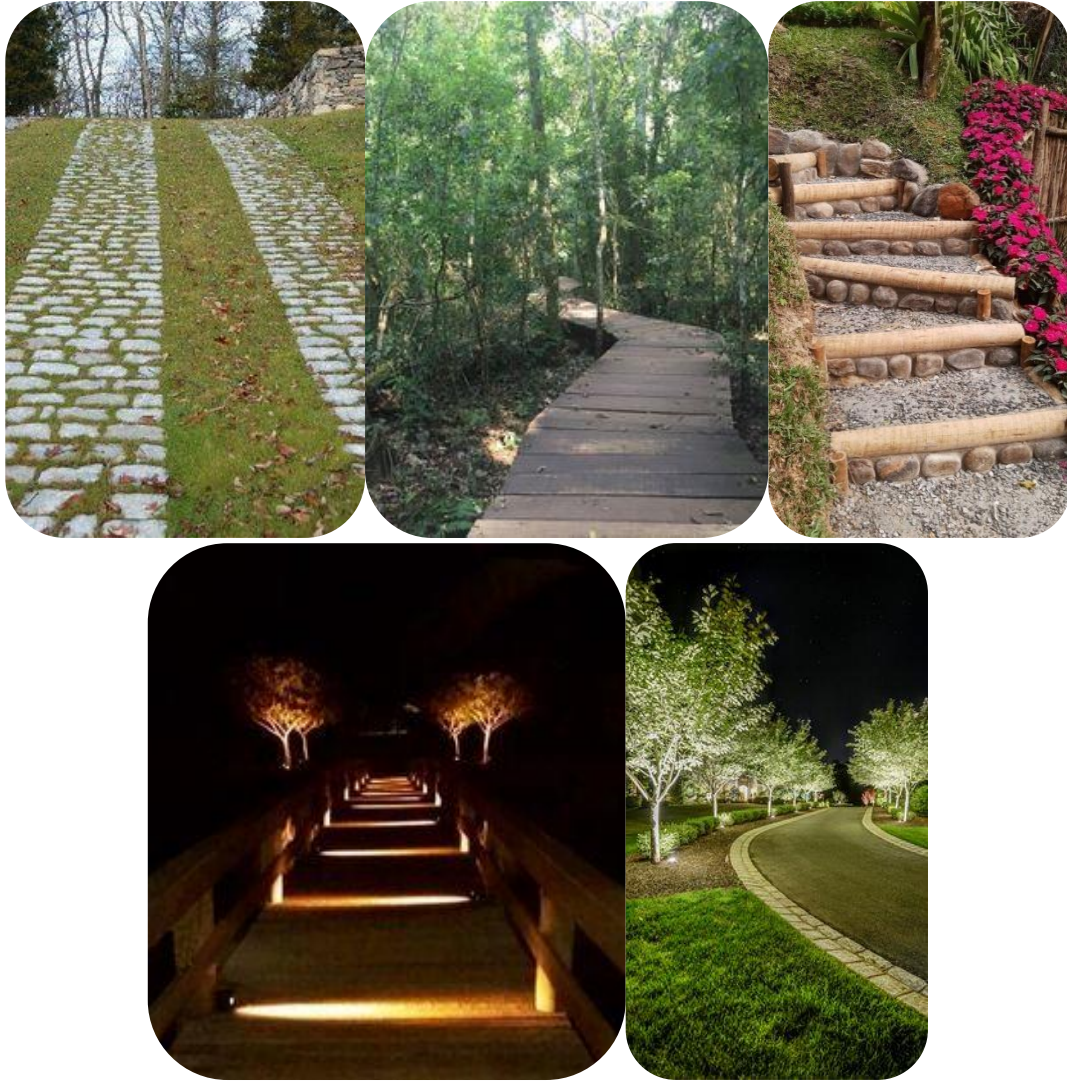
[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.25 Zona do armazém*



[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.26 Planta do armazém*



[Fonte: Design Próprio e aplicação RoomPlanner]

*Figura 12.27 Zona de acesso às ambulâncias e caminhos pedestres com iluminação diurno e noturno*

## C – Menu do restaurante

# Menu Pequeno-Almoço

<b>MORANGUEIRO</b>	5,00 €
Café Longo Americano Café Duplo Meia de Leite (Escolha 1 opção)	Sumo de Laranja  Panquecas c/ 1 topping* Panquecas c/ mel e uma fruta (Escolha 1 opção)
<b>CEREJEIRA</b>	5,00 €
Café Longo Americano Café Duplo Meia de Leite (Escolha 1 opção)	Sumo de Laranja  Croissant Simples Croissant Fiambre/Queijo ou Misto/Chocolate (Escolha 1 opção)
<b>MACIEIRA</b>	7,00 €
Café Longo Americano Café Duplo Meia de Leite (Escolha 1 opção)	Sumo de Laranja  Ovos Mexidos com duas fatias de pão
<b>LARANJEIRA</b>	7,00 €
Café Longo Americano Café Duplo Meia de Leite (Escolha 1 opção)	Sumo de Laranja  Iogurte com 2 acompanhamentos e topping

\*\*Topping de frutos vermelhos, chocolate, Nutella, caramelo ou mel

# Menu Almoço

## CARVALHO

6,00€

Refrigerante  
Água  
(Escolha 1 opção)

Café expresso

Sopa do dia

Tosta\* Mista  
Tosta de Queijo  
(Escolha 1 opção)

## PINHEIRO

9,00€

Refrigerante  
Água  
(Escolha 1 opção)

Café expresso

Sopa do dia

Salada de Frango  
Salada de Atum  
(Escolha 1 opção)

## EUCALIPTO

11,00€

Refrigerante  
Água  
(Escolha 1 opção)

Café expresso

Sopa do dia

Baguette de Frango desfiado  
Baguette de Atum  
(Escolha 1 opção)

## SOBREIRO

13,00€

Refrigerante  
Água  
(Escolha 1 opção)

Café expresso

Sopa do dia

Linguini à Carbonara  
Esparguete à Bolonhesa  
(Escolha 1 opção)

\*Tostas feitas com Pão Alentejano

# Bebidas



## CAFETARIA & CHÁS

Café expresso	0,80 €
Café Longo Americano	1,45 €
Meia de leite*	1,55 €
Galão*	1,50 €
Café Duplo	1,60 €
Cappuccino*	2,10 €
Carioca de Limão	0,90 €
Chá de Limão	1,20 €
Chá de Camomila/Verde	1,20 €



## LEITE\*

Leite Simples	1,30€
Leite Simples Copo Grande	1,60 €
Leite com chocolate	1,90 €



## REFRIGERANTES & SUMOS

Coca-Cola	2,00 €
Coca-Cola Zero	2,00 €
Cerveja 33 cl	2,00 €
Ice Tea Limão/Pêssego/Manga	2,00 €
Água Mineral 50 cl	1,50 €
Água das Pedras	1,80 €
Água de Castelo	1,80 €
Sumo de Laranja	2,50 €
Limonada	1,85 €

\*Pode ser Complemento de soja, caso prefira Bebida de Amêndoa é mais 0,40€

# Comida

## IOGURTE

Iogurte Natural (2  
Acompanhamentos + 1  
Topping) 3,50 €

## OVOS

Ovos Estrelados 3,50 €  
Ovos Mexidos  
(dois ovos) 4,00 €

## BAGUETTE

Frango  
(Frango desfiado, ovo  
frito, alface e tomate) 7,50 €

Atum  
(Milho, Ovo Cozido,  
espinafres, tomate,  
vinagrete e cebolinho) 6,50€

Ovos Mexidos  
(Ovo, alface, tomate e  
bacon) 5,50 €

## SALADAS

Salada Mista 3,90 €  
Salada de Frango 7,90 €  
Salada de Atum 7,90 €  
Salada de Salame 7,90 €

## PANQUECAS

Panqueca Simples 3,50 €

Adicionar Toppings:

Fruta

Banana 1,00 €  
Morango 2,00 €  
Maça 1,50 €

Doce

Nutella 2,00 €  
Mel 1,00 €  
Frutos Vermelhos 1,50 €  
Caramelo Salgado 2,00 €

Frutos Secos

Aveia 1,00 €  
Avelã 2,00 €  
Noz 2,00 €

## TOSTAS\*

Tosta Mista 3,00 €  
Tosta de Atum 5,00€  
Tosta de Frango 5,00 €  
Tosta de Queijo 2,50 €

## COMIDA QUENTE

Sopa do dia (Legumes  
ou Tomate e  
Mangericão) 3,90 €  
Linguini à Carbonara 10,50 €  
Esparguete à  
Bolonesa 9,50 €  
Lasanha de Novilho 11,50 €  
Lasanha Vegetariana 11,50 €

\*As tostas são feitas com Pão Alentejano

[Fonte: Própria]

Figura 12.28 Menu do restaurante

## D – Despesas detalhadas

Tabela 12.1 Despesas detalhadas de cada tipo de habitação (T0, T1 e T2)

Tipologia	Casa de banho			
	Decoração / Utensílios	Preço	Decoração/ Utensílios	Preço
T0	Cesto da roupa suja	35,00 €	Apoio de papel higiénico	40,00 €
	Sanita	91,99 €	Chuveiro	169,00 €
	Movel e lavatório	179,00 €	Luz LED	19,99 €
	Espelho com arrumação	70,00 €	Tapete	19,00 €
	Espelho lavatório	39,99 €	Base de chuveiro	204,00 €
	Radiador e seca toalhas	179,00 €	Revestimento de parede	159,84 €
	Secador do cabelo	35,99 €	Divisória de chuveiro	174,00 €
	Arandelas	42,00 €	Porta	109,00 €
	Botão autoclismo	33,00 €		
	<b>Total</b>		<b>1 600,80 €</b>	
	Open Space			
	Decoração / Utensílios	Preço	Decoração / Utensílios	Preço
	Mesa de centro de sala	19,00 €	Mini Fogão	85,00 €
	Luz LED	25,00 €	Frigorifico	349,00 €
	Espelho corpo inteiro	83,00 €	Cortinas opacas	100,00 €
	Planta de parede	28,00 €	Micro-ondas	55,00 €
	Kitchenette	250,00 €	Cortinas transparentes	90,00 €
	Guarda-roupa	175,00 €	Cortinas Opacas	64,00 €
	Cama	429,00 €	Utensílios de cozinha	200,00 €
Almofadas	60,00 €	Tapete quarto	300,00 €	
Sofá	499,00 €	Candeeiro de mesa	25,00 €	
Cabide para casacos	100,00 €	Tapete cozinha	50,00 €	
Sapateira	69,00 €	Arandelas de paredes	42,00 €	
Candeeiro sala	29,00 €	Mesa de jantar	199,00 €	
Mesa de cabeceira	60,00 €	Cadeira de jantar	150,00 €	
<b>Total</b>		<b>3 535,00 €</b>		
Casa de banho				
Decoração / Utensílios	Preço	Decoração / Utensílios	Preço	
T1	Cesto da roupa suja	35,00 €	Apoio de papel higiénico	40,00 €
	Sanita	91,99 €	Chuveiro	169,00 €
	Movel e lavatório	179,00 €	Luz LED	19,99 €
	Espelho com arrumação	70,00 €	Tapete	19,00 €
	Espelho lavatório	39,99 €	Base de chuveiro	204,00 €
	Radiador e seca toalhas	179,00 €	Revestimento de parede	159,84 €
	Secador do cabelo	35,99 €	Divisória de chuveiro	174,00 €
	Arandelas	42,00 €	Porta	109,00 €

Tipologia T1	Botão autoclismo	33,00 €		
	<b>Total</b>		<b>1 600,80 €</b>	
	<b>Sala / Cozinha</b>			
	Decoração / Utensílios	Preço	Decoração / Utensílios	Preço
	Mesa de centro de sala	19,00 €	Tapete cozinha	39,99 €
	Kitchenette	555,35 €	Tapete de entrada	7,00 €
	Micro-ondas	55,00 €	Tapete sala	69,00 €
	Fogão	219,99 €	Móvel de apoio entrada	105,00 €
	Mesa de cozinha	189,00 €	Escadas	3 349,00 €
	Lareira	Ver o preço	Arandelas	70,00 €
	Planta	42,00 €	Frigorífico	349,00 €
	Sapateira	69,00 €	Cortinas Transparentes	90,00 €
	Cabide	25,00 €	Cortinas Opacas	64,00 €
	Espelho corpo inteiro	69,00 €	Cadeiras	200,00 €
	Candeeiro	79,99 €	Sofá	499,00 €
	Movel grande	169,00 €	Utensílios de cozinha	200,00 €
	Quadros	49,99 €	Almofadas	12,00 €
	Iluminação	90,00 €		
	<b>Total</b>		<b>6 686,31 €</b>	
	<b>Quarto</b>			
Decoração / Utensílios	Preço	Decoração / Utensílios	Preço	
Cama	429,00 €	Movel	623,00 €	
Tapete	300,00 €	Almofadas	60,00 €	
Mesa de cabeceira	120,00 €	Candeeiro de mesa	50,00 €	
<b>Total</b>		<b>1 582,00 €</b>		
Tipologia T2	<b>Casa de banho</b>			
	Decoração / Utensílios	Preço	Decoração / Utensílios	Preço
	Cesto da roupa suja	35,00 €	Botão autoclismo	33,00 €
	Sanita	91,99 €	Apoio de papel higiénico	40,00 €
	Movel e lavatório	179,00 €	Chuveiro	169,00 €
	Espelho com arrumação	70,00 €	Luz LED	19,99 €
	Espelho lavatório	39,99 €	Tapete	19,00 €
	Radiador e seca toalhas	179,00 €	Base de chuveiro	204,00 €
	Secador do cabelo	35,99 €	Revestimento de parede	159,84 €
	Arandelas	42,00 €	Divisória de chuveiro	174,00 €
	Porta	109,00 €		
	<b>Total</b>		<b>1 600,80 €</b>	
	<b>Sala / Cozinha</b>			
Decoração / Utensílios	Preço	Decoração / Utensílios	Preço	
Mesa de centro de sala	19,00 €	Iluminação	90,00 €	

Tipologia T2	Kitchenette	555,35 €	Tapete cozinha	39,99 €
	Micro-ondas	55,00 €	Tapete de entrada	7,00 €
	Fogão	219,99 €	Tapete sala	69,00 €
	Mesa de cozinha	189,00 €	Móvel de apoio entrada	105,00 €
	Lareira	Ver o preço	Escadas	3 349,00 €
	Planta	42,00 €	Arandelas	70,00 €
	Sapateira	69,00 €	Frigorífico	349,00 €
	Cabide	25,00 €	Cortinas Transparentes	90,00 €
	Espelho corpo inteiro	69,00 €	Cortinas Opacas	64,00 €
	Candeeiro	79,99 €	Cadeiras	200,00 €
	Movel grande	169,00 €	Sofá	499,00 €
	Quadros	49,99 €	Utensílios de cozinha	200,00 €
	Almofadas	12,00 €		
	<b>Total</b>		<b>6 686,31 €</b>	
<b>Quartos (despesa dos dois quartos)</b>				
	Decoração / Utensílios	Preço	Decoração / Utensílios	Preço
	Cama	858,00 €	Movel	1 188,00 €
	Tapete	600,00 €	Almofadas	120,00 €
	Mesa de cabeceira	240,00 €	Porta	218,00 €
	Candeeiro de mesa	100,00 €	Arandelas	100 €
	<b>Total</b>	<b>3 424,00 €</b>		

[Fonte: Própria]

*Tabela 12.2 Despesas detalhadas da lavandaria*

<b>Lavandaria</b>			
Decoração / Utensílios	Preço	Decoração / Utensílios	Preço
Capas de edredão e lençóis	2 345,54 €	Cómoda	185,00 €
Edredão dos quartos	2 070,00 €	Lavatório	109,00 €
Iluminação	60,00 €	Torneira	39,69 €
Sofá	479,00 €	Máquina de secar	849,99 €
Estante	429,00 €	Máquina de lavar	1 399,98 €
Armário	155,00 €	Bancada	318,00 €
Precianas	180,00 €		
<b>Total de despesas</b>		<b>8 620,20 €</b>	

[Fonte: Própria]

*Tabela 12.3 Despesas detalhadas da mercearia/receção*

<b>Mercearia/Receção</b>			
Decoração / Utensílios	Preço	Decoração / Utensílios	Preço
Cortinas	300,00 €	Máquina registadora	507,98 €
Prateleiras altas	340,00 €	Máquina de pesar os alimentos	518,96 €
Prateleiras baixas	199,96 €	Máquina refrigeradora (estimativa)	4 000,00 €
Prateleiras para a parede	261,00 €	Estantes com cestos	69,98 €
Carrinhos	249,95 €	Iluminação	493,11 €
Bancadas de centro	798,00 €	Cadeiras	138,00 €
Escrivaninha	293,00 €	Cestos para colocar os alimentos	200,00 €
Computador	340,00 €		
<b>Total de despesas</b>		<b>8 709,94 €</b>	

[Fonte: Própria]

*Tabela 12.4 Despesas detalhadas do restaurante*

<b>Zona Interior</b>			
Decoração / Utensílios	Preço	Decoração / Utensílios	Preço
Mesas	1 279,60 €	Frigorífico de bebidas	2 397,27 €
Cadeiras	1 566,40 €	Movel alto	382,00 €
Mesas baixas	839,60 €	Arandelas	84,00 €
Cadeiras para as mesas baixas	2 239,20 €	Pia e Móvel	360,00 €
Prateleiras	72,98 €	Plantas	780,00 €
Quadro Preto de giz	42,00 €	Floreira de polietileno	1 199,85 €
Banco alto	320,00 €	Vasos Pendulares	179,91 €
Balcão	300,00 €	Lustres	522,00 €
Moveis baixos	390,00 €	Lâmpadas LED	116,82 €
<b>Zona exterior</b>			
Decoração / Utensílios	Preço	Decoração / Utensílios	Preço
Mesas	600,00 €	Chapéus de sol	399,95 €
Cadeiras	2 290,00 €		
<b>Zona da casa de banho</b>			
Decoração / Utensílios	Preço	Decoração / Utensílios	Preço
Arandelas	182,00 €	Sanitas	380,00 €
Letras de Alumínio	47,12 €	Lavatórios e Móvel	998,00 €
Portas de correr	436,00 €	Cabides	56,00 €
Portas	872,00 €	Decoração	90,00 €
Espelho	49,98 €	Iluminação LED corredor	325,00 €
Urinol	258,00 €	Iluminação LED	240,00 €

Trocador de fraldas	169,75 €		
Principais utensílios			
Decoração / Utensílios	Preço	Decoração / Utensílios	Preço
Copos	80,00 €	Pratos principais	340,00 €
Pratos de sobremesa	280,00 €	Talheres	111,00 €
Pratos de sopa	240,00 €	Outros (estimativa)	3 000,00 €
Cozinha			
Decoração / Utensílios	Preço	Decoração / Utensílios	Preço
Móvel de despensa	4 494,42 €	Fogão com forno	2 211,54 €
Frigorífico industrial	4 029,48 €	Arca frigorífica para garrafas	1 055,34 €
Principais utensílios de cozinha (panelas, torradeira, entre outros)	3 000,00 €	Máquina de lavar loiça industrial	4 729,95 €
Bancada de inox	541,20 €	Torradeira	242,29 €
Batedeira	29,99 €	Arca congeladora horizontal	629,76 €
Grelhador a gás	687,57 €	Varinha mágica	59,90 €
<b>Total de despesas</b>		<b>72 451,13 €</b>	

[Fonte: Própria]

*Tabela 12.5 Despesas detalhadas da horta*

Horta	
Tipo de estufa	Preço
Estufa grande	1 199,99 €
Estufa pequena	699,99 €
<b>Total de despesas</b>	<b>1 899,98 €</b>

[Fonte: Própria]

*Tabela 12.6 Despesas detalhadas do pomar*

Pomar			
Tipo de árvores	Preço Unitário	Unidades	Preço
Cerejeira	61,50 €	2 unidades	123,00 €
Macieira	61,50 €	2 unidades	123,00 €
Laranjeira	49,50 €	2 unidades	99,00 €
Figueira	29,50 €	2 unidades	59,00 €
Pessegueiro	62,50 €	2 unidades	125,00 €
<b>Total de despesas</b>		<b>529,00 €</b>	

[Fonte: Própria]

*Tabela 12.7 Despesas detalhadas da quinta*

<b>Quinta</b>			
Tipo de espécies	Preço Unitário	Unidades	Preço
Galinhas e Galo	15,00 €	4 unidades	60,00 €
Patos	20,00 €	4 unidades	80,00 €
Coelhos	25,00 €	4 unidades	100,00 €
<b>Total de despesas</b>		<b>240,00 €</b>	

[Fonte: Própria]

*Tabela 12.8 Despesas detalhadas da zona do staff e do armazém*

<b>Zona do staff</b>			
Decoração/Utensílios	Preço Unitário	Unidades	Preço
Cacifos (pack de 4)	346,86 €	5 unidades	1 734,30 €
Bancos	199,95	6 unidades	1 199,70 €
Sanita	91,99 €	2 unidades	183,98 €
Movel e lavatório	179,00 €	2 unidades	358,00 €
Espelho lavatório	39,99 €	2 unidades	79,98 €
Radiador e seca toalhas	179,00 €	2 unidades	358,00 €
Secador do cabelo	35,99 €	1 unidade	35,99 €
Botão autoclismo	33,00 €	2 unidades	66,00 €
Apoio de papel higiénico	40,00 €	2 unidades	80,00 €
Chuveiro	169,00 €	2 unidades	338,00 €
Tapete	19,00 €	2 unidades	38,00 €
Base de chuveiro	204,00 €	2 unidades	408,00 €
Revestimento de parede	159,84 €	2 unidades	319,68 €
Divisória de chuveiro	174,00 €	2 unidades	348,00 €
Porta	109,00 €	3 unidades	327,00 €
Luz LED	19,99 €	6 unidades	119,94 €
<b>Armazém</b>			
Decoração/Utensílios	Preço Unitário	Unidades	Preço
Gaveteiros	139,00 €	6 unidades	834,00 €
Luz LED	30,00 €	10 unidades	300,00 €
Armários	109,00 €	18 unidades	1 962,00 €
Prateleiras metálicas	15,90 €	7 unidades	111,30 €
Portas Interna	224,78 €	3 unidades	674,34 €
Porta Externa	649,00 €	1 unidades	649,00 €
<b>Total de despesas</b>		<b>10 525,21 €</b>	

[Fonte: Própria]

*Tabela 12.9 Despesas detalhadas da casa de banho do campismo*

Casas de banho do campismo				
Decoração/Utensílios	Preço Unitário	Unidades		Preço
Bancos	199,95	6	unidades	1 199,70 €
Sanita	91,99 €	8	unidades	735,92 €
Movel e lavatório	179,00 €	3	unidades	537,00 €
Espelho lavatório	39,99 €	3	unidades	119,97 €
Secador do cabelo	35,99 €	3	unidades	107,97 €
Botão autoclismo	33,00 €	8	unidades	264,00 €
Apoio de papel higiénico	40,00 €	8	unidades	320,00 €
Chuveiro	169,00 €	8	unidades	1 352,00 €
Base de chuveiro	204,00 €	8	unidades	1 632,00 €
Tapete	19,00 €	3	unidades	57,00 €
Revestimento de parede	159,84 €	8	unidades	1 278,72 €
Divisória de chuveiro	174,00 €	8	unidades	1 392,00 €
Luz LED	19,99 €	14	unidades	279,86 €
Porta	109,00 €	11	unidades	1 199,00 €
<b>Total de despesas</b>				<b>10 475,14 €</b>

[Fonte: Própria]

## E – Plano de exploração

*Tabela 12.10 Taxa de ocupação (%) por mês*

Mês	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho
Taxa de ocupação (%)	40,00%	48,40%	59,90%	70,20%	73,80%	73,70%
Mês	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Taxa de ocupação (%)	77,40%	82,90%	79,50%	72,20%	53,90%	44,00%

[Fonte: Própria]

*Tabela 12.11 Preço médio por habitação e por tenda*

Tipo de alojamento	Preço médio por habitação e por tenda	
	Época baixa	Época alta
Habitações	65,00 €	75,00 €
Tenda	22,98 €	27,95 €

[Fonte: Própria]

*Tabela 12.12 Detalhes sobre as reservas no ano de 2024*

	N.º de dias mensais	N.º de habitações ocupadas (usando a taxa de ocupação)	Receita mensal das habitações	N.º de tendas ocupadas (usando a taxa de ocupação)	Receita mensal das tendas
Janeiro	31	161	10 478 €	124	712 €
Fevereiro	29	182	11 860 €	140	666 €
Março	31	241	15 691 €	186	712 €
Abril	30	274	17 796 €	211	689 €
Maio	31	297	19 332 €	229	712 €
Junho	30	287	21 557 €	221	839 €
Julho	31	312	23 394 €	240	866 €
Agosto	31	334	25 057 €	257	866 €
Setembro	30	310	23 254 €	239	839 €
Outubro	31	291	18 913 €	224	712 €
Novembro	30	210	13 664 €	162	689 €
Dezembro	31	177	11 526 €	136	712 €
<b>Total</b>			<b>212 522 €</b>		<b>59 196 €</b>

[Fonte: Própria]

*Tabela 12.13 Número de funcionários ao longo dos anos de exploração*

N.º de funcionários	Época baixa						Época alta – Novas contratações					
	Anos											
Espaços	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Receção/Mercearia	1	1	1	2	2	2	1	1	1	2	2	2
Limpeza de quartos	2	2	2	3	3	3	1	1	1	1	1	1
Restaurante	2	2	2	3	3	3	1	1	1	1	1	1
Pomar, Horta e Quinta	2	2	2	2	3	3	1	1	1	2	2	2
<b>Total de funcionários</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

[Fonte: Própria]

*Tabela 12.14 Gastos com os funcionários*

Ano	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Salário	98 040,0 €	98 040,0 €	98 040,0 €	141 040,0 €	153 080,0 €	153 080,0 €
Subsídio de alimentação	15 400,0 €	15 400,0 €	15 400,0 €	22 176,0 €	24 024,0 €	24 024,0 €
Taxa Social Única	23 284,5 €	23 284,5 €	23 284,5 €	33 497,0 €	36 356,5 €	36 356,5 €
Seguro de Acidentes de Trabalho	5 040,0 €	5 040,0 €	5 040,0 €	5 040,0 €	5 040,0 €	5 040,0 €
<b>Total</b>	<b>141 764,5 €</b>	<b>141 764,5 €</b>	<b>141 764,5 €</b>	<b>201 753,0 €</b>	<b>218 500,5 €</b>	<b>218 500,5 €</b>

[Fonte: Própria]

*Tabela 12.15 Detalhes sobre o restaurante e a mercearia em 2024*

<b>Restaurante</b>		
N.º de pessoas que vai ao restaurante sem estar hospedado	5 pessoas	
Preço médio de pequeno-almoço	6 €	
Preço médio de almoço/lanche	10 €	
	Pequeno-almoço	Almoço
Pessoas fora do empreendimento	5 475 €	9 125 €
Pessoas ficam no empreendimento	13 071 €	21 785 €
Margem de lucro	70%	
Vendas	49 455,19 €	
Despesas	14 836,56 €	
<b>Total de lucro do restaurante</b>	<b>34 618,64 €</b>	
<b>Mercearia</b>		
Margem de Lucro	50%	
Pessoas que vão à mercearia	1906	
Proveito médio unitário	15	
Proveito médio anual	28 592,15 €	
Custo médio anual	14 296,08 €	
<b>Total de lucro da mercearia</b>	<b>14 296,08 €</b>	

[Fonte: Própria]

*Tabela 12.16 Cash-flow de exploração do cenário moderado*

	0	1	2	3	4	5	6
Resultado Líquido	- €	-40 176,07 €	945,92 €	47 610,79 €	53 290,35 €	100 526,43 €	169 526,82 €
Amortizações e Depreciações	- €	209 723,74 €	205 765,47 €	202 005,10 €	198 432,76 €	195 039,03 €	191 814,99 €
<b>Total</b>	- €	<b>169 547,68 €</b>	<b>206 711,38 €</b>	<b>249 615,90 €</b>	<b>251 723,11 €</b>	<b>295 565,46 €</b>	<b>361 341,81 €</b>

[Fonte: Própria]

*Tabela 12.17 Cash-flow global do cenário moderado supondo a venda no sexto ano*

	0	1	2	3	4	5	6
<i>Cash-flow</i> de exploração	- €	169 547,68 €	206 711,38 €	249 615,90 €	251 723,11 €	295 565,46 €	361 341,81 €
Capital Investido	-1 583 310,89 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Valor Residual	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 163 878,99 €
Necessidade de Fundo Maneio	- €	-23 414,20 €	-4 682,84 €	-5 619,41 €	-6 743,29 €	-8 091,95 €	-9 710,34 €
<b>Total</b>	<b>-1 583 310,89 €</b>	<b>146 133,47 €</b>	<b>202 028,54 €</b>	<b>243 996,49 €</b>	<b>244 979,82 €</b>	<b>287 473,51 €</b>	<b>1 515 510,47 €</b>

<b><i>Cash-flow</i> acumulado</b>	-1 583 310,89 €	-1 437 177,42 €	-1 235 148,87 €	-991 152,39 €	-746 172,57 €	-458 699,06 €	1 056 811,41 €
-----------------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------

[Fonte: Própria]

*Tabela 12.18 Free cash-flow supondo a venda no sexto ano*

	0	1	2	3	4	5	6
<i>Cash-flow</i> global	-1 583 310,89 €	146 133,47 €	202 028,54 €	243 996,49 €	244 979,82 €	287 473,51 €	1 515 510,47 €
Imposto	- €	-10 679,71 €	251,45 €	12 656,03 €	14 165,79 €	26 722,22 €	45 064,09 €
<b>Total</b>	<b>-1 583 310,89 €</b>	<b>135 453,76 €</b>	<b>202 279,99 €</b>	<b>256 652,52 €</b>	<b>259 145,60 €</b>	<b>314 195,73 €</b>	<b>1 560 574,56 €</b>

<b><i>Cash-flow</i> acumulado</b>	-1 583 310,89 €	-1 447 857,13 €	-1 245 577,14 €	-988 924,62 €	-729 779,02 €	-415 583,29 €	1 144 991,27 €
-----------------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------

[Fonte: Própria]