

Universidade da Maia

Departamento de Ciências Empresariais



Plano de negócios para um empreendimento de
turismo rural

Luís Rafael Monteiro Pereira

Mestrado em Gestão de Empresas

Orientador Institucional

Professora Doutora Marta Maria Fontes Guerra da
Mota

Outubro de 2022



Universidade da Maia
Departamento de Ciências Empresariais

Plano de negócios para um empreendimento de turismo rural

Luís Rafael Monteiro Pereira
Dissertação de Mestrado em Gestão de Empresas

Orientador
Marta Maria Fontes Guerra da Mota

Outubro, 2022.

Luís Rafael Monteiro Pereira

32060

Plano de negócios para um empreendimento em turismo rural

Dissertação de Mestrado em Gestão de Empresas

Trabalho realizado sob a orientação da

Professora Doutora:

Marta Maria Fontes Guerra da Mota

Universidade da Maia

Outubro, 2022

Agradecimentos:

À minha família, que é excepcionalmente incrível e em especial aos meus pais e ao meu irmão, por me proporcionarem todas as oportunidades desta vida, sou uma pessoa cheia de sorte.

Aos meus amigos, pela camaradagem, pelas experiências e pela constante presença deste tempo tão belo que é a juventude e em particular a faculdade.

À minha orientadora e a todos os professores desde a escola básica até à faculdade, por terem a paciência, disponibilidade, capacidade e vontade infindável de quererem dar ao mundo, dia após dia, melhores pessoas amanhã.

Resumo

O Turismo tem sido uma das principais alavancas do motor económico português, representando quase 1/5 do PIB nacional. Nos últimos 10 anos verificamos um constante aumento nesta área a todos os níveis, dormidas, proveitos, número de estabelecimentos, entre outras métricas.

Nos diferentes tipos de turismo, o turismo rural ganhou bastante relevo com o aparecimento da pandemia, sendo certo que, uma das formas de combater o êxodo rural por parte das entidades governativas é grande parte através dos apoios destinados aos empreendimentos localizados nos territórios de baixa densidade para que consigam fixar as comunidades às suas origens, com esta aposta o fluxos de turistas e monetários cresce consideravelmente, podendo permitir às populações residentes diferentes tipos de trabalho, substituindo os ainda existentes, mas que são cada vez mais escassos e de poucos retornos económicos.

O turismo de natureza é, sem sombra de dúvidas, uma das áreas com mais potencial de crescimento no turismo, sendo também, uma das áreas que terá um constante e forte apoio pelas entidades governamentais, para que estas possam ano após ano melhorar os seus índices relativos ao ambiente e clima.

É neste sentido, que surge este plano de Negócios, no qual procura revitalizar e rejuvenescer uma aldeia quase abandonada, mas que apresenta características únicas para a prática do turismo rural e de natureza. Neste projeto, elaboramos um plano económico-financeiro, para ancorar toda a conceção deste projeto turístico. Este empreendimento estará localizado no lugar de Matos, na união de freguesias de campelo e ovil, sendo que o espaço estará constituído por 6 casas, dos quais quatro são de tipologia T1 e duas de T2.

Nas projeções financeiras realizadas estima-se que o investimento total seja de 326 829,04€. Relativamente às receitas anuais, perspetiva-se um crescimento constante ao longo dos 20 anos em análise, iniciando-se com uma receita de 77940€ nas dormidas e de 21520€ nos serviços prestados, em 2024. O crescimento será superior nas

dormidas, sendo este de 391,7% até 2043, nos serviços prestados o crescimento será na ordem dos 225%. Dando um crescimento médio anual de 19.58% nas dormidas e de 11.25% nos serviços prestados.

Palavras-chave: Turismo rural; Turismo sustentável; Turismo de Natureza; Turismo cultural; Plano de negócios.

ABSTRACT

Tourism has been one of the main motors of the portuguese economy, representing almost 1/5 of the national GDP. Over the last 10 years we have seen a constant increase in this area at all levels, overnight stays, income, number of establishments, among other metrics.

In the different types of tourism, rural tourism gained a lot of importance with the appearance of the pandemic, being certain that one of the ways to fight the rural exodus by the governmental entities is largely through the support destined to the enterprises located in the low density territories so that they can fix the communities to their origins, with this bet the flow of tourists and money grows considerably, being able to allow the resident populations different types of work, substituting the still existing ones, but that are more and more scarce and of few economic returns. Nature tourism is, without a shadow of a doubt, one of the areas with the most potential for growth in tourism, and is also one of the areas that will receive constant and strong support from government entities, so that they can improve their environmental and climate indices year after year.

It is in this sense, that this Business plan arises, which seeks to revitalize and rejuvenate an almost abandoned village, but which presents unique characteristics for the practice of rural and nature tourism. In this project, we have elaborated an economic-financial plan, to anchor the whole conception of this tourism project. This enterprise will be located in Matos, in the parishes of Campelo and Ovil, and the space will consist of 6 houses, four of which are one-bedroom and two of two-bedrooms.

In the financial projections made it is estimated that the total investment is 326 829.04€. Regarding annual revenues, a constant growth is expected over the 20 years under analysis, starting with a revenue of 77940€ in overnight stays and 21520€ in services provided, in 2024. The growth will be higher in overnight stays, being this of 391.7% until 2043, in services provided the growth will be in the order of 225%. This gives an average annual growth of 19.58% in overnight stays and 11.25% in services provided.

Keywords: Rural Tourism; Sustainable Tourism; Nature Tourism; cultural Tourism;
business plan.

Índice

Índice de Tabelas.....	XI
Índice de Figuras.....	XI
Lista de abreviaturas, siglas e símbolos	XII
INTRODUÇÃO	1
REVISÃO DA LITERATURA.....	3
Turismo	3
Turismo Rural	5
Turismo de natureza e o Turismo sustentável	6
Turismo de cultura.....	11
O peso do turismo em Portugal e nas zonas rurais	13
Plano de negócios.....	15
PLANO DE NEGÓCIOS.....	17
Análise externa – ameaças e oportunidades	17
Análise PESTAL	18
Análise SWOT	25
Modelos das cinco forças de Porter	25
Ativos estratégicos.....	28
Sumário executivo / Introdução	30
Apresentação do negócio.....	32
Denominação e Forma jurídica adaptadas	34
Missão.....	34
Visão	34
Valores	34
Localização e descrição do local.....	35
Análise do Serviço.....	36
ANÁLISE DE MERCADO.....	37
ESTRÁTEGIA DE MARKETING	40
ORGANIZAÇÃO E GESTÃO	43
PLANO DE IMPLEMENTAÇÃO	48
PLANO ECONÓMICO-FINANCEIRO	48
CONCLUSÃO	53
REFERÊNCIAS.....	56
ANEXOS.....	60

Anexo 1 – Elaboração do check-in online	60
Anexo 2 – Layout do espaço	63
Anexo 3 – Identificação e análise da concorrência no Tâmega e Sousa.....	63
Anexo 4 – Identificação e análise da concorrência uma oferta do produto idêntica ao nosso projeto	66
Anexo 5 – Descrição do investimento em ativos fixos tangíveis	67
Anexo 6 - Plano de Financiamento.....	71
Anexo 7 – Exemplar de casa T1A a colocar no terreno	74
Anexo 8 – Exemplar de casa T1B a colocar no terreno	75
Anexo 9 – Exemplar de casa T1C a colocar no terreno	76
Anexo 10 – Exemplar de casa T2A a colocar no terreno	77
Anexo 11 – Exemplar de casa T2B a colocar no terreno	78

Índice de Tabelas

Tabela 1 - Receitas turísticas (M€) em Portugal dos seguintes países	4
Tabela 2 - Total de Alojamentos por região	15
Tabela 3 - Descritivo do horário e locais aonde se desempenham as tarefas	47
Tabela 4 - Investimento total do empreendimento vale d' matos	49
Tabela 5 - Depreciação e amortização	50
Tabela 6 - Financiamento do investimento	51
Tabela 7 - Demonstração de Resultados	53

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Fluxo de vendas anual de dormidas no vale d' matos	41
Gráfico 2- Fluxo de vendas anual de prestação de serviços no vale d' matos	42

Índice de Figuras

Figura 1- Swot Analysis.....	25
Figura 2- Capa do plano de negócios	29
Figura 3- Curriculum Vitae do empreendedor.....	34
Figura 4 - Organograma da organização	43
Figura 5 - Calendário semanal dos colaboradores do vale d' matos – Luís Pereira	44
Figura 6 - Calendário semanal dos colaboradores do vale d' matos – Maria Pereira	45
Figura 7 - Calendário semanal dos colaboradores do vale d' matos – Francisco Pereira	46
Figura 8 - Calendário semanal dos colaboradores do vale d' matos – Fernando Pereira	46

Lista de abreviaturas, siglas e símbolos

DRE- Diário da República eletrónico

IMI- Imposto municipal sobre imóveis

PT+S - Plano Turismo + Sustentável 20-23

TER- Turismo espaço rural

TN- Turismo de Natureza

TM – Tâmega e Sousa

TS – Turismo sustentável

INTRODUÇÃO

O propósito da presente dissertação de mestrado é perceber se a criação de um empreendimento no turismo rural é sustentável financeiramente. Dessa forma, foram analisados vários parâmetros para entender em que ponto de situação se encontra este tipo de turismo e de que forma se pode apresentar ativos diferenciadores que permitam o crescimento deste empreendimento. Inicialmente, a questão primordial era saber qual a oferta existente no turismo rural e se havia espaço para novos empreendimentos e se os ativos que consideramos diferenciadores já estavam aplicados nestes mesmos.

Na leitura de artigos científicos, foram abordados diversos temas dentro do turismo, dando um enquadramento teórico para a consequente elaboração do plano de negócios. Em primeira instância, abordou-se o turismo num todo, dando conta da importância do mesmo nas últimas décadas e das previsões futuras, o seu desenvolvimento é perspectivado em larga escala, permitindo o desenvolvimento de vários territórios e países. Clarificam-se os conceitos de turismo rural, turismo de natureza, TS e turismo cultural. Sendo estes os tipos de turismo que acabam por estar conectados ao desenvolvimento deste empreendimento, denominado de vale d' matos. Analisou-se e foi revista a trajetória passada e peso do turismo em Portugal e nas zonas rurais. Na parte final da revisão da literatura foi abordada de forma simplificada o quão importante é e de como se deve desenvolver um plano de negócios.

No capítulo seguinte foi desenvolvido o plano de negócios no seu todo. Na primeira fase foi analisada a parte externa da organização, da qual não tem responsabilidades, sendo analisada as ameaças e oportunidades existentes na análise externa, a análise PESTAL, a análise SWOT, o modelo das 5 forças de Porter e os ativos estratégicos. A segunda parte foi feita a análise interna, na qual está inserido a apresentação do negócio numa capa sintetizada e no sumário executivo, a denominação e forma jurídica adaptadas, a missão, visão e valores, a localização e descrição do local, a análise do serviço, a estratégia de marketing, a organização e gestão, plano de implementação e por fim o plano económico-financeiro. Em ambas as fases foi necessário recorrer à leitura de artigos científicos, bem como de sites informativos e

restantes meios de informação, no qual foram consultados dados estatísticos oficiais de forma a sustentar e dar credibilidade ao plano de negócios em vigor.

Por último, a conclusão serviu para entender quais são as potencialidades existentes neste mercado, as lacunas existentes, bem como os problemas estruturais deste setor.

REVISÃO DA LITERATURA

Turismo

Ao longo das últimas décadas o turismo tem tido um crescimento acelerado e constante, tornando-se um dos setores com mais relevância no mundo. Este crescimento está relacionado com o desenvolvimento no seu global e consequentemente afeta um maior número de novos destinos, desta forma o turismo transformou-se num dos principais motores para o progresso socioeconómico.

Os dados mais recentes dão conta disso mesmo, na década de 1980 a quantidade de turistas não ultrapassava os 270 milhões, passados vinte anos, estes números mais do que triplicaram. Atualmente a barreira de 1 bilião de turistas já foi quebrado, perspetivando-se um aumento para 2030, de 1.9 biliões de turistas (Bernardo, 2013).

O turismo é o terceiro maior setor a nível de exportações no mundo, estando atrás dos produtos químicos e do combustível e à frente dos produtos automóveis e alimentares (2017). O turismo, é assim, um dos principais atores do comércio internacional, sendo a principal fonte de receita em muitos dos países que ainda estão numa fase de desenvolvimento (WTO, 2019).

O turismo é um dos pilares mais importantes a nível político, económico, ambiental e sociocultural, sendo uma das mais importantes áreas da economia global e nacional, podendo até, ser a luz ao fundo do túnel para o desenvolvimento de muitos países, regiões ou localidades (Carvalho e Marujo, 2010).

Atualmente considera-se que o turismo é um fenómeno global com um grande aumento de variedade de recursos naturais, culturais e socioeconómicos, garantindo uma maior importância nas economias nacionais e regionais, permitindo fortalecer a identidade das comunidades locais, da proteção do ambiente e a conservação da natureza. Com a melhoria das acessibilidades, viajar torna-se cada vez mais fácil, independentemente do tipo de condição financeira das pessoas (Vieira, 2020). No mundo atual há variadíssimas motivações, que procuram destinos desconhecidos, de forma a poderem viver experiências únicas, que a nível turístico e/ou recreativo, que se tornam muito enriquecedoras a nível cultural.

O turismo é visto como uma área fundamental para o desenvolvimento sustentável, devido a vários fatores, pela dinâmica e crescimento que o setor tem tido, como é no caso de Portugal, mas principalmente pela influência direta existente entre os visitantes, o meio ambiente e as comunidades locais (Gouveia, 2021).

Conforme se pode verificar na Tabela 1, as receitas turísticas em Portugal provenientes do estrangeiro tem vindo a crescer de forma consistente, tendo como exceção os anos de 2020 e 2021, devido à pandemia COVID-19.

Tabela 1 - Receitas turísticas (M€) em Portugal dos seguintes países

	Receitas Turísticas												
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alemanha	786,84	813,53	871,67	928,53	1 061,55	1 253,51	1 439,57	1 753,25	1 944,55	1 974,02	881,04	1 122,97	339,30
Angola	280,24	341,04	480,12	547,59	741,86	672,97	449,55	534,07	405,93	372,86	186,78	158,77	62,70
Bélgica	201,23	213,82	230,70	241,32	246,40	261,32	290,17	325,28	369,01	378,56	200,81	289,86	58,52
Brasil	336,76	382,00	399,73	408,26	383,45	363,22	405,42	586,28	667,62	737,71	211,20	188,41	91,16
E.U.A	300,21	363,25	416,71	424,81	428,61	493,24	568,70	807,01	1 003,22	1 231,04	312,62	497,81	196,64
Espanha	1 112,48	1 123,69	1 105,35	1 119,47	1 191,83	1 228,29	1 232,18	1 488,36	1 710,32	1 940,99	1 004,98	1 387,60	292,05
França	1 323,45	1 446,34	1 536,85	1 559,86	1 651,61	1 885,85	2 127,47	2 283,38	2 510,98	2 566,21	1 550,67	1 930,34	388,29
Países Baixos	318,87	329,58	348,97	352,14	422,42	492,50	614,90	710,05	735,29	707,27	312,26	422,03	129,20
Irlanda	178,68	176,98	195,82	222,34	287,12	359,66	437,32	566,34	621,13	697,59	192,83	334,49	90,97
Itália	176,25	176,05	169,83	170,31	179,19	223,72	271,68	363,29	420,77	473,47	183,86	224,87	65,72
Luxemburgo	73,63	83,04	103,08	109,95	111,52	123,85	143,77	173,23	194,96	210,37	157,52	210,74	42,41
Reino Unido	1 385,12	1 462,34	1 445,86	1 545,50	1 781,30	2 121,28	2 484,85	2 917,21	3 045,97	3 272,36	1 196,33	1 402,79	395,71
Suiça	172,51	190,46	207,93	236,31	319,62	407,66	507,58	565,07	581,70	589,54	303,88	419,24	90,90
Todos os Países	7 601,28	8 145,56	8 605,53	9 156,99	10 284,19	11 605,22	12 811,40	15 550,38	17 053,54	18 291,00	7 716,43	9 943,47	2 725,88

Fonte: Travel BI

Antes do início da pandemia COVID-19, era expectável um crescimento de 3,9% por ano nos próximos 10 anos a nível global no setor do turismo, de acordo com WTTC (World Travel and Tourism Council). Em 2018, as viagens e o turismo contribuíram com 8,8 triliões de dólares, ou seja, 10,4% no total do GDP e esta indústria alberga um em cada dez empregos em todo o mundo, o que corresponde a cerca de 319 milhões. (World Bank, 2020) "O turismo é um dos setores económicos mais importantes do mundo. Ele emprega uma em cada dez pessoas na Terra e fornece meios de subsistência para centenas de milhões de pessoas." António Guterres, secretário-geral da ONU.

As condições naturais, o património histórico-cultural e até mesmo as aptidões, vontades e razões que levam o turista a escolher certos e determinados locais, permite que se consiga distinguir vários segmentos de Turismo (Vieira, 2020). Esses segmentos são uma referência a uma designação geral e ampla, importa reter que existe (...) uma relação direta entre os motivos que levam as pessoas a viajar e as características dos diversos destinos (...)

Turismo Rural

São empreendimentos de Turismo no espaço Rural os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, preservando, recuperando e valorizando o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico dos respetivos locais e regiões onde se situam, através da reconstrução, reabilitação ou ampliação de construções existentes, de modo a ser assegurada a sua integração na envolvente. Estes empreendimentos podem ser classificados nos seguintes grupos: Casas de campo, Agroturismo e Hotéis Rurais. (Turismo de Portugal, 2022)

O Turismo rural define-se como um “ conjunto de atividades, serviços de alojamento e animação a turistas, em empreendimentos de natureza familiar, realizados e prestados... em zonas rurais” (Decreto-Lei nº 54/2002: Art.º 1.º) (Palma, 2014).

A decoração dominante nestes espaços é, na maioria dos casos, composta por objetos tradicionais de uso doméstico e alfaías agrícolas, expressando uma identidade claramente rural, reforçada pelo facto de muitos quadros incluírem motivos bucólicos, bem como pela circunstância de existirem em muitas unidades, entre outros artigos, potes de ferro, artesanato, faianças e cerâmicas tradicionais. Um dado adicional é que estes elementos decorativos, de cunho marcadamente rústico, se encontram presentes em todas as modalidades de alojamento, incluindo o Turismo de Habitação.

Nas casas que procuram recriar um ambiente rústico, o mobiliário e a decoração dos quartos possuem em geral as mesmas características, incluindo camas de ferro, armários embutidos na parede, chãos de pedra e objetos de uso quotidiano (ferros de engomar, gasómetros, penicos, recipientes de cobre, etc.).

Apesar de o TER proporcionar duas distintas formas de estar no campo, todas as modalidades aqui em estudo partilham um denominador comum que cumpre sublinhar: o facto de serem como que uma espécie de versão fac-similada e idealizada da arquitetura popular e erudita de matriz rural, mantendo as traças arquitetónicas e as fachadas dos edifícios de um modo que procura mimetizar o passado, preenchendo os seus interiores com símbolos desse mesmo tempo, através da inclusão de elementos religiosos, lareiras, utensílios agrícolas e outros artefactos ligados à vida campestre. A

par destes elementos associados à tradição, estas casas contêm outros habitualmente vinculados à modernidade, tais como a televisão, o telefone, a eletricidade, a água canalizada, o saneamento básico, o aquecimento central e casas de banho devidamente equipadas. Os elementos modernos encontram-se ainda 16 presentes nos equipamentos e atividades de animação postos à disposição dos hóspedes, entre os quais as piscinas e os campos de ténis.

Por outro lado, torna-se relevante chamar a atenção para o facto de os proprietários do TER terem o expresse objetivo de proporcionar aos seus hóspedes uma acomodação radicalmente distinta da dos meios de alojamento convencionais, os hotéis e pensões. O ambiente familiar e o atendimento personalizado surgem assim, para os proprietários, como os principais traços distintivos das unidades TER face aos meios de alojamento tradicionais, desempenhando um papel crucial na construção de uma ideologia que procura distinguir o TER das formas convencionais de alojamento, com base no carácter personalizado das relações que se desenvolvem entre hóspedes e hospedeiros (Palma, 2014).

O papel das Associações de Desenvolvimento Local é extremamente importante no âmbito do TER em Portugal, quer através do apoio concedido à criação e/ou melhoramento deste tipo de unidades, quer através de ações de divulgação e promoção, quer ainda mediante a organização de ações de formação destinadas aos proprietários e aos funcionários. Estas últimas assumem uma importância particular, na medida em que visam debelar uma das maiores deficiências do sector, na ótica dos profissionais que lidam com o mesmo.

Turismo de natureza e o Turismo sustentável

Este segmento tem vindo a adquirir cada vez mais adeptos, resultando um destacado crescimento nos últimos anos. As componentes nativas das áreas naturais, como praias e linhas de costa, fauna, flora, montanhas, florestas, vulcões, lagos, quedas de água e tantos outros, funcionam como atrativos turísticos para diversos destinos (Gössling e Hall, 2005).

A importância dos valores naturais, paisagísticos e culturais únicos inerentes ao território das áreas classificadas e a crescente procura destes locais para atividades de recreio e lazer em contacto direto com a natureza e com as culturas locais fazem com que estes espaços se constituam como novos destinos turísticos. Tendo em conta que a atividade turística necessita sempre de um espaço físico (natural e cultural) para o seu desenvolvimento, uma vez que é este que providencia as atrações para os turistas, a sua implementação deve ser baseada em critérios de sustentabilidade.

O desenvolvimento do TS deve ser aplicado a todos os tipos de turismo, sendo que os princípios de sustentabilidade devem ser determinados por um equilíbrio a médio/longo prazo entre as dimensões, ambientais, económicas e socioculturais, procurando criar uma maior oportunidade de emprego e de rendimentos às comunidades locais, garantindo um combate mais eficaz à redução da pobreza (UNEP, 2005).

Podemos assim verificar na carta europeia do TS, qual a principal estratégia a ter em conta:

1. Proteger e valorizar o património natural e cultural da área protegida:

- Monitorização dos impactos na flora e na fauna e controlo do fluxo de visitantes nas áreas mais sensíveis;
- Desenvolvimento de atividades que suportem a manutenção do património histórico, cultural e as tradições locais;
- Redução de atividades que afetam a qualidade das paisagens, da água e do ar;
- Estimula os visitantes e a indústria turística a contribuir através de boas práticas para a conservação do património.

2. Providenciar aos visitantes uma experiência de qualidade durante a sua visita:

- Pesquisando quais são as expectativas dos visitantes (atuais e potenciais);
- Ir ao encontro das necessidades específicas de determinados visitantes (portadores de deficiências, idosos, crianças).

3. Proporcionar aos visitantes informação sobre as qualidades específicas da área protegida:

- Providenciar, prontamente, ao visitante uma informação de qualidade dentro e fora da área protegida com a ajuda dos parceiros turísticos;
- Criar uma rede de facilidades educacionais assente em serviços que visem a interpretação do património natural e cultural da área protegida, destinadas não só aos visitantes, mas também aos habitantes locais, nomeadamente, grupos e escolas.

4. Estimular a oferta de produtos turísticos específicos que permitam a descoberta e a compreensão do meio natural e cultural da área protegida:

- Criação e apoio a atividades, eventos e pacotes turísticos que visem a interpretação da natureza e do património.

5. Assegurar que o turismo suporta e não reduz a qualidade de vida dos habitantes locais:

- Envolver as comunidades locais no planeamento do turismo na região;
- Assegurar um bom diálogo entre a área protegida, os habitantes locais e os visitantes;
- Identificar e reduzir quaisquer conflitos que surjam.

6. Aumentar o conhecimento sobre a área protegida e sobre os assuntos da sustentabilidade entre todos aqueles que estão envolvidos no turismo:

- Criação e apoio a programas de formação para os funcionários da área protegida e para as empresas do sector turístico.

7. Aumentar os benefícios do turismo na economia local:

- Promover a compra de produtos locais (gastronomia, artesanato, serviços e atividades locais) pelos visitantes e pelo comércio turístico; e
- Estimular o emprego dos habitantes locais na área do turismo.

8. Monitorizar os fluxos de visitantes para reduzir os impactos negativos:

- Efetuar um registo contínuo do número de visitantes, no tempo e no espaço;
- Criar e implementar um plano de gestão dos visitantes; e promover o uso de transportes públicos, da bicicleta e a pé como alternativa à viatura particular.

O Turismo baseado na natureza é um dos setores do turismo que apresenta mais crescimento e têm um papel preponderante no desenvolvimento sustentável. Conseguindo suportar a redução da pobreza, o crescimento económico e a conservação da biodiversidade. Este tipo de turismo pode criar uma fonte significativa de rendimentos para as comunidades locais e famílias rurais, que na maioria das vezes vivem em áreas marginalizadas com poucas formas para sair da pobreza. Os especialistas argumentam ainda, que os locais que mais beneficiam com turismo de natureza, estão mais propensos a conservar a vida selvagem e a natureza (World Bank, 2020). “O turismo baseado na natureza pode ser um instrumento eficaz para promover o desenvolvimento rural” disse Markl Lundell.

A sustentabilidade no turismo, deve estar presente na mente de todos os agentes diretos e indiretos do setor do turismo, tendo em conta todos os impactos económicos, ambientais e sociais. Assim, o uso dos territórios pelos agentes do turismo deve ter em conta os recursos naturais, as comunidades locais e a sua autenticidade, a garantia da viabilidade financeira no longo prazo nas atividades, tal como, a manutenção da satisfação dos turistas e dos residentes.

A maioria das investigações sobre as crises económicas recentes, consideram que a recuperação da economia não afetará as componentes ambientais e sociais, considerando-se importante uma transição rápida à maioria das atividades económicas com modelos direcionados para o desenvolvimento sustentável. Esta paragem imposta pela COVID-19, deve ser encarado como uma oportunidade para reorganizar o futuro das empresas, acelerando a implementação de práticas de sustentabilidade no desenvolvimento dos negócios. Uma recuperação assente na sustentabilidade tornará o setor mais resiliente a futuras crises pandémicas (PT+S, 2020).

“Esta crise é uma oportunidade para repensar o setor do turismo e sua contribuição para as pessoas e o planeta; uma oportunidade para reconstruir melhor um setor de turismo mais sustentável, inclusivo e resiliente que garanta que os benefícios do turismo sejam desfrutados de forma ampla e justa”, disse Zurab Pololikashvili (UNWTO, 2021).

No plano PT+S 20-23 consideram-se importante a implementação de 5 princípios: contribuição para o alcance das metas da estratégia do turismo 2027; a garantia do reforço do turismo nos objetivos do ODS das nações unidas; uma boa promoção da transição energética e da economia circular no setor; colaborar e forçar os stakeholders a um compromisso conjunto para uma oferta sustentável dos destinos e que estimule uma mudança de atitude em todo o setor direcionado para a sustentabilidade. Sobre estes princípios orientadores estão contemplados 4 eixos de atuação, o primeiro é relativamente a uma oferta cada vez mais sustentável; o segundo sobre a qualificação dos agentes do setor; depois a promoção de Portugal como um destino sustentável e por último, a garantia de monitorizar métricas de sustentabilidade. Estes 4 eixos estão ainda estruturados com 119 ações e consequentemente com os indicadores e a sua respetiva calendarização (PT+S, 2020).

As diretrizes de desenvolvimento do TS e as práticas de gestão são aplicáveis a todas as formas de turismo em todos os tipos de destinos, incluindo o turismo de massa e os vários segmentos de turismo de nicho. Os princípios de sustentabilidade referem-se aos aspetos ambientais, económicos e socioculturais do desenvolvimento do turismo, e um equilíbrio adequado deve ser estabelecido entre essas três dimensões para garantir sua sustentabilidade no longo prazo.

Assim, o TS deve:

1. Aproveitar ao máximo os recursos ambientais que constituem um elemento-chave no desenvolvimento do turismo, mantendo os processos ecológicos essenciais e ajudando a conservar o património natural e a biodiversidade.

2. Respeitar a autenticidade sociocultural das comunidades anfitriãs, conservar seu patrimônio cultural construído e vivo e seus valores tradicionais, e contribuir para a compreensão e a tolerância interculturais.
3. Garantir operações econômicas viáveis e de longo prazo, proporcionando benefícios socioeconômicos a todas as partes interessadas que sejam distribuídos de forma justa, incluindo emprego estável e oportunidades de geração de renda e serviços sociais para as comunidades anfitriãs, e contribuindo para o alívio da pobreza.

O desenvolvimento sustentável do turismo requer a participação informada de todas as partes interessadas relevantes, bem como uma forte liderança política para garantir ampla participação e construção de consenso. Alcançar o TS é um processo contínuo e requer monitoramento constante dos impactos, introduzindo as medidas preventivas e/ou corretivas necessárias sempre que necessário.

O TS também deve manter um alto nível de satisfação do turista e garantir uma experiência significativa aos turistas, conscientizando-os sobre questões de sustentabilidade e promovendo práticas de TS entre eles (UNEP, 2005).

Turismo de cultura

Redescobrir os territórios e os seus valores patrimoniais são hoje pedras basais na construção de novas identidades e na identificação de alternativas de desenvolvimento destes locais e das suas populações, através dos desenvolvimentos mais importantes nos últimos anos: ecodesenvolvimento, desenvolvimento sustentável, desenvolvimento humano, entre outros. Neste tempo de globalização e afirmação de um território ou lugar também se realiza através da construção e divulgação de uma imagem de distinção e de qualidade, centrada nas suas identidades e nos seus recursos (materiais e imateriais); o conhecimento (por via da leitura e interpretação) dos territórios é indissociável da percepção do seu “código genético” enquanto matriz de potencial relevância geográfica.

O património, enquanto valores próprios ou herdados, materiais ou espirituais, define a natureza e o carácter de cada indivíduo, lugar ou território. Pode ser utilizado

como referência de memória e identidade e como motor de ativação de meios de vida e até de capacidades de fixação. (Carvalho, 2012)

O património rural vai muito para além do mero património agrícola. É o resultado de uma união mais ou menos harmoniosa entre património natural e património cultural, resultado de uma longa interação Homem/Meio. Com efeito, hoje aceitamos uma visão multidimensional do património rural que envolve diferentes manifestações: arquitetónicas, festividades, modos de fazer, artes tradicionais, idiomas locais, lendas (ibidem).

A urbanização, a diminuição da população agrícola, as mutações técnicas e económicas que afetaram a agricultura, a decomposição e a perda de diversidade das paisagens agrárias (devido ao avanço da agricultura produtivista), sobretudo após a Segunda Guerra Mundial e quando se desenvolve o grande movimento do turismo de massas na Europa, sem esquecer a preocupação/motivação ambiental lançada nos anos 205 70, são os principais argumentos para que a proteção e a conservação do património rural se tenham imposto como imperativos urgentes.

Era, então, tempo de compreender o carácter indissociável das ligações do homem com os outros seres vivos e com o meio, e esta nova perspetiva (ecológica) traduziu-se em novas conceções quanto à forma de proteger as espécies e os ecossistemas.

Desta forma, revela a história do território, a sua formação geológica, os dramas tectónicos da sua origem, o aparecimento e a evolução dos ecossistemas naturais, depois o homem através do tempo, com as suas técnicas, os seus utensílios, a sua cultura, até aos nossos dias.

O património insere-se na afirmação dos valores culturais no seu quadro conceptual renovado das teorias de desenvolvimento territorial e desempenhará um papel decisivo na afirmação dos territórios e na dimensão do exercício da cidadania.

Neste contexto, em Portugal, destaca-se a intervenção cultural dos municípios (e também de algumas associações de desenvolvimento local) na génese de projetos e

iniciativas museológicas novas, com objetivos de investigação, salvaguarda e divulgação do património cultural (e natural), no quadro de uma prática museológica tendencialmente ativa e participativa (Carvalho e Fernandes, 2012).

“As políticas e atividades turísticas devem ser conduzidas com respeito ao património artístico, arqueológico e cultural, que devem proteger e transmitir às gerações futuras; cuidado especial deve ser dedicado à preservação de monumentos, locais de culto, sítios arqueológicos e históricos, bem como à modernização de museus que devem ser amplamente abertos e acessíveis a visitas turísticas”. (UNWTO, 2020)

O património entrou de forma definitiva, nos últimos anos, na agenda das preocupações políticas, científicas e sociais do nosso planeta. A diversidade cultural e a consequente pluralidade de valores associados ao património, com os seus diferentes significados e conflitos de interesses que daí resultam, refletem-se na atual amplitude conceptual da temática patrimonial (Carvalho, 2012).

O peso do turismo em Portugal e nas zonas rurais

Portugal teve mesmo mais turistas nesta Páscoa do que em 2019. Em abril, entraram no país 2,4 milhões de hóspedes e registaram-se seis milhões de dormidas, mais 1,6% e 1,1%, respetivamente, face ao igual mês de 2019. O rendimento por quarto disparou 13,3%, segundo os números divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) nesta quarta-feira.

Os dados confirmam que o mercado está a recuperar das perdas dos últimos dois anos. Os números ganham ainda mais significado porque a Páscoa de 2019 também foi em abril, tal como neste ano.

O alívio das restrições aumentou o número de dormidas dos portugueses (1,9 milhões) e dos estrangeiros (4,1 milhões). Face a abril de 2019, o mercado interno cresceu 15%, mas o mercado estrangeiro ainda está 4,4% abaixo.

Os gastos dos turistas com comida, alojamento e comunicações (proveitos totais) geraram receitas de 389,2 milhões de euros, mais 16,2% face a abril de 2019. Só

as dormidas (proveitos de aposento) corresponderam a 291 milhões de euros, mais 16,8%.

A hotelaria gerou 87,9% dos proveitos totais dos alojamentos turísticos em abril, no valor de 342 milhões de euros. Nos proveitos de aposento, o contributo foi de 86% (250,5 milhões de euros). A Área Metropolitana de Lisboa e o Algarve foram as regiões com maiores receitas.

Também disparou a receita por quarto no mês da Páscoa: cada quarto disponível e ocupado rendeu, em média, mais 13,3%, do que em abril de 2019. O quarto disponível valeu 51,6 euros; estando ocupado, atingiu 92,2 euros. Em abril, as pousadas e quintas da Madeira foram os estabelecimentos onde o rendimento por quarto disponível mais aumentou, em mais de cinco vezes: dos 14,3 euros para 89,4 euros por quarto disponível. Nos aldeamentos turísticos, o encaixe por quarto disponível disparou de 6,2 para 38,2 euros. No rendimento, o turismo no espaço rural e de habitação teve o menor aumento, de 14,1 para 31,9 euros por quarto disponível. Por regiões, Área Metropolitana de Lisboa (81,9 euros) e Madeira (61,9 euros) destacaram-se no rendimento médio por quarto disponível. Quando o quarto esteve ocupado, Lisboa manteve a primeira posição (117 euros) mas o Alentejo ficou em segundo lugar (94,3 euros) (ECO, 2022).

Conforme se pode verificar na tabela 2, a região do TM, aonde se insere o projeto elencado neste estudo, em 2011 era a região do Norte com menos alojamentos turísticos, em 2020, já se encontra consideravelmente acima, tendo mais 3,24% de cota relativamente a 2011.

Tabela 2 - Total de Alojamentos por região

Alojamentos turísticos: total de alojamentos									
Onde existem mais e menos alojamentos turísticos?									
		Total				Total			
Âmbito Geográfico	Anos	2011	± 2014	2017	2020	2011	2014	2017	2020
NUTS 2013	Portugal	2 019	± 3 578	5 840	5 183	22,44%	25,77%	22,48%	27,40%
NUTS I	Continente	1 752	± 3 059	4 456	4 712	25,86%	30,14%	29,47%	30,14%
NUTS II	Norte	453	± 922	1 313	1 420				
NUTS III	Alto Minho	55	152	233	244	12,14%	16,49%	17,75%	17,18%
NUTS III	Cávado	65	113	155	171	14,35%	12,26%	11,81%	12,04%
NUTS III	Ave	26	79	122	133	5,74%	8,57%	9,29%	9,37%
NUTS III	Área Metropolitana do Porto	190	289	398	428	41,94%	31,34%	30,31%	30,14%
NUTS III	Alto Tâmega	23	55	63	64	5,08%	5,97%	4,80%	4,51%
NUTS III	Tâmega e Sousa	22	67	105	115	4,86%	7,27%	8,00%	8,10%
NUTS III	Douro	38	104	137	165	8,39%	11,28%	10,43%	11,62%
NUTS III	Terras de Trás-os-Montes	34	63	100	100	7,51%	6,83%	7,62%	7,04%

Fonte: adaptado de PORDATA (2021)

Plano de negócios

Um plano de negócios é um plano base, essencial para a estruturação e defesa de uma nova ideia de negócios. Deve evidenciar as linhas essenciais do projeto, que defina a alocação dos diversos recursos e que esteja concebido para concretizar a ideia que se pretende implementar, mostrando o processo de criação de valor inerente ao negócio. Existem diversos tipos de planos de negócio, sendo os principais: Plano inicial - “Start-up Plan”, que irá definir as linhas gerais de uma nova ideia de negócio, Plano de crescimento ou expansão - “Later Stage Plan” foca-se numa área específica de negócio ou num negócio secundário (ex.: lançamento de um novo produto), Plano de reestruturação - “Turnaround-Plan” foca-se na identificação dos problemas e na propostas de solução através de alterações à estratégia, visando a viabilização da empresa. O mais comum, é o plano inicial. Esse plano apresenta a estruturação e defesa de uma nova ideia de negócios, sendo este o tipo de plano que iremos analisar.

Um plano de negócios é importante porque desempenha funções relevantes. Na qual se destacam as seguintes: na sua elaboração, ajuda o empreendedor a compreender as várias vertentes do seu negócio, projetando qual o caminho a seguir, pois consubstancia a estratégia; serve para validar a ideia de negócio pois permite aferir se esta é viável; permite identificar riscos existentes, cria o fundamento para os pedidos de financiamento junto de terceiros (bancos, investidores, capitais de risco, entre outros), é um meio de comunicação interno pois tem informações que vão orientar os gestores e colaboradores (O Plano de negócio, 2022).

Um Plano de Negócios é um plano base, essencial para a estruturação e defesa de uma nova ideia de negócios. Deve ser um plano que se foque nas linhas essenciais do projeto, que defina a alocação dos vários tipos de recursos, que esteja concebido para concretizar a ideia que se pretende implementar e para solucionar os problemas que inevitavelmente aparecerão.

PLANO DE NEGÓCIOS

Análise externa – ameaças e oportunidades

Uma das principais ameaças ao setor do turismo em geral é a atual guerra e as suas possíveis consequências, direta ou indiretamente, uma guerra traz vários problemas às economias de variadíssimos países, pelo que economicamente as suas populações não terão a mesma capacidade e vontade de fazer turismo como outrora, a globalização que já está implementada em todo o mundo também pode sofrer um duro revés com as incertezas atuais, os decisores políticos e as suas migrações, entre outras problemáticas que estão em voga nos momentos atuais. Os incêndios em Portugal têm sido um fator de preocupação para vários setores, tendo-os limitado na sua ação, no presente ano verificou-se, que em plena época alta, houve localidades que tiveram de ser evacuadas, sendo este um risco direto ao alojamento onde pretendemos implementar o projeto, como indiretamente, que obriga várias entidades de animação turística a ter de parar as suas atividades relacionadas com a serra, sendo estes, uma das principais redes colaborativas do nosso projeto.

Há ameaças que também surgem dentro do próprio setor, isto é, caso o número de dormidas em Portugal continue a aumentar exponencialmente, a procura pode vir a diminuir mesmo que a oferta seja diferenciada e de qualidade.

Relativamente as oportunidades, o setor do turismo e principalmente do TS e rural, tem um futuro promissor, sendo que, várias das oportunidades atuais encaixam na perfeição neste tipo de turismo, ora vejamos:

Trabalho Remoto: Desde a pandemia COVID-19, que o trabalho remoto ganhou uma nova importância, sendo que a implementação de iniciativas que promovam a flexibilização do trabalho são hoje uma realidade no quotidiano das empresas e dos seus colaboradores: Num estudo apresentado pelo banco de Portugal sobre o impacto da pandemia nas empresas portuguesas, foi possível verificar que houve uma larga aposta na implementação do trabalho remoto, sendo que a dimensão das organizações foi outro fator tido em consideração, no qual 90% das grandes empresas aderiram ao trabalho remoto, apenas 25% das micro acederam. Estes impactos são refletidos diretamente no

turismo, porque permitirá às pessoas viajar mais, sendo que podem mesmo estar períodos de longa duração fora dos seus países de residência. Portugal, sendo um país de alta qualidade de vida, de muita segurança e com um custo de vida baixo, tendo em comparação outros países, torna-se, imediatamente num dos países mais atrativos para este tipo de trabalhadores (Deloitte, 2022).

Urbano/Rural: A quantidade de população a viver em zonas urbanas tem crescido ao longo das últimas décadas e perspectiva-se que esse crescimento continuará ao longo dos próximos anos. Na europa, em 2015, estimava-se que 40,2% da população vivia nas cidades, 32% em zonas intermediárias e 27,8% nas zonas rurais, nos mesmos dados era possível verificar que em relação a Portugal, 43.6% das pessoas viviam nas cidades, 30,3% nas zonas intermediárias, enquanto apenas 26,1% em áreas rurais. É no Reino Unido que se verificava a maior discrepância nos estados-membros da união europeia aquela data, no qual 58.6% dos britânicos viviam em zonas densamente povoadas, 28% nas vilas e periferias e apenas 13,4% em zonas pouco populosas (Negócios, 2015).

Em 2020 a população urbana chegou aos 56.2% da população total, prevendo-se um aumento até aos 68.4% até 2050 (EcoDebate, 2021).

Com isto, podemos verificar que se atualmente já há quem procure fugir da rotina diária da cidade para descansar na natureza, podemos constatar que no futuro essa vontade terá tendência a aumentar.

Análise PESTAL

Fatores Políticos

O Governo de Portugal tem ao longo da última década incentivado bastante o setor do turismo através de programas de financiamento que permitam as empresas avançar com os seus projetos. A nível fiscal é importante frisar que o alojamento local está sujeito à taxa reduzida de 6% em Portugal Continental. Relativamente ao Imposto Municipal sobre imóveis este depende sobre o valor patrimonial tributário do imóvel e da taxa cobrada por cada município, variando entre os 0,3% e 0,45%, sendo que no caso

do município de baião, a taxa está fixada no mínimo possível, nos 0,3%. Relativamente aos prejuízos apresentados nos primeiros anos de atividade, estes podem ser deduzidos aos lucros dos 12 anos seguintes, contudo, apenas 70% dos lucros são dedutíveis. Sobre o município de baião pode-se verificar através da seguinte tabela, que as despesas em atividades culturais e criativas do município foram superiores às da média da região do TM nos últimos 6 anos.

Fatores Económicos

Ao nível económico, o turismo têm tido um forte crescimento relativamente à empregabilidade nos últimos anos. Em 2017, trabalhavam diretamente para o setor mais de 400 000 pessoas, sendo que esse número aumentava para 967 500, para pessoas que trabalhavam indiretamente e induzidas no turismo, tendo estes valores uma representação percentual acima dos 20% da população ativa no mercado do trabalho em Portugal (SGE, 2018).

No município de baião os fatores mais atrativos para os empresários e investidores estão relacionados com a vertente fiscal. No IMI, a taxa aplicada é a mínima permitida por lei, 0,3%. No imposto municipal sobre o lucro líquido das empresas, este imposto não é aplicado permitindo às empresas esta poupança. Relativamente ao IRC, o governo aplicou uma redução da taxa para os territórios do interior, estando fixada nos 12.5% para os primeiros 25 mil euros de matéria coletável, enquanto os territórios não situados no interior, têm uma taxa fixa de 17% (Câmara Municipal de Baião, 2021).

Um dos problemas no interior e mais concretamente no concelho de baião é a orografia do relevo. Dessa forma, os acessos a estes territórios são mais complexos, criando assim, um bloqueio ao investimento externo, devido às percas de tempo e custos em estrada. Verificadas estas dificuldades, a aposta no turismo do município de baião faz ainda mais sentido, pois é um dos setores em que estes problemas não se verificam com tanta intensidade, apresentado em certas circunstâncias vantagens relativamente a esta orografia.

Fatores Sociais

Na vertente social, o turismo cumpre com os requisitos da igualdade de género, os indicadores mostram que 58% dos trabalhadores do turismo são do género feminino.

Os Recursos humanos altamente qualificados são outro fator em claro desenvolvimento, em 2013, 7,1% das pessoas empregadas em turismo tinham formação ao nível do ensino Superior, em 2016 estava nos 9.8% e em 2019 nos 13%, sendo que inversamente tem baixado o valor de pessoas empregadas com o ensino básico. Este setor é também impulsionador na vertente jovem e na busca do seu primeiro emprego, em 2019, 15% das pessoas empregadas tinham menos de 24 anos, enquanto a média nacional situa-se nos 6%. Um dos problemas crónicos é a precariedade e os baixos rendimentos, sendo que em 2019, em média, um colaborador do turismo recebia um rendimento bruto mensal de 1060 euros, que apesar de apresentar aumentos constantes nos últimos 8 anos, este rendimento ainda se encontra 217 euros abaixo do valor registado no total da economia (IPDT, 2020).

Os fatores tecnológicos têm um peso enorme na atração dos turistas e no sucesso das organizações, e nesse sentido impera que estas mesmas organizações percebam quais as soluções neste âmbito mais importantes e que devem ser colocadas à disposição dos clientes e funcionários. Posto isto, passamos a elencar algumas dessas soluções descritas num artigo de Vânia Soares, gestora (Moneris, 2020).

1. Tecnologia para dispositivos moveis: O guia turístico do futuro. Necessidade clara de adaptar os serviços corporativos e as comunicações a estes dispositivos.
2. IoT - Internet of Things. Inter-conectividade entre dispositivos que permitem ao utilizador enviar e receber dados. Esta tecnologia pode ser usada para permitir aos clientes controlar, através de um dispositivo único, as luzes, o ar condicionado, a TV, a música ambiente, possibilitando a personalização da experiência do utilizador.
3. Tecnologia de reconhecimento através de impressões digitais, de dados faciais e leitura da retina, entre outros dados biométricos.

4. Assistentes virtuais. Experiência interativa e personalizada.
5. Big Data. Recolha de dados em larga escala, sendo possível uma segmentação mais pormenorizada para as campanhas comerciais e de marketing, aumentando os índices de eficácia e de investimento.
6. Blockchain. Experiência integrada com várias aplicações, possibilitando uma identificação dos passageiros no aeroporto, o rastreamento da bagagem, a personalização das viagens e um pagamento fácil e seguro.
7. 5G, prometendo uma maior rapidez no download e upload, tornando a ligação entre dispositivos mais eficiente.

Fatores ambientais

Portugal é um país estacionado à beira-mar que apresenta um clima ameno, que por variadíssimas vezes já foi considerado dos melhores do mundo para se viver, considerando fatores como a quantidade de chuva, as temperaturas médias e os níveis de humidade (International Living, 2022).

Segundo o “Global Peace Index 2022”, Portugal é o sexto país mais seguro do mundo, estando consecutivamente neste topo nos últimos anos.

Em Portugal é ainda, muito difícil verificarem-se catástrofes naturais que coloquem a população em risco de vida.

O facto de Portugal ser um país com bastante exposição solar, torna atrativo a colocação de painéis solares, de forma a garantir uma melhor eficiência energética, sendo que o IVA dos painéis fotovoltaicos foi reduzido para 6% no presente ano pelo governo português (Idealista, 2022).

No município de Baião, a recente distinção de “Destino Turístico Sustentável” traz consigo maiores responsabilidades em termos ambientais. Nas práticas já realizadas e que permitiram ao município tal distinção, pode-se elencar por exemplo, a realização de ações de reflorestação, a criação de percursos pedonais sem impacto ambiental, serviços gratuitos de recolha de resíduos e de monstros domésticos, aquisição de

terrenos florestais, a substituição da iluminação pública por tecnologia LED e a renovação da frota automóvel municipal com veículos elétricos (Timeout, 2022).

Fatores legais (DRE, 2008).

O turismo em espaço rural requer mais especificidades do que outros tipos de turismo, para que um empreendimento seja classificado com essa tipologia, necessita de que o espaço esteja inserido em áreas com tradições e à agricultura ou ambiente e paisagem de carácter vincadamente rural, esta classificação atenderá ao enquadramento paisagístico, às amenidades rurais envolventes, à qualidade ambiental, e à valorização dos produtores e serviços produzidos nestes locais. Os órgãos municipais são quem tem a responsabilidade de solicitar pareceres à direção regional de economia sobre o uso e tipologia do empreendimento e à Direção-Geral da Agricultura e Desenvolvimento rural quanto à respetiva localização. Os empreendimentos nesta tipologia devem ter bastante atenção aos materiais e ferramentas que utilizam nos seus espaços, garantindo o mínimo de ruídos, vibrações, fumos ou cheiros suscetíveis de perturbar ou, de qualquer modo, afetar o ambiente do empreendimento e a comodidade dos hóspedes, à exceção dos que decorrem do exercício normal das atividades e explorações agrícolas. Estas unidades podem integrar-se num edifício ou num conjunto de edifícios.

Os empreendimentos de turismo no espaço rural devem tem de garantir as seguintes infraestruturas e equipamentos:

- Sistema de iluminação e água corrente quente e fria;
- Quando o sistema de abastecimento de água é privativo, estes devem dispor de reservatórios com capacidade de satisfazer as necessidades diárias do empreendimento;
- Sistema e equipamentos de segurança contra incêndios;
- Sistema de climatização adequado às condições climáticas do local onde está situado o empreendimento;

- Zona de arrumos separada da zona dos hóspedes;
- Sistema de armazenagem de lixos quando não se verifica a existência de serviço público de recolha;
- Equipamento de primeiros socorros;
- Área de Estacionamento;
- Telefone fixo ou móvel com ligação á rede exterior na área de receção;

Relativamente às zonas comuns são obrigatórias as seguintes especificidades:

- Registo de entradas e saídas dos hóspedes;
- Serviço de reservas de alojamento;
- Receção, guarda e entrega aos hóspedes das mensagens, correspondência e demais objetos que lhe sejam destinados;
- Prestação de informação ao público sobre os serviços disponibilizados.

O edifício principal dos empreendimentos de turismo de habitação deve dispor de uma sala de estar destinada aos hóspedes que pode ser a destinada ao uso do proprietário ou seu representante, quando ali residente.

As unidades de alojamento devem dispor, no mínimo, de cama, mesa de cabeceira ou equivalente, espelho, armário, iluminação de cabeceira e tomada elétrica.

Relativamente às cozinhas, estas devem ter em conta os seguintes equipamentos obrigatórios, frigorífico, fogão, placa ou micro-ondas, lava-loiça, dispositivo para absorver fumos e cheiros e armários para víveres e utensílios. Estas unidades podem ainda, fornecer diretamente aos seus utentes, a estabelecimentos de comércio a retalho ou a estabelecimentos de restauração ou de bebidas pequenas quantidades de produtos primários, transformados ou não, nos termos da legislação nacional.

As instalações sanitárias devem dispor, no mínimo, de sanita, duche ou banheira, lavatório, espelho, ponto de luz, tomada de corrente elétrica, de água corrente quente e fria e de sabonete ou gel de banho.

Tem de haver no espaço do empreendimento as seguintes informações, em português e uma outra língua oficial da união europeia:

- As condições gerais da estada e normas de utilização do empreendimento, incluindo preços dos serviços disponibilizados e respetivos horários, bem como equipamentos existentes à disposição dos hóspedes para a prática de desportos ou de outras atividades de animação turística e regras para a sua utilização;
- Áreas do empreendimento de acesso reservado ao seu proprietário, explorador ou legal representante;
- Produtos comercializados, sua origem e preço;
- No caso dos empreendimentos de agroturismo, atividades agroturísticas disponibilizadas, o seu funcionamento, horário e condições de participação;
- Património turístico, natural, histórico, etnográfico, cultural, gastronómico e paisagístico da região onde o empreendimento se localiza;
- Localização dos serviços médicos e das farmácias mais próximas;
- Meios de transporte público que sirvam o empreendimento e vias de acesso aos mesmos.

No serviço de refeições é obrigatório o serviço de pequeno-almoço nestas unidades e deve ainda ser disponibilizado almoço e jantar, mediante solicitação prévia, sempre que não exista estabelecimento de restauração a menos de 5km, as refeições servidas devem ainda corresponder à tradição da cozinha portuguesa e usar produtos da região ou da exploração agrícola do empreendimento.

Nestes empreendimentos é permitida a comercialização de produtos artesanais e gastronómicos produzidos no próprio empreendimento ou na região que se insere.

No preço diário do alojamento está incluído, obrigatoriamente, o pequeno-almoço, o serviço de arrumação e limpeza e o consumo ilimitado de água e eletricidade.

As instalações e os equipamentos devem ser mantidos em boas condições de higiene, limpeza e funcionamento, tendo de ser limpas e arrumadas diariamente, as roupas de cama e as toalhas de casa de banho devem ser substituídas nos seguintes moldes, pelo menos duas vezes por semana, sempre que o hóspede o solicite ou sempre que haja mudança de hóspede.

Análise SWOT

Na figura 1, foi realizada a análise SWOT, onde são identificadas as principais características internas e externas da organização, visualizando quais os pontos a ter em consideração para um melhor aproveitamento, forças e oportunidades, e para mitigar alguns dos perigos, fraquezas e ameaças.

Figura 1- Swot Analysis



Fonte: Elaborado pelo autor

Modelos das cinco forças de Porter

Rivalidade entre empresas concorrentes

A rivalidade no setor do turismo é considerada alta, quer seja nível concelhio e/ou regional, como a nível nacional, ainda assim, é também um sinal bem demonstrativo de como o turismo é um mercado forte em Portugal. As empresas concorrentes mais próximas do empreendimento valed'matos, estão mais centradas no alojamento local e na exploração do rio douro, sendo que o nosso foco está direcionado

para a valorização da agricultura, dos costumes e das tradições, aproximando os turistas dos territórios e das comunidades locais.

Ameaça de entrada de novos concorrentes

A possibilidade de entrada de novos concorrentes é real e possivelmente alta, dada a disponibilidade do estado central em ajudar no financiamento, principalmente na vertente sustentável e da valorização dos territórios de baixa densidade.

Poder de negociação dos clientes

O poder de negociação dos clientes é altíssimo, tendo em conta a muita oferta disponível no mercado, pelo que teremos sempre de ser cautelosos com os preços praticados, sabendo que a diferenciação tem de ser superior aos concorrentes, apresentando um vasto cartaz cultural, que permita aos clientes que estiverem em dúvida escolherem os nossos serviços.

Poder de negociação dos fornecedores

O poder de negociação dos fornecedores é indubitavelmente baixo, a vasta oferta de produtos online, acaba por pressionar os fornecedores a fazer os melhores preços possíveis de forma a conseguir garantir o cliente. O atendimento face-to-face e a possibilidade de dar ao cliente maior flexibilidade e disponibilidade de entrega do produto, são vantagens diferenciadoras por parte dos fornecedores.

Ameaça de serviços/produtos substitutos

A ameaça de serviços idênticos substitutos é média, ainda que haja pessoas com o know-how de trabalhar na jardinagem e agricultura, bem como na prestação de serviços a nível cultural, recreativo e desportivo, é complicado recrutar mão de obra

atualmente e futuramente que consigam através de trabalhos manuais ter o espaço do empreendimento bem arranjado e trabalhado.

Ativos estratégicos

Nos ativos diferenciadores consideramos que o clima e a luz são fatores externos do qual estamos bem servidos. A história do nosso território está severamente marcada à agricultura, pelo que a oferta cultural apresentada por nós terá uma forte conexão com as tradições e costumes que este território teve nas décadas passadas, marcando uma forte identidade do mesmo. A proximidade com a natureza é um fator externo que nos permite desenvolver diversas atividades desportivas, recreativas e também culturais, através de trilhos próximos de florestas autóctones, de rios e serras bem próximas do alojamento.

Relativamente aos ativos qualificadores destaca-se a qualidade da região nos vinhos verdes, sendo que uma das sub-regiões de Portugal é denominada de Baião e que abrange ainda mais municípios, permitindo levar o nome do município mais longe nos amantes dos vinhos verdes. A Gastronomia é um outro cartão de visita do nosso município e ainda que na nossa oferta cultural não se perspetivem prestações de serviço nestas áreas, a possibilidade de publicitarmos os eventos afetos a esta área, consequentemente trará retornos aos alojamentos turísticos.

Por fim, nos indicadores estratégicos mencionados pelo turismo, considera-se que o bem-estar está interligado aos ativos diferenciadores e qualificadores, sendo estes a base da criação do bem-estar. Realçar os bons indicadores na segurança, na relação qualidade-preço e a vasta oferta de tratamentos de saúde e bem-estar realizados em termas e centros especializados. Quanto ao último ponto, “Living- Viver em Portugal”, é provavelmente a maior ancora para a sustentabilidade económico-financeira do país, graças ao elevado crescimento de investidores estrangeiros a colocar parte das suas fichas no nosso país, aumentando consideravelmente os movimentos de elevado valor acrescentado, bem como um ecossistema empreendedor, que se repercutirá na sociedade portuguesa.

Figura 2- Capa do plano de negócios



Fonte: Elaborado pelo autor

Sumário executivo / Introdução

Vale D'Matos, o nome do empreendimento que visamos desenvolver neste projeto, na área do turismo, mais especificamente no turismo em espaço rural.

Na figura 2, foi elaborada uma capa que demonstra as potencialidades deste empreendimento, bem como os espaços mais apelativos que se localizam perto do terreno.

A missão deste projeto é fazer rejuvenescer uma das aldeias mais antigas e mais despovoadas da união de freguesias de campelo e ovil, no concelho de baião, distrito do Porto. Esta aldeia tem um passado com imensa história e tradição e é nosso âmbito recordar e preservar estas memórias, tradições e costumes vividos antigamente. O empreendimento que pretendemos implementar trará visibilidade, turistas e a comunhão de visitantes com a comunidade local, bem como a satisfação dos mesmos. Este é o propósito e a linha orientadora do desenvolvimento deste projeto.

Este negócio surge de duas necessidades, a primeira pela vertente do empreendedorismo do criador do plano de negócios e sócio-gerente aquando da implementação do projeto que desde muito novo tem a vontade de criar um negócio por conta própria. A segunda necessidade surge por causa do terreno onde este empreendimento se vai localizar, infelizmente e com o avançar dos tempos e da tecnologia, os terrenos outrora fabricados, deixaram de possuir valor para as gerações mais recentes, com isto surge então a necessidade de reconverter este espaço, numa outra área, de forma a dar-lhe uma nova vitalidade, e ao mesmo tempo, tentar garantir rentabilidades que na agricultura deixaram de ser possíveis.

Este negócio funcionará através de duas vertentes. A principal geradora de receitas será o alojamento de hóspedes, no qual poderão acomodar-se em 6 apartamentos de tipologia T1 e T2, conforme as necessidades dos clientes. A segunda fonte de receitas será através dos serviços e atividades que estarão disponíveis ao longo de todo o ano, sendo as mesmas variáveis conforme a época do ano e bastante dinâmicas, garantindo à marca um valor e também um forte combate à sazonalidade.

Espaços verdes, sustentáveis, com a presença de hortas biológicas e de animais, são o segredo para o sucesso deste empreendimento, tendo como aliado a isso, o facto de ter uma piscina com uma vista formidável que permitirá atrair não só os apaixonados pela vertente ambiental, mas também pela vertente paisagística.

Um projeto com diversas polivalências necessita de vários recursos humanos e financeiros, no início e de forma a minimizar os custos com o pessoal e também para uma rápida e eficaz implementação da organização das atividades e tarefas a desempenhar, haverá 4 funcionários que serão “prata da casa”, isto é, o seio familiar do sócio-gerente. A nível de recursos financeiros conforme vamos poder verificar no plano económico-financeiro com uma melhor descrição, é necessário 326 829,04€ de financiamento inicial. Com este suporte haverá a capacidade para fazer todas as intervenções necessárias para dar abertura do alojamento e de todas as atividades envolventes.

O prazo estimado para este empreendimento dar lucros é a partir do 6º ano, sendo que até esse momento o projeto será sustentado pela entrada de capital pelo sócio-gerente, à exceção do primeiro ano em que o financiamento é feito por três entidades diferentes, a instituição bancária, o turismo de Portugal e o sócio-gerente. A partir do momento em que o projeto apresentar lucros, o financiamento por parte do sócio-gerente deixará de ser feito, tal como estimado no financiamento.

As principais vantagens deste empreendimento são relativamente à dinâmica cultural, recreativa e desportiva dos gestores deste alojamento que vão proporcionar aos seus clientes. Os espaços verdes ao longo do espaço são outro fator vantajoso, as frentes das casas e da piscina com uma vista privilegiada para o vale e para a vila de baião, são mais um fator superinteressante. Na outra face da moeda está o facto desta aldeia ser bastante desconhecida e de não ter um património religioso e cultural exposto no seu território, sendo que o pouco existente está exposto em museus. Um fator de risco é relativo à proximidade de muita vegetação propensa a fogos, podendo mesmo, a obrigar o encerramento em períodos de alta.

Apresentação do negócio

Identificação da empresa e do empreendedor

Os objetivos deste empreendimento são um crescimento sustentado, com o principal foco a curto prazo na consolidação da marca. A área do turismo é bastante atraente e que apresenta ao longo das últimas décadas um crescimento sustentado.

Paralelamente, o município de Baião, tem vindo apostar cada vez mais no turismo, com fortes investimentos na área cultural, patrimonial e paisagística. Foi, também, eleito o primeiro município em Portugal Continental com o certificado de destino turístico sustentável. Assim, considero que este empreendimento tem os alicerces necessários para singrar.

Este projeto surge do encanto paisagístico que os terrenos aonde se vão remodelar e construir as infraestruturas necessárias para o alojamento dos turistas possuem.

A experiência passada no ramo é inexistente, ainda assim, a possibilidade de experimentar diferentes tipos de turismo, do contacto com várias pessoas da área e de saber as correntes que este mercado tende a tomar no futuro, considera-se que o mesmo tem tudo para se implementar no mercado. O sucesso dos empreendedores em negócios passados também permite encarar este projeto com a confiança e segurança necessária para não ter surpresas inesperadas, nem tremer com as primeiras intempéries.

Este projeto tem sobre si várias vantagens, que permite encará-lo com mais confiança, o carvalhal de Reixela, um dos maiores da península ibérica situa-se a menos de 1km, sendo um dos ex-libris desta região, os rios, as serras, o património cultural da fundação Eça de Queirós e do mosteiro de santo André de Ancede, da gastronomia da região. A extensa oferta cultural promovida pelas redes de comunicação, serão também, um ponto forte para que haja adesão dos turistas durante o ano inteiro, procurando diminuir ao máximo a sazonalidade. Os pontos fracos prendem-se essencialmente a fatores externos, que podem condicionar este negócio tal como a todo o setor,

burocracias, nos licenciamentos para construção, e outros ainda mais externos como a guerra aumentando a inflação e diminuindo o poder de compra das populações.

Este projeto terá como principal alicerce os 6 apartamentos, 4 T1 e 2 T2, aonde haverá a reabilitação de um edifício e a construção de um novo, através de casas de madeira, dando o primeiro passo para a imagem de marca, sustentabilidade. No espaço exterior, haverá uma piscina, vários animais ao longo da quinta e um a dois quintais biológicos. O contacto diário com os visitantes será uma constante, partilhando experiências sobre os costumes e tradições das populações das aldeias desta localidade.

O meu nome é Luís Pereira, sou o empreendedor número um deste projeto e sou natural de Loivos do Monte, Baião.

A minha formação académica foi pautada por vários percursos, no secundário formei-me em Desporto, sonho que procurava alcançar profissionalmente, entretanto mudaram-se os horizontes e consequentemente virei-me para a área de gestão, sendo atualmente, licenciado em gestão de empresa e a frequentar o mestrado na mesma área. Relativamente a formação e experiências complementares, tenho a experiência de trabalhar num café ao longo da minha juventude, de praticar diferentes modalidades desportivas, e de atualmente fazer parte de uma associação juvenil, de ser o presidente de uma juventude partidária e presidente da Junta de Freguesia de onde sou natural, ver figura 3, para uma melhor análise ao currículo do empreendedor.

Figura 3- Curriculum Vitae do empreendedor



Fonte: Elaborado pelo autor

Denominação e Forma jurídica adaptadas

Este negócio será constituído por uma sociedade unipessoal por quotas, ficando designada como, vale d' matos Unipessoal, Lda. O Código de Atividade Económica (CAE) é o 55202 – Turismo no Espaço Rural.

Missão

Vale d' matos a intemporalidade da sua natureza e das suas gentes.

Visão

A nossa visão é criar ao turista uma experiência única e diferenciadora sem colocar em causa a sustentabilidade do território, das pessoas e do planeta.

Valores

A responsabilidade de ser sustentável é a base e o foco para o caminho do sucesso. Num mundo cada vez mais exigente, é do nosso interesse que o futuro cliente tenha noção do quão gostamos de preservar o meio ambiente e os costumes e tradições das comunidades locais.

Localização e descrição do local

Este empreendimento localiza-se entre o vale do Rio Ovil, o carvalhal de Reixela e o Castelo de Matos, na aldeia de Matos, que outrora, há muitos séculos atrás, foi um dos locais mais importante do concelho de Baião (anexo 2). “Durante a ocupação romana deste território as populações habitavam já preferencialmente nas vertentes e nos vales dos principais cursos de água, com destaque naturalmente para os de Ovil e Douro. Esta estratégia de ocupação mantém-se para o período medieval, destacando-se o morro do Castelo de Matos. Marca forte na paisagem e da identidade de Baião pois foi o local escolhido pelo senhor para a construção do castelo que em meados do séc. XI comandava os destinos da Terra de Bayam. Tratava-se de uma fortificação em madeira, destruída pelo fogo, nas cinzas da qual se encontrou a espada de um cavaleiro, exemplar único do período da reconquista cristã conhecido até então em todo o território nacional. Este local foi também ocupado durante a pré-história recente, pelas populações da idade do Bronze. Sob os vestígios medievais encontram-se vestígios de um piso de cabana e outros materiais arqueológicos com destaque para o molde em cerâmica da fundição de uma espada, à guarda do núcleo de arqueologia do museu municipal de Baião”. Esta aldeia está identificada como uma aldeia típica do concelho, havendo apenas 5 com esta caracterização (Visit Baião, 2022).

Localização: <https://goo.gl/maps/eFzkjwgjzZTSry7e7>

Quais as razões da escolha deste local

Ao longo de muito tempo desfrutei das vistas deste local nos domingos ensolarados, quer após o almoço, fazendo a digestão pelos caminhos verdejantes e cheios de frescura, bem como, com o pôr do sol, que me proporcionou momentos puros de êxtase e de comunhão com o silêncio e a natureza. Dessa forma, começaram a surgir os primeiros pensamentos relativamente á exploração deste espaço a nível turístico, permitindo a outras pessoas ter a oportunidade de viver estes momentos inesquecíveis, que eu tive o privilégio durante muito tempo. Aliado a isso, havia também a necessidade de perceber como extrair o melhor a nível financeiro daquele espaço, dado que a agricultura já era passado e não apresentava ser algo rentável no futuro. E assim, se

começou a alinhar a ideia e o planeamento de criar um empreendimento turístico neste local. Este local está geograficamente bem posicionado, próximo do carvalhal de Reixela, sendo um dos maiores da península ibérica, do castelo de matos, de praias fluviais e da vertente paisagística.

Análise do Serviço

Descrição sumária

Este projeto está estimado que abra ao público no início de 2024. Entretanto e até esse momento será necessário fazer as obras de ampliação e adaptação para que o espaço fique conforme projetado. Inicialmente será preciso tratar das burocracias e licenças, garantindo o normal funcionamento das obras. Conforme já descrito em momentos anteriores, este empreendimento terá como principal fonte de receitas o alojamento dos hóspedes, e a segunda fonte será os serviços culturais, recreativos e desportivos ao dispor dos clientes ao longo de todo o ano. Os recursos humanos terão um árduo trabalho nos anos de 2023 e 2024, pois é neles que está a responsabilidade da decoração de interiores e exteriores, bem como a colocação dos respetivos materiais.

Processo produtivo

O início do processo produtivo começa com a reserva dos clientes através do site ou das plataformas digitais tradicionais (AirBnB ou booking), assim que processada a reserva, será o momento de conversar via email. Dias antes da chegada dos hóspedes será enviado um email para saber a hora a que pretendem fazer o check-in. No dia da chegada será enviado um formulário, que servirá como check-in. No momento de chegada terão identificada a casa aonde se vão hospedar e já terão no seu interior as chaves, dado que a porta terá um sistema de abertura simples. A apresentação dos recursos humanos e de todo o espaço envolvente e do melhor que há nas redondezas, será efetuado no Bar/Receção, permitindo uma maior eficiência dos recursos humanos. Nesse momento e de forma complementar ao exposto nos canais digitais, será efetuada a apresentação dos serviços disponíveis no nosso espaço (anexo 1).

Layout das instalações

O layout das instalações será de fácil compreensão para os visitantes, tendo logo após a entrada o parque de estacionamento. No mesmo patamar verifica-se a existência das hortas biológicas, iniciando o percurso ascendente até aos apartamentos, os turistas deparam-se com várias leiras, onde se pode ver da parte esquerda um tanque, mais espaços de agricultura e alguns animais, do outro lado existe o Bar/Restaurante/Receção. Chegados aos apartamentos vislumbra-se a piscina e uma vista magnífica para o vale e para a vila de baião. Da parte detrás dos apartamentos estará o espaço destinado aos animais. Da parte de fora do terreno, na parte superior existe um caminho que permitirá aos turistas fazer BTT e caminhadas. Este caminho tem várias direções, sendo que as principais são o carvalhal de Reixela e o cimo da aldeia de matos. Na parte inferior o acesso principal pode ser feito por qualquer tipo de transporte, sendo que ainda há vários caminhos pedonais que dão acesso a duas praias fluviais e a outros sítios relevantes (anexo 2).

ANÁLISE DE MERCADO

Relativamente à análise de mercado, podemos verificar que o crescimento do turismo em Portugal tem sido constante, quer no seu geral, quer especificamente na vertente do turismo em espaço rural. Nos últimos 9 anos o país registou uma taxa de crescimento médio anual de 7,2% nas dormidas, o que se traduz num aumento de 37 milhões de dormidas em 2010 para 70 milhões em 2019. Quanto as receitas registaram um crescimento percentual superior ao das Dormidas, cifrando-se nos 10,3% (INE, 2020).

Com o constante crescimento verificado, entendemos que a concorrência já é considerável, contudo o fator de diferenciação do nosso projeto em relação ao mercado é que no mercado mais próximo em nenhuma delas se verifica a presença de animais, de quintais biológicos, pelo que consideramos ter vantagens competitivas sobre os mais diretos concorrentes.

Tendo em conta que as principais preocupações globais estão centradas com a sustentabilidade do planeta, facilmente se entende que as novas necessidades do mercado serão direcionadas para boas práticas a nível ambiental. A preocupação e o bom trato com os animais são também uma preocupação da sociedade atual. Dessa forma, perspetiva-se que a forma como estamos enquadrados no mercado seja positiva para o presente, mas também para o futuro.

Os principais clientes que pretendemos captar e no qual focaremos grande parte da nossa ação de marketing será na população de idade mais avançada. A razão pela qual nos pretendemos focar neste público deve-se ao facto de estes estarem mais estáveis financeiramente, de terem um maior interesse nas tradições antigas, sendo uma forma de as reavivar, pela razão de Portugal ser um dos melhores destinos para viver na reforma e também pelo facto do nosso espaço estar localizado numa zona calma e silenciosa.

Identificação e análise da concorrência

A concorrência foi analisada em vários parâmetros, sendo que a principal análise se deveu aos concorrentes mais próximos geograficamente (anexo 3), de forma a perceber se já havia no mercado aquilo que pretendemos implementar, verificar também quais os preços praticados e quais são os principais produtos e serviços que os diferenciam da restante concorrência. Foram também analisados concorrentes com uma maior igualdade no produto e serviço, deixando de parte o fator geográfico (anexo 4). Estes concorrentes foram identificados exclusivamente através da principal plataforma de aluguer de dormidas, Booking. Os preços foram extraídos mediante pesquisa nesta plataforma, sendo que foram considerados três momentos de análise de preço. Época alta: 01 de julho a 15 de setembro; Época Média: 01 de abril a 30 de junho e 16 de setembro a 31 de outubro; Época Baixa: 01 de dezembro a 31 de março.

Foram analisados 57 alojamentos, sendo que 35 pertencem ao concelho de baião, 10 pertencem à comunidade intermunicipal do TM, sendo que os 12 restantes

apenas foram analisados pelas suas parecenças no tipo de empreendimento que o projeto vale d' matos procura implementar.

Na análise efetuada aos preços praticados nestes alojamentos sobressaem as seguintes:

- Nos 15 alojamentos de turismo rural, a média do preço praticada em época baixa cifrou-se nos 116,13€. Em época média situou-se nos 127,93€ e em época alta nos 162.6€.
- Especificamente em baião, e nas seguintes tipologias, alojamento local, turismo de habitação e turismo rural, as médias praticadas por noite foram as seguintes: Época baixa - 84,72€; Época média - 95,22€; Época alta - 114,11€ (anexo 3).

Não foram tidas em consideração as casas de alojamento local em que só é permitido o alojamento da casa inteira.

Avaliação da empresa com os seus principais concorrentes

Através desta análise foi possível verificar que a tipologia de turismo rural em baião ainda é um mercado escasso, havendo somente uma casa com esse desígnio atribuído. A maioria dos alojamentos são de alojamento local e em dimensões muito pequenas, tendo apenas disponível 1 a 2 quartos no mesmo edifício. Relativamente a hortas e animais também não se verifica a sua presença. Na análise efetuada fora do concelho, ainda que escassa, foi possível verificar que existem alguns alojamentos com objetivos e iniciativas muito próximas daquilo que se o pretende implementar no vale d' matos (Anexo 4). Desde a um forte cartaz cultural e desportivo, a presença de hortas e jardins tratados de forma sustentável e a presença de animais. Sendo que no anexo acima referenciado está identificado a verde o empreendimento que mais se assemelha aquele que pretendemos implementar.

Fornecedores

Os fornecedores deste empreendimento estarão sediados na comunidade intermunicipal do Tâmega e Sousa, e se possível no município de Baião. Os pontos mais críticos e decisivos para o bom funcionamento do alojamento são a equipa de eletricidade e canalização, sendo que para tal há a garantia de termos um técnico desta área 100% disponível para este projeto. São também fundamentais para este empreendimento, o fornecimento dos materiais de limpeza e higiene, sendo que deve-se ter sempre em prevenção mais do que uma empresa a entregar este tipo de produto para a eventual falha do fornecedor principal.

Profissionais Externos

Os profissionais externos de que o empreendimento vai precisar regularmente são de um contabilista e de um especialista em marketing. Pontualmente também vai precisar de profissionais de desporto, da área da cultura e de agricultura.

ESTRÁTEGIA DE MARKETING

A Estratégia a prosseguir será a diferenciação, procurando dar aos clientes um produto que neste segmento é difícil de encontrar. Primar pela qualidade e bom trato dos animais na quinta, pela decoração nas casas e os mais ínfimos detalhes. A dinamização das atividades culturais é também um ponto chave para que o cliente se sinta parte integrante do alojamento, da aldeia e das suas gentes.

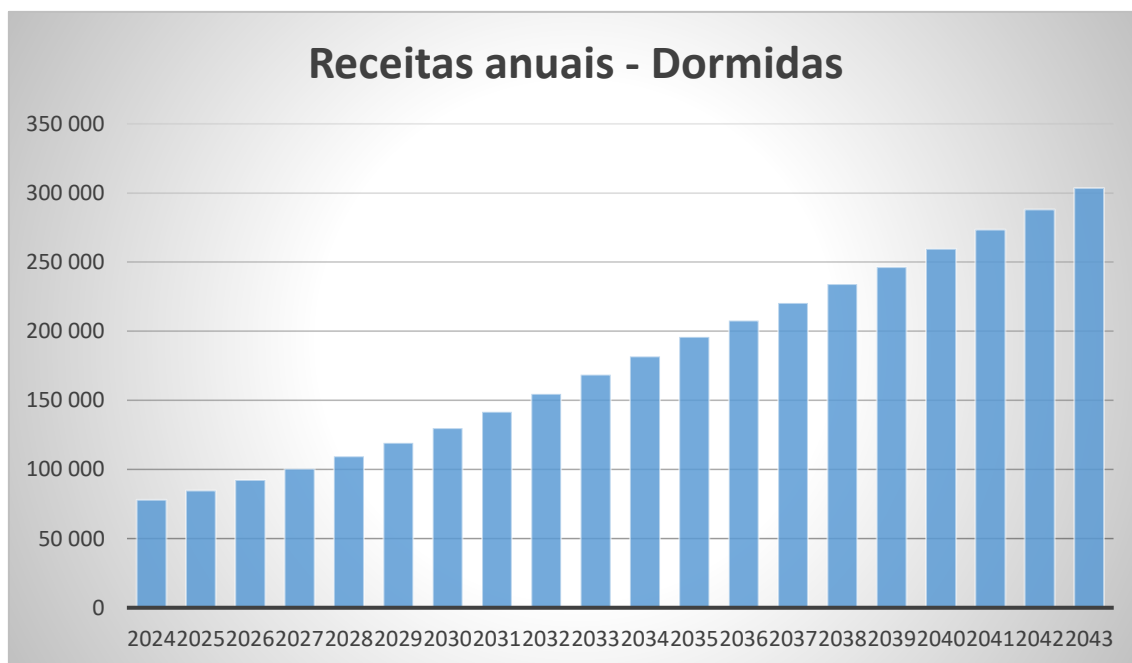
A criação de um site será o principal meio de comunicação com os nossos futuros clientes, nesse site é obrigatória uma secção para o alojamento, uma para as atividades e experiências que os clientes podem desenvolver e também uma secção com a história e os pontos mais interessantes do concelho, que os turistas podem visitar. Aliado ao site, as redes sociais serão o primeiro meio pelo qual vamos procurar chegar primeiro aos nossos clientes, sendo diariamente ativos e demonstrando as várias iniciativas ao longo do ano que vamos desenvolvendo para criar uma maior vontade por parte de quem vê.

As reservas poderão ser efetuadas pelo site, bem como pelos sites de reserva tradicionais, o pagamento será efetuado através de transferência bancária, referência multibanco ou MBway, sendo que o pagamento deve ser feito na totalidade no momento da reserva, devolvendo na totalidade, caso o cliente cancele até 10 dias antes.

Preço

Nas dormidas foi tido em conta um valor fixo para o ano todo, dado que um dos fatores a querer combater neste empreendimento é a sazonalidade. Iniciou-se o projeto com 62.5€ por apartamento T1 e 105€ pelos apartamentos T2. Estes valores considerando os valores médios na análise da concorrência estão abaixo da média do mercado, garantindo assim uma vantagem concorrencial perante os outros alojamentos e permite margem de manobra para um eventual aumentar de preços num futuro próximo (gráfico 1).

Gráfico 1 - Fluxo de vendas anual de dormidas no vale d' matos

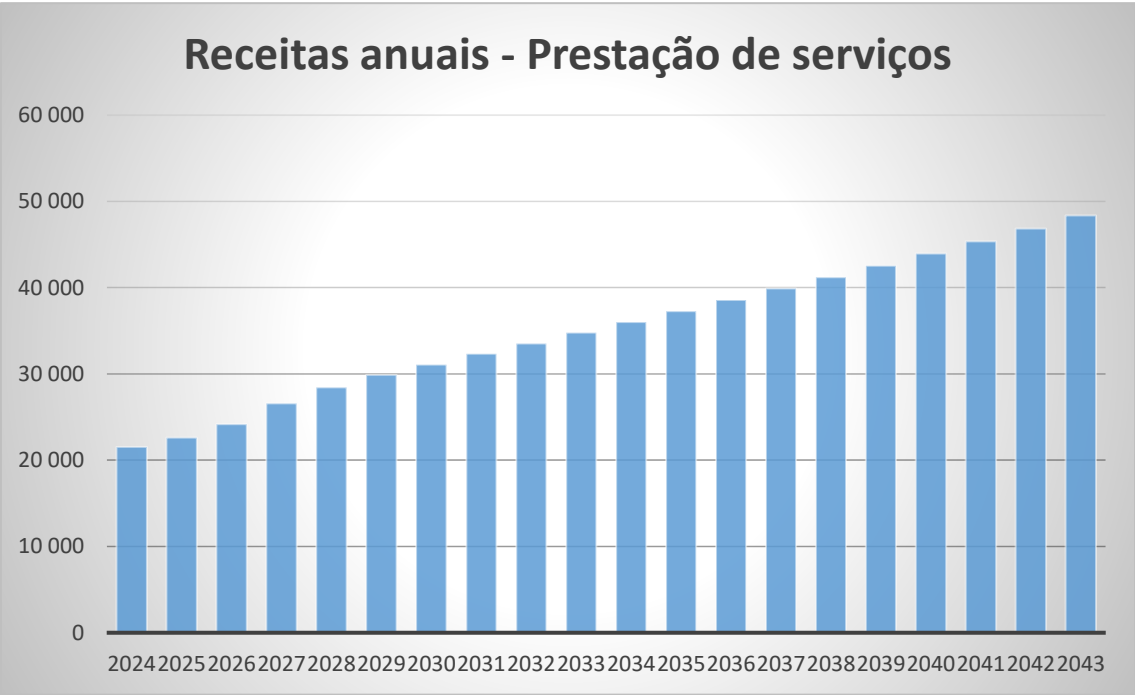


Fonte: Elaborado pelo autor

Na prestação dos serviços realizado na quinta, foram adicionados valores sem ter em conta estudos anteriores, ainda assim os valores praticados são numa perspetiva

de valor baixo inicialmente para conseguir ter um crescimento acentuado nos primeiros anos do projeto (gráfico 2).

Gráfico 2- Fluxo de vendas anual de prestação de serviços no vale d’ matos



Fonte: Elaborado pelo autor

ORGANIZAÇÃO E GESTÃO

Organograma

Figura 4 - Organograma da organização



Fonte: Elaborado pelo autor

O plano de Recursos Humanos

Os recursos humanos são a chave mais importante do sucesso da empresa, quer no curto prazo, quer no longo prazo. Sem a existência deles, os planos de negócios por muito bem elaborados que possam estar, deixam de ter efeitos práticos. Por serem tão importantes, o início deste projeto vai ter início com apenas colaboradores da casa, de forma a garantir o bom funcionamento inicial e para que no momento de se começar a recrutar pessoas de fora, seja mais fácil de as integrar e habituar ao quotidiano já criado.

Na figura 4, pode-se visualizar as funções que cada colaborador vai desempenhar e a complementaridade dos 4 membros que vão dar início ao projeto é a ideal, primeiro porque já se conhecem e já sabem as competências de cada um deles, porque têm consigo elevado níveis de exigência própria e para com os outros. São pessoas

multifacetadas tendo a capacidade de desenvolver quase todas as funções necessárias no negócio.

Luís Pereira, sabe desempenhar as funções de jardinagem, agricultora, animais e manutenções (figura 5).

Figura 5 - Calendário semanal dos colaboradores do vale d' matos – Luís Pereira

My Weekly Calendar

NAME: LUÍS PEREIRA
WEEK: 5-11 Janeiro 2025

TIME	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT	SUN	NOTES:
08:00	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	Pausa de 15 minutos para reforço matinal
09:00	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	
10:00	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	Receção é no Bar e faz-se secretariado nas pausas dos atendimentos aos clientes.
11:00	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	
12:00	ALMOÇO	ALMOÇO	ALMOÇO	ALMOÇO	ALMOÇO	ALMOÇO	ALMOÇO	
13:00	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	
14:00	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	
15:00	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	
16:00	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	
17:00	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	RECEÇÃO	

www.valedmatos.pt

Fonte: Elaborado pelo autor

Maria Pereira, desempenha as funções de jardinagem, agricultora e animais no seu dia a dia, pelo que assume facilmente estas responsabilidades sempre que necessário (figura 6).

Figura 6 - Calendário semanal dos colaboradores do vale d' matos – Maria Pereira

NAME: MARIA PEREIRA
WEEK: 5-11 Janeiro 2025

TIME	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT	SUN	NOTES:
08:00	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	Pausa de 15 minutos para reforço matinal
09:00	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	
10:00	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	
11:00	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	BAR	
12:00	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	
13:00	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	
14:00	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	
15:00	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	LIMPEZAS	
16:00								
17:00								

www.valedmatos.pt

Fonte: Elaborado pelo autor

Francisco Pereira, desempenha com alguma regularidade trabalhos de agricultora e de atendimento ao cliente, pelo que apresenta as capacidades necessárias para desempenhar estas funções caso lhe sejam atribuídas (figura 7).

Figura 7 - Calendário semanal dos colaboradores do vale d' matos – Francisco Pereira



My Weekly Calendar

NAME: FRANCISCO PEREIRA
WEEK: 5-11 Janeiro 2025

TIME	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT	SUN	NOTES:
07:00	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	Pausa de 15 minutos para reforço matinal
08:00	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	
09:00	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	Almoço de 2 horas para compensar o facto de começar mais cedo o trabalho
10:00	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	
11:00	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	
12H-13H	ALMOÇO	ALMOÇO	ALMOÇO	ALMOÇO	ALMOÇO	ALMOÇO	ALMOÇO	
14:00	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	
15:00	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	
16:00	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	
17:00	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	MANUTENÇÕES	

www.valedmatos.pt

Fonte: Elaborado pelo autor

Fernando Pereira, sendo um homem com um vasto currículo na área da construção civil, assume com facilidade e com a garantia de um bom trabalho as responsabilidades das manutenções em paralelo com o Francisco Pereira, tal como na área da jardinagem. É, também, o principal responsável por parte da agricultura (figura 8).

Figura 8 - Calendário semanal dos colaboradores do vale d' matos – Fernando Pereira



My Weekly Calendar

NAME: FERNANDO PEREIRA
WEEK: 5-11 Janeiro 2025

TIME	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT	SUN	NOTES:
07:00	ANIMAIS	ANIMAIS	ANIMAIS	ANIMAIS	ANIMAIS	ANIMAIS	ANIMAIS	Pausa de 15 minutos para reforço matinal
08:00	ANIMAIS	ANIMAIS	ANIMAIS	ANIMAIS	ANIMAIS	ANIMAIS	ANIMAIS	
09:00	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	Almoço de 2 horas para compensar o facto de começar mais cedo o trabalho
10:00	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	
11:00	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	JARDIM	
12H-13H	ALMOÇO	ALMOÇO	ALMOÇO	ALMOÇO	ALMOÇO	ALMOÇO	ALMOÇO	
14:00	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	
15:00	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	
16:00	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	
17:00	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	AGRICULTORA	

www.valedmatos.pt

Fonte: Elaborado pelo autor

As folgas no primeiro ano estão reservadas aos dias em que não houver reservas efetuadas. Sendo uma família que trabalha há mais de 20 anos num café, facilmente se cumpre esta missão. A partir do segundo ano, o sistema de folgas será um dia e meio por cada trabalhador, sendo rotativo e em dias de semana. Na tabela 3, pode-se visualizar os horários em que cada função estará a laborar, bem como o respetivo local.

Tabela 3 -Descritivo do horário e locais aonde se desempenham as tarefas

Função	Horário	Local
Receção	09:00h - 18:00h	Bar
Secretariado	09:00h - 18:00h	Bar
Bar	09:00h - 18:00h	Bar
Limpezas	12:00h – 16:00h	Lavandaria
Manutenções	14:00h – 18:00h	Oficina de ferramentas
Jardinagem	07:00h – 12:00h	Jardins
Agricultora	14:00h – 18:00h	Campo
Animais	07:00h – 09:00h	Campo

Fonte: Elaborado pelo autor

Descritivo de funções, competências e remunerações dos colaboradores

O empreendimento vale d' matos, terá como base inicial, recursos humanos bastante conhecidos e na qual já são conhecidas as suas mais valias, tendo o máximo de complementaridade possível, de forma a garantir que com poucos recursos se consegue fazer os trabalhos necessários. O organigrama, demonstra as funções que cada colaborador está encarregue de fazer, sendo certo, que na eventualidade de ser necessário fazer outras coisas, estas mesmas estão alertadas e disponíveis para isso.

Como objetivos estratégicos para alcançar o sucesso neste empreendimento temos vários ativos que consideramos ser fundamentais na nossa estratégia.

PLANO DE IMPLEMENTAÇÃO

A implementação deste projeto será iniciada em 2023, com as necessárias aprovações de construção, a elaboração dos planos, a validação e obtenção do financiamento por parte do Turismo de Portugal e da instituição bancária e a consequente execução da obra. Nesse mesmo ano será necessário negociar e adquirir os materiais, ferramentas e utensílios necessários para a boa prossecução dos objetivos definidos. Dias antes do início da abertura do vale d' matos será iniciada uma forte campanha de marketing, de forma que no início de 2024 possa ser realizada a abertura de portas para os clientes.

PLANO ECONÓMICO-FINANCEIRO

Pressupostos

A análise económico-financeira que apresentamos de seguida teve em conta vários pressupostos:

Será feita uma análise de 20 anos, entre 2023 e 2043, no qual é considerado o primeiro ano para obras de ampliação e adaptação do espaço para conversão em turismo, entrando em funcionamento a partir de 1 de janeiro de 2024. A exploração do empreendimento será feita ao longo de todo o ano. O prazo médio a pagar aos fornecedores é de 30 dias, enquanto dos clientes é de zero. O subsídio de refeição a pagar aos colaboradores inicia-se nos 6€, tendo em conta os aumentos da inflação nos anos anteriores ao da abertura do empreendimento, sendo que o seu crescimento será conforme a taxa de crescimento nominal dos salários. A contribuição para a segurança social é de 23,75% por parte da empresa. A contribuição da empresa para o seguro de acidentes de trabalho é de 1%. Considera-se ainda para outros custos uma taxa de 0,02%. A taxa de crescimento nominal dos salários começa em 1% e vai até aos 2,5% no ano de 2043.

Plano de Investimento

A primeira fase do projeto será o investimento da aquisição do terreno, a construção de todas as infraestruturas necessárias, o tratamento dos espaços ajardinados, bem como todo os equipamentos e recursos necessários para a manutenção e desenvolvimento do espaço como empreendimento turístico.

Os outros ativos Intangíveis são referentes ao processo de licenciamento, aos projetos e respetivas taxas. Os ativos Fixos tangíveis estão devidamente discriminados parcela a parcela no anexo 5.

Nos anexos 7, 8, 9, 10 e 11, pode-se visualizar os exemplares de casas que se pretendem implementar neste empreendimento e que são uma considerável fatia do investimento.

Tabela 4 - Investimento total do empreendimento vale d' matos

INVESTIMENTO TOTAL			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
- Activos Intangíveis			58 102									
- Activos Fixos Tangíveis			268 727									
- Necessidades de Fundo de Maneio				-3 338	-3 468	-3 539	-3 606	-3 659	-3 714	-3 790		
TOTAL			326 829	-3 338	-3 468	-3 539	-3 606	-3 659	-3 714	-3 790		
2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
-3 843	-3 922	-4 003	-4 086	-4 145	-4 231	-4 318	-4 408	-4 474	-4 567	-4 542	-4 733	-4 832
-3 843	-3 922	-4 003	-4 086	-4 145	-4 231	-4 318	-4 408	-4 474	-4 567	-4 542	-4 733	-4 832

Fonte: Elaborado pelo autor

Devido ao facto de os clientes ter um prazo de pagamento de 0 dias, pode-se constatar que o investimento em fundo maneio nunca será necessário pois o prazo de pagamentos dos fornecedores cobrirá a reserva de tesouraria, como podemos verificar de seguida (tabela 4).

Relativamente às depreciações e amortizações foi utilizado o método das cotas constantes (tabela 5).

Tabela 5 - Depreciação e amortização

DEPRECIÇÃO	Vida útil	Tx Deprec.	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1. Activos Intangíveis										
Outros Activos Intangíveis	10	10,00%	55 000	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500
SUB-TOTAL			55 000	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500
2. Activos Fixos Tangíveis										
Edifícios e outras construções	20	5,00%	145 703	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285
Equipamento Básico, Ferramentas e Utensílios	8	12,50%	93 024	11 628	11 628	11 628	11 628	11 628	11 628	11 628
SUB-TOTAL			238 727	18 913	18 913	18 913	18 913	18 913	18 913	18 913
TOTAL			293 727	24 413	24 413	24 413	24 413	24 413	24 413	24 413

2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
5 500	5 500	5 500										
5 500	5 500	5 500										
7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285
11 628	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18 913	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285
24 413	12 785	12 785	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285	7 285

Fonte: Elaborado pelo autor

Plano de Financiamento

O Financiamento para que o empreendimento possa ser viável será efetuado por três vertentes (tabela 6):

- Financiamento bancário: 150000€, com um prazo de 10 anos e uma taxa máxima de juro anual de 2,5% (estes 2.5% são os apresentados no portal do crédito agrícola, pelo que pode ser possível uma redução da mesma, mediante as garantias apresentadas pela empresa) (anexo 6).
- Financiamento e subsídio: Programa Transformar Turismo – Linha Regenerar Territórios (anexo 6).
 - Condições do Financiamento: Apoio Financeiro: 30% do valor das despesas elegíveis do projeto mais 20% de majoração por se incluir num território de baixa densidade. O limite máximo do apoio financeiro é de 150000, dos quais 50% é reembolsável sem juros e 50% não reembolsável.
 - Capital Social: O restante financiamento será efetuado por parte do sócio-gerente da empresa, estando o mesmo programado para três anos com o valor anual de 50000€.

Tabela 6 - Financiamento do investimento

FINANCIAMENTO DO INVESTIMENTO		2023	2024	2025
CAPITAIS PRÓPRIOS		50 000	50 000	50 000
Capital social		50 000	50 000	50 000
CAPITAIS ALHEIOS		300 000		0
Empréstimos bancários - Linha de apoio ao Turismo 2021 - Crédito Agrícola		150 000		
Empréstimo/subsídio - Programa Transformar Turismo - Linha Regenerar Territórios		150 000	0	0
TOTAL		350 000	50 000	50 000

Fonte: Elaborado pelo autor

A empresa Vale D'Matos terá o seu financiamento através do programa transformar Turismo, na linha Regenerar Territórios, a candidatura a este programa é possível derivado ao facto de ser um projeto que cria atratividade ao território no qual vai ser implementado e regenera os recursos nela existentes, a empresa satisfaz todas as condições de acesso como beneficiária, na qual garante a sua situação contributiva regularizada, assegura os recursos humanos e físicos necessários no desenvolvimento do projeto, dispõem de contabilidade organizada e estará devidamente licenciada para o exercício de atividade e registada no Registo Nacional de Turismo.

As condições de acesso do projeto estão orientadas e alinhavadas com a Estratégia Turismo 2027 e do Plano Reativar o Turismo | Construir o Futuro. Este projeto terá uma estratégia de desenvolvimento em rede, tendo planeado parcerias com operadores de animação turística, promovendo uma maior oferta de atividades aos clientes, bem como a nível operacional, que trabalhará com equipas especializadas na área do marketing e das atividades culturais e desportivas promovidas pela própria empresa.

Promove o emprego, a qualificação e valorização das pessoas e o aumento dos rendimentos dos profissionais como se pode verificar na tabela de remunerações nos Recursos Humanos. Promove a coesão territorial, estando localizada num território de baixa densidade, sendo também um promotor da coesão social, estando inserido numa aldeia muito antiga e que conta com menos de 20 habitantes diários na aldeia. Combate a sazonalidade, através de um programa cultural e recreativo diversificado, na qual engloba as comunidades locais e a sua interação com os turistas, indo ao encontro da

sustentabilidade, na preservação e valorização económica do património cultural e natural da identidade local, enquanto ativo estratégico.

Volume de negócios

O volume de negócios do projeto vale d'matos terá início em 2024, sendo que as receitas vão ocorrer por duas vertentes, pelo alojamento e pelas prestações de serviços.

Relativamente ao alojamento o preço inicial médio por estadia indicado foi de 62,5€, indo de encontro ao proveito médio por dormida na região norte. Os proveitos médios por dormida na região norte em 2020 situava-se aproximadamente nos 50€, sendo que dado o crescimento de inflação nos anos subsequentes, e o aumento da procura a níveis superiores pós pandemia, consideramos que o valor médio se situará aproximadamente nos 62.5€, no ano de 2024.

Através da demonstração de resultados é possível verificar que este projeto tem os recursos financeiros capazes de desenvolver o projeto ao longo prazo, garantindo com o passar do tempo um maior lucro. O primeiro ano a gerar lucros será em 2031, sendo que o retorno do investimento, mais especificamente o ponto de equilíbrio, surge no ano de 2034, garantindo que em 12 anos o investimento esteja pago na sua totalidade com recursos do próprio negócio (tabela 7).

Tabela 7 - Demonstração de Resultados

Rendimentos e Gastos							2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Vendas e Prestações de Serviços							99 460	107 394	116 469	127 080	137 901	149 126	161 049
FSE							-32 640	-33 293	-33 959	-34 638	-35 331	-36 037	-36 758
Gastos com pessoal							-55 067	-69 522	-84 261	-85 314	-86 381	-86 900	-87 423
Custo das Mercadorias							-5 286	-5 551	-5 939	-6 533	-6 990	-7 340	-7 633
Resultado antes de depreciação, gastos financeiros e impostos							6 467	-972	-7 689	595	9 199	18 849	29 234
Gastos / Reversão de depreciação e de amortização							-24 880	-20 753	-36 961	-28 941	-22 747	-17 945	-30 628
Resultado Operacional							-18 414	-21 726	-44 651	-28 347	-13 547	904	-1 394
Juros e gastos similares suportados							-3 417	-2 850	-2 377	-1 983	-1 654	-1 380	-1 151
Resultados antes de impostos							-21 830	-24 575	-47 028	-30 330	-15 201	-476	-2 545
Impostos sobre o rendimento do período							0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO							-21 830	-24 575	-47 028	-30 330	-15 201	-476	-2 545
2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	
174 036	188 111	203 461	217 766	233 193	246 391	260 420	275 237	288 991	303 490	318 775	334 893	351 893	
-37 493	-38 243	-39 008	-39 788	-40 584	-41 395	-42 223	-43 068	-43 929	-44 808	-44 808	-46618	-47550,3	
-87 973	-88 527	-89 110	-89 698	-90 317	-90 942	-91 377	-92 042	-92 517	-92 999	-93 489	-93787,6	-94093,3	
-7 939	-8 236	-8 545	-8 844	-9 154	-9 474	-9 806	-10 125	-10 454	-10 793	-11 144	-11 506	-11 880	
40 632	53 104	66 798	79 435	93 138	104 579	117 014	130 003	142 091	154 889	169 334	182 981	198 369	
-6 990	-5 831	-29 323	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
33 641	47 273	37 475	79 435	93 138	104 579	117 014	130 003	142 091	154 889	169 334	182 981	198 369	
-960	-801	-668	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
32 681	46 473	36 807	79 435	93 138	104 579	117 014	130 003	142 091	154 889	169 334	182 981	198 369	
6 863	9 759	7 730	16 681	19 559	21 962	24 573	27 301	29 839	32 527	35 560	38 426	41 657	
25 818	36 713	29 078	62 754	73 579	82 617	92 441	102 702	112 252	122 362	133 774	144 555	156 712	

Fonte: Elaborado pelo autor

CONCLUSÃO

No projeto de investigação desenvolvido foi possível verificar que o turismo está em crescimento ao longo de várias décadas, por diversas razões, sendo que também se verifica o mesmo no turismo rural, sustentável e de natureza. Perspetiva-se que este crescimento continue em Portugal, em especial o TS. Uma forte possibilidade de recessão a nível mundial e a insegurança e medo instalado a nível global derivado á invasão da Rússia à Ucrânia, são fatores que podem abrandar em força o crescimento do turismo.

Relativamente ao empreendimento vale d' matos e à análise económico-financeira e da concorrência, foi possível verificar que caso o negócio seja implementado com o devido rigor e de acordo com as metas ambientais e culturais, aliado a não existência de uma oferta idêntica dos demais concorrentes, este projeto demonstra ser sustentável financeiramente ao longo prazo.

As projeções financeiras ficaram aquém do expectável, sendo uma forte limitação por parte do estudo apresentado, devendo este ser efetuado com mais rigor e exatidão numa eventual elaboração.

As atividades culturais e as parcerias em rede com empresas de animação turística e de outras áreas, necessitava de uma melhor explicação.

Verificou-se também, que os dados apresentados pelo INE e pelo PORDATA, são dados que por diversas estão bastantes desorganizados e de difícil leitura. O turismo em espaço rural é contabilizado nos portais acima referidos em conjunto com o turismo de habitação, contudo pode-se verificar que existe várias casas de turismo de habitação dentro das cidades, desvirtuando a contagem a nível rural, pelo que considero mais lógico a separação destes dois tipos de turismo.

Relativamente a uma investigação futura sobre o tema apresentado neste projeto, sugere-se que se tenha em conta o momento atual a nível económico para entender quais as consequências relativamente a este empreendimento. Também seria útil perceber e entender como é que se pode resolver o problema do despovoamento e

da pouca população existente e de já ter uma idade avançada, criando problemas a nível de mão de obra e de uma possível completa desertificação da aldeia.

REFERÊNCIAS

Bernardo, E. (2013). Uma Introdução ao turismo – *Conceitos, classificações e tipologias*.

<http://hdl.handle.net/10071/9851>

Booking. (2022). Baião.

[Booking.com : Hotéis em Baião . Reserve agora o seu hotel!](#)

CMB. (2021). Baião: Aprovada taxa mínima do Imposto Municipal sobre imóveis para 2022. Disponível em:

[Baião: Aprovada taxa mínima do Imposto Municipal sobre Imóveis para 2022 - Câmara Municipal de Baião \(cm-baiao.pt\)](#)

Carvalho, P e Fernandes, J. L. J. (2012). Património Cultural, Ordenamento e Desenvolvimento: uma Nova Visão e Valorização do Território. Património cultural e paisagístico (pp. 13-38).

<http://hdl.handle.net/10316.2/11948>

Carvalho, P. e Marujo, M. N. (2010). Turismo, planeamento e desenvolvimento sustentável, Turismo e sociedade.

<http://dx.doi.org/10.5380/tes.v3i2.19635>

Crédito Agrícola. (2022). Linha de apoio ao Turismo 2021.

[Linha de Apoio ao Turismo 2021 | Para a Minha Empresa | Crédito Agrícola \(creditoagricola.pt\)](#)

Deloitte. (2022). Trabalho Remoto | COVID-19.

<https://www2.deloitte.com/pt/pt/pages/tax/articles/Trabalho-Remoto-COVID-19.html>

DRE. (2008). Portaria n.º 937/2008.

<https://data.dre.pt/eli/port/937/2008/p/cons/20080820/pt/html>

ECO. (2022). Confirmado: Portugal teve mais turistas nesta Páscoa que em 2019.

<https://eco.sapo.pt/2022/06/15/confirmado-portugal-teve-mais-turistas-nesta-pascoa-que-em-2019/>

EcoDebate. (2021). O mundo mais urbanizado e as cidades virando saunas.

<https://www.ecodebate.com.br/2021/01/27/o-mundo-mais-urbanizado-e-as-cidades-virando-saunas/>

Gössling, S. & Hall, M. C. (2005). Tourism and Global Environmental change.

<https://doi.org/10.4324/9780203011911>

Gouveia, J. C. G. (2021). *Turismo de natureza e desenvolvimento sustentável – O caso do parque natural da madeira*, Dissertação de Mestrado em Ecoturismo

<http://hdl.handle.net/10400.13/4056>

ICNF. (2022). *Turismo sustentável, Carta Europeia de Turismo Sustentável*.

<https://www.icnf.pt/turismodenatureza/turismosustentavel>

Idealista. (2022). OE 2022: Painéis Solares têm IVA reduzido a 6%.

[Painéis solares com IVA a 6%— idealista/news](https://www.idealista.pt/news/painéis-solares-com-iva-a-6%/)

INE. (2020). Estatísticas do turismo – 2019.

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes&PUBLICACOEspub_boui=133574&PUBLICACOEsmode=2

International Living. (2022). The World's Best places to Retire in 2022.

[Best Places to Retire in 2022: The Annual Global Retirement Index \(internationalliving.com\)](https://www.internationalliving.com/best-places-to-retire-in-2022/)

IPDT. (2020). O Emprego no setor do turismo em Portugal.

<https://www.ipdt.pt/o-emprego-no-setor-do-turismo-em-portugal/>

Jornal de Negócios. (2015). 40% da população europeia vive nas cidades. Em Portugal é quase 44%.

[40% da população europeia vive nas cidades. Em Portugal é quase 44% - Economia - Jornal de Negócios \(jornaldenegocios.pt\)](#)

Moneris. (2020). Anuário do Turismo 2019.

<https://www.moneris.pt/anuario-turismo-2019>

Oestecim. (2022). O plano de negócio.

https://www.oestecim.pt/_uploads/ROE/Toolkit/OManual_PlanoNegocio.pdf

Palma, A. R. M. M. (2014). *Turismo em Espaço Rural no centro de Portugal*, Relatório final de estágio, mestrado em Turismo Inovação e Desenvolvimento

<http://hdl.handle.net/20.500.11960/1155>

Pinhomel. (2022). Casas de Madeira.

<https://www.casasmadeira.pt/product-category/casas-de-madeira/>

Secretária-geral da economia. (2018). Portugal é o 5º país com maior contributo do turismo para o PIB.

https://www.sgeconomia.gov.pt/ficheiros-externos-sg/wttc_portugal2018-pdf.aspx

Timeout. (2022). Baião: Concelho com maior área verde no distrito do porto foi certificado como destino sustentável.

[Baião: concelho com maior área verde no distrito do Porto foi certificado como destino sustentável \(timeout.pt\)](#)

Travel BI. (2022). Receitas do Turismo. *Viagens e turismo na balança de pagamentos*.

<https://travelbi.turismodeportugal.pt/turismo-em-portugal/receitas-do-turismo/>

Turismo de Portugal. (2020). Plano Turismo + Sustentável 20-23.

<http://business.turismodeportugal.pt/pt/crescer/sustentabilidade/Paginas/pla-no-sustentabilidade-turismo-2020-2023.aspx>

Turismo de Portugal. (2022). Empreendimentos turísticos.

https://business.turismodeportugal.pt/pt/Planear_Iniciar/Como_comecar/Empreendimento_Turisticos/Paginas/default.aspx

Turismo de Portugal. (2022). Linha Regenerar Territórios | Transformar Turismo.

[Linha Regenerar Territórios | Transformar Turismo \(turismodeportugal.pt\)](https://business.turismodeportugal.pt/pt/Planear_Iniciar/Como_comecar/Empreendimento_Turisticos/Paginas/default.aspx)

Vieira, P. C. F. (2020). *Plano de negócios para empresa de Turismo em espaço rural “casa da Quinta”*, Dissertação de Mestrado em Empreendedorismo e Criação de Empresas

<http://hdl.handle.net/10400.6/10833>

Visit Baião. (2022). Castelo de Matos.

[Castelo de Matos - Visit Baião \(visitbaiao.pt\)](https://business.turismodeportugal.pt/pt/Planear_Iniciar/Como_comecar/Empreendimento_Turisticos/Paginas/default.aspx)

United Nations Environment Programme (2005). *Making Tourism More sustainable*

<https://www.unep.org/resources/synthesis-reports/unep-annual-evaluation-report-2005>

UNWTO. (2021). *Tourism: From crisis to transformation, UNWTO and the covid-19 crisis*

<https://doi.org/10.18111/9789284423187>

World Bank. (2020). *Tools and resources for Nature-Based Tourism*

<http://hdl.handle.net/10986/34433>

World Tourism Organization (2019). *International Tourism Highlights, 2019 Edition, UNWTO, Madrid.*

<https://doi.org/10.18111/9789284421152>

World Tourism Organization (2020). *Framework Convention on Tourism Ethics, UNWTO, Madrid*

<https://doi.org/10.18111/9789284421671>

ANEXOS

Anexo 1 – Elaboração do check-in online

Google Forms

Convidei-o a preencher um formulário:

Check-In

Mais fácil, mais rápido e mais tempo terá para desfrutar da sua estadia no Vale d' matos!

PREENCHA O FORMULÁRIO

[Criar o seu próprio Formulário do Google](#)

Check-In

Mais fácil, mais rápido e mais tempo terá para desfrutar da sua estadia no Vale d' matos!

 luis9pereira7@gmail.com (não partilhado) [Mudar de conta](#) 

*Obrigatório

Nome Completo *

A sua resposta

Número do Cartão de cidadão *

A sua resposta

A que temperatura pretende o alojamento no momento da chegada? *

A sua resposta

A que horas pretende chegar? *

☐ 15h/15:30

☐ 15:30/16h

☐ 16h/16:30

☐ 16:30/17h

☐ 17h/17:30

☐ 17:30/18h

☐ Outra: _____

A que horas pretende que seja feita a limpeza diária da casa? *

☐ 12h-13h

☐ 13h-14h

☐ 14h-15h

☐ 15h-16h

Que bebidas pretende para o seu pequeno almoço? *

- ☐ Abatanado
- ☐ Meia de Leite
- ☐ Galão
- ☐ Café Expresso
- ☐ Cevada
- ☐ Pingo
- ☐ Copo de Leite
- ☐ Sumo de Laranja
- ☐ Outra: _____

Pequeno Almoço

No vale d'matos temos bem ciente o desperdício alimentar que existe no planeta, dessa forma pretendemos com este formulário saber que produtos vão consumir, para que não coloquemos nenhum tipo de ingredientes que depois tenham de ser deitados ao lixo. Agradecemos a sua compreensão.



Que ingredientes pretende para o seu pequeno almoço? *

- ☐ Pão Branco
- ☐ Pão de Mistura
- ☐ Pão Tostado
- ☐ Croissant
- ☐ Manteigas
- ☐ Doce de abóbora
- ☐ Doce de tomate
- ☐ Doce de mirtilo
- ☐ Ovos Mexidos
- ☐ Bacon
- ☐ Queijo
- ☐ Fiambre
- ☐ Chouriço
- ☐ Fruta Variada
- ☐ Bolo
- ☐ Outra: _____

Atividades Extra - De forma a complementar a tua estadia, temos reservado para ti inúmeras atividades de várias áreas para garantir que te vais apaixonar pelas tradições e costumes do nosso território.

Responder a esta parte do formulário dará mais margem de manobra, nas marcações, nos transportes, e regulando melhor a flexibilidade de horários e disponibilidade da nossa equipa de RH.

Que atividades pretendes realizar?

- ☐ Refeição típica da Região no nosso espaço
- ☐ BTT c/guia e lanche incluído
- ☐ Caminhada c/ Guia e lanche incluído
- ☐ Demonstração da tradição: Malha do milho, acompanhado de um lanche
- ☐ Demonstração da tradição: Desfolha do milho, acompanhado de um lanche
- ☐ Demonstração da tradição: Corte da Lenha, acompanhado de um lanche
- ☐ Demonstração da tradição: Arranca da Batata, acompanhado de um lanche
- ☐ Transporte e reserva para atividades da Bello Giro (empresa de animação turística)
- ☐ Transporte para Hipismo
- ☐ Transporte e Visita guiada ao Mosteiro de Stº André de Anecede
- ☐ Transporte e Visita guiada à Casa das Bengalas de Gestaço
- ☐ Transporte e Visita guiada à Fundação Eça de Queiroz
- ☐ Transporte e Visita guiada à Feira Agro Douro Verde
- ☐ Transporte e Visita guiada ao Concurso Pecuário
- ☐ Transporte e Visita guiada à Feira da Gastronomia
- ☐ Transporte e Visita guiada à Feira das Tasquinhas, do Vinho verde e dos Petiscos
- ☐ Transporte e visita guiada - Romarias do Concelho de Baião
- ☐ Outra: _____

Fonte: Elaborado pelo autor

Anexo 2 – Layout do espaço



Fonte: Elaborado pelo autor

Anexo 3 – Identificação e análise da concorrência no Tâmega e Sousa

NOME	Época alta	Época média	Época Baixa	Capacidade	Serviços disponíveis + diferenciadores	Atividades	Distribuição- local de venda	Pontuação	Tipologia
Casa campo (amarante)	70	60		1 Casa T2	Segurança - CCTV no exterior da propriedade Casa de banho - Roupeiro de banho Quarto - Relógio despertador Exterior - Lareira exterior, Área de refeições exterior Mídia e Tecnologia - Canais pay-per-view Comida e Bebida - Fruta, Vinho/champagne (c.a), bar, pequeno-almoço no quarto, miníbar, pequeno-almoço incluído Transporte e estacionamento - Transporte de/para o aeroporto (c.a) serviço de transporte (c.a), Estacionamento acessível Serviços de receção - Check-in/check-out privado e expresso, Multibanco no local, Sala para bagagem Serviços familiares e de entretenimento - Jogos de tabuleiro/puzzles, Livros, DVDs ou música para crianças Serviços de limpeza - Serviço de limpeza diário, Serviço de engomadoria (c.a), limpeza a seco e lavanderia Comodidades de negócios - Fax/fotocopiadora (c.a) Segurança - CCTV no exterior da propriedade e nas áreas comuns, Alarme, Chave de acesso Geral - Área específica para fumar, Quarto anti-álérgico, Piscina exterior - Piscina com vista, parte rasa Site muito interessante.	Sem informação	Sites de Reservas	7,8	Alojamento local
Vila Coura (amarante)	125	105	82	4 Casas T1 2 Casas T1 + 1 1 Casa T2+1	Comida e Bebida - Fruta, Vinho/champagne (c.a), bar, pequeno-almoço no quarto, miníbar, pequeno-almoço incluído Estacionamento - Estacionamento acessível e vigiado Serviços - Balcão de turismo, comodidades para reuniões/banquetes (c.a) Acessibilidade - Toda a unidade situada no piso térreo Segurança - Segurança 24 horas	Eventos desportivos (transmissão) Passelo ou aula sobre a cultura local Excursões de bicicleta (c.a) Excursões a pé Parque aquático (Fora do alojamento) (c.a) Caminhadas Canoagem (Fora do alojamento)(c.a) Pesca (Fora do alojamento) Campo de golfe (a menos de 3 km) (c.a)	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,4	Agroturismo
Quinta de caracavelos nature home (amarante)	189		144	4 Quartos T1 4 Quartos T1 + 1	Exterior - Quinta Comida e bebida - Restaurante, bar Serviços - Lavandaria Piscina exterior - 5/Info	Caminhadas na Natureza Wine Bar Refeições ligeiras Horta	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,3	Turismo Rural
Aldeia do Tâmega (amarante)	119	56	47	1 Quarto T1 1 Casa T1 1 casa T1+1 1 Casa T2 + 1	Comida e Bebida - Fruta, Vinho/champagne (c.a), bar, pequeno-almoço no quarto, miníbar, pequeno-almoço incluído Estacionamento - Estacionamento acessível e vigiado Serviços - Balcão de turismo, comodidades para reuniões/banquetes (c.a) Acessibilidade - Toda a unidade situada no piso térreo Segurança - Segurança 24 horas	Passelo ou aula sobre a cultura local (c.a) Excursões de bicicleta Excursões a pé Galerias de arte temporárias (Fora do alojamento)(c.a) Parque aquático (c.a) Comodidades para desportos aquáticos no local Caminhadas	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	8,2	Alojamento local
Casa de pascooes historical house (amarante)	85		70	3 Quartos T1	Casa vet veneno - Roupeiro vet veneno Animais de estimação - admitido mediante pedido. Poderão aplicar-se custos adicionais. Comida e Bebida - Fruta, Vinho/champagne (c.a), Estacionamento - Estacionamento acessível, garagem Serviços - Tigela e cesto para animal de estimação, Check-in/check-out privado. Serviços familiares e de entretenimento - Área de jogos interior Acessibilidade - Toda a unidade situada no piso térreo Comodidades de negócios - Fax/fotocopiadora (c.a) Segurança - Chave de acesso Geral - Área específica para fumar, Guarda-sóis, capela/santuário	Caminhadas	Telemovel Sites de Reservas	9	Alojamento local
Casas do arrabalde (amarante)	105	90	74	1 Casa T1 + 1	Casa de banho - Roupeiro de banho, ventoinha Exterior - Área para refeições, comodidades para churrasco Comida e Bebida - Comodidades para fazer chá e café Serviços familiares e de entretenimento - Jogos de tabuleiro/puzzles, Protetores de tomadas Segurança - Alarme Geral - Área específica para fumar	Parque aquático (c.a) Ciclismo (Fora do alojamento) Caminhadas	E-mail Telemovel Sites de Reservas	9	Alojamento local
Solar da Motta Douro Boutique Home (bailão)		280		1 Casa T 4	Estacionamento - Estacionamento acessível e vigiado Cozinha - Máquina de lavar roupa Área de Estar - Lareira Mídia e Tecnologia - Canais pay-per-view Comodidades dos quartos - Estendal para roupa, Cobertores elétricos, Ventoinha, Comodidades de engomadoria, Ferro de engomar Exterior - Lareira, Área de refeições exterior, Churrasco e comodidades Áreas comuns - Capela/santuário, Sala de jogos Piscina exterior - Vedação à volta da piscina, Brinquedos de piscina, Piscina de beiral infinito, Piscina de mergulho, Piscina com vista, Parte rasa Bem-estar - Áula de yoga, massagens no corpo todo, nas mãos, nos pés, no pescoço, nas costas (c.a), Sala de spa/área de relaxamento Comida e Bebida - Café/cafetaria no local, Fruta, Vinho/champagne (c.a), Refeições para crianças (c.a), Entrega de mercadorias (c.a), Menus especiais dietéticos (mediante pedido), Refeições pré-embaladas Serviços de receção - Sala para bagagem Serviços familiares e de entretenimento - Equipamento para jogos infantis no exterior, Área de jogos interior Serviços de limpeza - Serviço de engomadoria (c.a), Lavandaria Comodidades de negócios - Comodidades para reuniões/banquetes (c.a) Vários - Área específica para fumar Segurança - Alarme	Passelo ou aula sobre a cultura local (Fora do alojamento) (c.a) Jantares temáticos (Fora do alojamento) (c.a) Excursões de bicicleta e a pé(c.a) Equipamento de badminton Parque aquático (Fora do alojamento) (c.a) Equipação (Fora do alojamento) (c.a) Ciclismo Caminhadas (Fora do alojamento) Canoagem (Fora do alojamento) (c.a) Pesca (Fora do alojamento) Campo de Ténis (Fora do alojamento)(c.a)	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,8	Classificado em: Outros locais de alojamentos
Douro suites (bailão)	244	220	328	3 Quartos T1 4 Casas T1	Comida e Bebida - Fruta (c.a), Vinho/champagne (c.a), Menus especiais dietéticos (mediante pedido), Pequeno-almoço no quarto Estacionamento - Posto de carga para veículos elétricos, Garagem, Estacionamento vigiado Transporte - Transporte e recolha de passageiros de/para o aeroporto (c.a), Serviços - Serviço de limpeza diário, Check-in/check-out privado, Sala para bagagem, Fax/fotocopiadora (c.a), Aluguer de carro, Babysitting/serviço para crianças (c.a), Transfer (aeroporto) Segurança - CCTV no exterior da propriedade, CCTV nas áreas comuns, Detetores de fumo, Cartão de acesso, Cofre Geral - Área específica para fumar Piscina 1 - Exterior -Piscina com vista Piscina 2 - Interior -Piscina aquecida, Piscina com vista	Massagem no corpo todo (c.a) Comodidades para desportos aquáticos no local (c.a) Ciclismo Canoagem Banheira de hidromassagem/jacuzzi Massagem(c.a) Pesca	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,6	Hotel

Casa do Almocreve (baião)	86	76	64	3 Quartos T1 4 Quartos T1 + 1	Exterior - Área para refeições, comodidades para churrasco (c.a), Comida e Bebida - Fruta, Vinho/Champagne (c.a), Refeições para crianças (c.a), menus especiais dietéticos(mediante pedido), snack-bar, bar, restaurante Estacionamento - garagem Serviços de recepção - sala para bagagem Serviços familiares e de entretenimento - Equipamento para jogos infantis no exterior, Área de jogos interior Serviços de limpeza - limpeza diária, lavanderia (c.a) Comodidades de negócios - Fax/fotocopiadora(c.a), Comodidades para reuniões/banquetes (c.a) Segurança - Chave de acesso Geral - Área específica para fumar, Transporte de/para o aeroporto (c.a), comodidades de engomadoria Piscina exterior - 2 piscinas, 1 adequada para crianças Exterior - Comodidades para churrascos Animais de estimação - admitidos mediante pedido. Poderão aplicar-se custos adicionais. Comida e Bebida - Café/cafeteria no local, Snack-bar Serviços - Serviço de limpeza diário, Sala para bagagem, Fax/fotocopiadora (c.a), Comodidades para reuniões/banquetes (c.a) Serviços familiares e de entretenimento - Equipamento para jogos infantis no exterior, Área de jogos interior Geral - Ar condicionado, Proibido fumar em todas as áreas, Capela/santuário Piscina Interior (c.a) - aberta todo o ano, piscina aquecida Piscina Exterior Quarto - Camas extra/longas (x2 metros) Exterior - Área de refeições exterior Cozinha - Cozinha partilhada, Máquina de secar roupa Comodidades dos quartos - Estandar para roupa Estacionamento - Garagem Serviços - Check-in/check-out privado, Serviço de concierge, Sala para bagagem, Check-in/check-out expresso, Lavandaria (c.a) Segurança - Chave de acesso Geral - Área específica para fumar, Ar condicionado Acessibilidade - Toda a unidade com acesso para cadeira de rodas Piscina exterior - Piscina de beiral infinito, Piscina de mergulho, Piscina com vista, Piscina de água salgada	Equipamento de badminton Equipamento de ténis Ciclismo Caminhadas Bilhar Sala de jogos Campo de Ténis	8,6	Alojamento local
Quinta das quintas &spa (baião)	140	90	70	2 Quartos T1 2 casas T1 1 casa T1 + 1 2 casas T3	Comida e Bebida - Café/cafeteria no local, Snack-bar Serviços - Serviço de limpeza diário, Sala para bagagem, Fax/fotocopiadora (c.a), Comodidades para reuniões/banquetes (c.a) Serviços familiares e de entretenimento - Equipamento para jogos infantis no exterior, Área de jogos interior Geral - Ar condicionado, Proibido fumar em todas as áreas, Capela/santuário Piscina Interior (c.a) - aberta todo o ano, piscina aquecida Piscina Exterior Quarto - Camas extra/longas (x2 metros) Exterior - Área de refeições exterior Cozinha - Cozinha partilhada, Máquina de secar roupa Comodidades dos quartos - Estandar para roupa Estacionamento - Garagem Serviços - Check-in/check-out privado, Serviço de concierge, Sala para bagagem, Check-in/check-out expresso, Lavandaria (c.a) Segurança - Chave de acesso Geral - Área específica para fumar, Ar condicionado Acessibilidade - Toda a unidade com acesso para cadeira de rodas Piscina exterior - Piscina de beiral infinito, Piscina de mergulho, Piscina com vista, Piscina de água salgada	Todo o tipo de massagens (c.a) Comodidades de spa Caminhadas Banheira de hidromassagem/jacuzzi (c.a) Setas Ténis de mesa Bilhar Parque infantil Spa e centro de bem-estar (c.a) Sala de jogos Sauna (c.a)	8,6	turismo de habitação
Casa de Ribadouro (baião)	225	145	122	2 Quartos T1	Comida e Bebida - Bar, Restaurante Serviços - Transporte de/para o aeroporto (c.a), Serviço de engomadoria (c.a), Lavandaria (c.a), Babysitting/serviço para crianças (c.a) Geral - Ar condicionado Piscina exterior	Ciclismo (Fora do alojamento) Caminhadas Canoagem (Fora do alojamento) (c.a) Setas Ténis de mesa Bilhar Sala de jogos Pesca (Fora do alojamento)	9,6	Alojamento local
Quinta da casa grande pinheiro (baião)	86	75	64	3 quartos T1	Comida e Bebida - Bar, Restaurante Serviços - Transporte de/para o aeroporto (c.a), Serviço de engomadoria (c.a), Lavandaria (c.a), Babysitting/serviço para crianças (c.a) Geral - Ar condicionado Piscina exterior	Sala de jogos	9,1	Turismo de habitação
Casa da Lavand'eira (baião)	126	117	90	4 Quartos T1	Comida e Bebida - Vinho/champagne (c.a) Serviços - Serviço de limpeza diário, Saão/área de televisão partilhados, Serviço de despertar, Fax/fotocopiadora (c.a), Comodidades para reuniões/banquetes (c.a), serviço de quartos Serviços familiares e de entretenimento - Área de jogos interior Segurança - Alarme, Chave de acesso Geral - Área específica para fumar, Capela/santuário Piscina exterior - Sazonal Cozinha - Cozinha partilhada	Caminhadas Bilhar Sala de jogos	9,2	Turismo de habitação
Casa do silvério (baião)	60	50	4 Quartos T1		Comida e Bebida - Fruta, Restaurante Serviços - Serviço de limpeza diário, Saão/área de televisão partilhados, Check-in/check-out privado, Multibanco no local, Fax/fotocopiadora (c.a), Comodidades para reuniões/banquetes (c.a), serviço de quartos Segurança - Chave de acesso Geral - Capela/santuário Comodidades dos quartos - Estandar para roupa, Ferro de engomar Acessibilidade - Toda a unidade situada no piso térreo Exterior - Área de refeições exterior, Churrasco e comodidades Piscina exterior - Sazonal, Piscina de água salgada Comida e Bebida - Café/cafeteria no local, Fruta, Vinho/champagne (c.a) Serviços familiares e de entretenimento - Parque infantil, Babysitting/serviço para crianças (c.a) Serviços de limpeza - Serviço de engomadoria (c.a) Vários - Ar condicionado Segurança - Chave de acesso	Passoio ou aula sobre a cultura local (c.a) Jantares temáticos (c.a) Caminhadas	8,1	Alojamento local
Casa de sequeiros (baião)	142,5	131	1 Casa T1 + 1		Comida e Bebida - Café/cafeteria no local, Fruta, Vinho/champagne (c.a) Serviços familiares e de entretenimento - Parque infantil, Babysitting/serviço para crianças (c.a) Serviços de limpeza - Serviço de engomadoria (c.a) Vários - Ar condicionado Segurança - Chave de acesso	Parque aquático (Fora do alojamento) (c.a) Equitação (Fora do alojamento) (c.a) Ciclismo (Fora do alojamento) Caminhadas (Fora do alojamento) Canoagem (Fora do alojamento)(c.a) Pesca (Fora do alojamento)	9,6	Alojamento local
Casa da Azenha (baião)	86		Casa T2		Animais de estimação - admitidos. Sem custos adicionais. Exterior - Churrasco	Caminhadas (Fora do alojamento) Canoagem (Fora do alojamento) (c.a) Pesca	9	Alojamento local
Quinta da ermida-tur habitação (baião)	85		3 Quartos T1 1 Quarto T1 +1 1 Casa T3		Comida e Bebida - Fruta (c.a), Vinho/Champagne (c.a), snack-bar, bar, restaurante Estacionamento - vigiado Serviços - Serviço de limpeza diário, Fax/fotocopiadora (c.a), Serviço de engomadoria (c.a), Lavandaria (c.a) Geral - Capela/santuário	Praia Pedilúvio Equipamento de ténis (c.a) Frete à praia Área de praia privada Caminhadas Bilhar Sala de jogos Pesca Campo de Ténis	8,9	Turismo de habitação
Quinta da granja (baião)	110		1 Quarto T1 1 Quarto T2		Exterior - Comodidades para churrascos (c.a) Comida e Bebida - Fruta (c.a), Vinho/champagne (c.a), Buffet adequado para crianças, Refeições para crianças, Menus especiais dietéticos (mediante pedido) Serviços - Entrega de mercadorias (c.a) Serviços familiares e de entretenimento - Livros, DVDs ou música para crianças Segurança - Alarme, Chave de acesso, Segurança 24 horas Geral - Área específica para fumar, Ar condicionado Serviços - Serviço de limpeza diário	Caminhadas	9,8	Alojamento local
Casa Vale Rio oval	55		1 Casa T1		Quartos - Estandar para roupa	Sem informação	9,1	Alojamento local
Casa de OVIL (baião)	81	72	1 Casa T2		Animais de estimação - admitidos. Sem custos adicionais Exterior - comodidades para churrascos Comodidades dos quartos - Estandar para roupa, Ferro de engomar Acessibilidade - Toda a unidade situada no piso térreo Piscina exterior Animais de estimação - admitidos.Sem custos adicionais. Comida e Bebida - Vinho/champagne (c.a) Transporte - Transporte de/para o aeroporto (c.a) Serviços de recepção - Check-in/check-out privado Segurança - chave de acesso Vários - Ar condicionado	Caminhadas (Fora do alojamento) Pesca (Fora do alojamento)	9	Alojamento local
Quinta de beirados (baião)	120	80	60	1 Casa T1 1 Casa T2	Exterior - Área para refeições, comodidades para churrasco Quarto - Estandar para roupa Acessibilidade - Toda a unidade situada no piso térreo Piscina exterior - Sazonal Lójes - Minimercado no local Animais de estimação - admitidos. Sem custos adicionais. Media e Tecnologia - Consola de jogos – PS3, Jogos de vídeo, Leitor de CD, Leitor de DVD Piscina exterior Cozinha - Máquina de lavar roupa Área de Estar - Lareira, sofá, Área de refeições Media e Tecnologia - Leitor de vídeo, de CD e DVD Comodidades dos quartos - Estandar para roupa, Ventoinha, Ferro de engomar Exterior - Lareira, Área de refeições exterior, Churrasco e comodidades Serviços familiares e de entretenimento - Jogos de tabuleiro/puzzles, Livros, DVDs ou música para crianças Vários - Área específica para fumar, Ar condicionado Cozinha - Máquina de lavar roupa Comodidades dos quartos - Comodidades de engomadoria, Ferro de engomar Exterior - Churrasco e comodidades, piscina privada	Sem informação Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,2	Turismo de habitação e/ou enoturismo
casa da ponte (baião)	90	75	1 Casa T1 1 Casa T4		Exterior - Área para refeições, comodidades para churrasco Quarto - Estandar para roupa Acessibilidade - Toda a unidade situada no piso térreo Piscina exterior - Sazonal Lójes - Minimercado no local Animais de estimação - admitidos. Sem custos adicionais. Media e Tecnologia - Consola de jogos – PS3, Jogos de vídeo, Leitor de CD, Leitor de DVD Piscina exterior Cozinha - Máquina de lavar roupa Área de Estar - Lareira, sofá, Área de refeições Media e Tecnologia - Leitor de vídeo, de CD e DVD Comodidades dos quartos - Estandar para roupa, Ventoinha, Ferro de engomar Exterior - Lareira, Área de refeições exterior, Churrasco e comodidades Serviços familiares e de entretenimento - Jogos de tabuleiro/puzzles, Livros, DVDs ou música para crianças Vários - Área específica para fumar, Ar condicionado Cozinha - Máquina de lavar roupa Comodidades dos quartos - Comodidades de engomadoria, Ferro de engomar Exterior - Churrasco e comodidades, piscina privada	Sem informação E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,5	Alojamento local
Casa da mouta - douro valley (baião)	220	150	110	1 Casa T2	Animais de estimação - admitidos. Sem custos adicionais. Media e Tecnologia - Consola de jogos – PS3, Jogos de vídeo, Leitor de CD, Leitor de DVD Piscina exterior Cozinha - Máquina de lavar roupa Área de Estar - Lareira, sofá, Área de refeições Media e Tecnologia - Leitor de vídeo, de CD e DVD Comodidades dos quartos - Estandar para roupa, Ventoinha, Ferro de engomar Exterior - Lareira, Área de refeições exterior, Churrasco e comodidades Serviços familiares e de entretenimento - Jogos de tabuleiro/puzzles, Livros, DVDs ou música para crianças Vários - Área específica para fumar, Ar condicionado Cozinha - Máquina de lavar roupa Comodidades dos quartos - Comodidades de engomadoria, Ferro de engomar Exterior - Churrasco e comodidades, piscina privada	Ciclismo (Fora do alojamento) Caminhadas	9,7	Alojamento local
casa doiro terrace (baião)	195	150	130	1 casa T3 + 1	Animais de estimação - admitidos. Sem custos adicionais. Media e Tecnologia - Consola de jogos – PS3, Jogos de vídeo, Leitor de CD, Leitor de DVD Piscina exterior Cozinha - Máquina de lavar roupa Área de Estar - Lareira, sofá, Área de refeições Media e Tecnologia - Leitor de vídeo, de CD e DVD Comodidades dos quartos - Estandar para roupa, Ventoinha, Ferro de engomar Exterior - Lareira, Área de refeições exterior, Churrasco e comodidades Serviços familiares e de entretenimento - Jogos de tabuleiro/puzzles, Livros, DVDs ou música para crianças Vários - Área específica para fumar, Ar condicionado Cozinha - Máquina de lavar roupa Comodidades dos quartos - Comodidades de engomadoria, Ferro de engomar Exterior - Churrasco e comodidades, piscina privada	Caminhadas (Fora do alojamento) Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,4	Alojamento local
My stay - casa com piscina em baião	600	306	241	1 Casa T4 + 1	Animais de estimação - admitidos. Sem custos adicionais. Media e Tecnologia - Consola de jogos – PS3, Jogos de vídeo, Leitor de CD, Leitor de DVD Piscina exterior Cozinha - Máquina de lavar roupa Área de Estar - Lareira, sofá, Área de refeições Media e Tecnologia - Leitor de vídeo, de CD e DVD Comodidades dos quartos - Estandar para roupa, Ventoinha, Ferro de engomar Exterior - Lareira, Área de refeições exterior, Churrasco e comodidades Serviços familiares e de entretenimento - Jogos de tabuleiro/puzzles, Livros, DVDs ou música para crianças Vários - Área específica para fumar, Ar condicionado Cozinha - Máquina de lavar roupa Comodidades dos quartos - Comodidades de engomadoria, Ferro de engomar Exterior - Churrasco e comodidades, piscina privada	Sem informação	8,7	Alojamento local

villa covela (baixão)	650	575	500	1 Casa T4	Comida e Bebida - Fruta (c.a), Vinho/champagne (c.a) Estacionamento - Garagem Serviços de recepção - Serviço de concierge, sala para bagagem Serviços familiares e de entretenimento - Babysitting/serviço para crianças (c.a) Comodidades de negócios - Fax/fotocopiadora (c.a), Comodidades para reuniões/banquetes (c.a) Segurança - Chave de acesso Geral - Transporte de/para o aeroporto (c.a), entrega de mercearias (c.a), Capela/santuário Acessibilidade - Cabo de emergência na casa de banho, WC com barras de apoio, Acessibilidade para cadeira de rodas Piscina exterior - Sazonal, parte rasa Serviços de limpeza - Serviço de engomadoria (c.a), Limpeza a seco (c.a), Lavandaria (c.a)	Atuações/música ao vivo (Fora do alojamento) (c.a) Passerio ou aula sobre cultura local (c.a) Jantares temáticos (Fora do alojamento) (c.a) Excursões de bicicleta e a pé Personal trainer Fitness Canoagem (fora do alojamento) (c.a)	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,6	Enoturismo
Douro Palace hotel resort (baixão)	182	135	112	60 Quartos T1	Comida e Bebida - Refeições para crianças (c.a), Pequeno-almoço no quarto, Bar, Restaurante Estacionamento - Posto de carga para veículos elétricos, Estacionamento vigiado Serviços de recepção - Sala para bagagem, Recepção disponível 24 horas Serviços familiares e de entretenimento - Babysitting/serviço para crianças (c.a) Comodidades de negócios - Fax/fotocopiadora (c.a), Centro de negócios (c.a), Comodidades para reuniões/banquetes (c.a) Segurança - Cofre Geral - Transporte de/para o aeroporto (c.a), Aluguer de carro, elevador, barbeiro/saio de beleza Acessibilidade - Cabo de emergência na casa de banho, WC com barras de apoio, Acessibilidade para cadeira de rodas Piscina exterior - Bar de piscina, Sazonal Bem-estar - Massagem de todo o tipo (c.a), Várias comodidade de SPA, Comida e Bebida - Refeições para crianças (c.a), Pequeno-almoço no quarto, Bar, Restaurante	Atuações/música ao vivo Aulas de culinária (c.a) Excursões de bicicleta e a pé Ciclismo (fora do alojamento) Caminhadas (Fora do alojamento) Pesca (Fora do alojamento) (c.a)	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	8,6	Hotel
Douro royal valley hotel & spa (baixão)	225	185	145	70 Quartos T1	Estacionamento - Posto de carga para veículos elétricos, Estacionamento vigiado Serviços de recepção - Sala para bagagem, Recepção disponível 24 horas Serviços familiares e de entretenimento - Babysitting/serviço para crianças (c.a) Comodidades de negócios - Fax/fotocopiadora (c.a), Centro de negócios (c.a), Comodidades para reuniões/banquetes (c.a) Segurança - Cofre Geral - Transporte de/para o aeroporto (c.a), Aluguer de carro, elevador, serviços de beleza Acessibilidade - Cabo de emergência na casa de banho, WC com barras de apoio, Acessibilidade para cadeira de rodas Piscina exterior - Bar de piscina, Sazonal	Equipamento de ténis, Clube infantil, Caminhadas, Canoagem (c.a), Bilhar, Pesca, Campo de Ténis	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	8,6	Hotel
Casinha do cedro (baixão)	80	75	70	1 Casa T2	Estacionamento - Estacionamento acessível e vigiado Media e Tecnologia - Consola de jogos - PS2 Comodidades dos quartos - Estendiãl para roupa, Antialérgico, Quarto(s) comunicante(s) disponível(eis) Acessibilidade - Toda a unidade situada no piso térreo Exterior - Lareira, Área de refeições exterior, Churrasco e comodidades Piscina exterior - Sazonal, Piscina com vista Comida e Bebida - Café/cafetaria no local, Minibar Serviços familiares e de entretenimento - Equipamento para jogos infantis no exterior, Livros, DVDs ou música para crianças Serviços de limpeza - Serviço de limpeza diário Lugares - Minimercado no local Vários - Área específica para fumar, Ar condicionado Segurança - CCTV nas áreas comuns, Chave de acesso	Caminhadas (Fora do alojamento) Pesca (Fora do alojamento)	E-mail Telemovel Sites de Reservas	9	Alojamento local
casa do tarrio (baixão)	250	175		1 Casa T3 (mínimo de 5 noites de estadia)	Comida e Bebida - Fruta (c.a), entrega de mercearias (c.a) Estacionamento - Garagem Serviços de recepção - Serviço de concierge, sala para bagagem Serviços familiares e de entretenimento - Babysitting/serviço para crianças (c.a) Comodidades de negócios - Fax/fotocopiadora (c.a), Comodidades para reuniões/banquetes (c.a) Quartos - Estendiãl para roupa Geral - Transporte de/para o aeroporto (c.a), entrega de mercearias (c.a), Capela/santuário Acessibilidade - Cabo de emergência na casa de banho, WC com barras de apoio, Acessibilidade para cadeira de rodas Piscina exterior - Sazonal, piscina com vista	Passelo ou aula sobre cultura local (c.a) Excursões a pé (c.a) Parque aquático (c.a) Ciclismo (fora do alojamento) Setas Ténis de mesa Bilhar	E-mail Telemovel Sites de Reservas	8,8	Alojamento local
casa de mirão (baixão)	68	63	60	1 Casa T2	Quartos - Banheira de hidromassagem Media e tecnologia - iPad, leitor de cd e dvd Exterior - comodidades para churrascos, piscina privada Serviços de recepção - Check-in/out privado, Recepção disponível 24 horas Serviços familiares e de entretenimento - Equipamento para jogos infantis no exterior Segurança - Chave de acesso Geral - Transporte de/para o aeroporto (c.a), Prensa para calças, Ferro de	Excursões de bicicleta Excursões a pé Prata Comodidades para desportos aquáticos no local Caminhadas Banheira de hidromassagem/jacuzzi Pesca	E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,6	Alojamento local
Refúgio do Douro (baixão)	159	129		1 Casa T3	Cocina - Máquina de lavar roupa Comodidades dos quartos - Estendiãl para roupa, Ferro de engomar Exterior - Comodidades para churrascos Piscina exterior - Sazonal Transporte - Transporte de/para o aeroporto (c.a) Segurança - Chave de acesso	Sem informação	Sites de Reservas	8,4	Alojamento local
casas do casinhoto - casa vista aregos (baixão)	115	95	85	1 Casa T2	Comodidades dos quartos - Estendiãl para roupa, Ventoinha, Ferro de engomar Exterior - Área de refeições exterior, churrasco e comodidades Piscina exterior - Piscina com vista Serviços de limpeza - Serviço de engomadoria (c.a), Lavandaria (c.a)	Caminhadas (Fora do alojamento)	Telemovel	8,9	Alojamento local
casas de pousadouro (baixão)	300	250	200	1 Casa T1 1 Casa T2 1 Casa T3	Exterior - Área de refeições exterior, Churrasco Comida e Bebida - Fruta, Vinho/champagne (c.a), Menu especial dietéticos (mediante pedido), Pequeno-almoço no quarto, Minibar Estacionamento - acessível e vigiado Transporte - Transporte de/para o aeroporto (c.a) Serviços - Serviço de limpeza diário, Saio/área de televisão partilhados, Check-in/check-out privado, Serviço de concierge, Multibanco no local Serviço de engomadoria, Lavandaria, Transfer (aeroporto) Segurança - CCTV nas áreas comuns, Alarma, Chave de acesso, Cofre Geral - Ar condicionado	Jantares temáticos Excursões de bicicleta Excursões a pé Fitness Comodidades para desportos aquáticos no local Ciclismo (Fora do alojamento) Caminhadas (Fora do alojamento) Canoagem Pesca (Fora do alojamento)	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,3	Alojamento local
BHDouro (baixão)	105	85	75	3 Quartos T1	Exterior - Área de refeições exterior, Comodidades para churrascos (c.a) Comida e Bebida - Vinho/champagne (c.a) Serviços - Barbeiro/saio de beleza Geral - Minimercado no local, Ar condicionado Piscina exterior - Vedação à volta da piscina, Piscina com vista, Parte rasa Casa de banho - Chuveiros de quarto, Roução de banho Exterior - Área de refeições exterior, Churrasco e comodidades Cocina - Máquina de lavar roupa Comodidades dos quartos - Estendiãl para roupa Animais de estimação - admitidos mediante pedido Sem custos adicionais Comida e Bebida - Menus especiais dietéticos (mediante pedido)	Sem informação	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,3	Alojamento local
casa do monte - douro (baixão)	1100	955	770	1 Casa T10	Estacionamento - Estacionamento vigiado Transporte - Transporte de/para o aeroporto (c.a) Serviços de recepção - Check-in/check-out privado Serviços familiares e de entretenimento - Equipamento para jogos infantis no exterior, Área de jogos interior, Livros, DVDs ou música para crianças, Babysitting/serviço para crianças (c.a) Serviços de limpeza - Serviço de limpeza diário, Serviço de engomadoria (c.a), Lavandaria Comodidades de negócios - Fax/fotocopiadora (c.a) Segurança - Alarma Geral - Entrega de mercearias (c.a), Capela/santuário Piscinas - 2 piscinas exteriores, Brinquedos de piscina, Piscina com vista, Piscina de água salgada, Parte rasa	Excursões a pé (c.a) Fitness Caminhadas (Fora do alojamento) (c.a) Banheira de hidromassagem/jacuzzi Sala de jogos Banheira de hidromassagem Centro de fitness	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,5	Alojamento local

o aconchego das raízes (baño)	55			3 Quartos T1 2 Quartos T2	Exterior - Lareira, Área de refeições exterior, Comodidades para churrascos Comodidades dos quartos: Estendal para roupa Comida e bebida: Café/cafeteria no local, Fruta, Vinho/champagne (c.a), Refeições para crianças, Snack-bar, Pequeno-almoço no quarto, Bar Serviços de recepção: Recepção disponível 24 horas Serviços familiares e de entretenimento: Barras de segurança para bebés, Área de jogos interior Serviços de limpeza: Serviço de limpeza diário Segurança: Alarme, Chave de acesso, Segurança 24 horas Piscina exterior: Bar de piscina, Piscina com vista, Pante rasa Animais de estimação: admitidos e com tigetas para alimentação Quarto: Relógio despertador, camas exteíngas, ventoinha, ferro de engomar, ar condicionado Acessibilidade: apenas o piso inferior têm acessibilidade para portadores de Cadeiras de rodas Exterior: Área de refeições exterior, Churrasco e comodidades Comodidades de bem-estar: Banheira ao ar livre Quartos: Estendal para roupa, comodidades de engomadora, ferro de engomar, banheira de hidromassagem, cofre Exterior: Área de refeições exterior Piscina Exterior: Piscina de beiral infinito, com pante rasa e com vista Comida e bebida: Bar, Minibar Comida e bebida: Entrega de mercadorias (c.a) Serviços de recepção: check in/check-out privado, Serviços familiares e de entretenimento: Equipamento para jogos infantis no exterior, área de jogos interior Quartos: Estendal para roupa, roupão de banho, ferro de engomar, cama desdobrável Acessibilidade: Acessibilidade para cadeira de rodas Piscina exterior: Brinquedos de piscina, piscina com vista Segurança: Chave de acesso Quartos: Estendal para roupa, ferro de engomar Exterior: comodidades para churrascos, piscina privada Serviços de recepção: Check-in/check-out privado, Recepção disponível 24 horas Piscina exterior: Vedação à volta da piscina e piscina de água salgada Serviços de limpeza: Limpeza diária Segurança: Chave de acesso	Excursões de bicicleta Ciclismo (Fora do alojamento) Caminhadas Parque infantil Sala de jogos	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,3	Turismo rural
casa da fraga (baño)	263			1 Casa T2 + 1	Megulho Caminhadas (Fora do alojamento) Pesca	Telemovel Sites de Reservas	9,3	Alojamento local	
Quinta das Fragas (baño)	1000	700	650	1 Casa T5	Sem informação	E-mail Telemovel Sites de Reservas	8	Turismo Rural	
Raízes e partículas (baño)	467			1 Casa T7	Parque aquático (Fora do alojamento) Equitação (Fora do alojamento) Caminhadas Canoagem (Fora do alojamento) Pesca (Fora do alojamento) Campo de Ténis	Sites de Reservas		Casa de campo	
Casa da Sacota - Douru View (baño)	75			1 Casa T2	Caminhadas (Fora do alojamento) Pesca (Fora do alojamento)	Sites de Reservas	9,6	Alojamento local	

Anexo 4 – Identificação e análise da concorrência com uma oferta do produto idêntica ao nosso projeto

Secret do Gerês (vieira do minho)	110	105	99	2 Bungalow T1	Comida e bebida: Fruta, Vinho/champagne (c.a), Snack-bar, Pequeno-almoço no quarto, Minibar Estacionamento: Privado e vigiado Serviços: Balcão de turismo Piscina exterior: Sazonal, Para todas as idades Vista privilegiada e ao meio da natureza Animais de estimação: admitidos. Poderão aplicar-se custos adicionais Serviços: Limpeza diária, transporte de/para o aeroporto(c.a), recepção 24horas Acessibilidade: toda a unidade em piso térreo	Excursões de bicicleta (c.a) Excursões a pé (c.a) Equitação (Fora do Alojamento)(c.a) Ciclismo (Fora do alojamento) Caminhadas (Fora do alojamento)(c.a) Canoagem (Fora do alojamento)(c.a) Equitação (c.a) Caminhadas	Telemóvel sites de reservas	9,7	Turismo rural
Quinta pedagógica da samogueirinha - Duna Parque group (Vila Nova de Milfontes)	179	80	59	8 Quartos T1+1 1 Quarto T2 1 Casa T2	Serviços de limpeza: Serviço de limpeza diário Acessibilidade: Toda a unidade situada no piso térreo Piscina exterior: Bar de piscina, Piscina no piso superior Casa de banho: Chuveiros de quarto, Roupão de banho Quarto: Relógio despertador Exterior: Lareira exterior Média e Tecnologia: Base de ligação para iPod, Comida e bebida: Vinho/champagne (c.a), menus especiais dietéticos (mediante pedido), snack-bar, bar, pequeno-almoço no quarto, restaurante Transporte e estacionamento: Transporte e recolha de passageiros do/para o aeroporto (c.a) Recolha de passageiros no aeroporto (c.a): Posto de carga para veículos elétricos, Estacionamento vigiado Serviços de recepção: Serviço de concierge, Sala para bagagem Serviços familiares e de entretenimento: Equipamento para jogos infantis no exterior, área de jogos interior, Protetores de tomadas, Babysitting/serviço para crianças (c.a) Serviços de limpeza: Serviço de limpeza diário, Serviço de engomadora (c.a), (limpeza a seco (c.a) e lavandaria (c.a)) Comodidades de refeições: Comodidades para reuniões/banquetes (c.a) Segurança: CCTV no exterior da propriedade e nas áreas comuns, Alarme Geral: Área específica para fumar, Elevador Piscina exterior: Bar de piscina, Quartos-dós, Piscina com vista	Equitação (c.a) Caminhadas	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	8,4	Turismo rural
Quinta da casa amarela (lamago)		220		4 Quartos T1 1 villa s/ cozinha T4	Caminhadas (Fora do alojamento)	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,5	Turismo em Espaço Rural	
Quinta de S.Bernardo winery & farmhouse (medo frial)	280	230		6 Quartos T1	Excursões de bicicleta (c.a) Excursões a pé (c.a) Aulas de culinária (c.a) Pastoreio ou aula sobre a cultura local (c.a) Excursões de bicicleta (c.a) Excursões a pé (c.a) Ciclismo Caminhadas Canoagem Bilhar Parque infantil Massagem (c.a) Sala de jogos	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,8	Turismo em Espaço Rural?	
Quinta do Lordeiro Turismo Rural (penafiel)	260	160		2 Casas c/ kitchenette privativa T1 2 Casas c/ kitchenette privativa T2	Sem informação	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,5	Turismo rural	
Quinta da comenda (São pedro do sul)	80	70	60	5 Quartos T1	caminhadas, observação da natureza, visita à adega de produção de vinho em modo biológico, Ténis de mesa	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	9	Turismo rural	
Monte alto agroturismo (campo maior)	150			4 Quartos T1	Eventos desportivos (transmissões) Aulas de culinária (c.a) Pastoreio ou aula sobre a cultura local (c.a) Excursões de bicicleta (c.a) Excursões a pé (c.a) Ciclismo Caminhadas Sala de jogos	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,3	Turismo rural	
Agro Turismo Xistos (Beja)	145	125	105	5 Quartos T1 1 Estúdio T2	Estacionamento: Privado e vigiado Serviços: Limpeza diária, centro de negócios (c.a) Piscina exterior: sazonal, piscina com vista	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	8	Turismo rural	
Oliveira - Turismo Rural (campo Maior)	150	120	90	10 Quartos T1 +1	Animais de estimação: admitidos. Pode aplicar-se custos adicionais. Comida e bebida: Vinho/champagne (c.a), Bar Acessibilidade: acessibilidade para cadeira de rodas Piscina exterior: Sazonal, pante rasa Animais de estimação: admitidos. Pode aplicar-se custos adicionais. Acessibilidade: Toda a unidade com acesso para cadeira de rodas Exterior: Churrasco Piscina exterior: Sazonal, cobertura de piscina, piscina com vista, de água salgada e com pante rasa Geral: Tigete e cesto p/ animal de estimação, Entrega de mercearias (c.a), minimercado no local, Quarto comunicante disponível Comida e bebida: Vinho/champagne (c.a) Serviços de recepção: Balcão de turismo e recepção disponível 24 horas Serviços familiares e de entretenimento: Carrinhos de bebé e área de jogos interior	S/informação. Tem informação sobre medidas sustentáveis, ainda que escassas, faza somente da iluminação Led e de haver espaços verdes como jardins e terrapós.	Telemóvel sites de reservas	8,7	Turismo rural
Eido do Cavalhoso (arcos de valdevez)	216	140	88	1 Casa T3 + 1	Excursões de bicicleta (c.a) Excursões a pé (c.a) Ciclismo Caminhadas (Fora do Alojamento) Canoagem (Fora do alojamento) (c.a) Pesca (Fora do alojamento)	Site da empresa E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,4	Turismo rural	
Osão do Rio - Turismo de aldeia (Trevancinha, Guarda)	190	140	135	1 Casa T1 4 Casas T1 + 1 1 Casa T2 1 Casa T2 + 1 1 Casa T3 + 1	Exterior: Lareira exterior e churrasco Animais de estimação: admitidos, mediante pedido. Pode aplicar-se custos adicionais Comida e bebida: Fruta, Vinho/champagne (c.a), Pequeno-almoço no quarto Estacionamento: Privado e vigiado Serviços: Tigete para animal de estimação, balcão de turismo, serviço de engomadora (c.a), lavandaria (c.a) Acessibilidade: WC com barras de apoio e acessibilidade para cadeira de rodas Piscina exterior: Piscina biológica, aberta todo o ano, piscina com vista sustentabilidade: política de turismo responsável. Biosphere committed company Geral: Galinheiro móvel, moínho, poço, Redil, horta, forno a lenha, parque infantil. Parceira: Observação de aves (Cervas)	Passeio no mulo sobre a cultura local (c.a) Excursões de bicicleta (c.a) Excursões a pé (c.a) Tratamentos faciais Serviços de beleza Equitação (Fora do alojamento)(c.a) Ciclismo Caminhadas (c.a) Parque infantil Massagem (c.a)	Site da empresa (muito bem trabalhado) E-mail Telemovel Sites de Reservas	9,6	Turismo rural

Anexo 5 – Descrição do investimento em ativos fixos tangíveis

QUARTOS	2. Equipamento Básico, Ferramentas e Utensílios			
	Cabide	64	52,00	Ikea
	Jogo cama de casal amarelo	8	279,92	Hôma
	Jogo de cama	8	319,92	Hôma
	Capa de edredão e 2 capas p almofada	8	319,92	Hôma
	Edredão de casal	8	239,92	Hôma
	lençol de cima blush	8	159,92	Hôma
	lenço ajustável	8	111,92	Hôma
	Almofada viscoelástica	16	159,84	Hôma
	Colchão frida	6	1794,00	Hôma
	Camas (180x200cm)	8	3592,00	Ikea
	Roupeiros (117x176cm)	8	1432,00	Ikea
	cómoda c/ 2 gavetas (3x49cm)	16	624,00	Ikea
	Berço (60x120cm)	3	327,00	Ikea
	Espelho (60 x120cm)	6	414,00	Ikea
	Cortinado inspire berlof verde	6	228,00	Leroy Merlin
	Kit varão extensível	6	145,14	Leroy Merlin
	Puff	6	239,94	Leroy Merlin
	Mural decorativo	6	599,94	Leroy Merlin
CASAS DE BANHO	Espelho (65x85cm)	6	354,00	Ikea
	coluna de hidromassagem c/chuveiro	6	1374,00	Leroy Merlin
	Base de duche 80x160	6	1494,00	Leroy Merlin
	Painel de duche(120x200cm)	6	1404,00	Leroy Merlin
	Sanita suspensa	6	1374,00	Leroy Merlin
	Armário p/lavatório c/bancada (102x49x74cm)	2	1034,00	Ikea
	Armário p/lavatório c/bancada (82x49x43cm)	4	1588,00	Ikea
	Estante (46x150cm)	6	534,00	Ikea
	Extrator de banho	6	113,94	Leroy Merlin
	Barra de apoio antideslizante	6	156,00	Ikea
	Candeeiro de mesa	6	239,94	Leroy Merlin
	Lanterna p/vela grossa	6	72,00	Ikea
	Caixote c/pedal 12l	6	192,00	Ikea
	Caixa de arrumação	6	72,00	Ikea
	Organizador	6	21,00	Ikea
	Prateleira p/chuveiro	6	84,00	Ikea
	Toalha de mãos	24	120,00	Ikea
	Toalha de banho	40	400,00	Ikea
	Toalha de banho	20	120,00	Ikea
	Toalheiro, 3 suportes	6	84,00	Ikea
	cabide p/porta	6	48,00	Ikea
	conj. Casa de banho, 3 peças	6	78,00	Ikea
	Porta-rolos	6	33,00	Ikea
	Piaçaba	6	30,00	Ikea
	Tapete de casa de banho	6	42,00	Ikea
	Secador de cabelo c/suporte standard hostel	6	233,94	Leroy Merlin
	Espelho de aumento	6	90,00	Ikea
	Vaso interior 9 cm	6	15,00	Ikes

KITCHENETTE	Sofá-cama(120x200cm)	6	3714,00	Ikea
	Móvel TV c/gavetas e porta (120x42x48cm)	6	1344,00	Ikea
	Banco alto, 76 cm	12	1002,00	Leroy Merlin
	Cadeira s/braços	5	275,00	Ikea
	Cadeira c/braços	5	800,00	Ikea
	Frigorífico c/ comp congelador	4	956,00	Ikea
	Frigorífico /congelador	2	1198,00	Ikea
	Placa de indução, 78cm	2	1258,00	Ikea
	Placa de indução, 59cm	4	1116,00	Ikea
	Exaustor de parede, 70cm	6	2394,00	Ikea
	Forno integrável 60x60cm	6	2454,00	Bosch
	Micro-ondas integrável 60x38cm	6	1794,00	Bosch
	Maquina de lavar loiça integravel 60 cm	6	4950,00	Bosch
	Cozinha 180x61x220cm	4	1116,00	Ikea
	Cozinha 246x61x220cm	2	826,00	Ikea
	Bancada (186x2.8cm)	4	220,00	Ikea
	Bancada (246x2.8cm)	2	298,00	Ikea
	Painel de parede 1m2x1,2cm	8	1992,00	Ikea
	Mesa (135x85cm)	2	358,00	Ikea
	Ilha de cozinha (126x79x90cm)	4	1916,00	Ikea
	Painel Led	6	451,74	Leroy Merlin
	Cortinado inspire taylor linho natural	6	329,94	Ikea
	almofada decorativa	12	156,00	Leroy Merlin
	Kit varão extensível	6	107,94	Leroy Merlin
	Moldura c/imagem	6	179,94	Leroy Merlin
	candeeiro de teto suspenso	6	222,00	Leroy Merlin
	Salamandra	6	5994,00	Leroy Merlin
	TV Hisense	6	2399,94	Rádio Popular
	Vaso interior 24cm	5	84,00	Ikea
	Vaso 12cm	24	60,00	Ikea
KITCHENETTE	Caixote c/tampa 35l	18	288,00	Ikea
	Cabide p/parede, 60cm	6	96,00	Ikea
	Tabuleiro p/talheres	6	9,00	Ikea
	Tabuleiro p/utensílios	6	15,00	Ikea
	Cesto p/ pendurar	6	30,00	Ikea
	Garrafeira	6	60,00	Ikea
	Conj orgnizador de cozinha	6	117,00	Ikea
	Escorredor p/loiça	6	174,00	Ikea
	Calha de parede (60cm)	6	42,00	Ikea
	Recipiente	6	9,00	Ikea
	tampa alim/ c/ tabuleiro	6	120,00	Ikea
	garrafa de mesa 1l	6	9,00	Ikea
	Jarra	6	42,00	Ikea
	Taça decorativa	6	84,00	Ikea
	Pano de cozinha	24	48,00	Ikea
	Pano de cozinha húmido	12	12,00	Ikea
	Pá/vassoura	7	70,00	Ikea
	Espanja	9	6,00	Ikea
	Esfregão	6	3,50	Ikea
	Pano de limpeza de microfibra	6	9,00	Ikea
	Resguardo de mesa	18	107,82	Leroy Merlin
	Toalha de Toalha de Toalha de Toalha de Toalha de mesa	18	233,82	Leroy Merlin
	Tapete de entrada	6	12,99	Leroy Merlin
	Tapete liso	6	30,99	Leroy Merlin
	Passadeira de cozinha	6	11,99	Leroy Merlin
	colher cacillo	6	8,50	Utensílioscozinha
	Colher Lisa	6	8,95	Utensílioscozinha
	Colher perfurada	6	10,95	Utensílioscozinha
	Espátula lisa	6	9,95	Utensílioscozinha
	Escumadeira	6	3,25	Utensílioscozinha
	Servidor Esparguete	6	13,25	Utensílioscozinha

KITCHENETTE	Suporte	6	4,75	Utensílioscozinha
	Colher lisa madeira	6	4,95	Utensílioscozinha
	Panela com tampa	6	9,99	Ikea
	Panela com tampa vitrocor	6	38,25	Utensílioscozinha
	Bandeja redonda	6	14,50	Utensílioscozinha
	Bandeja oval	6	19,50	Utensílioscozinha
	Bandeja retangular	6	27,50	Utensílioscozinha
	Frigideira tricamadas	6	23,75	Utensílioscozinha
	Grill black eco-pedra	6	30,75	Utensílioscozinha
	Tabuleiro p/forno	6	15,00	Ikea
	Luva de cozinha	6	9,95	Utensílioscozinha
	Mini espremedor	6	5,25	Utensílioscozinha
	Taco facas 6 peças classic	6	108,25	Utensílioscozinha
	Descascador	6	9,75	Utensílioscozinha
	Ralador plano	6	6,25	Utensílioscozinha
	Tábua de corte	6	6,25	Utensílioscozinha
	Fonte oval	6	4,75	Utensílioscozinha
	Saladeira redonda	6	10,25	Utensílioscozinha
	Pinça de multiplos propósitos	6	2,95	Utensílioscozinha
	Tigela redonda	24	6,25	Utensílioscozinha
	Toalha de mesa individual	24	3,50	Utensílioscozinha
	Jogo de galheteiro	6	4,75	Utensílioscozinha
	Cinzeiro redondo	6	2,25	Utensílioscozinha
	Conjunto de 6 copos água	4	39,75	Utensílioscozinha
	Conjunto de 6 taças vinho tinto	4	41,75	Utensílioscozinha
	Conjunto de 6 copos de uisque	4	26,95	Utensílioscozinha
	Base para tachos 3uni	6	3,00	Ikea
	bulle magma	6	30,25	Utensílioscozinha
	saca-rolhas	6	4,25	Utensílioscozinha
	set de talheres 24 peças	6	44,11	Utensílioscozinha
	Chávena de café	24	0,60	Ikea
	Caneca	24	2,50	Ikea
	Serviço 24 peças, pratos 3 tipos	2	40,00	Ikea
	Extintores	6	138,00	Loja do Extintor
PISCINA	Toalha de praia	40	320,00	Ikea
	Bandeja de madeira	2	31,98	Leroy Merlin
	Termómetro	1	3,99	Leroy Merlin
	Chapéu de sol	2	238,00	Leroy Merlin
	Cadeira de relax	8	439,20	Leroy Merlin
	Espreguiçadeiras	16	479,84	Leroy Merlin
	Estrado p/base de duche	1	25,99	Leroy Merlin
	Chapéu de sol	2	238,00	Leroy Merlin
	Cadeira de relax	8	439,20	Leroy Merlin
	Espreguiçadeiras	16	479,84	Leroy Merlin
	Pérgola de madeira	1	1499,00	Leroy Merlin
	Mesa de madeira (50x50cm)	2	50,58	Leroy Merlin
	Mesa de madeira (114x70cm)	1	89,00	Leroy Merlin
	Cadeira de madeira	8	392,00	Leroy Merlin
	Cama de rede	3	83,97	Leroy Merlin
	Limpa fundos elétrico	2	250,00	Leroy Merlin
	Duche solar 35l + torneira	1	752,00	Leroy Merlin
	Bomba de calor de piscina	1	209,00	Leroy Merlin
	Foco de encastrar exterior	1	1412,00	Leroy Merlin
	Mesas de apoio 1	12	233,88	Leroy Merlin
	Mesas de apoio 2	2	250,00	Leroy Merlin

LAVANDARIA	Máquina de lavar e secar roupa 10/6kg	1	1199,00	Bosch
	Ferro caldeira de engomar	1	88,99	Rádio Popular
	Tábua engomar	1	49,99	Rádio Popular
	Saco p/lavar a roupa	2	7,00	Ikea
	Mola p/roupa	96	24,00	Ikea
	Luvras p/ limpeza	5	6,25	Ikea
	Conj. Limpeza	2	44,00	Ikea
	Rolo p/limpar tecidos	15	15,00	Ikea
	Esfregão	6	3,50	Ikea
	Estendal -interior/exterior	1	94,99	Leroy Merlin
ESPAÇOS EXTERIORES	Forquilha	1	31,99	Leroy Merlin
	Ancinho	2	32,38	Leroy Merlin
	Corta-relva	1	129,00	Leroy Merlin
	Pack roçadora e acessórios	1	149,68	Leroy Merlin
	aparador elétrico	1	56,99	Leroy Merlin
	Eletroserra	1	99,99	Leroy Merlin
	corta-sebes elétrico	1	56,99	Leroy Merlin
	aspirador soprador de folhas	1	39,99	Leroy Merlin
	Tesoura para vindima e poda	2	17,98	Leroy Merlin
	Balde 15L	4	7,56	Leroy Merlin
	Mangueira 25m	1	38,29	Leroy Merlin
	Mangueira 50 m	1	73,99	Leroy Merlin
	Pistola de rega	1	6,99	Leroy Merlin
	Regador 10L	2	17,38	Leroy Merlin
	Serrote	1	8,69	Leroy Merlin
	Machado	1	21,49	Leroy Merlin
	Foice	1	12,09	Leroy Merlin
	Enxada	2	44,58	Leroy Merlin
	Pá para cavar	2	34,98	Leroy Merlin
	Escova p jardim	1	17,89	Leroy Merlin
	aplique(candeeiro) exterior	25	999,75	Leroy Merlin
	Essências p/aromatizar	18	89,82	Leroy Merlin
	Ecoponto Reciclagem eco 3	2	119,98	Leroy Merlin
	Escadote de alumínio	1	79,99	Leroy Merlin
	Protetores de tomadas (12 uni)	2	5,98	Leroy Merlin
	Torradeira	1	69,90	Rádio Popular
	Aspirador robot rowenta	1	429,99	Rádio Popular
	Estabilizador zhiyun xs	1	63,99	Rádio Popular
	Câmara de segurança	5	399,95	Rádio Popular
	Bicicleta BTT	12	5508,00	Decathlon
	Capacete de bicicleta btt	12	180,00	Decathlon
ESPAÇOS EXTERIORES	Pack AL- extintor, suporte, manta ignifuga, cx de primeiros socorros, 4 placas sinalização	1	75,00	Loja do Extintor
	Sinalização	30	91,50	Loja do Extintor
	Florelas	12	180,00	Ikea
	Florelas 75x27cm	5	145,00	Ikea
	Florelas 75x27cm	6	124,14	Leroy Merlin
	Sapateira empilhável	1	387,00	Leroy Merlin
	Churrasqueira tradicional	2	51,78	Leroy Merlin
	Grelha p/churrasco	1	22,99	Leroy Merlin
	Conjunto de 5 peças p/churrasqueira	20	521,80	Leroy Merlin
	Painel metálico	3	114,57	Leroy Merlin
	Painel decorativo	8	184,72	Leroy Merlin
	Bordadura de madeira	1	71,99	Leroy Merlin
	Horta vertical em escada	6	59,94	Leroy Merlin
	Lanternas de jardim	6	7854,00	Leroy Merlin

Fonte: Elaborado pelo autor

Anexo 6 - Plano de Financiamento

FINANCIAMENTO: [Crédito Agrícola - linha de apoio ao turismo](#)

Financiamento	150 000
Prazo (meses)	120
Ano de carência	's'
Taxa de Juro Anual	2,500%

Máx. 240 meses = 20 anos
("s" ou "n") até 48 meses

Meses	Taxa	Capital em dívida	Amortização	Juro	Total de Pagamentos
1	0,206%	150 000,00	2 250,00	308,98	2 558,98
2	0,206%	147 750,00	2 216,25	304,34	2 520,59
3	0,206%	145 533,75	2 183,01	299,78	2 482,78
4	0,206%	143 350,74	2 150,26	295,28	2 445,54
5	0,206%	141 200,48	2 118,01	290,85	2 408,86
6	0,206%	139 082,48	2 086,24	286,49	2 372,72
7	0,206%	136 996,24	2 054,94	282,19	2 337,13
8	0,206%	134 941,29	2 024,12	277,96	2 302,08
9	0,206%	132 917,18	1 993,76	273,79	2 267,55
10	0,206%	130 923,42	1 963,85	269,68	2 233,53
11	0,206%	128 959,57	1 934,39	265,64	2 200,03
12	0,206%	127 025,17	1 905,38	261,65	2 167,03
ANO 1			24 880,20	3 416,61	28 296,81
13	0,206%	125 119,80	1 876,80	257,73	2 134,52
14	0,206%	123 243,00	1 848,64	253,86	2 102,51
15	0,206%	121 394,35	1 820,92	250,05	2 070,97
16	0,206%	119 573,44	1 793,60	246,30	2 039,90
17	0,206%	117 779,84	1 766,70	242,61	2 009,30
18	0,206%	116 013,14	1 740,20	238,97	1 979,17
19	0,206%	114 272,94	1 714,09	235,38	1 949,48
20	0,206%	112 558,85	1 688,38	231,85	1 920,24
21	0,206%	110 870,47	1 663,06	228,38	1 891,43
22	0,206%	109 207,41	1 638,11	224,95	1 863,06
23	0,206%	107 569,30	1 613,54	221,58	1 835,11
24	0,206%	105 955,76	1 589,34	218,25	1 807,59
ANO 2			20 753,37	2 849,90	23 603,28

FINANCIAMENTO: [Turismo de Portugal - Transformar turismo: regenerar territórios](#)

Financiamento	75 000	Reembolsável
Prazo (meses)	84	Máx. 84 meses = 7 anos
Ano de carência	's'	("s" ou "n") até 24 meses
Taxa de Juro Anual	0,000%	

Meses	Taxa	Capital em Dívida	Amortização	Juro	Total de Pagamentos
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
ANO 1			0,00	0,00	0,00
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
ANO 2			0,00	0,00	0,00

PERIODO DE CARÊNCIA

PERIODO DE CARÊNCIA

25		0,206%	104 366,42	1 565,50	214,98	1 780,47
26		0,206%	102 800,92	1 542,01	211,75	1 753,77
27		0,206%	101 258,91	1 518,88	208,58	1 727,46
28		0,206%	99 740,03	1 496,10	205,45	1 701,55
29		0,206%	98 243,93	1 473,66	202,37	1 676,03
30		0,206%	96 770,27	1 451,55	199,33	1 650,88
31		0,206%	95 318,71	1 429,78	196,34	1 626,12
32		0,206%	93 888,93	1 408,33	193,40	1 601,73
33		0,206%	92 480,60	1 387,21	190,49	1 577,70
34		0,206%	91 093,39	1 366,40	187,64	1 554,04
35		0,206%	89 726,99	1 345,90	184,82	1 530,73
36		0,206%	88 381,08	1 325,72	182,05	1 507,77
ANO 3			17 311,05	2 377,20	19 688,25	
37		0,206%	87 055,37	1 305,83	179,32	1 485,15
38		0,206%	85 749,54	1 286,24	176,63	1 462,87
39		0,206%	84 463,29	1 266,95	173,98	1 440,93
40		0,206%	83 196,35	1 247,95	171,37	1 419,32
41		0,206%	81 948,40	1 229,23	168,80	1 398,03
42		0,206%	80 719,17	1 210,79	166,27	1 377,06
43		0,206%	79 508,39	1 192,63	163,77	1 356,40
44		0,206%	78 315,76	1 174,74	161,32	1 336,05
45		0,206%	77 141,02	1 157,12	158,90	1 316,01
46		0,206%	75 983,91	1 139,76	156,51	1 296,27
47		0,206%	74 844,15	1 122,66	154,17	1 276,83
48		0,206%	73 721,49	1 105,82	151,85	1 257,68
ANO 4			14 439,70	1 982,89	16 422,60	
49		0,206%	72 615,67	1 089,23	149,58	1 238,81
50		0,206%	71 526,43	1 072,90	147,33	1 220,23
51		0,206%	70 453,53	1 056,80	145,12	1 201,93
52		0,206%	69 396,73	1 040,95	142,95	1 183,90
53		0,206%	68 355,78	1 025,34	140,80	1 166,14
54		0,206%	67 330,44	1 009,96	138,69	1 148,65
55		0,206%	66 320,49	994,81	136,61	1 131,42
56		0,206%	65 325,68	979,89	134,56	1 114,45
57		0,206%	64 345,79	965,19	132,54	1 097,73
58		0,206%	63 380,61	950,71	130,55	1 081,26
59		0,206%	62 429,90	936,45	128,60	1 065,04
60		0,206%	61 493,45	922,40	126,67	1 049,07
ANO 5			12 044,62	1 654,00	13 698,61	
61		0,206%	60 571,05	908,57	124,77	1 033,33
62		0,206%	59 662,48	894,94	122,89	1 017,83
63		0,206%	58 767,55	881,51	121,05	1 002,56
64		0,206%	57 886,03	868,29	119,24	987,53
65		0,206%	57 017,74	855,27	117,45	972,71
66		0,206%	56 162,48	842,44	115,69	958,12
67		0,206%	55 320,04	829,80	113,95	943,75
68		0,206%	54 490,24	817,35	112,24	929,59
69		0,206%	53 672,88	805,09	110,56	915,65
70		0,206%	52 867,79	793,02	108,90	901,92
71		0,206%	52 074,77	781,12	107,27	888,39
72		0,206%	51 293,65	769,40	105,66	875,06
ANO 6			10 046,80	1 379,65	11 426,45	
73		0,206%	50 524,25	757,86	104,07	861,94
74		0,206%	49 766,38	746,50	102,51	849,01
75		0,206%	49 019,89	735,30	100,97	836,27
76		0,206%	48 284,59	724,27	99,46	823,73
77		0,206%	47 560,32	713,40	97,97	811,37
78		0,206%	46 846,92	702,70	96,50	799,20
79		0,206%	46 144,21	692,16	95,05	787,21
80		0,206%	45 452,05	681,78	93,62	775,40
81		0,206%	44 770,27	671,55	92,22	763,77
82		0,206%	44 098,71	661,48	90,84	752,32
83		0,206%	43 437,23	651,56	89,47	741,03
84		0,206%	42 785,68	641,79	88,13	729,92
ANO 7			8 380,36	1 150,81	9 531,17	

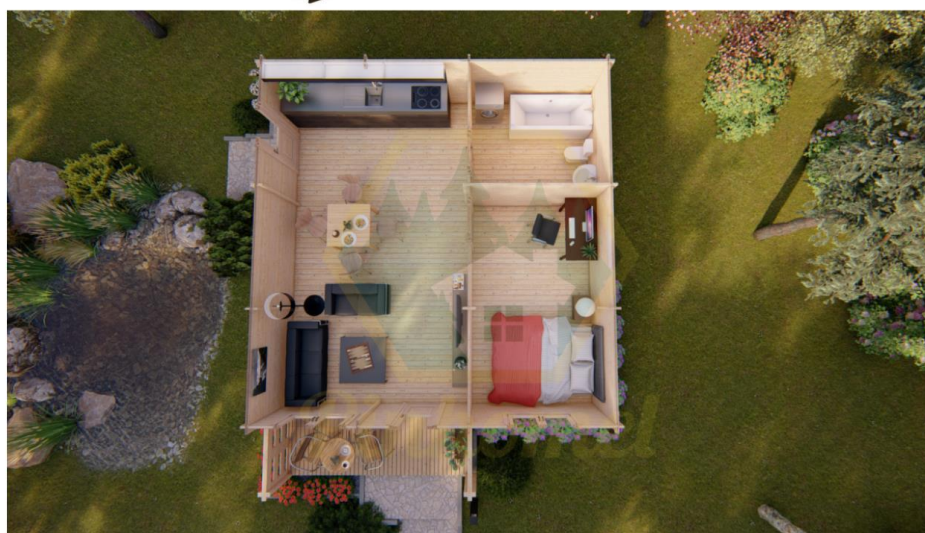
25			75 000,00	1 875,00	0,00	1 875,00
26			73 125,00	1 828,13	0,00	1 828,13
27			71 296,88	1 782,42	0,00	1 782,42
28			69 514,45	1 737,86	0,00	1 737,86
29			67 776,59	1 694,41	0,00	1 694,41
30			66 082,18	1 652,05	0,00	1 652,05
31			64 430,12	1 610,75	0,00	1 610,75
32			62 819,37	1 570,48	0,00	1 570,48
33			61 248,89	1 531,22	0,00	1 531,22
34			59 717,66	1 492,94	0,00	1 492,94
35			58 224,72	1 455,62	0,00	1 455,62
36			56 769,10	1 419,23	0,00	1 419,23
ANO 3				19 650,12	0,00	19 650,12
37			55 349,88	1 383,75	0,00	1 383,75
38			53 966,13	1 349,15	0,00	1 349,15
39			52 616,98	1 315,42	0,00	1 315,42
40			51 301,55	1 282,54	0,00	1 282,54
41			50 019,01	1 250,48	0,00	1 250,48
42			48 768,54	1 219,21	0,00	1 219,21
43			47 549,32	1 188,73	0,00	1 188,73
44			46 360,59	1 159,01	0,00	1 159,01
45			45 201,58	1 130,04	0,00	1 130,04
46			44 071,54	1 101,79	0,00	1 101,79
47			42 969,75	1 074,24	0,00	1 074,24
48			41 895,50	1 047,39	0,00	1 047,39
ANO 4				14 501,76	0,00	14 501,76
49			40 848,12	1 021,20	0,00	1 021,20
50			39 826,91	995,67	0,00	995,67
51			38 831,24	970,78	0,00	970,78
52			37 860,46	946,51	0,00	946,51
53			36 913,95	922,85	0,00	922,85
54			35 991,10	899,78	0,00	899,78
55			35 091,32	877,28	0,00	877,28
56			34 214,04	855,35	0,00	855,35
57			33 358,69	833,97	0,00	833,97
58			32 524,72	813,12	0,00	813,12
59			31 711,60	792,79	0,00	792,79
60			30 918,81	772,97	0,00	772,97
ANO 5				10 702,27	0,00	10 702,27
61			30 145,84	753,65	0,00	753,65
62			29 392,20	734,80	0,00	734,80
63			28 657,39	716,43	0,00	716,43
64			27 940,96	698,52	0,00	698,52
65			27 242,43	681,06	0,00	681,06
66			26 561,37	664,03	0,00	664,03
67			25 897,34	647,43	0,00	647,43
68			25 249,90	631,25	0,00	631,25
69			24 618,66	615,47	0,00	615,47
70			24 003,19	600,08	0,00	600,08
71			23 403,11	585,08	0,00	585,08
72			22 818,03	570,45	0,00	570,45
ANO 6				7 898,26	0,00	7 898,26
73			22 247,58	556,19	0,00	556,19
74			21 691,39	542,28	0,00	542,28
75			21 149,11	528,73	0,00	528,73
76			20 620,38	515,51	0,00	515,51
77			20 104,87	502,62	0,00	502,62
78			19 602,25	490,06	0,00	490,06
79			19 112,19	477,80	0,00	477,80
80			18 634,39	465,86	0,00	465,86
81			18 168,53	454,21	0,00	454,21
82			17 714,31	442,86	0,00	442,86
83			17 271,46	431,79	0,00	431,79
84			16 839,67	420,97	0,00	420,97
ANO 7				22 247,58	0,00	22 247,58

85		0,206%	42 143,89	632,16	86,81	718,97
86		0,206%	41 511,73	622,68	85,51	708,18
87		0,206%	40 889,06	613,34	84,22	697,56
88		0,206%	40 275,72	604,14	82,96	687,10
89		0,206%	39 671,58	595,07	81,72	676,79
90		0,206%	39 076,51	586,15	80,49	666,64
91		0,206%	38 490,36	577,36	79,28	656,64
92		0,206%	37 913,01	568,70	78,09	646,79
93		0,206%	37 344,31	560,16	76,92	637,09
94		0,206%	36 784,15	551,76	75,77	627,53
95		0,206%	36 232,39	543,49	74,63	618,12
96		0,206%	35 688,90	535,33	73,51	608,85
ANO 8				6 990,32	959,93	7 950,25
97		0,206%	35 153,57	527,30	72,41	599,71
98		0,206%	34 626,26	519,39	71,32	590,72
99		0,206%	34 106,87	511,60	70,25	581,86
100		0,206%	33 595,27	503,93	69,20	573,13
101		0,206%	33 091,34	496,37	68,16	564,53
102		0,206%	32 594,97	488,92	67,14	556,06
103		0,206%	32 106,04	481,59	66,13	547,72
104		0,206%	31 624,45	474,37	65,14	539,51
105		0,206%	31 150,08	467,25	64,16	531,42
106		0,206%	30 682,83	460,24	63,20	523,44
107		0,206%	30 222,59	453,34	62,25	515,59
108		0,206%	29 769,25	446,54	61,32	507,86
ANO 9				5 830,85	800,71	6 631,56
109		0,206%	29 322,71	439,84	60,40	500,24
110		0,206%	28 882,87	433,24	59,49	492,74
111		0,206%	28 449,63	426,74	58,60	485,35
112		0,206%	28 022,88	420,34	57,72	478,07
113		0,206%	27 602,54	414,04	56,86	470,89
114		0,206%	27 188,50	407,83	56,00	463,83
115		0,206%	26 780,68	401,71	55,16	456,87
116		0,206%	26 378,97	395,68	54,34	450,02
117		0,206%	25 983,28	389,75	53,52	443,27
118		0,206%	25 593,53	383,90	52,72	436,62
119		0,206%	25 209,63	378,14	51,93	430,07
120		0,206%	24 831,48	24 831,48	51,15	24 882,64
Ano 10				29 322,71	667,90	29 990,61

Anexo 7 – Exemplar de casa T1A a colocar no terreno

T1 Hakan B

50.33m²



Fonte: adaptado de Pinhomel

Anexo 8 – Exemplo de casa T1B a colocar no terreno

T1 Linus

36.00m²

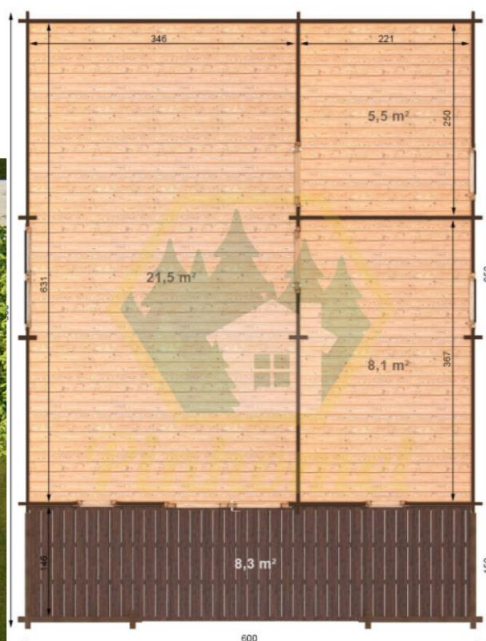


Fonte: adaptado de Pinhome

Anexo 9 – Exemplar de casa T1C a colocar no terreno

T1 Padova

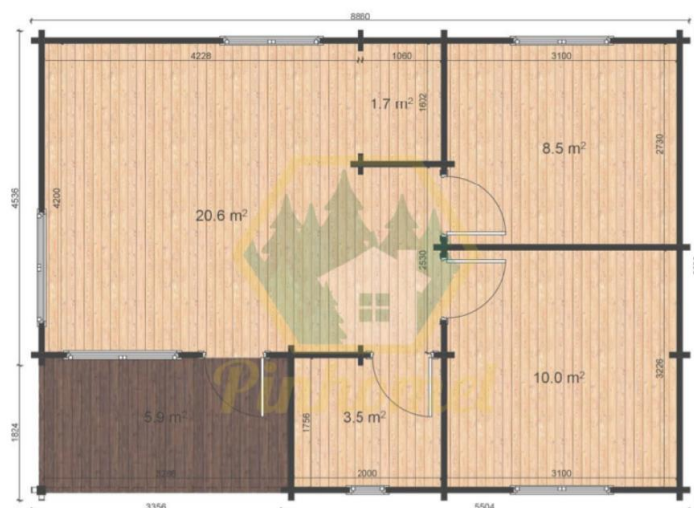
39.00m²



Fonte: adaptado de Pinhomel

Anexo 10 – Exemplar de casa T2A a colocar no terreno

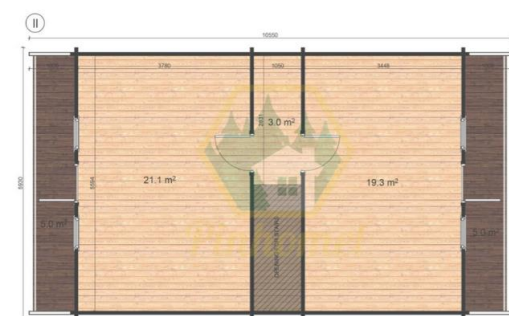
T2 Ibérica
56.35m²



Fonte: adaptado de Pinhomel

Anexo 11 – Exemplar de casa T2B a colocar no terreno

T2 Verona
51.88m² p/piso



Fonte: adaptado de Pinhomel

