

REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO PARA ALOJAMENTO LOCAL

Viabilidade, Programa e Projeto

ANDRÉ FILIPE FERREIRA DA COSTA

Dissertação submetida para satisfação parcial dos requisitos do grau de
MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL — ESPECIALIZAÇÃO EM CONSTRUÇÕES

Orientador: Professor Doutor Hipólito José Campos de Sousa

Coorientador: Professora Doutora Bárbara Rangel Carvalho

FEVEREIRO DE 2018

MESTRADO INTEGRADO EM ENGENHARIA CIVIL 2017/2018

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL

Tel. + 351-22-508 1901

Fax + 351-22-508 1446

✉ miec@fe.up.pt

Editado por

FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. + 351-22-508 1400

Fax + 351-22-508 1440

✉ feup@fe.up.pt

🌐 <http://www.fe.up.pt>

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o Autor e feita referência a *Mestrado Integrado em Engenharia Civil - 2017/2018 - Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2018.*

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respetivo Autor, não podendo o Editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissões que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão eletrónica fornecida pelo respetivo Autor.

À minha família

*Believe in yourself and there will come a day when others will have no choice but to believe
with you*

Cynthia Kersey

AGRADECIMENTOS

Gostaria de deixar aqui presente o meu agradecimento ao Professor Doutor Hipólito Sousa por todo o apoio prestado nos momentos em que me deparei com dificuldades bem como por toda a sabedoria que adquiri através dos seus ensinamentos.

À Professora Doutora Barbara Rangel pelo apoio e pela disponibilidade sempre que assim era necessário.

A todos os Professores, tanto da FEUP como da UTAD, que ao longo do meu percurso académico e através dos seus conhecimentos aumentaram o meu interesse pela engenharia civil.

O maior agradecimento vai para a minha namorada e para toda a minha família, que sempre me apoiaram incondicionalmente e me incentivaram ao longo do meu percurso académico.

Aos meus amigos um enorme obrigado pelos bons momentos partilhados e pelo companheirismo. Sem a vossa presença este trajeto não teria o mesmo valor.

A todos os meus colegas da OPWAY, em especial ao Bento Correia, o meu obrigado pela ajuda e motivação nesta reta final.

RESUMO

O intuito desta tese é analisar e avaliar a viabilidade técnica e económica da reabilitação e ampliação de um edifício com o objetivo de abertura de mais um hostel no Grande Porto, mais propriamente na cidade de Vila Nova de Gaia.

A dissertação inicia-se com a análise do enquadramento legal das atividades turísticas, como o alojamento local e o hostel, pretendidas neste caso. Segue-se o estudo de mercado, onde se analisa a evolução do turismo em Portugal, a evolução do alojamento, a caracterização da região, e a oferta de alojamento turístico, mais especificamente de hostels, entre as cidades de Vila Nova de Gaia e o Porto.

Após o enquadramento do estudo, segue-se a elaboração do projeto em si mesmo, caracterizando o espaço de intervenção, o seu estado atual, e a proposta de intervenção que permite dar resposta aos objetivos definidos.

Por fim é avaliada a viabilidade financeira deste projeto, com a caracterização do investimento para a reabilitação, a descrição resumida das receitas e dos custos previstos e a demonstração de resultados prevista partindo de pressupostos analisados no capítulo da análise do mercado.

Palavras-Chave: Reabilitação, Projeto, Turismo, Alojamento Local, Hostel, Viabilidade.

ABSTRACT

The purpose of this thesis is to analyze and evaluate the technical and economic viability of the rehabilitation and expansion of a building with the objective of opening another hostel in Grande Porto, more precisely in the city of Vila Nova de Gaia.

The dissertation begins with the analysis of the legal framework of tourist activities, such as the local accommodation and the hostel, intended in this case. Following is the market study, which analyzes the evolution of tourism in Portugal, the evolution of accommodation, the characterization of the region, and the provision of tourist accommodation, more specifically hostels, between the cities of Vila Nova de Gaia and Porto.

After the study is completed, the project itself is elaborated, characterizing the intervention space, its current state, and the intervention proposal that allows to respond to the defined objectives.

Finally, the financial feasibility of this project is evaluated, with the characterization of the investment for rehabilitation, the summary description of the revenues and estimated costs and the expected income statement based on the assumptions analyzed in the chapter of the market analysis.

KEYWORDS: Rehabilitation, Project, Tourism, Guest Accommodation, Hostel, Viability.

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS	i
RESUMO	iii
ABSTRACT	v
1. INTRODUÇÃO	1
1.1. ENQUADRAMENTO	1
1.2. OBJETIVOS	2
1.3. ESTRUTURA	2
2. REGIMES LEGAIS DE ALOJAMENTO TURÍSTICO, DESIGNADAMENTE DE ALOJAMENTO LOCAL	5
2.1. INTRODUÇÃO	5
2.2. REGIME JURÍDICO DA INSTALAÇÃO, EXPLORAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	5
2.2.1. ENQUADRAMENTO LEGAL	5
2.2.2. TIPOLOGIAS DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	6
2.2.3. REQUISITOS COMUNS DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	7
2.3. REGIME JURÍDICO DA EXPLORAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL	9
2.3.1. ENQUADRAMENTO LEGAL	9
2.3.2. MODALIDADES DO ALOJAMENTO LOCAL	10
2.3.3. REQUISITOS COMUNS DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL	10
2.3.4. A MODALIDADE HOSTEL	11
2.4. HOSTEL EM EDIFÍCIOS ANTIGOS	12
3. MERCADO ATUAL DO ALOJAMENTO LOCAL NO PORTO	17
3.1. INTRODUÇÃO	17
3.2. CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL	18
3.2.1. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	19
3.2.2. PATRIMÓNIO CULTURAL, OS VINHOS DO PORTO E A GASTRONOMIA	19
3.3. LOCALIZAÇÃO E ACESSIBILIDADES	20

3.4. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÓMICA	21
3.5. OFERTA TURÍSTICA	22
3.6. PROCURA TURÍSTICA	26
3.7. REABILITAÇÃO DESTINADA AO ALOJAMENTO LOCAL DO TIPO HOSTEL NO PORTO	33
3.7.1. CRITÉRIOS PARA A REABILITAÇÃO	33
3.7.2. GRAUS DE REABILITAÇÃO	33

4. EDIFÍCIO CASO DE ESTUDO – LEVANTAMENTO E CARACTERIZAÇÃO

37

4.1. INTRODUÇÃO AO CASO DE ESTUDO	37
4.2. LEVANTAMENTO ARQUITETÓNICO	41
4.3. LEVANTAMENTO ESTRUTURAL	42
4.3.1. FUNDAÇÕES	42
4.3.2. PAREDES EXTERIORES	43
4.3.3. PAREDES INTERIORES	44
4.3.4. PAVIMENTO	45
4.3.5. TETO	46
4.3.6. COBERTURA	47
4.3.7. CAIXILHOS EXTERIORES	48
4.3.8 CAIXILHOS INTERIORES	49

5. PROPOSTA PRELIMINAR DE INTERVENÇÃO E ESTIMATIVA DE CUSTOS DA REABILITAÇÃO

51

5.1. BREVE ANTEVISÃO DO PROJETO	51
5.2. ARQUITETURA	51
5.3. ADAPTAÇÃO DA MORADIA PARA ALOJAMENTO LOCAL	53
5.4. ESTIMATIVA DO CUSTO DE INTERVENÇÃO	57

6. ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

61

6.1. INTRODUÇÃO	61
6.2. CARACTERIZAÇÃO DO INVESTIMENTO	61
6.3. FONTES DE FINANCIAMENTO	62

6.4. PLANO FINANCEIRO.....	64
6.5. ANÁLISE DE INVESTIMENTO	67
7. CONCLUSÃO	69
7.1. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	69
7.2. DESENVOLVIMENTOS FUTUROS.....	70
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	73
ANEXOS	75

ÍNDICE DE FIGURAS

Fig.1 – Modelo da Placa Identificativa de AL	12
Fig.2 – Quarto no Yes! Porto Hostel	13
Fig.3 – Quarto do Home Lisbon Hostel.....	13
Fig.4 – Zona Comum do Yes! Porto Hostel	14
Fig.5 – Zona Comum do Home Lisbon Hostel.....	14
Fig.6 – Cozinha do Yes! Porto Hostel	15
Fig.7 – Cozinha do Home Lisbon Hostel.....	15
Fig.8 – WC do Yes! Porto Hostel	16
Fig.9 – WC do Home Lisbon Hostel.....	16
Fig.10 – Zona histórica da Cidade de Vila Nova de Gaia	17
Fig.11 – Zona histórica da Cidade do Porto.....	18
Fig.12 – Estação Ferroviária de São Bento	19
Fig.13 e 14 – Mosteiro da Serra do Pilar e Adega da Taylor em Vila Nova de Gaia.....	20
Fig.15 – Distribuição de estabelecimentos de Alojamento Local - [% por NUT II, 2015]	23
Fig.16 – Evolução da Oferta do Alojamento Local - [NUT II, 2015].....	23
Fig.17 – Localização dos Hostels no Porto.....	26
Fig.18 – Distribuição das Dormidas no Alojamento Local - [% por NUT II, 2015]	27
Fig.19 – Hóspedes no Alojamento Local por países de residência habitual - [% por NUT II, 2015] ...	27
Fig.20 – Dormidas no Alojamento Local - [% por NUT II, 2015].....	28
Fig.21 – TLOC e Estada no Alojamento Local - [% por NUT II, 2015]	29
Fig.22 – Dormidas de Turistas Residentes e Não Residentes - [% NUT II Norte, 2015]	30
Fig.23 – Dormidas em Alojamentos Turísticos (Distribuição Sazonal) - [n.º de dormidas por mês, NUT II Norte, 2015].....	30
Fig.24 – Comportamento dos Indicadores Dormidas e Hóspedes - [2012 – 2015, Concelho do Porto]	31
Fig.25 – Comportamento dos Indicadores Dormidas e Hóspedes - [2012 – 2015, Concelho do V. N. Gaia]	31
Fig.26 – Taxa de Ocupação-Cama do Alojamento Local - [% no Grande Porto, 2012 - 2015].....	32
Fig.27 – Taxa de Ocupação-Cama do Alojamento Local - [% NUT II Norte, 2012 - 2015].....	32
Fig.28 – Definição da Área de Intervenção.....	38
Fig.29 – Vista Aérea da Rua de Dionísio de Pinho.....	39
Fig.30 – Outra Vista Aérea do Edifício.....	39
Fig.31 – Escritura dos Muros de Meação, 1935 e 1955 Respetivamente	40
Fig.32 – Planta de Projeto de Possível Ampliação do Edifício	40
Fig.33 – Planta da Cave.....	41

Fig.34 – Planta do Rés do Chão	41
Fig.35 – Planta da Cobertura	42
Fig.36 – Fundação Contínua em Alvenaria de Pedra	42
Fig.37 – Fachada Principal do Edifício	43
Fig.38 – Fachada Tardoz do Edifício.....	44
Fig.39 – Parede Interior em Tabique.....	44
Fig.40 – Transição do Pavimento em Madeira para o Pavimento em Mosaico.....	45
Fig.41 – Transição do Pavimento em Madeira para o Pavimento Flutuante	45
Fig.42 – Estrutura de Suporte do Pavimento	46
Fig.43 – Pormenor do Teto Falso em Pladur no Hall de Entrada	46
Fig.44 – Asna com Pendural e Escoras	47
Fig.45 – Pormenor do Tipo de Algeroz com Parede de Meação	47
Fig.46 – Pormenor do Tipo de Algeroz de Remate da Tacaniça com a Platibanda	48
Fig.47 – Caixilharia Exterior em Alumínio	48
Fig.48 – Caixilharia Interior em Madeira.....	49
Fig.49 – Proteção Interior em Madeira	49
Fig.50 – Alçado Principal.....	52
Fig.51 – Alçado Tardoz.....	52
Fig.52 – Corte A-A'	53
Fig.53 – Planta da Cobertura do Edifício Reabilitado	53
Fig.54 – Planta do Piso -1 do Edifício Reabilitado	54
Fig.55 – Planta do Rés do Chão do Edifício Reabilitado	55
Fig.56 – Exemplo de Triliche – The Passenger Hostel	55
Fig.57 – Planta do Piso 1 do Edifício Reabilitado	56
Fig.58 – Planta do Piso 2 do Edifício Reabilitado	57
Fig.59 – Janela de entrada do sitio da Internet “ <i>escolha–arquitectura</i> ”	57
Fig.60 – Delimitação da ARU Cidade de Gaia	62

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Resumo do Enquadramento Legal do AL	10
Quadro 2 – Distância e Tempo de Viagem entre o Edifício em Estudo e Diferentes Localizações Importantes.....	21
Quadro 3 – Principais indicadores do Concelho do Porto	22
Quadro 4 – Principais indicadores do Concelho do Porto	22
Quadro 5 – Hostels a <300 metros da Estação Ferroviária de S. Bento.....	24
Quadro 6 – Hostels a <600 metros da Estação Ferroviária de S. Bento.....	24
Quadro 7 – Hostels a <900 metros da Estação Ferroviária de S. Bento.....	25
Quadro 8 – Hostels a <1200 metros da Estação Ferroviária de S. Bento.....	25
Quadro 9 – Hostels a <1500 metros da Estação Ferroviária de S. Bento.....	25
Quadro 10 – Hostels a >1500 metros da Estação Ferroviária de S. Bento.....	26
Quadro 11 – Número de Dormidas em Alojamento Local - [% por NUT II Norte, 2015]	29
Quadro 12 – Resumo da Capacidade do Hostel	56
Quadro 13 – Descritivo do Valor Total de Investimento.....	62
Quadro 14 – Plano de Juros do Financiamento do Turismo de Portugal.....	63
Quadro 15 – Plano de Juros do Financiamento da Instituição Bancária	64
Quadro 16 – Indicadores das Despesas de Exploração.....	65
Quadro 17 – Indicadores das Receitas de Exploração.....	66
Quadro 18 – Demonstração de Resultados do Todo o Projeto do Hostel.....	67
Quadro 19 – Indicadores de Avaliação do Projeto de Investimento	67

SÍMBOLOS, ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS

AL – Alojamento Local

DEC – Departamento de Engenharia Civil

Dept – Departamento

DL – Decreto-Lei

EBIT – *Earnings Before Interest Taxes*

EBITDA – *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*

EBT – *Earnings Before Taxes*

FSE – Fornecimento e Serviços Externos

hh – Horas

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRC – Imposto Sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

IRS – Imposto Sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

Km – Quilómetros

m – Metros

mm – Minutos

NUT – Nomenclatura de Unidade Territorial

Ref – Referência

RJAL – Regime Jurídico do Alojamento Local

RJET – Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos

RJUE – Regime Jurídico das Urbanizações e Edificações

RNAL – Registo Nacional de Alojamento Local

RNET – Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos

Tab – Tabela

TCMA – Taxa de Crescimento Média Anual

TIR – Taxa Interna de Rentabilidade

TLOC – Taxa Líquida de Ocupação-Cama

UNESCO – *United Nations Educational Scientific and Cultural Organization*

VAL – Valor Atual Líquido

1

INTRODUÇÃO

1.1. ENQUADRAMENTO

O facto de o setor da construção ter sofrido uma crise acentuada na última década, obrigou-o a procurar novas formas e espaços de intervir. A reabilitação urbana tem sido um desses escapes com crescimento significativo. Mais do que uma moda ou tendência passageira, a reabilitação é hoje em dia uma dinâmica que está em pleno no mercado e que provavelmente se irá prolongar durante alguns anos. Uma vez que os centros urbanos - como é o caso de Lisboa e Porto - têm grande parte do seu edificado com necessidades urgentes de reabilitação, é aqui que as construtoras e as imobiliárias promovem as suas obras mais significativas.

Entretanto, os grandes centros urbanos em Portugal têm vindo a crescer também de forma acentuada a nível tecnológico, nas comunicações e nos transportes. Esta evolução tem contribuído para um grande desenvolvimento destas cidades. Fator esse que as torna equiparáveis a outras grandes metrópoles Europeias.

Este significativo desenvolvimento aliado a uma história marcante e ao reconhecimento dos seus produtos regionais - como é exemplo a produção Vinícola - fazem do Porto e da Região Norte um dos destinos de eleição dos turistas na última década. A cidade do Porto possui um inestimável património cultural, fruto de uma evolução histórica complexa. Sendo inclusive distinguida como Destino Europeu do Ano nos anos de 2012, 2014 e 2017 e por isso tem vindo a notar-se um maior desenvolvimento da cidade e do setor de Turismo. [1]

Na última década, os dados estatísticos sobre o turismo na cidade do Porto atingiram recordes extraordinários, continuando a crescer até aos dias de hoje. Por ser considerada uma cidade “barata” para a maioria dos visitantes, e onde a sazonalidade não se faz sentir de um modo expressivo como noutras cidades do país, faz com que seja uma escolha permanente dos viajantes por todo o mundo. O aumento turístico na cidade e a constante procura pelas zonas históricas têm contribuído para a reabilitação destes espaços. O comércio, a restauração e o alojamento têm beneficiado com este crescimento. Além disto, esta nova simbiose entre o Turismo e a Cidade tem levado a uma procura elevada de investimento público e privado. São muitos os jovens empreendedores tentados a fazer o seu próprio negócio nesta área.

Posto isto, esta dissertação procura assim explorar estes temas. Reflete-se num trabalho prático que ilustra a possibilidade de transformar uma casa unifamiliar dos anos 30 – muito típica desta Região - num espaço de alojamento turístico, designadamente o Alojamento Local. Espera-se que seja atribuído um novo uso a este espaço, com rentabilidade económica face à sua futura reabilitação/exploração.

1.2. OBJETIVOS

Esta dissertação tem como principal objetivo realizar um projeto de reabilitação de uma moradia unifamiliar que será transformada, no intuito de alterar o seu uso habitacional para alojamento local, na modalidade hostel.

Inicialmente será feita uma síntese da legislação que regula este tipo de alojamento enquadrando a categoria hostel nos diferentes alojamentos turísticos existentes em Portugal.

É feito de seguida um estudo de mercado associado ao turismo no Porto. Aqui são analisadas as estatísticas mais relevantes para este tipo de turismo. É também importante perceber as características dos diferentes hostels desta região assim como os padrões dos preços praticados.

No que se refere ao caso de estudo é realizado o levantamento do edifício assim como a identificação das principais anomalias construtivas. Será proposto um programa de ocupação preliminar para a futura utilização do edifício tornando assim possível fazer uma estimativa dos custos associados da intervenção a que será sujeito o edifício.

Por fim, será feito um estudo económico sobre gastos e lucros do hostel para perceber a viabilidade do projeto podendo assim calcular o tempo de recuperação do investimento.

1.3. ESTRUTURA

Este trabalho divide-se em sete capítulos.

No primeiro capítulo é feito o enquadramento do projeto realizado seguindo-se uma apresentação dos objetivos pretendidos. Por fim a respetiva organização de toda a estrutura da dissertação.

No capítulo dois define-se aspetos de índole enquadradora associando conceitos como empreendimentos turísticos, alojamento local e o hostel. Aborda-se a reabilitação em termos políticos e económicos, bem como os programas existentes de apoio financeiro à reabilitação de edifícios.

No mercado atual do turismo em Portugal, especificamente na zona do Porto, é necessário perceber o que leva os viajantes a procurar esta região e quais são as possibilidades de escolha ao que ao alojamento diz respeito. No capítulo três, é feita caracterização do turismo e os seus diferentes tipos, abordando os alojamentos turísticos, mais precisamente do alojamento local, existentes nesta zona do país. É necessário perceber qual o público que procura este tipo de alojamento, e qual o critério de escolha destes turistas quanto à preferência do local, tanto em nível de localização, como nas características e condições do espaço.

No capítulo 4 inicia-se o estudo do edifício com a apresentação do seu levantamento e caracterização. É feita uma pequena introdução com a localização e a apresentação de alguns documentos históricos importantes sobre o edifício. É apresentado também aqui o levantamento arquitetónico, estrutural e construtivo, aprofundando a análise dos diversos elementos construtivos da pré-existência.

O capítulo 5 foca-se fundamentalmente na apresentação da proposta de intervenção a que será sujeito o edifício em estudo, definindo para cada piso uma proposta de disposição. A ocupação do edifício é pensada em função da sua utilização como hostel. Para isso é realizado um estudo preliminar de uma possível intervenção. Esta intervenção passa por uma ampliação do edifício tanto em altura como na sua extensão, incluindo ainda a reestruturação completa do seu interior. É importante perceber qual a

escala de reabilitação a que o edifício será submetido, assim como definir um valor estimado para o valor da intervenção.

No capítulo 6, faz-se uma análise técnica e económica de todo o projeto. Esta análise junta a viabilidade técnica com o estudo económico do negócio do AL, isto é, conta com um estudo económico da instalação de AL. No final deste capítulo deve-se ser capaz de concluir se é um projeto viável ou não e ter uma noção, mesmo que apenas superficial, do que será o projeto de arquitetura, engenharia e todo o negócio a que o edifício é proposto.

Por fim, no capítulo 7, é apresentada a conclusão da dissertação, na qual se resumem as ilações retiradas ao longo do estudo realizado e se pretende perceber a viabilidade do projeto fazendo uma ligação entre a viabilidade económica e técnica estudada ao longo da dissertação.

2

REGIMES LEGAIS DE ALOJAMENTO TURÍSTICO, DESIGNADAMENTE DE ALOJAMENTO LOCAL

2.1. INTRODUÇÃO

Esta parte do trabalho tem como objetivo fazer uma breve apresentação a cerca da legislação que rege o alojamento turístico em Portugal, distinguindo os empreendimentos turísticos dos estabelecimentos de alojamento local, abordando em específico a modalidade hostel.

2.2. REGIME JURÍDICO DA INSTALAÇÃO, EXPLORAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

2.2.1. ENQUADRAMENTO LEGAL

No âmbito do programa SIMPLEX 2007, Simplificação Administrativa e Legislativa, o Decreto-Lei n.º 39/2008, criado a 7 de março de 2008, consagrou o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos (RJET). Este documento procedeu à revogação dos vários diplomas legislativos que regulamentavam esta matéria, reunindo num único decreto-lei as disposições comuns a todos os empreendimentos turísticos, de modo a tornar mais fácil o acesso às normas reguladoras da atividade [2].

Com esta iniciativa legislativa, foi assim cumprida uma das medidas do SIMPLEX 2007 com maior impacto na relação existente entre a Administração Pública e as empresas, tendo em conta também o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE). Com isso foi então dado cumprimento às orientações fixadas no Programa do Governo no seguimento da reapreciação do quadro legislativo da atividade turística em vigor nessa altura, agilizando o procedimento de licenciamento dos empreendimentos turísticos. Esta agilização indica uma redução dos procedimentos, um aumento da responsabilização dos promotores e uma fiscalização mais regular por parte das entidades públicas.

Segundo este decreto-lei, consideram-se empreendimentos turístico os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispendo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares. Não são considerados empreendimentos turísticos, as instalações ou os estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento, sejam explorados sem intuito lucrativo ou para fins exclusivamente de solidariedade social e cuja frequência seja restrita a grupos limitados.

As instalações ou os estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento temporário com fins lucrativos, não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos também não se enquadram nesta modalidade. Assim sendo, estas últimas, revestem a natureza de alojamento local e são reguladas por um decreto-lei próprio.

2.2.2. TIPOLOGIAS DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

O RJET veio diminuir as tipologias de empreendimentos turísticos, designando-as da seguinte forma:

- **Estabelecimentos hoteleiros:** são os empreendimentos turísticos destinados a proporcionar alojamento temporário e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições, e vocacionados a uma locação diária. Podem ser classificados como Hotéis (1 a 5 estrelas), Hotéis-Apartamentos (1 a 5 estrelas) ou Pousadas;
- **Aldeamentos turísticos:** são os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão arquitetónica coerente, com unidades de alojamento (mínimo 10 unidades de alojamento), situadas em espaços com continuidade territorial, com vias de circulação interna que permitam o trânsito de veículos de emergência, ainda que atravessadas por estradas municipais e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas (3 a 5 estrelas);
- **Apartamentos turísticos:** são os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto coerente de unidades de alojamento (mínimo de 10 unidades de alojamento), do tipo apartamento, entendendo-se estas como parte de um edifício à qual se acede através de espaços comuns, nomeadamente átrio, corredor, galeria ou patamar de escada, que se destinem a proporcionar alojamento e outros serviços complementares de apoio a turistas;
- **Conjuntos turísticos (resorts):** são os empreendimentos turísticos constituídos por núcleos de instalações funcionalmente interdependentes, situados em espaços com continuidade territorial, ainda que atravessados por estradas municipais e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas, sujeitos a uma administração comum de serviços partilhados e de equipamentos de utilização comum, que integrem pelo menos dois empreendimentos turísticos (um das tipologias previstas nesta lista), sendo obrigatoriamente um deles um estabelecimento hoteleiro;
- **Empreendimentos de turismo de habitação:** são os empreendimentos turísticos de natureza familiar instalados em imóveis antigos particulares que, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou artístico, sejam representativos de uma determinada época, nomeadamente palácios e solares, podendo localizar-se em espaços rurais ou urbanos;
- **Empreendimentos de turismo no espaço rural:** são empreendimentos turísticos 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. Podem ser classificados como Casas de Campo, Agroturismo, Hotéis Rurais;
- **Parques de campismo e de caravanismo:** são empreendimentos turísticos instalados em terrenos devidamente delimitados e dotados de estruturas destinadas a permitir a instalação de tendas, reboques, caravanas ou autocaravanas e demais material e equipamento necessários à

prática do campismo e do caravanismo. Podem ser públicos ou privativos, consoante se destinem ao público em geral ou apenas aos associados ou beneficiários das respetivas entidades proprietárias ou exploradoras.

2.2.3. REQUISITOS COMUNS DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

Tendo como objetivo a promoção da qualificação da oferta, nas suas diversas vertentes, e de maneira a alcançar grandes níveis de satisfação dos turistas, a classificação deixa de considerar sobretudo aos requisitos físicos das instalações, como vinha acontecendo, passando a refletir-se igualmente a qualidade dos serviços prestados.

Passou-se então para um sistema de classificação mais flexível impondo um conjunto de requisitos mínimos para cada categoria enumerando um conjunto de requisitos opcionais, cujo somatório permite alcançar a classificação necessária para os empreendimentos turísticos alcançarem uma determinada categoria.

Esses requisitos constam da Secção II «Requisitos comuns dos empreendimentos turísticos» englobando desde o Artigo 5.º ao Artigo 10.º do RJET. Segue-se uma listagem desses requisitos.

Requisitos gerais de instalação:

- A instalação de empreendimentos turísticos que envolvam a realização de operações urbanísticas conforme definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação deve cumprir as normas constantes daquele regime, bem como as normas técnicas de construção aplicáveis às edificações em geral, designadamente em matéria de segurança contra incêndio, saúde, higiene, ruído e eficiência energética, sem prejuízo do disposto no presente decreto-lei e respetiva regulamentação;
- O local escolhido para a instalação de empreendimentos turísticos deve obrigatoriamente ter em conta as restrições de localização legalmente definidas, com vista a acautelar a segurança de pessoas e bens face a possíveis riscos naturais e tecnológicos;
- Os empreendimentos turísticos devem possuir uma rede interna de esgotos e respetiva ligação às redes gerais que conduzam as águas residuais a sistemas adequados ao seu escoamento, nomeadamente através da rede pública, ou de um sistema de recolha e tratamento adequado ao volume e natureza dessas águas, de acordo com a legislação em vigor, quando não fizerem parte das águas recebidas pelas câmaras municipais;
- Nos locais onde não exista rede pública de abastecimento de água, os empreendimentos turísticos devem estar dotados de um sistema de abastecimento privativo, com origem devidamente controlada;
- Para efeitos do disposto no número anterior, a captação de água deve possuir as adequadas condições de proteção sanitária e o sistema ser dotado dos processos de tratamentos requeridos para potabilização da água ou para manutenção dessa potabilização, de acordo com as normas de qualidade da água em vigor, devendo para o efeito ser efetuadas análises físico-químicas e ou microbiológicas.

Condições de acessibilidade:

- As condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção dos empreendimentos turísticos devem cumprir as normas técnicas previstas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto;

- Todos os empreendimentos turísticos devem dispor de instalações, equipamentos e, pelo menos, de uma unidade de alojamento, que permitam a sua utilização por utentes com mobilidade condicionada.

Unidades de alojamento:

- Unidade de alojamento é o espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente do empreendimento turístico;
- As unidades de alojamento podem ser quartos, suítes, apartamentos ou moradias, consoante o tipo de empreendimento turístico;
- Todas as unidades de alojamento devem ser identificadas no exterior da respetiva porta de entrada em local bem visível;
- As portas de entrada das unidades de alojamento devem possuir um sistema de segurança que apenas permita o acesso ao utente e ao pessoal do estabelecimento;
- As unidades de alojamento devem ser insonorizadas e devem ter janelas ou portadas em comunicação direta com exterior.

Capacidade:

- Para o único efeito da exploração turística, e com exceção do disposto no n.º 4, a capacidade dos empreendimentos turísticos é determinada pelo correspondente número de camas fixas instaladas nas unidades de alojamento;
- Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas convertíveis desde que não excedam o número das camas fixas;
- Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas suplementares amovíveis;
- A capacidade dos parques de campismo e de caravanismo é determinada pela área útil destinada a cada utilizador.

Equipamentos de uso comum:

- Os requisitos dos equipamentos de uso comum que integram os empreendimentos turísticos, com exceção dos requisitos de segurança, são definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.

Estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços:

- Nos empreendimentos turísticos podem instalar-se estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na legislação aplicável a estes estabelecimentos.

A distinção entre empreendimento turístico e alojamento local foi criada neste decreto-lei, posteriormente alterada pelos Decretos-Leis n.º 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro, permite assim a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reúnam os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos descritos anteriormente.

Tendo conta a manutenção dos níveis de qualidade da oferta turística, foi introduzida a obrigatoriedade de revisão periódica da pontuação atribuída, antecipando que este controlo de qualidade venha a ser executado não só pelos serviços e organismos do turismo como por entidades acreditadas para o efeito.

Foi criado também o Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos, organizado pelo Turismo de Portugal, I.P., que contém a relação atualizada de todos os empreendimentos turísticos tornando esta informação acessível ao público através do endereço eletrónico.

2.3 REGIME JURÍDICO DA EXPLORAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

2.3.1 ENQUADRAMENTO LEGAL

Como foi referenciado anteriormente, o conceito de alojamento local foi introduzido pelo RJET em março de 2008 para regular a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para se qualificarem como empreendimentos turísticos.

Esta realidade foi regulamentada em 25 de junho de 2008, através da Portaria n.º 517/2008, posteriormente alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, que estabeleceu os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de AL, bem como o procedimento para inscrição destes estabelecimentos através das respetivas câmaras municipais.

A dinâmica do mercado ao nível do setor do turismo, que vem crescendo de forma acentuada nos últimos anos, originou o aparecimento de um conjunto de novas realidades de alojamento que pela sua especificidade, procura do mercado e relevância fiscal, justificavam uma atualização e enquadramento legal adequado por parte da nossa legislação. Foi então que surgiu, a 29 de agosto de 2014, o Decreto-Lei n.º 128/2014, que tem subjacente o reconhecimento da importância turística do AL, figura que merece neste documento, e pela primeira vez no ordenamento nacional, um tratamento jurídico autónomo [3].

A necessidade de densificar o regime dos hostels, levou à primeira alteração do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, vindo este clarificar certos pontos do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local (RJAL).

Assim, o RJAL consta, atualmente do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril. O último documento entrou em vigor no dia 22 de junho do mesmo ano [4].

O RJAL foi ajustado à região Autónoma da Madeira pelo Decreto Legislativo Regional n.º 13/2015/M, de 22 de dezembro.

O alojamento local veio permitir a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos. Com isto, procurou-se enquadrar uma série de realidades que ofereciam serviços de alojamento a turistas sem qualquer formalismo e à margem da lei, tendo em atenção, ao mesmo tempo, que outros empreendimentos extintos pelo Decreto-lei n.º 39/2008.

Consideram-se então como estabelecimentos de Alojamento Local, os estabelecimentos de alojamento com licenciamento atribuído pelo respetivo município e que respeita certos requisitos mínimos de segurança e higiene definidos por portaria. É proibida a exploração como estabelecimentos de alojamento local de estabelecimentos que reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos, nos termos do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.º 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro.

Quadro 1 – Resumo do Enquadramento Legal do AL

Diploma legal	Alterações
Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março Aprova o Regime Jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos Empreendimentos Turísticos.	Alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, 5/2014, de 23 de janeiro, 128/2014, de 29 de agosto e 186/2015, de 3 de setembro
Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril Estabelece o Regime Jurídico da exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local.	Entram em vigor a 26 de novembro de 2014 e 22 de junho de 2015, respetivamente.
Decreto Legislativo regional n.º 13/2015/M, de 22 de dezembro Procede à adaptação do Decreto-Lei n.º 128/2014, de agosto, à Região Autónoma da Madeira	

2.3.2. MODALIDADES DO ALOJAMENTO LOCAL

Os estabelecimentos de alojamento local distinguem-se nas diferentes modalidades:

- **Moradias:** são os estabelecimentos de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar;
- **Apartamentos:** são os estabelecimentos de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente;
- **Estabelecimentos de Hospedagem:** são os estabelecimentos de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos. Os estabelecimentos de hospedagem podem utilizar a denominação hostel se obedecerem aos requisitos previstos no artigo n.º 14.º deste Decreto-Lei, que acrescem aos requisitos previstos para os demais estabelecimentos.

A capacidade dos estabelecimentos de Alojamento Local tem como valores máximos nove quartos e trinta utentes, com exceção da modalidade hostel que não tem qualquer limite de capacidade. No caso da modalidade apartamentos, cada proprietário, só poderá explorar, por edifício, um número superior a nove unidades, se esse número não exceder 75% do total desse edifício.

2.3.3. REQUISITOS COMUNS DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

No que concerne aos requisitos deste tipo de estabelecimentos, a legislação em vigor estabelece os seguintes parâmetros que devem ser obedecidos:

- Apresentar adequadas condições de conservação e funcionamento das suas instalações e equipamentos de uso coletivo;
- Conter ligação à rede pública de abastecimento de água ou um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada;

- Conter ligação à rede pública de esgotos ou fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do respetivo estabelecimento;
- Estar dotado de água fria e quente.

As unidades de alojamento dos estabelecimentos de AL devem conter:

- Uma janela ou sacada com comunicação direta para o exterior do edifício, de modo a assegurar as adequadas condições de ventilação e arejamento;
- Mobiliário, equipamento e utensílios adequados;
- Um sistema de proteção à luz solar;
- Um sistema de segurança nas portas para assegurar a privacidade dos utentes.

As instalações sanitárias dos estabelecimentos de AL devem conter estar equipadas com um sistema de segurança que garanta privacidade. Todo o estabelecimento deve reunir sempre condições de higiene e limpeza.

Relativamente à segurança, os estabelecimentos devem cumprir as regras de segurança contra riscos de incêndios estabelecidas no Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, e o regulamento técnico que consta da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro. Estes requisitos não se aplicam a estabelecimentos de AL com capacidade igual ou inferior a 10 utentes. Nestes casos apenas necessitam possuir os seguintes elementos acessíveis aos seus utilizadores [5]:

- Extintor e manta de incêndio;
- Equipamento de primeiros socorros;
- Indicação do número nacional de emergência (112).

2.3.4. A MODALIDADE HOSTEL

Na origem do hostel identifica-se que o conceito para este tipo de alojamento era designado em albergar a população jovem ou grupos escolares, onde estes poderiam não só usufruir do simples descanso como de tudo aquilo que os envolve. Este conceito de hostel apareceu pela primeira vez na Alemanha, com a construção do primeiro “*Youth Hostel*” 1910, mais precisamente num Castelo em Altena. Projetado pelo professor alemão Richard Schirrmann, que anteriormente fazia uso das instalações escolares em período de férias como local de pernoita para os seus estudantes, durante visitas de estudo organizadas. A sua motivação era a de manter uma estrutura permanente acessível que permitisse ao público jovem visitar o campo, descansar, aprender e divertir-se, através de um equipamento funcional, universal, economicamente acessível e sem fins lucrativos [6].

Em Portugal, o conceito hostel surgiu recentemente, tanto que o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, regime onde estão inseridos os hostels, só foi aprovado a 29 de agosto de 2014 pelo governo português. Contudo, o conceito nos últimos anos tem vindo a crescer e a expandir-se cada vez mais no país, isto porque para além de ter uma oferta de alojamento de baixo custo, também não impõe limites de idade ao seu acesso – o que acontece nas Pousadas de Juventude, pois oferecem baixo custo, mas impõem limites de idades – e ainda garante uma melhor qualidade de estadia aos seus visitantes, não só pelos seus espaços como pelo ambiente que neles existe através da relação social e de lazer.

O crescimento das viagens low cost veio dar resposta à crise financeira, que se alastra pelo mundo, com a ajuda destes alojamentos temporários.

A procura por esta tipologia é cada vez maior, pois esta dá a possibilidade de conhecer variados locais sem gastar muito dinheiro no alojamento. Para além disso, ainda dispõe de cozinha para confeccionar as suas refeições. No final das contas, o visitante pode vir a gastar muito pouco dinheiro.

Em termos jurídicos, os pontos importantes para distinguir este tipo de alojamento dos restantes estabelecimentos de hospedagem são os seguintes aspetos referidos no Artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto:

- Só podem utilizar a denominação hostel, os estabelecimentos de alojamento local designados como Estabelecimentos de hospedagem, cuja unidade de alojamento predominante seja o dormitório, considerando-se predominante sempre que o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto;
- Os dormitórios são constituídos por um número mínimo de quatro camas.
- O número de camas dos dormitórios pode ser inferior a quatro se as mesmas forem em beliche.
- Os dormitórios devem dispor de ventilação e iluminação direta com o exterior através de janela.
- Os dormitórios devem dispor de um compartimento individual por cada cama, com sistema de fecho, com uma dimensão mínima interior de 55cmx40cmx20cm.
- Os estabelecimentos de alojamento local referidos no n.º 1 devem dispor de espaços sociais comuns, cozinha e área de refeição de utilização e acesso livre pelos hóspedes.
- As instalações sanitárias podem ser comuns a vários quartos e dormitórios e ser mistas ou separadas por género.
- Nas instalações sanitárias comuns a vários quartos, desde que não separadas por género, os chuveiros devem configurar espaços autónomos separados por portas com fecho interior.

Posteriormente será necessária a utilização de uma placa identificativa do alojamento local, sendo a fixação desta obrigatória, no exterior, junto á entrada principal.

A placa identificativa dos estabelecimentos de alojamento local é de material acrílico cristal transparente, extrudido e polido, com 10 mm de espessura, devendo observar as seguintes características:

- Dimensão de 200 mm x 200 mm;
- Tipo de letra Arial 200, de cor azul escura (pantone 280);
- Aplicação com a distância de 50 mm da parede, através de parafusos de aço inox em cada canto, com 8 mm de diâmetro e 60 mm de comprimento.



Fig.1 – Modelo da Placa Identificativa de AL

2.4. HOSTEL EM EDIFÍCIOS ANTIGOS

Os hostels vêm animar um pouco o sector da construção e da reabilitação. Em Portugal, estes têm-se revelado entre os melhores do mundo desde 2013, segundo o Diário de Notícias Portugal (versão online) que descreve em notícia as melhores classificações dos quatro melhores hostels nesse mesmo ano. Em 2015, pela verificação dos prémios *Hoscar 2015* (Hostelworld, 2015) na página internacional

de reservas deste tipo – Hostelworld.com, o «Yes! Porto Hostel» em sexto lugar classifica-se com 97% na categoria Melhores Hostels Pequenos e o «Home Lisbon Hostel» em primeiro lugar com 98% na categoria Melhores Hostels Médios.



Fig.2 – Quarto no Yes! Porto Hostel

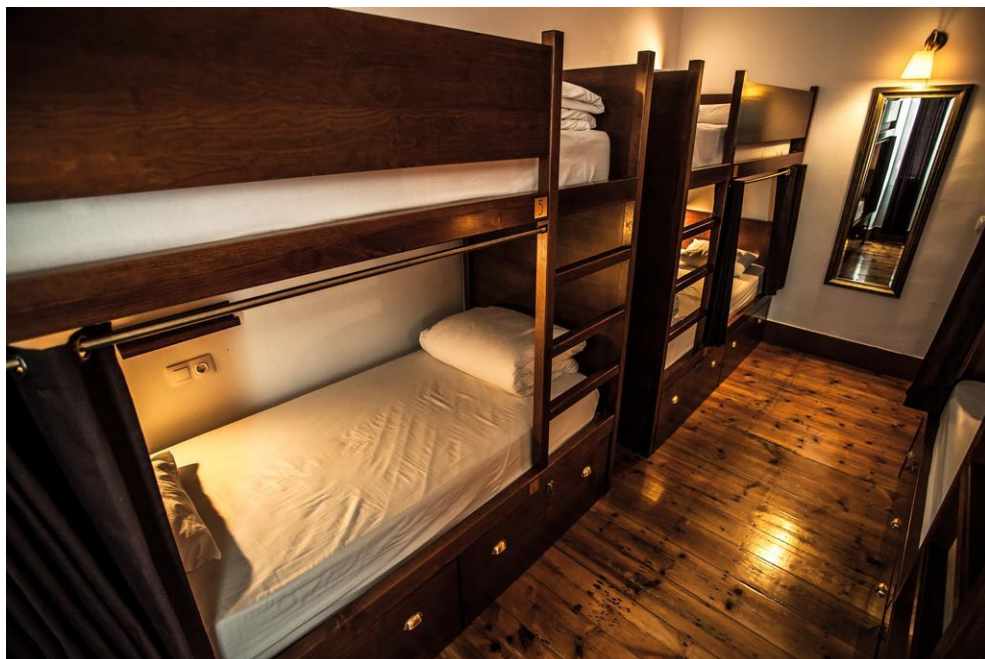


Fig.3 – Quarto do Home Lisbon Hostel

Estes dois exemplos vencedores, por estarem entre os melhores hostels, mostram uma identidade histórica em relação aos outros hostels concorrentes. Ambos, um no Porto outro em Lisboa, são

edifícios que foram reabilitados e convertidos em hostel. É notório em Portugal ver-se este tipo de alojamento local em edifícios antigos, assim, os hostels acabam por tirar proveito destes edifícios e da sua localização que muitas vezes são um ponto forte e essencial, incluindo as questões de qualidade de alojamento, higiene e segurança.



Fig.4 – Zona Comum do Yes! Porto Hostel



Fig.5 – Zona Comum do Home Lisbon Hostel



Fig.6 – Cozinha do Yes! Porto Hostel



Fig.7 – Cozinha do Home Lisbon Hostel



Fig.8 – WC do Yes! Porto Hostel



Fig.9 – WC do Home Lisbon Hostel

3

MERCADO ATUAL DO ALOJAMENTO LOCAL NO PORTO

3.1. INTRODUÇÃO

A intenção de execução de um projeto com a natureza daquele que aqui é apresentado deverá ser devidamente suportada por uma análise, que indique tratar-se de uma verdadeira oportunidade de negócio. Foi com o intuito de verificar a existência da necessária oportunidade de negócio, que se desenvolveu uma análise ao setor turístico e ao mercado, tentando-se aferir, desta forma, que situações ou elementos podem condicionar ou determinar a oferta e a procura existentes e futuras.



Fig.10 – Zona histórica da Cidade de Vila Nova de Gaia

3.2. CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL

O projeto de investimento que esta dissertação apresenta localiza-se na freguesia de Santa Marinha e São Pedro da Afurada onde está inserido o centro histórico de Vila Nova de Gaia. No entanto, o foco desta dissertação será o centro histórico do Porto, uma vez que a procura turística pela cidade de Vila Nova de Gaia está inerente à cidade vizinha.

A cidade do Porto, ou como é mais conhecida a cidade Invicta, deu o nome a Portugal. Por volta do ano 200 a.C. a cidade designava-se por Portus, vindo a tornar-se mais tarde a capital do Condado Portucalense, que deu origem a Portugal. É mundialmente conhecida pelo seu vinho licoroso – o vinho do Porto – pelo seu centro histórico – considerado Património Mundial pela UNESCO em 1996 e oferta cultural – tendo inclusive sido nomeada Capital Europeia da Cultura em 2001. A par disto foi mais recentemente eleita, em 2017 pela terceira vez, como “Melhor Destino Europeu”, numa votação organizada pela maior página da internet do Turismo da Europa: www.europeanbestdestinations.org (venceu também em 2012 e 2014).



Fig.11 – Zona histórica da Cidade do Porto

Localizada na foz do rio Douro e com frente de mar, a cidade do Porto tem, nos últimos anos, apostado na aproximação a estes elementos, quer através de diversas renovações da frente ribeirinha, como das praças, ruas comerciais e o Parque da cidade. Foram criados mais espaços pedonais, para circulação de bicicletas, espaços de esplanadas e jardim, permitindo um melhor usufruto das valências da zona ribeirinha.

3.2.1. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A cidade do Porto tem origem num povoado pré-romano. Era designado por Cale ou Portucale, e daí nasceu o condado portugalense que posteriormente deu origem ao nome de Portugal. D. Teresa, filha de D. Afonso IV, concede o foral ao bispo D. Hugo, nascendo oficialmente a cidade do Porto. Após este ato, assiste-se a um rápido desenvolvimento demográfico e económico da cidade.

Situada junto ao mar, é uma cidade intimamente associada aos descobrimentos, tendo sido o local de nascimento do Infante D. Henrique e a pioneira na construção naval nacional.

A partir dos séculos XIV e XV assiste-se a um enorme crescimento da cidade, tornando-se a grande monopolizadora da economia regional. A expansão da rede viária, o alargamento das praças e a maior fluidez no comércio interno da cidade, foram outros fatores que contribuíram para a expansão da cidade ao longo do tempo. A partir do século XVIII a cidade alarga-se para fora das muralhas. A partir daí e até aos dias de hoje, a cidade tem evoluído, tendo sido feitas grandes obras como a Torre dos Clérigos e as Pontes de D. Maria Pia e Luís I.

3.2.2. PATRIMÓNIO CULTURAL, OS VINHOS DO PORTO E A GASTRONOMIA

Cidade de tradições mercantis, o Porto possui um importante porto marítimo. As caves de vinho do Porto constituem uma das principais atrações da cidade de Vila Nova de Gaia.

Um curto passeio pelo Centro Histórico, com a extraordinária arquitetura dos seus edifícios, lojas tradicionais, elegantes cafés e o ambiente autêntico das ruas, oferece igualmente uma experiência fascinante.



Fig.12 – Estação Ferroviária de São Bento

A cidade do Porto oferece um leque alargado de património de reconhecida importância, tanto no contexto nacional, como no internacional, tendo mesmo em 1996 sido atribuído o estatuto de Património Mundial por parte da UNESCO.

A embelezar a cidade existem monumentos como a Sé Catedral ou a Torre dos Clérigos, sendo estes ex-libris da cidade. A par destes e não menos importantes, temos a casa de Almeida Garrett na Rua do Dr. Barbosa de Castro, a Estação de S. Bento, a Torre Medieval, as famosas pontes sobre o rio Douro, entre outros. Do outro lado da cidade temos o Mosteiro da Serra do Pilar e as famosas Caves do Vinho do Porto.



Fig.13 e 14 – Mosteiro da Serra do Pilar e Adega da Taylor em Vila Nova de Gaia

O calendário cultural do Porto inclui diversos eventos como exposições e festivais. O “Red Bull Air Race”, o Festival Etnias, o FITEI – Festival Internacional de Teatro de Expressão Ibérica, o Fantasporto, o Grande Prémio da Boavista ou o Salão Internacional de BD do Porto conferem à cidade reconhecimento a nível internacional, tendo sido nomeada Capital Europeia da Cultura em 2001.

As Caves de Vinho do Porto, onde se promove e comercializa este famoso vinho licoroso é o local ideal para tomar contacto com esta bebida, uma vez que se encontram abertas ao público e permitem a degustação deste famoso néctar, conhecer a sua história, a região e forma de produção.

O Vinho do Porto é produzido unicamente na Região Demarcada do Douro, sob condições particulares que lhe incutem um sabor e aroma único, sendo depois envelhecido e comercializado na cidade do Porto. Existem vários tipos de Vinho do Porto, consoantes as técnicas de fermentação e envelhecimento adotadas.

A gastronomia da cidade do Porto é diversificada, sendo de destacar as tripas à moda do Porto, o bacalhau à Gomes de Sá, as francesinhas, entre outros. Também a doçaria típica marca a cidade, sendo o creme queimado e o arroz doce os mais famosos.

3.3. LOCALIZAÇÃO E ACESSIBILIDADES

O Porto, capital de Distrito, é sede de um município com 41.3 km² de área e 227.790 habitantes, o que corresponde a 17,8% do total do Grande Porto (INE, 2015).

O concelho do Porto possui excelentes ligações rodoviárias às principais cidades da Região Norte e Centro. Seja a Valença pela A3, a Braga pela A11, a Coimbra pela A1, seguindo até Lisboa, a Amarante pela A4, a Aveiro pela A29, e a Vila Real com a interseção do IP4 com a A4, entre outras.

O acesso poderá ainda ser efetuado através do Alfa Pendular, cuja linha que liga o Porto quer a Braga, quer ao Algarve, passando por Lisboa e por Coimbra. No centro do Porto, poder-se-á ainda optar pela utilização do moderno e eficiente Metro do Porto, sendo este um metro de superfície.

Apresenta-se de seguida uma tabela com informação sobre a distância em termos quilométricos entre a Rua de Dionísio de Pinho e algumas cidades de Portugal e de Espanha, assim como de outras localizações importantes. Nesta tabela podemos constatar também o tempo mínimo de viagens nos diferentes meios de transporte.

Quadro 2 – Distância e Tempo de Viagem entre o Edifício em Estudo e Diferentes Localizações Importantes

Cidade/Localizações Importantes	Distância (km)	Tempo (hh:mm)		
		Automóvel	Transportes Públicos	Avião
Lisboa	308	2:56	2:35	0:55
Coimbra	118	1:13	1:22	-
Madrid (Espanha)	561	5:33	9:43	1:10
Aeroporto de Lisboa	303	2:42	2:55	0:55
Aeroporto do Porto	23	0:20	0:56	-
Aeroporto de Faro	545	4:41	5:36	1:10
Salamanca (Espanha)	346	3:27	5:56	-
Corunha (Espanha)	304	3:01	-	3:15
Vigo (Espanha)	157	1:36	2:24	-

3.4. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÓMICA

Uma das bases fundamentais para garantir a sustentabilidade e viabilidade de um projeto de investimento são as pessoas que dele fazem parte e que nele intervêm. Indicadores relacionados com a população e com a atividade económica são determinantes para o entendimento do contexto em que o projeto será implementado.

Seguindo esta linha, importa caracterizar as componentes socioeconómicas de forma a garantir uma oferta regional que sustente o desenvolvimento de um projeto como este, apoiando-o e fornecendo-lhe os *inputs* de que necessita e que em simultâneo lhe imponha dinâmicas muito específicas, especialmente por se tratar de uma ativada turística. No que se refere à caracterização sociodemográfica, os concelhos em análise apresentam uma população residente de 214.579 habitantes no Porto e 301.172 em Vila Nova de Gaia (INE, 2015), sendo que a população com idades compreendidas entre os 0 – 24 anos representa 21,15% e 25,23% respetivamente.

Quadro 3 – Principais indicadores do Concelho do Porto

Indicadores (Concelho do Porto)	
Área (km ²)	41,42
População residente no concelho (n.º)	214.579
Densidade Populacional (hab/km ²)	5.180,5
Taxa bruta de Natalidade (‰)	9,0
Índice de Envelhecimento (n.º)	222,6
Taxa bruta de Mortalidade (‰)	13,2
Grupos etários dos 0 – 24 anos (% da pop. residente)	21,15
Número de desempregados	19.290

Quadro 4 – Principais indicadores do Concelho do Porto

Indicadores (Concelho de Vila Nova de Gaia)	
Área (km ²)	168,46
População residente no concelho (n.º)	301.172
Densidade Populacional (hab/km ²)	1.787,7
Taxa bruta de Natalidade (‰)	8,2
Índice de Envelhecimento (n.º)	123,7
Taxa bruta de Mortalidade (‰)	8,7
Grupos etários dos 0 – 24 anos (% da pop. residente)	25,23
Número de desempregados	26.981

3.5. OFERTA TURÍSTICA

Referenciando os dados consolidados mais recentes do Instituto Nacional de Estatísticas – INE (referentes a 2015 e publicados em 2016) – o Alojamento Local em Portugal incluía 1.450 estabelecimentos, que disponibilizava 49,4 mil camas, classificados pelo Turismo de Portugal IP. No continente não foram considerados estabelecimentos de AL com menos de 10 camas. Estes resultados mereceram substancial atualização por parte do INE com base em fontes administrativas (RNET, RNAL) entre outras, incluindo ainda uma determinada componente de estimação para alguns novos estabelecimentos.

No que concerne à dispersão das unidades de Alojamento Local pelo território nacional (Fig.15), verifica-se que a maioria dos estabelecimentos se localizam na região do Norte – NUT II, que assume a primeira posição no que respeita ao número de estabelecimentos atingindo os 279 dos 1.450 estabelecimentos nacionais com uma diferença mínima de 3 unidades da A. M. Lisboa – NUT II (276 unidades) – seguindo-se a região Centro – NUT II, que assume a terceira posição no que respeita às regiões com maior número de unidades de AL instaladas (250 unidades).

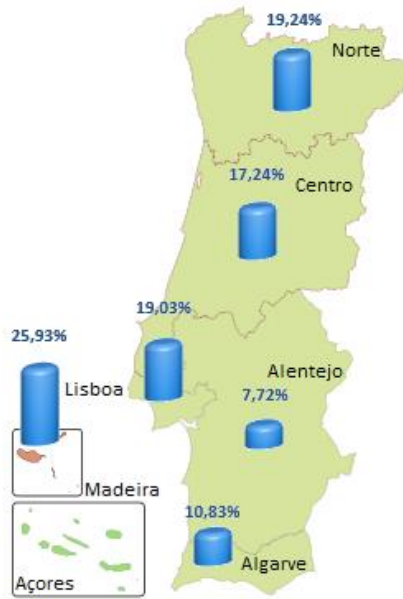


Fig.15 – Distribuição de estabelecimentos de Alojamento Local - [% por NUT II, 2015]

Analisando os últimos anos no que respeita à evolução do Alojamento Local em Portugal, verifica-se que é uma tipologia em franca expansão, tendo sido o seu crescimento médio entre 2012 e 2015 de 14,06%. Entre estes mesmos anos esta modalidade cresceu 47,06%, havendo 986 unidades em 2012 e 1450 unidades em 2015 (Fig.16).

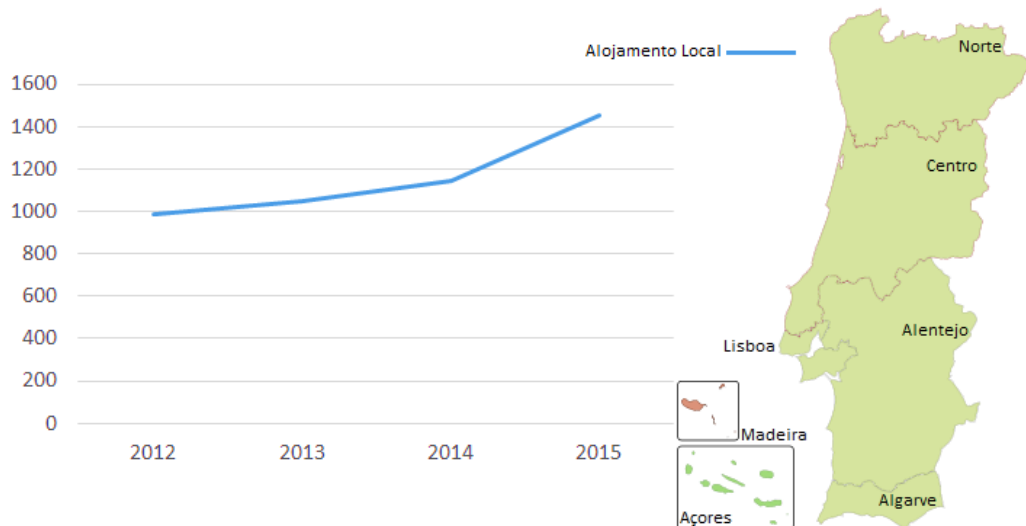


Fig.16 – Evolução da Oferta do Alojamento Local - [NUT II, 2015]

Dado o nível de serviços que se pretende que o futuro Hostel venha a deter, entendeu-se analisar a oferta do concelho do Porto e Vila Nova de Gaia, tendo por base os hostels mais próximos do centro da cidade. Para isso foi definido como o ponto central da cidade a Estação Ferroviária de S. Bento. Esta opção deve-se à sua utilidade tanto como estação de comboios como estação de metro, importante

na chegada e partida de turistas na cidade do Porto. A sua proximidade a zonas de grande interesse turístico como a Ribeira e a Avenida dos Aliados também contribuiu para esta escolha.

Numa busca por AL do tipo hostel na cidade do Porto e em Vila nova de Gaia, foi possível encontrar 48 estabelecimentos nos dois sítios da internet mais utilizados para o efeito (Booking.com e Hostelworld.com). Após uma visita ao local, apenas 40 dos 48 foram contabilizados para este estudo por não se enquadrarem completamente na tipologia mediante o seu uso. Dos 40 hostels em estudo, 38 encontram-se localizados no concelho do Porto e apenas 2 em Vila Nova de Gaia. Ainda no que se refere à sua localização, 6 deles encontram-se a menos de 300 metros do ponto de estudo. Existem 9 hostels a uma distância não superior a 600 m, 6 a menos de 900 m, 12 a menos 1200 m, 4 a menos de 1,5 km e 3 a uma distância superior a 1,5 km.

Um dos fatores importantes na análise dos hostels é o preço e a classificação atribuída pelos utilizadores nas plataformas de reserva. Para este tipo de alojamentos as plataformas mais utilizadas são o Booking e o Hostelworld. Com base nos dados recolhidos, nos preços médios e nas notas atribuídas a cada hostel na plataforma Booking, foram elaborados quadros comparativos dos hostels.

Apresenta-se de seguida o levantamento da oferta existente no que concerne aos estabelecimentos de alojamento local da modalidade hostel, instalados nos concelhos do Porto e Vila Nova de Gaia e às capacidades por estes disponibilizados.

Quadro 5 – Hostels a <300 metros da Estação Ferroviária de S. Bento

#	Distância	Nome	N.º Quartos	Cap. Máx.	Preço	Nota
1	<300 m	Best Guest Porto Hostel	16	66	*	9,0
2	<300 m	Nice Way Porto Hostel	32	160	***	8,8
3	<300 m	Porto Alive Hostel	6	34	**	8,7
4	<300 m	Rivoli Cinema Hostel	14	42	*	9,1
5	<300 m	Tattva Design Hostel	19	122	*	9,0
6	<300 m	Yes! Porto Hostel	15	61	*	9,4

Quadro 6 – Hostels a <600 metros da Estação Ferroviária de S. Bento

#	Distância	Nome	N.º Quartos	Cap. Máx.	Preço	Nota
7	<600 m	Being Porto Hostel	15	35	**	9,1
8	<600 m	Bluesock Hostels	27	207	**	9,4
9	<600 m	CoolHostel	9	38	**	8,4
10	<600 m	Magnolia Porto Hostel			**	8,2
11	<600 m	Oporto Invictus Hostel	7	27	*	8,8
12	<600 m	Porto Downtown Hostel			*	8,0
13	<600 m	Porto Lounge Hostel	11	46	**	9,3
14	<600 m	Porto Wine Hostel	10	45	*	8,9
15	<600 m	Sport Hostel in Porto	8	48	*	8,1

Quadro 7 – Hostels a <900 metros da Estação Ferroviária de S. Bento

#	Distância	Nome	N.º Quartos	Cap. Máx.	Preço	Nota
16	<900 m	Eden House Porto Hostel	5	22	*	8,0
17	<900 m	Gallery Hostel	15	51	***	9,4
18	<900 m	Garden House Hostel	11	54	**	9,0
19	<900 m	Oporto City Hostel	12	60	*	8,8
20	<900 m	Pilot Design Hostel & Bar	11	72	*	8,9
21	<900 m	Urban Garden Porto C. H.	5	36	*	9,5

Quadro 8 – Hostels a <1200 metros da Estação Ferroviária de S. Bento

#	Distância	Nome	N.º Quartos	Cap. Máx.	Preço	Nota
22	<1200 m	Alma Porto Hostel			*	7,7
23	<1200 m	Canvas Atelier Hostel			*	9,4
24	<1200 m	City Drops Hostel			*	8,1
25	<1200 m	Douro Surf Hostel	4	14	**	8,6
26	<1200 m	Happy Porto Hostel			**	9,0
27	<1200 m	M2Students Hostel	6	18	*	7,7
28	<1200 m	Mimhostel	7	39	**	8,2
29	<1200 m	Oporto Sky Hostel	5	30	*	7,9
30	<1200 m	O2 Hostel			*	8,9
31	<1200 m	Porto República Hostel	14	57	***	9,0
32	<1200 m	Porto Spot Hostel	17	64	***	8,7
33	<1200 m	Republica Prime Hostel			*	7,2

Quadro 9 – Hostels a <1500 metros da Estação Ferroviária de S. Bento

#	Distância	Nome	N.º Quartos	Cap. Máx.	Preço	Nota
34	<1500 m	GZ Hostel			*	7,0
35	<1500 m	Hostel Alegria	15	51	***	8,0
36	<1500 m	Hostel Gaia Porto	4	16	**	9,6
37	<1500 m	So Cool Hostel Porto	12	60	*	8,6

Quadro 10 – Hostels a >1500 metros da Estação Ferroviária de S. Bento

#	Distância	Nome	N.º Quartos	Cap. Máx.	Preço	Nota
38	>1500 m	Myosotis Oporto			*	8,1
39	>1500 m	Oporto Music Hostel			*	8,5
40	>1500 m	Rock n'Porto Hostel			*	9,3

Analisando estes dados é possível constatar que os hostels com nota igual ou superior a 8,5 assumem uma boa percentagem face à totalidade dos hostels das duas cidades (63,41%), o que indicia que a oferta existente é de elevada qualidade.

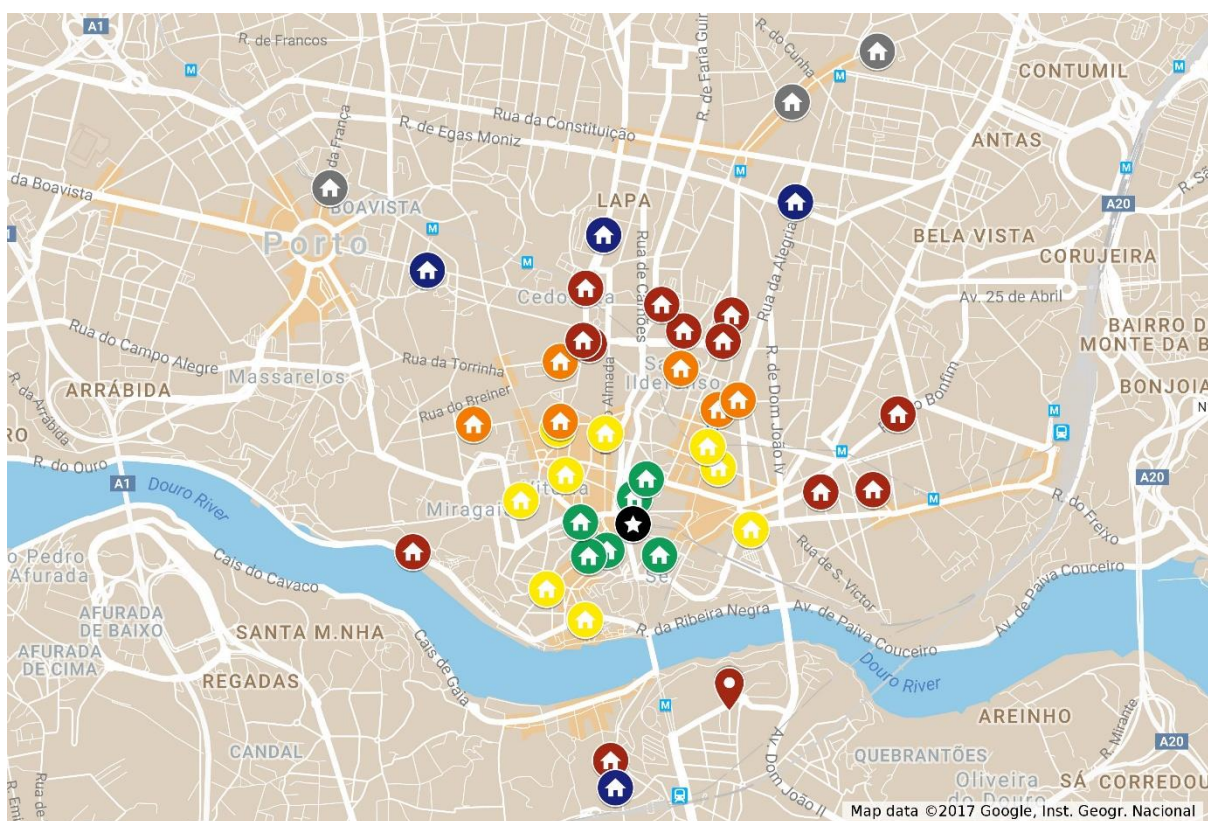


Fig.17 – Localização dos Hostels no Porto

3.6. PROCURA TURÍSTICA

De acordo com os dados publicados pelo INE datados de 2015, constata-se que o número total de dormidas no alojamento local em Portugal foi de cerca de 5.266.676, correspondendo a 2.322.641 hóspedes, o que equivale a uma estadia média de 2,27 noites.

O peso relativo de residentes, no total dos hóspedes que procuram o alojamento local em Portugal, apresenta um valor superior (51,45%) face ao número de hóspedes não residentes (48,55%).

No que concerne à sua importância relativa no número total de dormidas, verifica-se um peso significativamente superior das dormidas de não residentes (60,44%) face aos residentes (39,56%). As

regiões de Lisboa, Algarve e Madeira apresentam um maior número de dormidas de não residentes de 71,36%, 70,65% e 86,72% respetivamente (Fig.18).

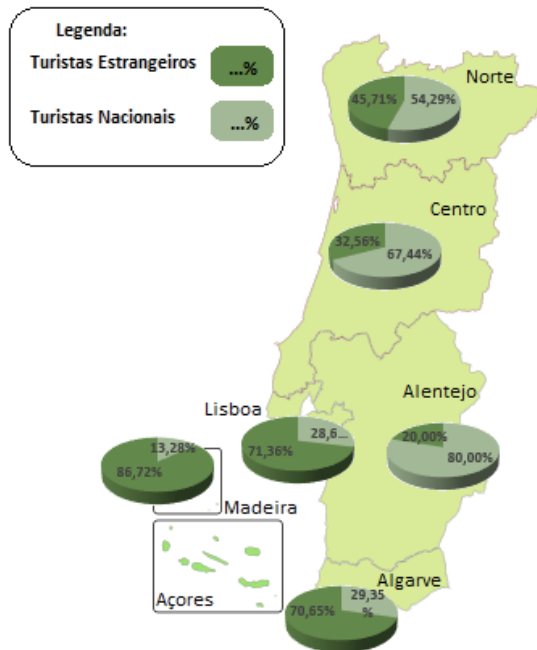


Fig.18 – Distribuição das Dormidas no Alojamento Local - [% por NUT II, 2015]

Quando analisadas as origens dos hóspedes com residência habitual no estrangeiro, identificaram-se como principais mercados emissores a França (representando 15,29% do total de hóspedes estrangeiros), a Espanha (14,04%), a Alemanha (12,49%) e o Reino Unido (8,18%) (Fig.19).

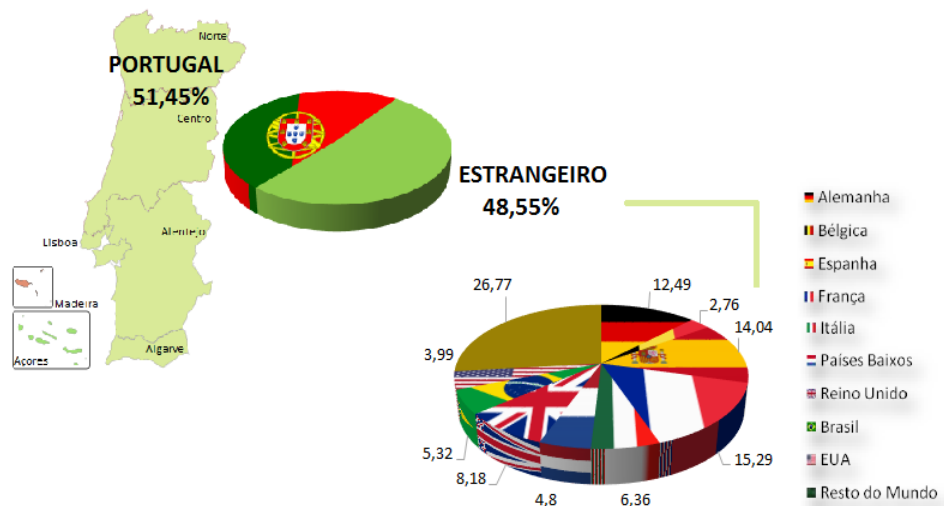


Fig.19 – Hóspedes no Alojamento Local por países de residência habitual - [% por NUT II, 2015]

No que concerne aos motivos da deslocação dos turistas, o principal motivo da visita (com duração de 4 ou mais noites) a, ou em, Portugal é “lazer, recreio ou férias” representando cerca de 61,67% das dormidas. Segue-se a “visita a familiares e amigos” que tem um peso de 27,26% do total das dormidas.

As regiões com maior percentagem de dormidas no alojamento local em 2015 foram as regiões de Lisboa (34,95%), Norte (20,11%) e Algarve (14,92%) (Fig.20).

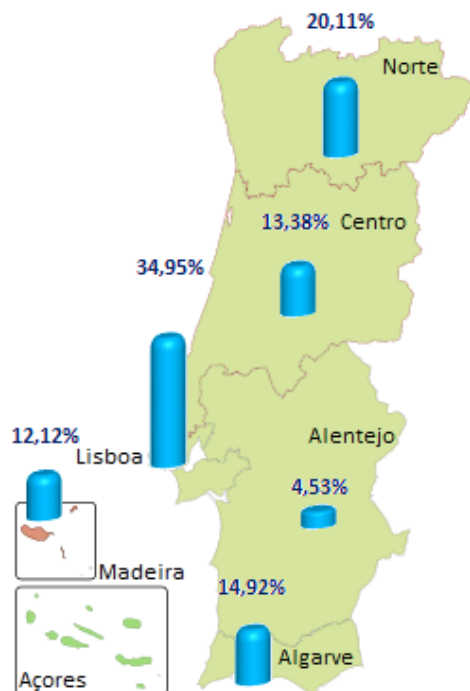


Fig.20 – Dormidas no Alojamento Local -
[% por NUT II, 2015]

Para as referidas regiões, as taxas Líquidas de Ocupação-Cama (TLOC) no Alojamento Local para o ano de 2015 foram 44,47% para a região de Lisboa, 35,10% para o Algarve e 29,53% para a região Norte. O valor médio da TLOC para Portugal foi em 2015 de 32,17%.

A taxa líquida de ocupação-cama, num mês, obtém-se dividindo o total de dormidas pelo produto das camas oferecidas e do número de dias em que as camas estiveram efetivamente disponíveis para utilização (líquida de encerramentos sazonais e outros encerramentos temporários para obras, por intimação judiciária, etc.) para o mesmo grupo de estabelecimentos, multiplicando o quociente por 100, para exprimir o resultado em percentagem.

De notar que as regiões que apresentam o valor mais elevado da TLOC são igualmente as que apresentam valores mais elevados para a estada média, como se poderá constatar da análise da figura seguinte.

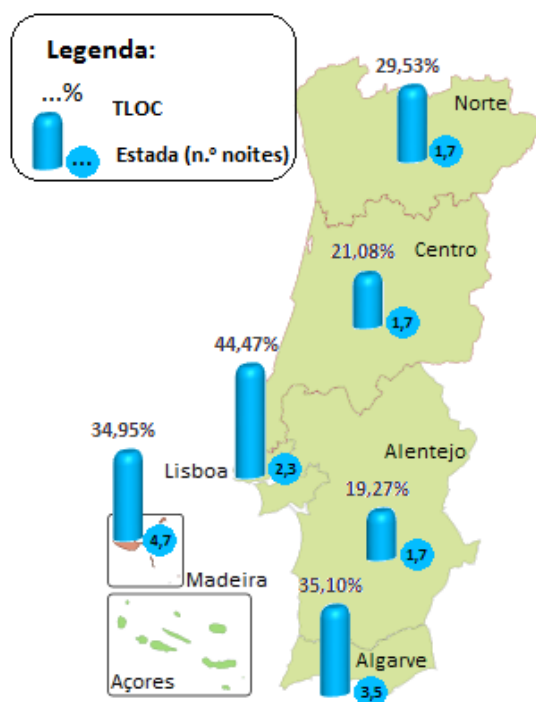


Fig.21 – TLOC e Estada no Alojamento Local - [% por NUT II, 2015]

Pela análise do gráfico apresentado supra é possível constatar que a R.A. da Madeira é a região que detém a estada média mais elevada, equivalente a 4,7 noites. A região do Norte apresenta uma estada média de 1,7 noites. Da análise efetuada ao número de dormidas na região NUT II – Norte, constatou-se que no período 2012-2015 este indicador refletiu um aumento.

No que diz respeito ao ano de 2015, o Quadro 11 que se apresenta de seguida pretende sintetizar o número de dormidas efetuadas no Alojamento Local desagregados por residentes e não residentes.

Quadro 11 – Número de Dormidas em Alojamento Local - [% por NUT II Norte, 2015]

Origem	Número de Hóspedes	Número de dormidas
Residentes	380.461	575.043
Não Residentes	229.307	484.234
Total	609.768	1.059.277

Verifica-se uma maior representatividade do mercado interno em número de hóspedes, mercado que se apresenta como estratégico para esta região. Os turistas não residentes, por sua vez, são responsáveis por 45,71% das dormidas no Alojamento Local (Fig.22).

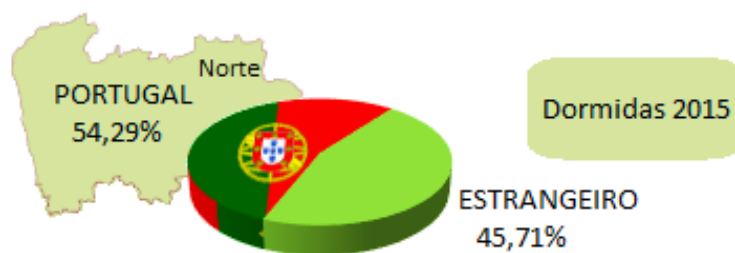


Fig.22 – Dormidas de Turistas Residentes e Não Residentes - [% NUT II Norte, 2015]

No que concerne à distribuição sazonal das dormidas, e como se pode constatar da observação da Fig.23, os meses de julho, agosto e setembro concentram os valores mais elevados deste indicador, sendo responsáveis por uma grande percentagem do total das dormidas nos alojamentos turísticos. Os dados relativos apenas ao Alojamento Local não foram disponibilizados pelo INE.

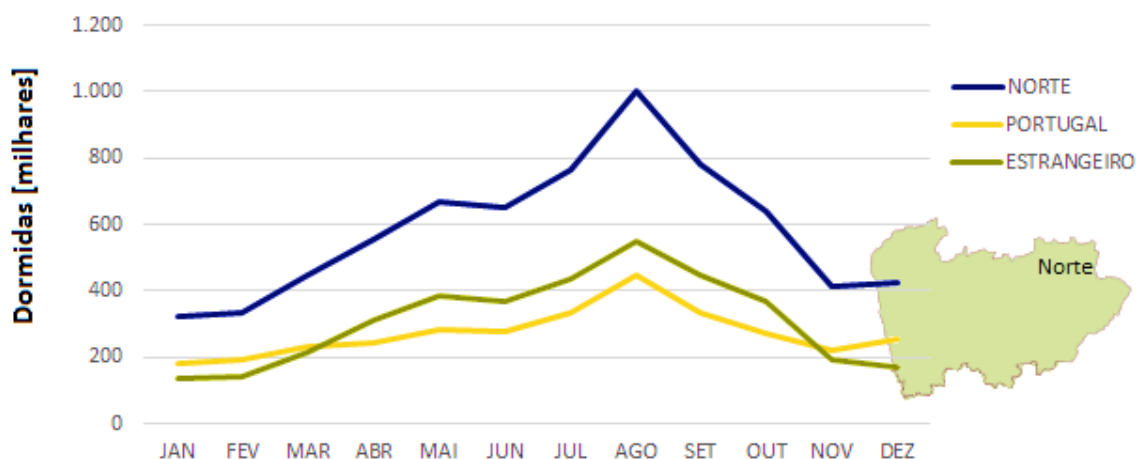


Fig.23 – Dormidas em Alojamentos Turísticos (Distribuição Sazonal) - [n.º de dormidas por mês, NUT II Norte, 2015]

Analisadas as nacionalidades dos hóspedes estrangeiros, aferiu-se que os mercados que mais se destacaram foram respetivamente o mercado Espanhol, Francês, Brasileiro e Alemão como principais emissores de turistas para a região Norte em termos de dormidas.

No que respeita às motivações que estão na base das viagens (com duração de 4 ou mais noites) e das consequentes dormidas na NUT II – Norte (2015) são, por ordem decrescente de representatividade, a “Visita a familiares ou amigos” (47,67%), o “Lazer, Recreio e Férias” (36,89%) e Negócios/Profissionais (8,86%).

No que concerne ao indicador taxa líquida de ocupação-cama, observou-se que para o Alojamento Local da Região Norte o valor desse indicador para 2015 foi de 29,53%.

Relativamente às dinâmicas de procura, e mais uma vez reportando os dados de 2015, o número de hóspedes nos concelhos do Porto e de Vila Nova de Gaia apresentam uma evolução positiva entre 2013 e 2015 (Fig.24 e 25), passando de 952.185 e 226.489 hóspedes para 1.459.060 e 334.591

hóspedes respetivamente. Esta variação traduz uma TCMA (Taxa de Crescimento Média Anual) de 15,31% para o Porto e de 14,19% para Vila Nova de Gaia neste período.

No que diz respeito ao indicador dormidas o comportamento foi semelhante nos dois municípios. Entre 2012 e 2015 o número de dormidas nos estabelecimentos de alojamento turístico, no Porto e em Vila Nova de Gaia (Fig.24 e 25), passou de 1.815.157 e 357.098 dormidas para 2.879.833 e 564.340 dormidas respetivamente. Este período apresentou igualmente uma evolução positiva na TCMA de 16,68% no Porto e 16,59% em Vila Nova de Gaia.

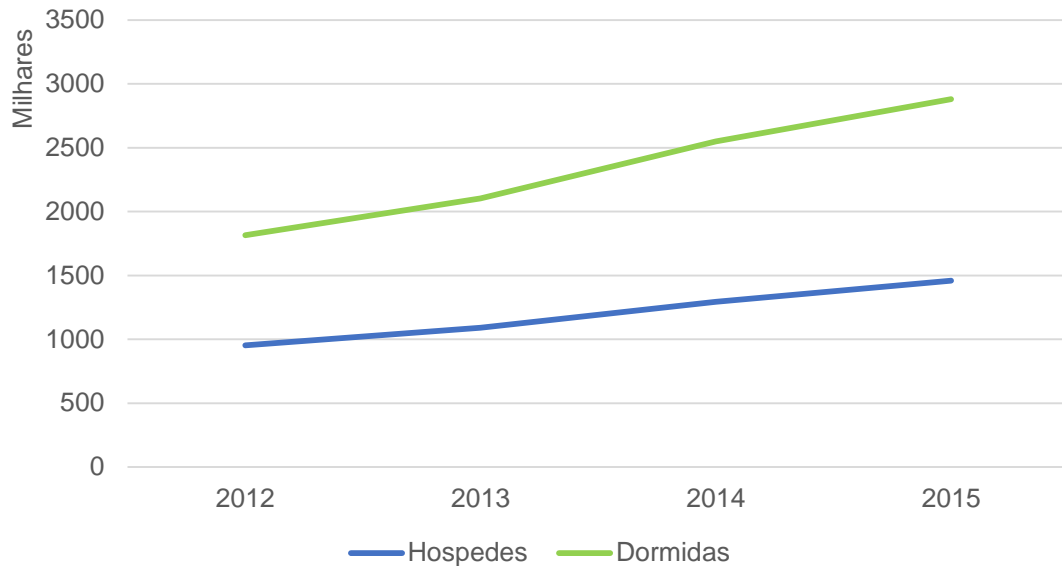


Fig.24 – Comportamento dos Indicadores Dormidas e Hóspedes - [2012 – 2015, Concelho do Porto]

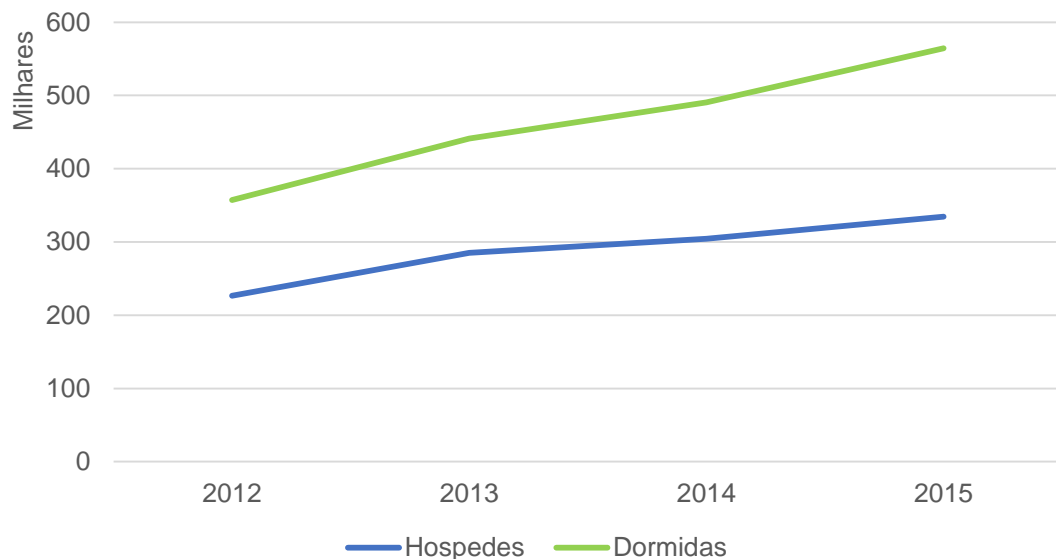


Fig.25 – Comportamento dos Indicadores Dormidas e Hóspedes - [2012 – 2015, Concelho do V. N. Gaia]

Em 2015, o concelho de Vila Nova de Gaia representava 9,99% do total de dormidas da região do Grande Porto e tinham um peso de 6,94% no cômputo das dormidas da região NUT II – Norte. Para o caso do indicador hóspedes o peso da procura no concelho de Vila Nova de Gaia assume valores semelhantes quando comparados com o Grande Porto e com o território da NUT II – Norte, isto é, respetivamente 17,82% e 11,70%. Os resultados para o concelho do Porto não se encontram disponíveis não sendo possível concluir a sua dimensão e importância.

A estada média assume-se como o indicador mais problemático uma vez que se tem mantido estável ao longo dos anos, situando-se nas 1,8 noites no Grande Porto, entre 2012 e 2015.

Centrando a atenção nas Taxas de Ocupação-Cama e analisando o ano 2015, constatou-se que no cômputo do Alojamento Local da região Norte subiu dos 26,1% de 2014 para 29,5%. Dentro do Grande Porto essa subida também foi sentida, passando de 36,4% para 41,0% como mostram as figuras 26 e 27.

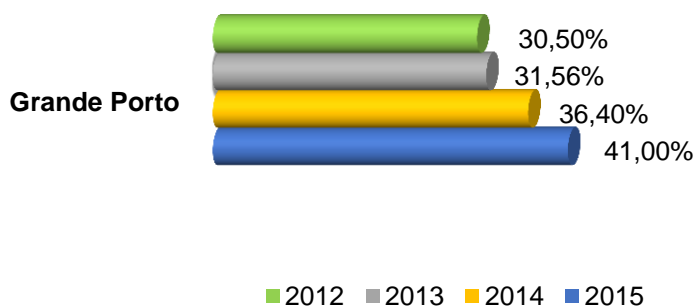


Fig.26 – Taxa de Ocupação-Cama do Alojamento Local - [% no Grande Porto, 2012 - 2015]

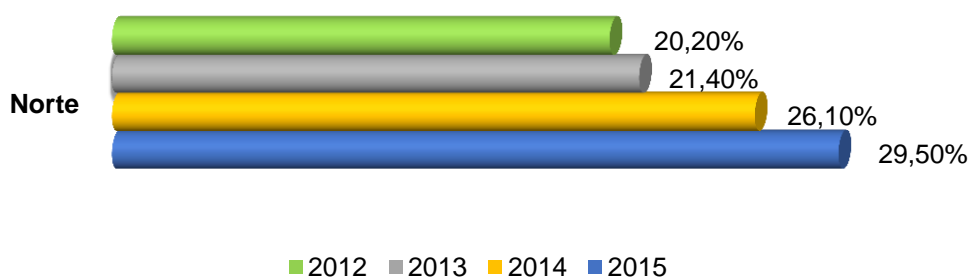


Fig.27 – Taxa de Ocupação-Cama do Alojamento Local - [% NUT II Norte, 2012 - 2015]

No que concerne aos mercados de origem dos turistas, a região Norte – NUT II continua a apresentar uma significativa dependência do mercado interno uma vez que este é responsável por 62,39% das dormidas nos Estabelecimentos de Alojamento Local (2015). Note-se, porém, que nos últimos anos esta dependência tem vindo a decrescer.

Porém a cidade do Porto apresenta-se em sentido contrário, isto é, a maior percentagem das dormidas de turistas é assumida pelos turistas estrangeiros, 69,2% respetivamente. Analisada a distribuição das dormidas pelos seus mercados de origem (apenas mercados externos), aferiu-se que em 2015 os mercados que mais se destacaram foram respetivamente o mercado da França, Espanha, Alemanha, Brasil, Itália e Reino Unido como principais emissores de turistas para a cidade do Porto em termos de dormidas.

3.7. REABILITAÇÃO DESTINADA AO ALOJAMENTO LOCAL DO TIPO HOSTEL NO PORTO

3.7.1. CRITÉRIOS PARA A REABILITAÇÃO

A reabilitação atual consiste numa nova política urbana que procura a requalificação da cidade existente, desenvolvendo estratégias de intervenção múltiplas, orquestrando um conjunto de ações coerentes e de forma programada, destinadas a potenciar os valores socioeconómicos, ambientais e funcionais de determinadas áreas urbanas, com a finalidade de elevar substancialmente a qualidade de vida das populações residentes, melhorando as condições físicas do seu parque edificado, os níveis de habitabilidade e de dotações em equipamentos comunitários, infraestruturas, instalações e espaços livres de uso. O programa atrás expresso reúne-se também no conceito hoje pacífico e globalmente defendido de «Reabilitação Integrada» e tem como seu antónimo a renovação urbana, tomando esta no antigo e mau sentido do termo, ou seja: a demolição dos «velhos» edifícios e quarteirões tradicionais, substituindo-os por outros, mais «modernos e higiénicos». [10]

Numa ação de reabilitação deseja-se desfazer, o melhor possível, os problemas construtivos que com o tempo produziu nos edifícios e, ao mesmo tempo, apresentar os melhoramentos que atualizem os espaços ao nível do conforto e da segurança, ajustando-os a uma utilização mais contemporânea. Tudo isto sem omitir que o todo a beneficiar é feito das partes e que interessa igualmente preservar esse património, como legado para as futuras gerações.

Os agentes intervenientes devem também ter em conta, que numa ação de reabilitação deverá predominar a conservação sobre a renovação.

3.7.2. GRAUS DE REABILITAÇÃO

Para elucidar o grau de reabilitação de um determinado espaço ou edifício devemos, antes de mais, atender a estudos tipológicos do tecido urbano dos seus edifícios, para compreender as diferentes particularidades de ordem física, histórica, sociocultural entre outras, atuando depois, convenientemente informados, no respeito por essas características ou singularidades que acarretam salvaguardar, nas diversas escalas de intervenção.

Assim, e independentemente do grau de proteção que o edifício ou espaço a reabilitar detenha, podemos considerar quatro níveis de reabilitação, de acordo com o disposto no “Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais”, Vol I – de José Aguiar, António Reis Cabrita e João Appleton, atrás mencionado, publicado pelo L.N.E.C.:

NIVEL 1 – Reabilitação ligeira – Compreenderá, por exemplo e basicamente, a execução de pequenas reparações e beneficiações das instalações e equipamentos já existentes nos fogos, fundamentalmente na casa de banho e cozinha, tais como:

- a melhoria das condições interiores de iluminação, ventilação e exaustão, por exemplo introduzindo vãos nos compartimentos interiores, auxiliando por sistemas passivos ou mecânicos a exaustão de fumos e a ventilação das instalações sanitárias e cozinhas;
- a limpeza e reparação geral das coberturas, a reparação de elementos dos sistemas de condução de águas pluviais e dos esgotos, a substituição de telhas;
- a reparação de pontuais anomalias nos rebocos, assim como a pintura do interior e do exterior dos edifícios;
- a reparação das caixilharias existentes, a reparação e substituição dos elementos metálicos afetados pela corrosão, a limpeza generalizada dos esconsos e caixas de ar no piso térreo, quando existam;
- eventualmente a beneficiação geral das instalações elétricas e de iluminação existente.

Nestas ações de reabilitação ligeira, atua-se sobre edifícios em que o estado geral de conservação pode ser considerado como satisfatório ou razoável, não sendo necessário, fora algumas situações muito pontuais, reparar elementos estruturais ou proceder a uma substituição/transformação de soluções construtivas e espaciais existentes. Este tipo de escala de intervenção não obriga, em princípio, ao realojamento provisório, podendo processar-se sem graves inconvenientes para a vida quotidiana dos residentes.

Em termos económicos será legítimo esperar que o custo final destas operações não ultrapasse, aproximadamente, 1/3 do custo de uma habitação nova de características semelhantes (em termos de áreas).

NIVEL 2 – Reabilitação média – Além dos trabalhos já apontados, este segundo grau de atuação poderá abranger ainda:

- a reparação ou a substituição parcial de elementos de carpintaria (das caixilharias, dos elementos das escadas ou de soalhos e tetos);
- a reparação e eventual reforço de alguns elementos estruturais, geralmente das lajes dos pisos e das estruturas da cobertura;
- a reparação generalizada dos revestimentos nos paramentos interiores e exteriores e na cobertura;
- a introdução de uma nova instalação elétrica;
- a beneficiação das partes comuns do edifício;
- a realização de ligeiras alterações nas formas existentes de organização do espaço, por exemplo, retirando alguns tabiques e ampliando os espaços de compartimentos ou criando espaços úteis a partir do aproveitamento de espaços atualmente desaproveitados;
- a melhoria das condições funcionais e ambientais dos espaços em geral e também dos equipamentos existentes, por exemplo, reestruturando as cozinhas e as instalações sanitárias existentes ou, no limite, a criação de raiz destes dois últimos tipos de espaço.

Em geral é possível, na maior parte dos trabalhos, a presença dos moradores nas suas habitações. Em casos pontuais, para se efetuarem algumas operações que implicam maior grau de incomodidade, ou mesmo de maior risco, é previsível a necessidade de se assegurar o realojamento provisório dos residentes, por breves períodos, por exemplo em outros edifícios próximos de propriedade municipal a reservar para esse uso.

Em termos económicos o custo final destas operações não deverá ultrapassar o limite de, aproximadamente, 1/2 do custo de uma habitação nova de áreas e características semelhantes; - no

entanto, em alguns casos singulares e numa etapa inicial de aperfeiçoamento dos métodos e estratégias de desenvolvimento destas operações, poderá aceitar-se um exceder destes valores até um máximo de 2/3.

NIVEL 3 – Reabilitação profunda – Para além dos trabalhos descritos anteriormente, este tipo de intervenção compreende de uma forma geral:

- a necessidade de desenvolver profundas alterações na distribuição e organização interior dos espaços nos edifícios, podendo proceder-se ao aumento ou diminuição do número total de habitações através de alterações tipológicas;
- nos alojamentos poderá ser necessário a introdução ou adaptação de espaços para criar instalações e equipamentos em falta, como seja a introdução de instalações sanitárias, a reorganização funcional das cozinhas, etc.

Estes tipos de alterações e outras de igual dimensão implicam demolições e reconstruções significativas, que poderão obrigar a uma substituição parcial, ou mesmo total, de lajes de pisos e paredes divisórias, à resolução de problemas estruturais, à beneficiação e reestruturação das partes comuns e do sistema de circulações verticais e horizontais, à substituição generalizada dos elementos de carpintaria e ainda à execução de novos revestimentos.

A profundidade dos trabalhos descritos justifica a aplicação comedida de novos materiais e soluções construtivas, assim como a satisfação de exigências de qualidade mais profundas.

Sob o ponto de vista arquitetónico nada impede uma clara expressão da contemporaneidade das intervenções de transformação, através do diálogo, e mútuo entendimento, entre as linguagens das partes antigas e das novas partes a introduzir nesses edifícios.

Este tipo de intervenção obriga à desocupação dos edifícios para efetuar os trabalhos necessários, o que provoca a necessidade de realojar os moradores por períodos de tempo significativos.

Em termos económicos, estas intervenções poderão aproximar-se, muito facilmente, do custo provável de uma edificação nova de características e áreas semelhantes, o que significa que se está muito próximo do limiar do interesse apenas económico na reabilitação dos edifícios nestas condições.

NIVEL 4 – Reabilitação excecional – Operação de natureza absolutamente excecional, com um grau de desenvolvimento muito profundo que ultrapassará muito provavelmente, em tipo de obras de reparação e beneficiação, os exemplos atrás apontados e, em termos de custos, aproximando-se ou mesmo ultrapassando significativamente o custo de uma nova edificação com áreas semelhantes. Este grau da intervenção poderá obrigar:

- ao recurso pontual a técnicas de restauro para intervenções na envolvente do edifício, ou mesmo de partes do seu interior, quando o valor patrimonial do imóvel o justifique;
- à total reconstrução do edifício, fundamentada pelo valor do seu contributo para a imagem urbana do lugar, podendo incluir a modernização parcial de algumas partes da construção, instalações e equipamentos;
- à reabilitação dos edifícios para standards elevados e muito superiores aos pré-existentes.

Este último tipo de intervenção de salvaguarda terá, portanto, de ser profundamente ponderada em função do uso potencial do edifício, do seu valor intrínseco enquanto património e objeto arquitetónico possuidor, ou não, de valores de acompanhamento e participação no conjunto edificado adjacente ou próximo. Quando esses fatores não sejam suficientemente importantes ou claros, será de ponderar seriamente a possibilidade da substituição da construção antiga por uma nova edificação, feita segundo

o saber atual e com uma arquitetura contemporânea, atenta e cuidadosa face aos valores culturais do lugar e do seu contexto.

Para além dos aspetos técnicos de intervenção atrás descrita, há que considerar também que, em muitos casos, os edifícios a intervencionar se encontram ocupados, sendo necessário prever as medidas necessárias para a realização das obras tendo em conta este aspeto, medidas estas que poderão ir até à necessidade de realojamento provisório.

4

EDIFÍCIO CASO DE ESTUDO – LEVANTAMENTO E CARACTERIZAÇÃO

4.1. INTRODUÇÃO AO CASO DE ESTUDO

Os capítulos anteriores deste trabalho serviram de enquadramento e orientação ao caso de estudo que será agora abordado.

A área de intervenção localiza-se na União das Freguesias de Santa Marinha e São Pedro da Afurada, no concelho de Vila Nova de Gaia, distrito do Porto. Situada na margem sul da foz do Rio Douro, Vila Nova de Gaia (conhecido, frequentemente, pela forma sincopada de Gaia) é um município e cidade portuguesa da Área Metropolitana do Porto (NUTS III) e da Região do Norte (NUTS II) com cerca de 302.324 habitantes no seu perímetro urbano (2014). As caves do famoso vinho do Porto ficam localizadas neste concelho. Formada, originalmente, a partir de duas povoações distintas, Gaia e Vila Nova, foi elevada a cidade, no dia 28 de Junho de 1984.

Vila Nova de Gaia tem e sempre teve uma ligação muito forte à cidade vizinha do Porto, não apenas pela partilha do património comum do Vinho do Porto, mas também pelo facto de, no passado, as famílias burguesas e nobres do Porto terem, em Vila Nova de Gaia, quintas e casas de férias. Nas últimas décadas, devido ao crescimento económico e à melhoria das comunicações com a margem norte do rio Douro, Vila Nova de Gaia, progressivamente, acolheu população que trabalha, diariamente, no Porto (sobretudo, devido à construção do Metro do Porto, que estimulou e tornou ainda mais funcional esses movimentos pendulares entre Gaia e o Porto), bem como é um concelho onde trabalham e residem muitos cidadãos originários dos concelhos vizinhos da Área Metropolitana do Porto, situados logo a seguir à margem sul do rio Douro, como Espinho, Santa Maria da Feira, Arouca, São João da Madeira, Vale de Cambra ou Oliveira de Azeméis.

Gaia é um concelho de residência semanal, durante os dias úteis da semana, de muitos cidadãos naturais desses concelhos que trabalham no espaço urbano de Gaia, do Porto ou de Matosinhos, devido ao facto do custo das habitações ser menor em Gaia do que no espaço urbano do Porto e estar muito próxima do Porto, o que faz com que Gaia se torne num dos concelhos mais populosos de todo o país.

A cidade de Gaia, juntamente com os concelhos vizinhos do Porto e de Matosinhos, forma a Frente Atlântica do Porto, que constitui o núcleo populacional mais urbanizado da Área Metropolitana do Porto, situado no litoral, delimitado, a oeste, pelo Oceano Atlântico, com a influência estrutural do estuário do Rio Douro, que une Gaia ao Porto.

O edifício a reconstruir pretende com o seu projeto arquitetónico e materiais a aplicar, respeitar as características dominantes da região. A reabilitação deste edifício terá como finalidade a sua utilização para alojamento local, com vista a responder à procura na região como é apresentado na figura seguinte.

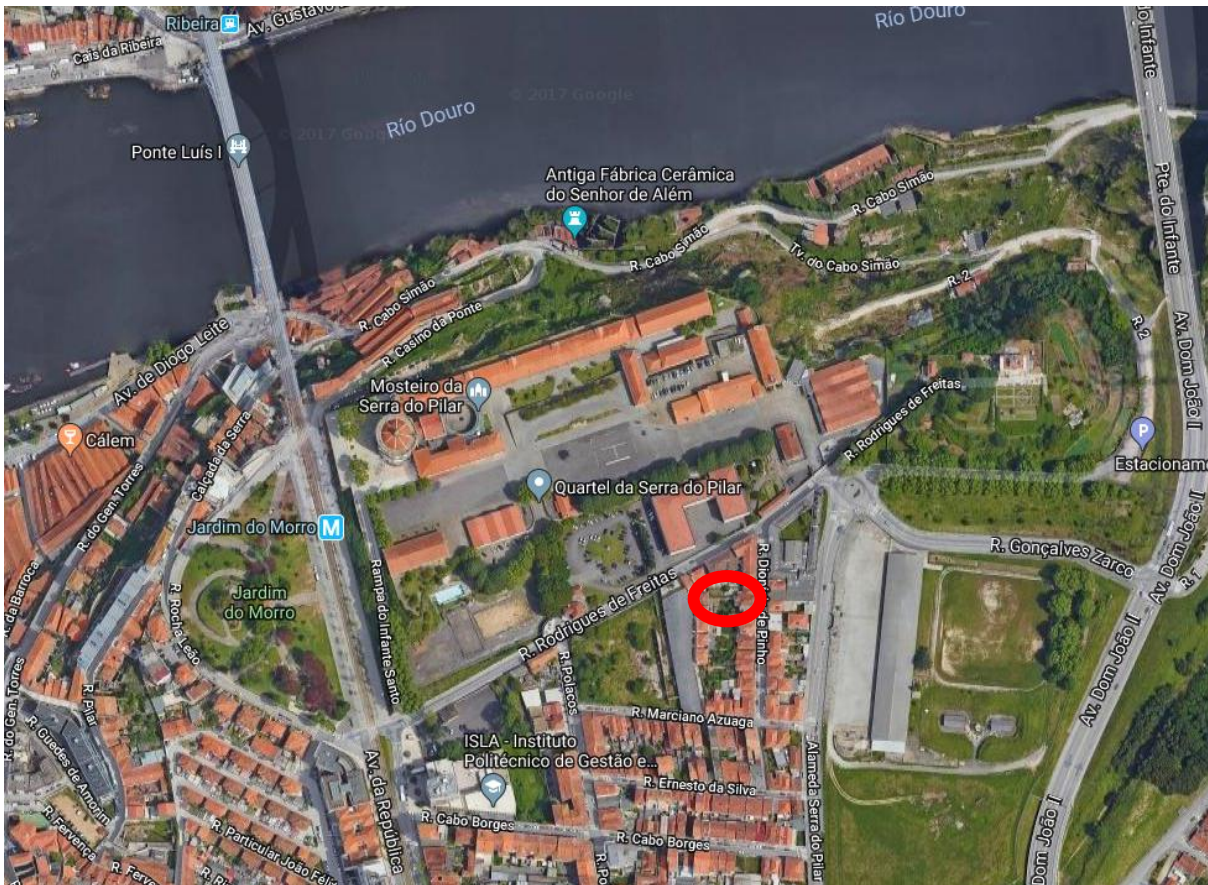


Fig.28 – Definição da Área de Intervenção

O objeto de estudo para este trabalho trata-se de uma casa situada em Vila Nova de Gaia, na Rua de Dionísio Pinho, com frente para esta (entre os n.º 38 e 46). Na altura da sua construção, esta rua denominava-se Rua Particular da Rua da Azuaga. O edifício encontra-se localizado na zona da Serra do Pilar junto a monumentos históricos como é o caso do Quartel Militar do Regimento de Artilharia N.º 5, o próprio Mosteiro da Serra do Pilar e o jardim do Morro. Esta zona da cidade de Gaia é uma das mais turísticas e atrativa dada a sua proximidade tanto às caves do vinho do Porto, no Cais de Gaia, como a zonas históricas do Porto como é o caso da Ribeira e das fontainhas. Esta proximidade é interligada pela Ponte D. Luís I, também um monumento histórico das duas cidades.

O edifício caso de estudo foi construído em 1937 tendo como primeiro proprietário o Sr. Augusto Cezar. O edifício localiza-se no conselho de Vila Nova de Gaia, na União das Freguesias de Santa Marinha e Afurada e na Rua de Dionísio de Pinho. É um edifício térreo, com 6 divisões, todas elas destinadas a habitação tendo ainda agregado a si um logradouro com uma área aproximada de 150 m². Este logradouro encontra-se nas traseiras do edifício. Na frente do edifício existem duas janelas e a porta de entrada. O tardo da casa dá acesso ao logradouro, que se encontra a uma cota mais baixa (aproximadamente 1.5 m), em mau estado de conservação e do qual se pode retirar um melhor aproveitamento. É possível ver a existência de uma pequena porta que dá acesso à caixa-de-ar

existente na parte inferior de todo o pavimento do edifício. Esta caixa-de-ar é visível na fachada do edifício pela existência de duas aberturas na parte inferior da parede exterior. Existe ainda neste espaço exterior um pequeno anexo construído recentemente pelos proprietários do edifício. A Norte e a Sul existem edifícios adjacentes, construídos sobre os mesmos muros que o edifício caso de estudo. Apesar de várias limitações, o edifício encontra-se neste momento habitado.



Fig.29 – Vista Aérea da Rua de Dionísio de Pinho



Fig.30 – Outra Vista Aérea do Edifício

Existe uma escritura datada de 1935, referente à meação da parede do edifício de estudo, com o edifício a Sul. Analisando as plantas utilizadas na construção do edifício caso de estudo é possível perceber que a propriedade adjacente a Sul já existia aquando a construção deste. Para a realização da obra, o proprietário comprou uma parte do muro já existente antes da construção. Atualmente os dois edifícios servem-se deste muro. O mesmo foi feito em 1955 quando foi construído o edifício a Norte, tendo sido vendida parte do muro pertencente ao edifício caso de estudo cedido para servir também o edifício a Norte. Existe também a planta de um projeto de uma possível ampliação do edifício caso de estudo destinado para duas habitações o qual não foi prosseguido pelo proprietário do edifício. Estes

documentos foram, em certa parte, cedidos pelo atual proprietário do edifício e pelo Arquivo Municipal Sophia de Mello Breyner - CM Gaia.

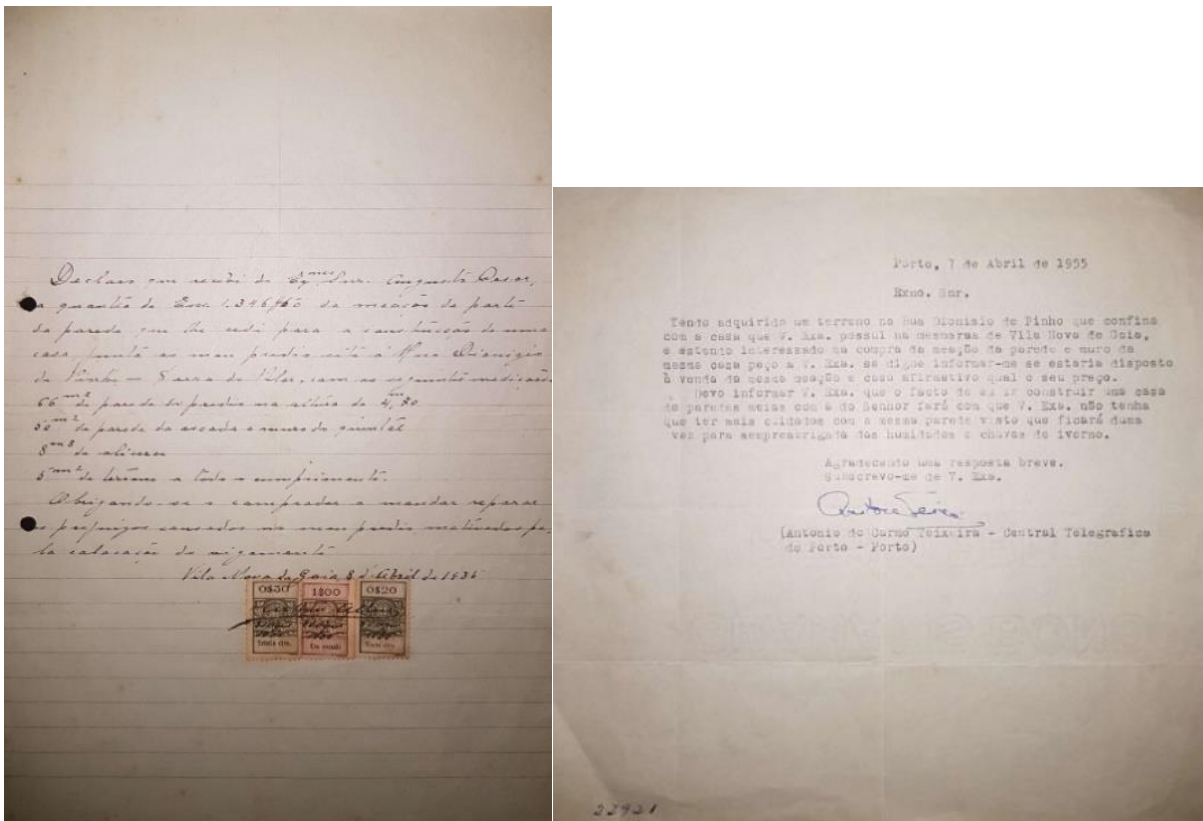


Fig.31 – Escritura dos Muros de Meação, 1935 e 1955 Respetivamente

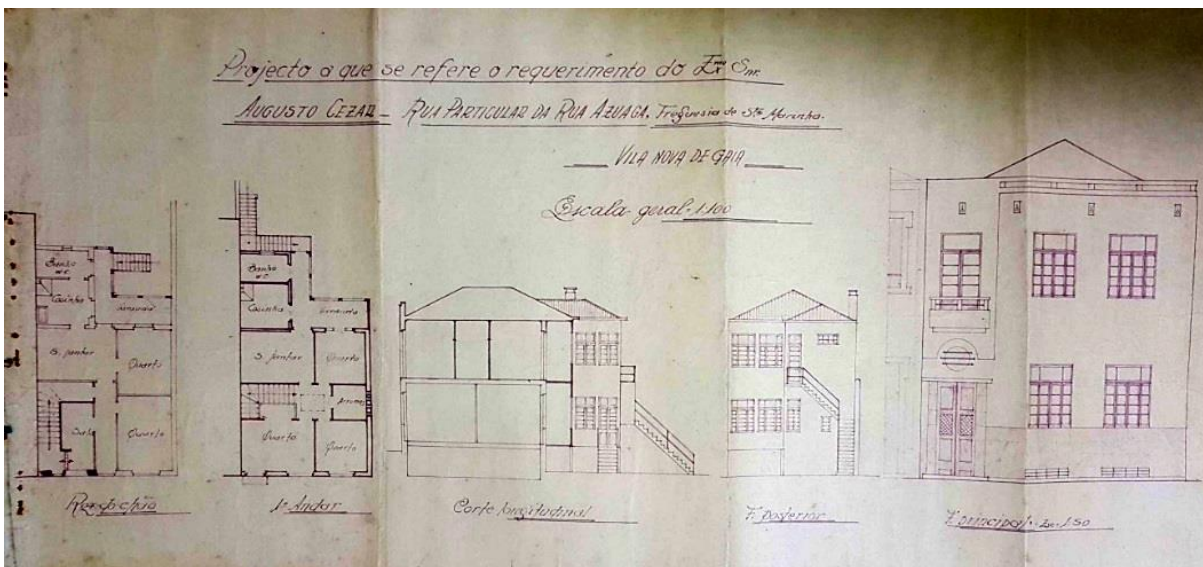


Fig.32 – Planta de Projeto de Possível Ampliação do Edifício

4.2. LEVANTAMENTO ARQUITETÓNICO

O edifício existente encontra-se num estado razoável de conservação encontrando-se em utilização como habitação familiar.

É uma habitação constituída por apenas um piso acessível. O acesso ao interior é feito pela porta localizada na fachada do edifício sendo este o único acesso direto ao interior do mesmo.

Na parte inferior do edifício existe uma caixa de ar com um pé direito com cerca de 1,0m. Esta zona não tem qualquer utilização, no entanto, está prevista uma posterior utilização, devendo, por isso ser realizada uma escavação no mesmo e a respetiva manutenção nas paredes estruturais que suporta o piso superior. Ao nível da cave, mas no exterior do edifício foi construído um anexo que serve como arrumos. É possível verificar na figura 33 que na parte inferior da cozinha e da casa de banho não existe caixa de ar.

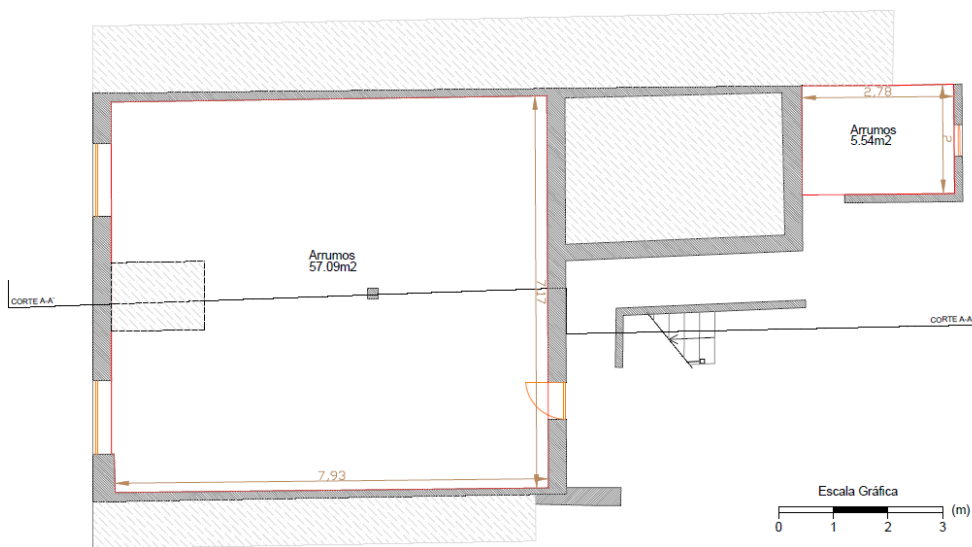


Fig.33 – Planta da Cave



Fig.34 – Planta do Rés do Chão

O rés do chão está dividido em três quartos, uma sala comum, uma casa de banho e uma cozinha (na qual existe o acesso lateral para o exterior da casa. Existe ainda uma zona de lavandaria coberta por uma estrutura metálica envidraçada. O acesso ao logradouro é feito por umas escadas estando este uma cota inferior tanto do rés do chão como da cota da rua.

A cobertura é dividida em duas zonas distintas. A primeira corresponde ao corpo principal do edifício o qual contem a caixa de ar na cave, e o segundo é a zona correspondente à cozinha e casa de banho. Existem ainda as coberturas do anexo exterior e na lavandaria, mas que foram construídas já numa fase posterior não tendo qualquer ligação com o edifício principal.

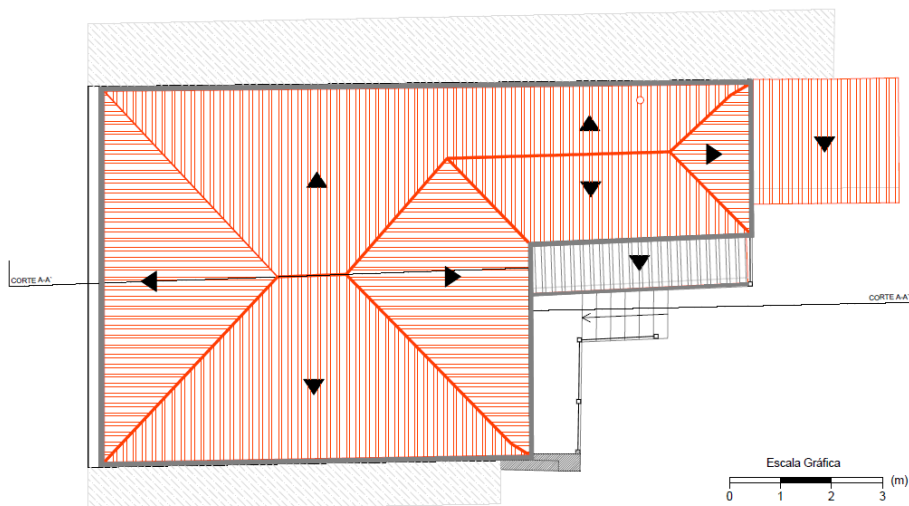


Fig.35 – Planta da Cobertura

4.3. LEVANTAMENTO ESTRUTURAL

4.3.1. FUNDAÇÕES

Em edifícios antigos, como é o caso do caso de estudo, as fundações são na maioria das vezes executadas em alvenaria de pedra, preferencialmente constituídas por perpianho, dispostas de forma a constituírem o alargamento exigido às sapatas. Estes elementos alcançam as profundidades necessárias até encontrarem terreno firme. Os alicerces deste edifício em estudo vão a uma profundidade não conhecida, mas que se reconhece ser em solo firme, acabando por levar uma fiada de perpianho em baixo na da sua largura de 70 cm.



Fig.36 – Fundação Contínua em Alvenaria de Pedra

4.3.2. PAREDES EXTERIORES

As paredes exteriores são construídas em perpianho, argamassadas com cal e saibro. A cantaria aplicada é tosca, sendo os portais revestidos a argamassa de cimento. Estas paredes apresentam uma largura muito superior às paredes interiores por se tratar de suportes da estrutura da cobertura. Estes elementos também contribuem para o travamento das paredes de meiação e consequente solidarização do conjunto das paredes exteriores, em geral menos solicitadas que as paredes de meiação. É possível verificar na fachada a existência de variados tipos de lancis tanto nos vãos das janelas como das portas. Todas as paredes exteriores estão rebocadas e pintadas à cor verde água em toda a sua altura. Pelo interior, as paredes são emboçadas e regularizadas com argamassa de cal, areia e saibro, com acabamento a estuque, efetuado através de um barramento de pasta de cal e posteriormente pintado.

Na fachada da rua existe ainda duas frestas que correspondem a pequenas aberturas praticamente ao nível do pavimento, destinadas à ventilação da caixa de ar existente na parte inferior do pavimento do edifício. Na fachada de tardo, existe um pequeno postigo com caixilho envidraçado destinado à iluminação e ventilação da instalação sanitária. Voltando à fachada da rua, é possível verificar a existência da cimalha (ou cornija) ao longo de todo o seu comprimento. Este elemento singular, para além de decorativo, tem também um carácter funcional, ao prolongar o beirado das telhas, de forma a proteger as fachadas conduzindo as águas pluviais tanto quanto possível para o canal apropriado.



Fig.37 – Fachada Principal do Edifício



Fig.38 – Fachada Tardoz do Edifício

4.3.3. PAREDES INTERIORES

As paredes interiores deste edifício são de carácter não resistente desempenhando apenas funções de travamento geral da estrutura. Estas paredes são do tipo tabique simples, constituídas por uma estrutura de barroto com 6 a 7 cm de lado, preenchidas por um tabuado com 4 a 5 cm de espessura, afastadas de 1 cm, colocadas na vertical e pregadas aos frechais. São revestidas da mesma forma que as restantes paredes do edifício contendo em todo o seu comprimento rodapés que são igualmente distribuídos pela parte interior de todas as paredes da habitação, funcionando como remate e proteção do acabamento de reboco estucado das paredes e disfarçando da melhor forma a transição entre as paredes e o pavimento. Estes elementos são constituídos por uma simples tábua de madeira com cerca de 23 cm de altura.



Fig.39 – Parede Interior em Tabique

4.3.4. PAVIMENTO

Os vigamentos da armação e travejamento são em pinho nacional, esquadriados, com secção de 0.22x0.08 e com um espaçamento entre si nunca superior a 60 cm de eixo a eixo tendo neles aplicados duas ordens de tarugos. O vigamento encontra-se apoiado nas paredes de meação não chegando a apoiar-se em toda a espessura da parede. O pavimento é revestido por um soalho em madeira de pinho, galgados em larguras não superior a 0.12 cm em todo o comprimento dos compartimentos. O pavimento da cozinha e da instalação sanitária são soalhados e revestidos com mosaico. O pavimento de um dos quartos foi revestido recentemente com pavimento flutuante tendo sido colocado sobre o pavimento antigo.



Fig.40 – Transição do Pavimento em Madeira para o Pavimento em Mosaico

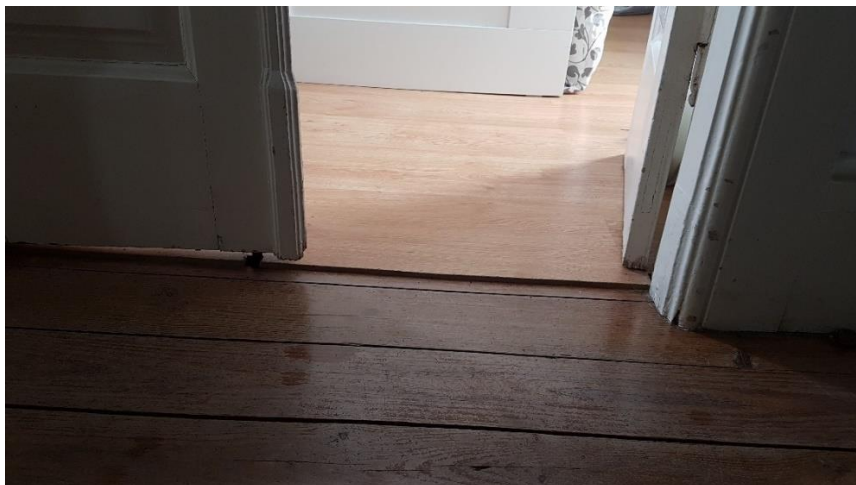


Fig.41 – Transição do Pavimento em Madeira para o Pavimento Flutuante



Fig.42 – Estrutura de Suporte do Pavimento

4.3.5. TETO

No edifício em estudo foi recentemente colocado em todos os compartimentos teto falso em pladur sendo que este se encontra a encobrir por completo todo o teto original do edifício. Este é constituído por madeira revestida por uma argamassa e com acabamento estucado.

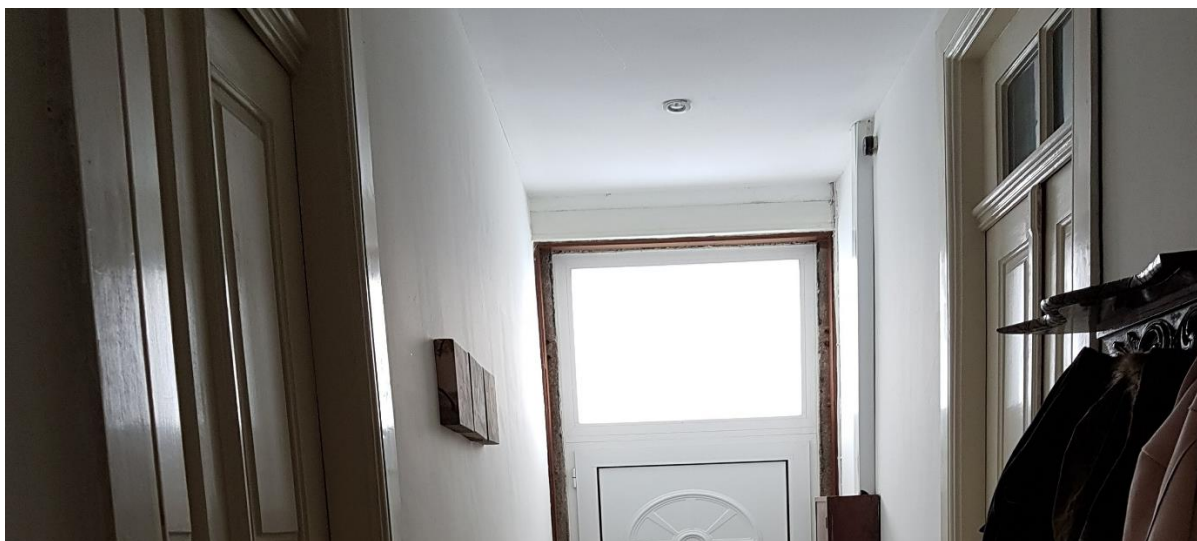


Fig.43 – Pormenor do Teto Falso em Pladur no Hall de Entrada

4.3.6. COBERTURA

A estrutura deste telhado é constituída por asna com pendural e escoras, executadas com peças esquadriadas. Este espaço não tem qualquer tipo de aproveitamento ou uso. Esta estrutura suporta toda a cobertura, que é revestida com telhas do tipo Marselha. Existe ainda uma mini chaminé pela qual é feita a exaustão da cozinha.



Fig.44 – Asna com Pendural e Escoras

Uma vez que o edifício se encontra confrontado com dois edifícios, tanto a norte como a sul e tendo estes uma cércea superior, a cobertura é constituída ainda por dois algerozes com parede de meação comum (Fig.45). Na fachada da rua existe uma platibanda (Fig.46).



Fig.45 – Pormenor do Tipo de Algeroz com Parede de Meação



Fig.46 – Pormenor do Tipo de Algeroz de Remate da Tacaniça com a Platibanda

4.3.7. CAIXILHOS EXTERIORES

Quanto aos caixilhos exteriores do edifício, todos eles foram já substituídos pelo atual proprietário por materiais elementos novos de alumínio. Todas as janelas nas paredes exteriores são janelas de peito de batente. Os caixilhos de abrir são encimados por uma bandeira com caixilho fixo.



Fig.47 – Caixilharia Exterior em Alumínio

4.3.8 CAIXILHOS INTERIORES

As caixilharias das portas interiores são todas em madeira e com várias marcas de uso. As portas interiores dos compartimentos são sempre compostas por uma bandeira com caixilho de vidro, de maneira a permitir iluminar os espaços interiores com a luz provenientes dos vãos das fachadas. Estes caixilhos variam entre 2 a 3 folhas de abrir, sendo constituídos por uma esquadria de tábuas, com 3 cm de espessura, dispostas em forma de couceiras e travessas.



Fig.48 – Caixilharia Interior em Madeira



Fig.49 – Proteção Interior em Madeira

5

PROPOSTA PRELIMINAR DE INTERVENÇÃO E ESTIMATIVA DE CUSTOS DA REABILITAÇÃO

5.1. BREVE ANTEVISÃO DO PROJETO

O edifício situa-se na Serra do Pilar, junto à Avenida da República e ao Jardim do Morro. Na zona envolvente predomina a habitação e, em escala reduzida o comércio.

O desenvolvimento urbanístico previsto para a zona aposta na habitação, no entanto também está previsto desenvolvimentos no âmbito de serviços diversos, desde o Turismo, Hotelaria, Restauração, Cultura, Comércio, entre outros que dinamizam o espaço envolvente cada vez mais procurado como espaço de encontro e diversão dos habitantes do grande Porto e muito procurado para *ateliers* e habitação da camada mais jovem da população.

Situado na Rua de Dionísio de Pinho, ocupa uma área aproximada de 250 m². Está inserido em Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade de Gaia, e nas denominadas Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia Mista do Plano Diretor Municipal. Em termos de condicionantes, o edifício a alterar e ampliar, insere-se na Zona Especial de Proteção (ZEP) do Mosteiro da Serra do Pilar, e por consequência o licenciamento das obras pretendidas será sempre condicionado à emissão do parecer favorável vinculativo por parte da Direção Regional de Cultura do Norte (DRCN).

Os acessos são bons, considerando que o edifício se insere. Nas imediações encontra-se a Estação de Comboios de General Torres, a estação de Metro de General Torres e do Jardim do Morro e uma boa rede de transportes públicos, existindo uma boa capacidade de estacionamento publico nas imediações.

O edifício é uma habitação unifamiliar composto por 1 piso, acrescentando-se uma cave. Foi construído em 1937 servido de habitação desde a sua construção mudando de proprietários apenas 2 vezes.

5.2. ARQUITETURA

A arquitetura do edifício foi obtida recorrendo a um levantamento geométrico à fita de todo o edifício. Após este levantamento procedeu-se ao seu desenho no “*software*” *AUTOCAD* que, junto com as fotografias, permitem caracterizar o edifício.

O edifício insere-se num conjunto de edifícios unidos por muros de meação, sem nunca haver entradas de garagens. O edifício em estudo tem uma altura de apenas 1 piso enquanto os dois edifícios adjacentes têm altura de 2 pisos mesmo tendo cércea diferente.

No exterior, o edifício em estudo apresenta uma frente com cerca de 5 metros, confrontante com a rua. Os desenhos dos alçados das casas desta rua diferem bastante entre si, devido aos anos em que foram construídos.



Fig.50 – Alçado Principal



Fig.51 – Alçado Tardoz

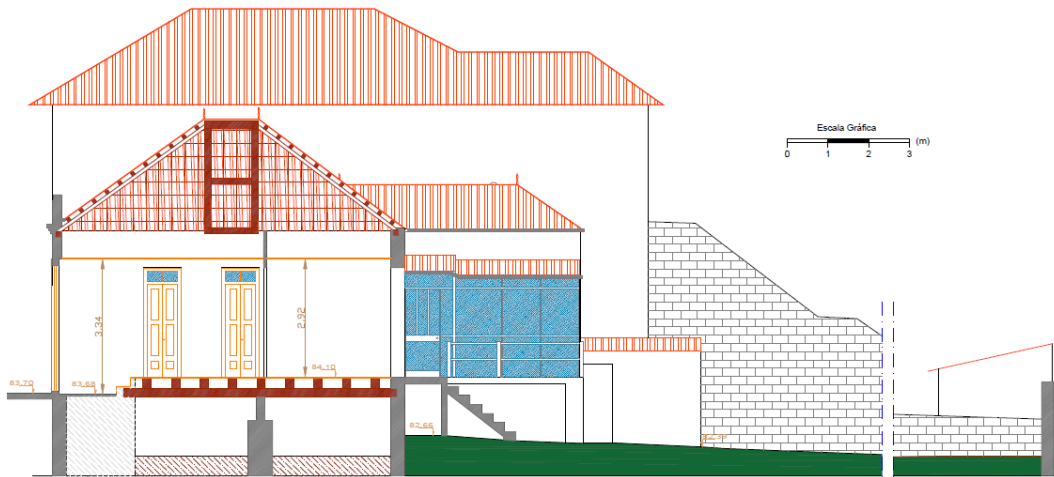


Fig.52 – Corte A-A'

5.3. ADAPTAÇÃO DA MORADIA PARA ALOJAMENTO LOCAL

Por reabilitação de edifícios, entendem-se as ações de intervenção necessárias e suficientes para os dotar de condições de segurança, funcionalidade e conforto, respeitando a sua arquitetura, tipologia e sistema construtivo [15].

Assim, a proposta para o caso em estudo passa por uma tentativa de adequar o mesmo ao mercado de alojamento local na tipologia hostel com vista à criação de um espaço de qualidade, tentando sempre que possível recorrer a medidas pouco custosas ou intrusivas na estrutura do edifício. No entanto, no mercado do alojamento turístico o que se reflete em rendimento é o número de camas e por isso, tentou-se realizar uma intervenção com esse objetivo. Considerando o edifício existente com poucas dimensões, optou-se por ampliar a sua extensão partindo do corpo principal até ao limite do edifício adjacente mais extenso como podemos ver na figura 53.

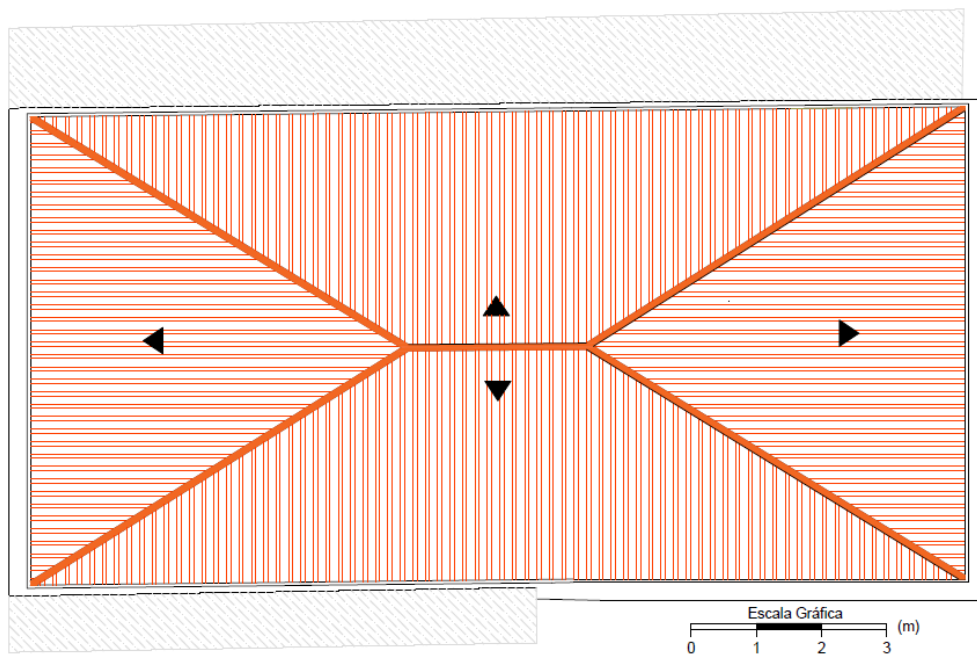


Fig.53 – Planta da Cobertura do Edifício Reabilitado

Com este alargamento o edifício passará a dispor de dois corpos distintos separados pela caixa de escadas. Este segundo corpo (mais pequeno) poderá ser construído em betão armado, numa estrutura metálica ou mesmo numa estrutura mista. Para além do alargamento em comprimentos, procurar-se-á utilizar o maior espaço possível em altura. Para isso optou-se por definir como limite a altura do edifício adjacente mais alto.

No que toca ao exterior, este será melhorado, tentando ser um espaço diferencial e acolhedor para todos os seus utilizadores. Uma vez que existe uma área considerável no exterior poderá ser estudado a construção de um pequeno compartimento no final do espaço servindo como Bar, Lavandaria ou Arrumos, etc.. Nesta área de logradouro o terreno será trabalhado com a colocação de relva natural. No entanto não será detalhado nesta dissertação a disposição do espaço exterior.

No interior do edifício praticamente todas as paredes divisórias serão destruídas dando lugar a paredes em pladur numa outra disposição. O piso -1 servirá como zona comum para os hóspedes. Será o patamar de ligação entre o espaço exterior e o edifício. Nesta zona poderá encontrar-se uma zona acolhedora divertida contendo sofás, televisão, jogos, etc.. A parede exterior irá contar com portas envidraçadas para que seja possível ver o jardim. Nos dias de chuva também será agradável permanecer nesta área assistindo à queda da chuva.

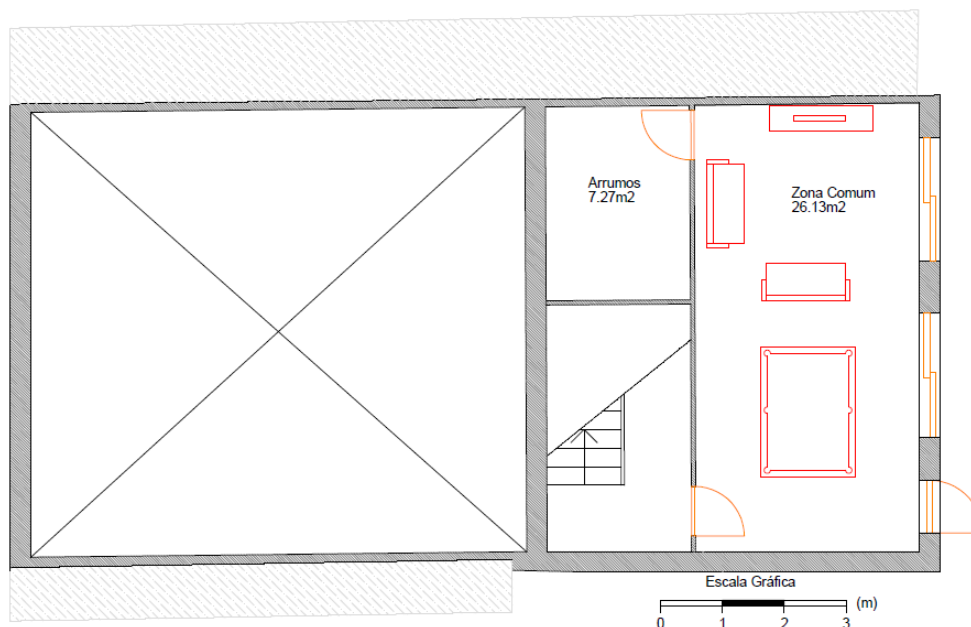


Fig.54 – Planta do Piso -1 do Edifício Reabilitado

Para o rés do chão a proposta inicial será aterro completo (onde se localizava a caixa de ar), nivelando todo o pavimento à cota de entrada removendo assim as escadas da entrada. Com isto torna-se este piso acessível a qualquer pessoa. Neste piso estará localizada a receção do hostel, a cozinha comum, instalações sanitárias e uma pequena sala de leitura que poderá ser transformada em quarto sempre que surja a necessidade de alojar alguém sem capacidade de subir escadas uma vez que não existirá elevador de acesso aos quartos. Para servir de apoio à receção, será implantada uma sala de arrumos para nesta zona. Uma vez que não se prender alterar a fachada do edifício foram mantidas a porta e as duas janelas assim com as suas portadas em madeira.

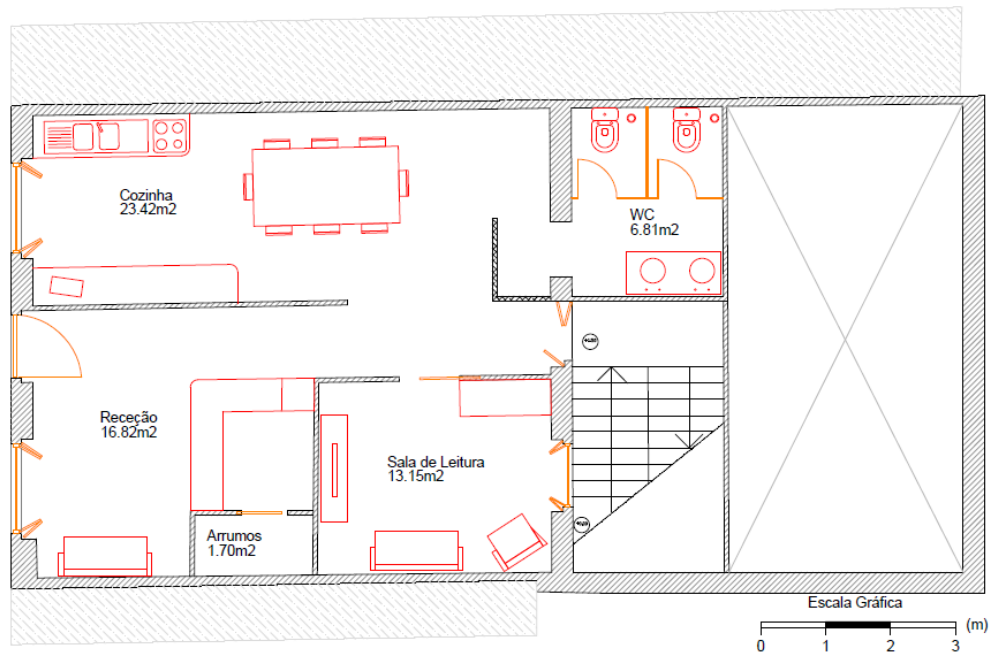


Fig.55 – Planta do Rés do Chão do Edifício Reabilitado

Para primeiro andar está previsto um dormitório com 4 beliches (8 camas) e a respetiva instalação sanitária com sanita e duche e lavatório. Uma vez que será um dormitório misto, a instalação sanitária também será de utilização mista. A procura por estes alojamentos não requer grande privacidade nem elevado nível de conforto como a de um hotel. O público que procura este tipo de alojamento utiliza os dormitórios apenas para dormir e passa muito pouco tempo nele. O facto de ser um dormitório misto não implica qualquer tipo de entrave na sua utilização/procura como se tem comprovado pela elevada procura nos últimos anos. Para tornar mais comodo e combater a falta de espaço optou-se por colocar na maioria das entradas portas de correr. Os beliches inferiores contaram cada um com um armário com as medidas necessárias impostas pela legislação como verificamos no capítulo 2 desta dissertação. Outra das opções tomadas nesta fase foi a construção em patamares desnivelados. Não será possível a demonstração desse desnível em cortes, mas esta medida serve para aproveitar as diferenças de cotas entre o piso - 1 e o Rés do Chão e também para dar um maior pé direito ao ultimo piso (piso 2) no qual teremos triliches (3 camas).



Fig.56 – Exemplo de Triliche – *The Passenger Hostel*

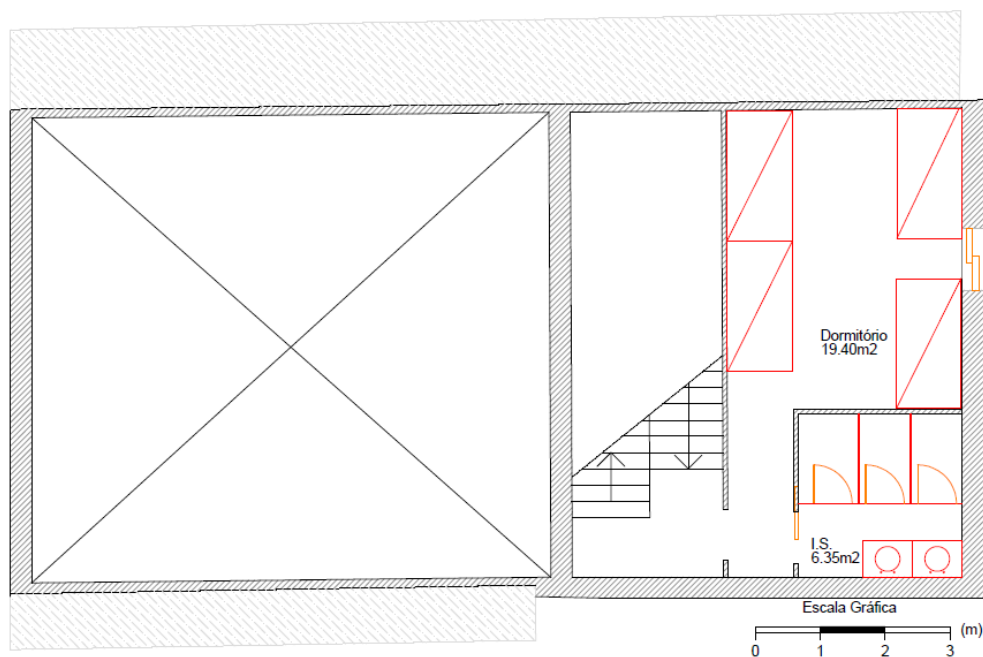


Fig.57 – Planta do Piso 1 do Edifício Reabilitado

No último piso (piso 2) teremos dois dormitórios com 3 traliches cada um (18 camas). Mais uma vez, para manter o nível de conforto, será instalado em cada dormitório uma pequena instalação sanitária com sanita, lavatório e duche. A sua utilização não está limitada ao uso exclusivo de hóspedes do próprio dormitório o que faz com que não seja necessário esperar no caso de esta estar ocupada podendo utilizar a do dormitório ao lado. Mais uma vez a utilização de portas de correr está implícita, no entanto quando não é possível utilizam-se as portas convencionais.

Uma vez que nem todos os turistas procuram os dormitórios, existiram dois quartos privados com a própria instalação sanitária. Neste caso as I.S. são de uso exclusivo do respetivo quarto. Estes dois quartos contam com janelas amplas para aproveitar a vista para o Mosteiro da Serra do Pilar. A altura de dois pisos não será suficiente para uma vista da cidade do Porto, no entanto será possível ver o Mosteiro no cimo da serra.

Para este estudo preliminar das disposições foram consultados o PDM de Vila Nova de Gaia assim como a opinião de arquitetos especializados na reabilitação de edifícios nesta zona do país. Assim teremos um total de 3 dormitórios com capacidade para 26 hóspedes (dois dormitórios com 9 camas e um dormitório com 8 camas) e 2 quartos privados com capacidade para 3 hóspedes cada perfazendo uma capacidade total para 32 hóspedes.

Quadro 12 – Resumo da Capacidade do Hostel

Tipologia	Número	Capacidade
Dormitório	3	8 / 9 / 9
Quarto Privados	2	3 / 3

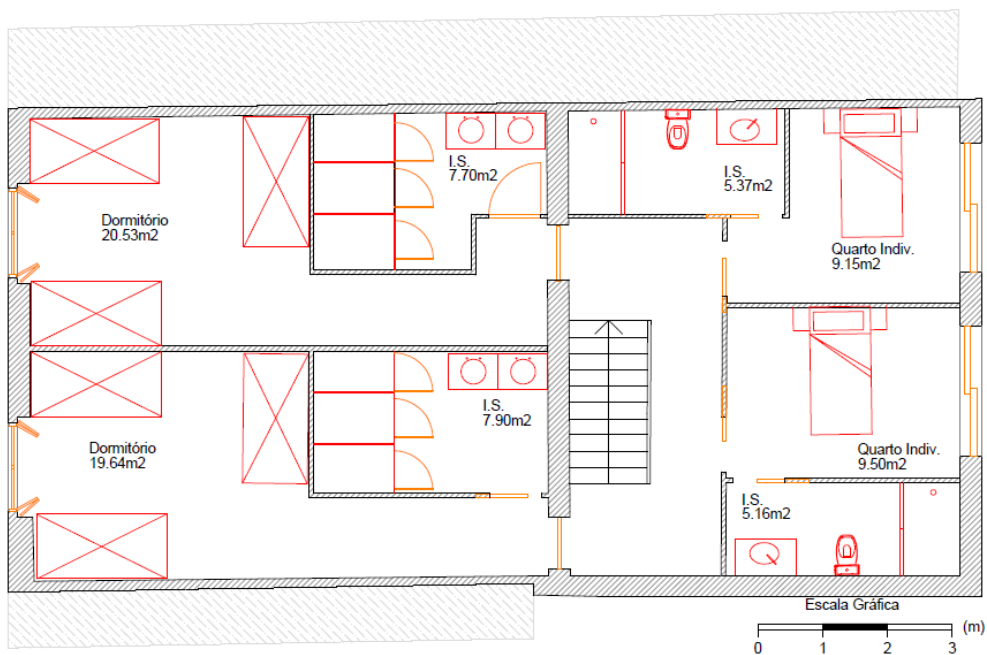


Fig.58 – Planta do Piso 2 do Edifício Reabilitado

5.4. ESTIMATIVA DO CUSTO DE INTERVENÇÃO

Para ajudar na elaboração do orçamento necessário para estudo do investimento inicial foi adotado o simulador de custo de obra. O valor de 600€/m² para uma obra como esta parece ser um valor razoavelmente aceitável. No entanto, e querendo ter um pouco mais de credibilidade no valor adotado, optou-se por seguir este simulador *online*. Este simulador é uma das ferramentas digitais lançadas pela Ordem dos Arquitetos em 2016, no âmbito do programa "escolha – arquitectura". Para responder a questões como – “Como posso encontrar um arquiteto? “Quanto vão custar as obras que pretendo fazer?” – e por acreditar que estas são perguntas para as quais é muitas vezes difícil encontrar respostas, a Ordem dos Arquitetos (OA) criou duas ferramentas, disponíveis na Internet, que pretendem também ser um contributo para trazer a arquitetura para o quotidiano das pessoas.

simulador	resultado
<input type="text" value="localização"/>	
<input type="text" value="uso"/>	
<input type="text" value="contexto urbano"/>	
<input type="text" value="tipo de obra"/>	
<input type="text" value="área (m2)"/>	
<input type="button" value="simular"/>	
<input type="button" value="reinciar 0"/>	

©2016 Ordem dos Arquitetos Secção Regional Sul. Todos os direitos reservados

Fig.59 – Janela de entrada do sitio da Internet “escolha – arquitectura”

Este simulador permite obter, de forma rápida e gratuita, uma estimativa de quanto custará fazer uma determinada obra. Tem como filtros a localização, o uso, o tipo de obra (nova ou de reabilitação), o contexto urbano e a área. Este simulador indica a média do custo de construção por metro quadrado de obras realizadas nos últimos três anos. Para uma melhor análise foram feitas três simulações. Para isso foi necessário estimar as áreas do edifício reabilitado.

Área reabilitada do Piso -1 = 48,60 m²

Área reabilitada do Rés do Chão = 113,00 m²

Área reabilitada do Piso 1 = 48,60 m²

Área reabilitada do Piso 2 = 113,00 m²

Área total reabilitada a ter em conta = 322,20 m²

Com este valor de referência obteve-se as seguintes simulações:

Simulação 1

- **Localização:** áreas metropolitanas;
- **Uso:** turismo;
- **Contexto urbano:** urbano – consolidado;
- **Tipo de obra:** reabilitação;
- **Área:** 322,20 m²

Após a simulação 1 foi obtido como resultado o valor de 468,00 €/m². Assim sendo uma estimativa para o custo de uma obra com estes parâmetros ronda os 150.696,00 €. Deve se ter em conta que o calculo deste custo de obra foi efetuado com base em apenas 1 registo constante na base de dados do simulador.

Este valor de 468,00 € representa cerca de 97% do valor médio de construção por metro quadrado, nos termos da alínea d) do n.º 1 e n.º 3 do art.º 62º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e da Portaria n.º 345-B/2016, de 30 de dezembro, que estipulou o valor de 482,40 € para o ano 2017.

Simulação 2

- **Localização:** áreas metropolitanas;
- **Uso:** habitação;
- **Contexto urbano:** urbano – consolidado;
- **Tipo de obra:** reabilitação;
- **Área:** 322,20 m²

Após a simulação 2 foi obtido como resultado o valor de 658,11 €/m². Assim sendo, a estimativa para o custo de uma obra com estes parâmetros ronda os 211.909,89 €. Deve-se ter em conta que o calculo deste custo de obra foi efetuado com base em 19 registo constante na base de dados do simulador.

Este valor de 658,11 € representa cerca de 136% do valor médio de construção por metro quadrado, nos termos da alínea d) do n.º 1 e n.º 3 do art.º 62º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e da Portaria n.º 345-B/2016, de 30 de dezembro, que estipulou o valor de 482,40 € para o ano 2017.

Simulação 3

- **Localização:** áreas metropolitanas;
- **Uso:** habitação - moradia;
- **Contexto urbano:** urbano – consolidado;
- **Tipo de obra:** reabilitação;
- **Área:** 322,20 m²

Após a simulação 3 foi obtido como resultado o valor de 667,17 €/m². Assim sendo a estimativa para o custo de uma obra com estes parâmetros ronda os 214.827,67 €. Deve se ter em conta que o calculo deste custo de obra foi efetuado com base em 6 registos constantes na base de dados do simulador.

Este valor de 667,17 € representa cerca de 138% do valor médio de construção por metro quadrado, nos termos da alínea d) do n.º 1 e n.º 3 do art.º 62º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e da Portaria n.º 345-B/2016, de 30 de dezembro, que estipulou o valor de 482,40 € para o ano 2017.

A estas estimativas do custo de obra deverá ser acrescida os valores relativos ao projeto de arquitetura e restantes projetos de especialidades necessários à sua execução, bem como os valores relativos às taxas administrativas e taxas urbanísticas uma vez que uma obra como esta não se encontra isenta de controlo prévio. Nenhum destes valores apresentados inclui IVA.

Para este projeto e, tendo em conta estas três simulações, foi adotado então como valor médio de custo de reabilitação de 600,00 €/m².

Para um valor de 600,00 €/m² num edifício com uma área de construção aproximada de 325 m² tem se o custo de obras de reabilitação a rondar o valor de 195.00,00 €. A este valor acresce ainda um total de 15.000,00 €, que se julga ser um valor aceitável para o recheio do hostel.

6

ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

6.1. INTRODUÇÃO

A análise prévia de viabilidade que se pretende realizar deverá incidir sobre o custo global do projeto, o que incluirá a aquisição do imóvel, o valor estimado no capítulo 5 para a reabilitação e ampliação do edifício e a atividade do hostel, na sua fase de operação, face às despesas de investimento necessárias incorrer para o implementar.

No presente capítulo será avaliado o comportamento, em simultâneo, dos pressupostos de receitas e de despesas que se perspetivam sejam gerados por este projeto de investimento. Será, posteriormente, determinada a Demonstração de Resultados, os meios libertos pelo projeto e, a partir dos Meios Libertos (EBITDA) resultantes da exploração, serão calculados os principais indicadores que permitem a apreciação da viabilidade do projeto, nomeadamente o Valor Atualizado Líquido (VAL), a Taxa Interna de Rentabilidade (TIR) e o Prazo do Retorno do Investimento (*Payback*). Devido à falta de alguma informação necessária para a análise, foram definidos certos pressupostos para a elaboração desta análise.

6.2. CARACTERIZAÇÃO DO INVESTIMENTO

Iniciando esta análise pelo montante de investimento necessário, este será dividido pelo valor de compra do imóvel, pelo valor global estimado para as obras de reabilitação do edifício definido no capítulo anterior, e pelo preço estimado do recheio do edifício (mobiliário, decoração e equipamentos).

O edifício irá ser adquirido por 30.000,00 € pelos futuros proprietários. Este baixo valor deve-se ao facto de o edifício em estudo pertencer a familiares dos futuros proprietários tendo já chegado a acordo sobre o valor da transação.

O valor global para as obras de reabilitação de acordo com o programa preliminar deste projeto foi estimado em 195.000,00 € correspondendo a 600,00 €/m².

Neste montante não está incluído o equipamento e mobiliário necessário para o hostel assim como o preço dos beliches e dos triliches. O valor destes últimos foi apurado após consultar o preço dos beliches do “*New Lisbon Concept Hostel*” e dos triliches do “*The Passenger Hostel*” localizados nas cidades de Lisboa e Porto respetivamente e que têm características similares aos pretendidos para este projeto.

Quadro 13 – Descritivo do Valor Total de Investimento

Imóvel	30.000,00 €
Obras de Reabilitação e Ampliação	195.000,00 €
Recheio do Hostel	15.000,00 €
Total	240.000,00 €

6.3. FONTES DE FINANCIAMENTO

Para obter capacidade financeira para suportar este projeto, será necessário recorrer a instituições de crédito ou programas de financiamento como o Portugal 2020 entre outros. Uma vez que para a compra do edifício pretende-se utilizar apenas capitais próprios, o valor do financiamento necessário, a obter através de crédito ou através de apoio de programas de financiamento, ronda os 210.000,00 €.

Devido à especificidade do projeto, ao facto de o edifício se encontrar na ARU Cidade de Gaia (ver Fig.59) e por se tratar de um projeto ligado ao turismo, irá recorrer-se à Linha de Apoio à Qualificação da Oferta 2017/2018, patrocinada pelo Turismo de Portugal.

Esta linha de crédito alia o Turismo de Portugal, o Sistema Bancário e a Portuga Capital Ventures numa parceria que consiste no financiamento até ao montante de 2.000.000,00 € com um prazo de retorno máximo até 15 anos incluindo um período de carência de capital de 4 anos. Considerando a localização do edifício a reabilitar, este projeto pode ainda contar com um financiamento de 75 % do Turismo de Portugal e de 25 % de uma instituição Bancária. Não aprofundando o tema do financiamento, considerou-se uma taxa de juro de 3,5 % na instituição bancária e de 1,75 % no Turismo de Portugal (metade, conforme é mencionado no programa de apoio).



Fig.60 – Delimitação da ARU Cidade de Gaia

De seguida passamos à elaboração do plano de juros do financiamento de 157.500,00 €, financiados pelo Turismo de Portugal com uma taxa de juro de 1,75 %, e de 52.500,00 € financiado pela Instituição Bancária com uma taxa de juro de 3,5 %. O prazo de retorno do financiamento adotado é de 15 anos onde estão incluídos apenas 2 anos de carência de capital.

Quadro 14 – Plano de Juros do Financiamento do Turismo de Portugal

Plano de Juros do Financiamento do Turismo de Portugal				
Ano	Divida	Amortização	Juros	Total
2018	157.500,00 €	0,00 €	2.756,25 €	2.724,73 €
2019	157.500,00 €	0,00 €	2.756,25 €	2.724,73 €
2020	157.500,00 €	12.115,38 €	2.756,25 €	14.701,55 €
2021	145.384,62 €	12.115,38 €	2.544,23 €	14.491,96 €
2022	133.269,23 €	12.115,38 €	2.332,21 €	14.282,36 €
2023	121.153,85 €	12.115,38 €	2.120,19 €	14.072,77 €
2024	109.038,46 €	12.115,38 €	1.908,17 €	13.863,17 €
2025	96.923,08 €	12.115,38 €	1.696,15 €	13.653,58 €
2026	84.807,69 €	12.115,38 €	1.484,13 €	13.443,98 €
2027	72.692,31 €	12.115,38 €	1.272,12 €	13.234,39 €
2028	60.576,92 €	12.115,38 €	1.060,10 €	13.024,80 €
2029	48.461,54 €	12.115,38 €	848,08 €	12.815,20 €
2030	36.346,15 €	12.115,38 €	636,06 €	12.605,61 €
2031	24.230,77 €	12.115,38 €	424,04 €	12.396,01 €
2032	12.115,38 €	12.115,38 €	212,02 €	12.186,42 €
Total	157.500,00 €	157.500,00 €	24.806,25 €	180.221,25 €

Quadro 15 – Plano de Juros do Financiamento da Instituição Bancária

Plano de Juros do Financiamento da Instituição Bancária				
Ano	Divida	Amortização	Juros	Total
2018	52.500,00 €	0,00 €	1.837,50 €	1.816,48 €
2019	52.500,00 €	0,00 €	1.816,48 €	1.816,48 €
2020	52.500,00 €	4.038,46 €	1.816,48 €	5.808,76 €
2021	48.461,54 €	4.038,46 €	1.676,76 €	5.669,03 €
2022	44.423,08 €	4.038,46 €	1.537,03 €	5.529,30 €
2023	40.384,62 €	4.038,46 €	1.397,30 €	5.389,57 €
2024	36.346,15 €	4.038,46 €	1.257,57 €	5.249,84 €
2025	32.307,69 €	4.038,46 €	1.117,84 €	5.110,11 €
2026	28.269,23 €	4.038,46 €	978,11 €	4.970,38 €
2027	24.230,77 €	4.038,46 €	838,38 €	4.830,65 €
2028	20.192,31 €	4.038,46 €	698,65 €	4.690,92 €
2029	16.153,85 €	4.038,46 €	558,92 €	4.551,19 €
2030	12.115,38 €	4.038,46 €	419,19 €	4.411,46 €
2031	8.076,92 €	4.038,46 €	279,46 €	4.271,73 €
2032	4.038,46 €	4.038,46 €	139,73 €	4.132,00 €
Total		52.500,00 €	16.369,38 €	68.247,93 €

6.4. PLANO FINANCEIRO

Depois de analisado o investimento seguir-se-á o planeamento financeiro da atividade a que esta reabilitação se destina. Para explicar toda a estrutura de custos e de receitas da exploração do hostel, serão feitas algumas considerações. Em termos de sazonalidade, foram definidas duas épocas distintas. Época baixa corresponde aos meses de novembro, dezembro, janeiro, fevereiro, março e abril, pertencendo os restantes meses à época alta. Estas duas épocas foram definidas tendo em conta a análise efetuada no capítulo 3 sobre a procura por este tipo de alojamento.

Iniciando este plano financeiro pelos custos de exploração da atividade, consideramos que estes se dividem em Custos da Mercadoria Vendida e da Matéria Consumida (CMVMC), Fornecimentos de Serviços Externos (FSE) e custos com o pessoal.

Nos CMVMC estão inseridos os custos com pequeno-almoço por pessoa, custos dos consumíveis por dia (papel higiénico, liquido para lavar as mãos, detergentes, guardanapos, etc.).

Para o valor dos fornecimentos de serviços externos, uma vez que se torna difícil apurar estes dados, foram considerados iguais ao do “Sport Hostel in Porto”, um hostel situado no centro da cidade do Porto e com capacidade máxima para 48 pessoas.

Admitindo um horário de funcionamento da receção de 15 horas por dia, sete dias por semana, teremos a necessidade de empregar 2 rececionistas a tempo inteiro (40 h/semana) e 1 a regime de tempo parcial (32 h/semana). Está ainda implícito a contratação de 2 funcionários para efetuar a limpeza diária do estabelecimento, trabalhando em regime de tempo parcial (20 h/semana). Tendo em conta os subsídios de férias e de Natal, e ainda as férias do pessoal, foram calculados os custos de 15 meses/ano. Segue o Quadro 16 onde se descreve os parâmetros médios dos custos operacionais.

Quadro 16 – Indicadores das Despesas de Exploração

Indicadores	Unidade
CMVMC	
Pequeno-almoço/pessoa	2,50 €
Consumíveis/dia	2,50 €
FSE/mês	
Luz	600,00 €
Água	440,00 €
Internet	100,00 €
Lavandaria	360,00 €
Trabalhos especializados	210,00 €
Despesas bancárias	25,00 €
Seguros	65,00 €
Custos com o Pessoal	
Rececionista (40 h/semana)	600,00 €
Rececionista (32 h/semana)	480,00 €
Funcionários de Limpeza (20h/semana)	280,00 €
Segurança Social + Seguro	25,75 %
Subsídio de Alimentação/dia/pessoa	5,00 €

Passando agora às receitas, estas serão compostas por venda de dormitórios, venda de quartos e o aluguer de toalhas de banho. Para se calcular o valor das receitas do alojamento, existem duas variáveis que devemos ter em conta: a taxa de ocupação do hostel e o preço praticado. A taxa de ocupação adotada para esta análise tem em conta toda a análise de mercado efetuada na cidade do Porto e em Vila Nova de Gaia da qual já foi descrita no capítulo 3 desta dissertação. Segundo as estatísticas apresentadas na figura 26, o Grande Porto teve uma taxa de ocupação-cama em Alojamento Local de 41 % em 2015 com um crescimento de 12,63 % em relação ao ano de 2014

(36,40 %). Para encontrar a taxa de ocupação para o ano de 2018 foi adotado um crescimento constante de 12,63 % para os anos 2016, 2017 e 2018. Assim sendo temos para o ano de 2018 uma taxa de ocupação-cama no Grande Porto de 58,58 %. Uma vez que esta forma de estimar é bastante grotesca, assume-se que a taxa se manterá fixa nos 58,58 % até ao final do período do investimento. Tendo já as taxas de ocupação definidas, passamos a definir as taxas de ocupação nas diferentes épocas. Assim sendo, fixaram-se os valores de +25 % (73,23 %) na época alta e -25 % (43,94 %) na época baixa, o que se considera ser um valor aproximado à realidade, segundo as estatísticas das taxas de ocupação de 2015. Para o efeito considera-se época alta os meses de maio a outubro e época baixa os meses de novembro a abril.

Para o aluguer de toalhas de banho, assumiu-se uma taxa de adesão de 25 % e um preço médio por pessoa de 2,75 € (valor sem IVA), sendo que neste indicador, somente se encontram abrangidos os hóspedes em dormitório visto que nos quartos privados as toalhas estão incluídas. Segue assim o Quadro 17 onde se descreve os parâmetros médios das receitas de exploração.

Quadro 17 – Indicadores das Receitas de Exploração

Indicadores	Época Alta	Época Baixa
Dormitórios		
Preço/Cama	22 €	15 €
Taxa de ocupação/cama	73,23 %	43,94 %
Quarto Privado		
Preço/Quarto	70 €	40 €
Taxa de ocupação/quarto	73,23 %	43,94 %
Aluguer de Toalhas		
Preço/Pessoa	3 €	3 €
Taxa de adesão	25,00 %	25,00 %

Apurados os custos e as receitas operacionais do Alojamento e o custo do financiamento, é possível apresentar a demonstração de resultados previsionais para os 15 anos iniciais do projeto, os anos de retorno do financiamento. Utilizou-se 1,5 % como taxa de variação anual para os custos e para os proveitos admitindo este valor igual à taxa de inflação prevista para 2018. Foi também utilizada a taxa de IRC igual a 17 % para um lucro até 15.000,00 € e de 21% para o restante, uma vez que se trata de uma microempresa. A taxa de derrama do município de Vila Nova de Gaia é de 1,25 %. Os valores das depreciações foram calculados segundo as taxas de 5 % para edifícios e obras (30.000,00 € + 195.000,00 €) e 20 % para o equipamento básico (recheio do hostel de 15.000,00 €).

Quadro 18 – Demonstração de Resultados do Todo o Projeto do Hostel

Demonstração de Resultados do todo o projeto do hostel					
	2018	2019	(...)	2031	2032
Vendas e Prestação de Serviços	112.249,22 €	113.932,96 €	(...)	136 804,69 €	139 153,33 €
CMVMC	16.948,78 €	17.203,01 €	(...)	20 568,23 €	20 876,75 €
FSE	21.600,00 €	21.924,00 €	(...)	26 212,73 €	26 605,92 €
Gastos c/ Pessoal	46.817,00 €	47.450,78 €	(...)	55 840,02 €	56 609,14 €
EBITDA	26.883,45 €	27.355,17 €	(...)	34 183,71 €	35 061,51 €
Depreciações	14.250,00 €	14.250,00 €	(...)	11 250,00 €	11 250,00 €
EBIT	12.633,45 €	13.105,17 €	(...)	22 933,71 €	23 811,51 €
Juros	4.593,75 €	4.572,73 €	(...)	703,50 €	351,75 €
EBT	8.039,70 €	8.532,44 €	(...)	22 230,21 €	23 459,76 €
IRC (18,25%)	1.467,24 €	1.557,17 €	(...)	2 737,50 €	2 737,50 €
IRC (22,25%)	- €	- €	(...)	1 608,72 €	1 882,30 €
Resultado Líquido (RL)	6.572,45 €	6.975,27 €	(...)	17 883,99 €	18 839,96 €

6.5. ANÁLISE DE INVESTIMENTO

Para a elaboração da análise de investimento seguinte foi assumido o valor de 5,67 % para a taxa de desconto uma vez que, segundo o Manual do Empreendedor do Turismo de Portugal, para projetos ligados ao turismo é usual utilizar-se este valor de referência.

Assim sendo, o valor total de investimento para um projeto como o apresentado nesta dissertação é de 240.000,00 €, conforme já foi descrito acima, e a análise foi elaborada segundo um investimento a 15 anos. Com os valores já apurados, calculamos os indicadores de viabilidade que se seguem no quadro seguinte.

Quadro 19 – Indicadores de Avaliação do Projeto de Investimento

Indicadores	Valor
VAL	23.469,63 €
TIR	7,06 %
<i>Payback</i>	14

Com o Quadro 19 é possível apreciar os 3 indicadores uteis na análise de projetos de investimento: o VAL, a TIR e o *Payback*.

O VAL representa o valor atual líquido do cash flow gerado no final do período de investimento, neste caso, no final de 2032, pois trata-se de um investimento a 15 anos. Neste caso, o VAL foi cerca de 23.469,63 euros.

A TIR é a Taxa Interna de Rentabilidade e diz respeito à taxa para a qual o valor atual líquido é igual a zero. Quanto maior esta taxa, melhor o investimento. Com uma TIR de 7,06 % e, portanto, superior à taxa de desconto, pode dizer-se que o projeto é viável.

Por fim, *Payback* traduz-se no prazo de retorno do investimento, que neste caso é de 14 anos. Segundo estes dados, o investimento é viável, apesar do número de anos de retorno ser um pouco elevado.

7

CONCLUSÃO

7.1. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O ano de 2018 é de grande expectativa em relação ao investimento previsto na reabilitação e no turismo. A procura, em detrimento da escassa oferta, fruto do desinvestimento que ocorreu nos últimos anos, faz adivinhar um ano de crescimento em todas as áreas do setor da construção incluindo a reabilitação. O tema do alojamento local, agitado no mercado e de capital importância para o desenvolvimento urbano, económico e turístico das grandes cidades como o Porto, torna urgente a regulação e enquadramento deste fenómeno. Tendo em consideração aquele que é o subsector económico em que se insere, o turismo, e outros em que o seu impacto se verifica, nomeadamente na reabilitação de edifícios antigos e a sua valorização, assistimos à necessidade de uma gestão estratégica do AL. O regime jurídico desta atividade, abordado no capítulo 2, não impõe grandes entraves quando se pretende criar um negócio nesta área como é o caso dos hostels.

A prestação de serviços remunerados a turistas, de alojamento em dormitórios, é abrangida pelo regime jurídico do alojamento local e sujeita ao Decreto-Lei n.º 128/2014. Os estabelecimentos de alojamento local devem cumprir certas regras de logística ao nível de número de camas e também de regras de segurança contra riscos de incêndio, nos termos da legislação aplicável, definindo-se regras específicas mas muito simples. Esta simplicidade na regulamentação fez com que as construções ao abandono nas cidades, principalmente nos centros históricos, e cúmplices da ausência de manutenção, fossem alvos fáceis e apetecíveis para a aplicação deste tipo de negócio.

A intervenção nestes edifícios requer um estudo arquitetónico e estrutural bastante aprofundado para que não se prejudiquem os vestígios das gerações que promoveram a autenticidade destas zonas das cidades. Assim, apostando num edifício que será objeto de reabilitação com a finalidade de uso para alojamento local, obteve-se material suficiente para a realização desta dissertação.

Realizou-se um estudo, maioritariamente estatístico, da região, do distrito e do concelho onde se insere o edifício para analisar a oferta e a procura desta atividade e percebeu-se o quanto pode ser vantajoso para quem pretende trazer este conceito ligado ao turismo para o outro lado do Rio Douro e mostrando que poderá ser uma mais-valia.

A falta de peças desenhadas e escritas e do edifício existente dificultou o estudo de caso, tendo sido necessário o levantamento de todo o edificado (Anexo 2.1) atrasando o decorrer deste.

Para compreender que tipo de construção se tratava, efetuou-se um levantamento arquitetónico e estrutural do edifício. Uma vez que o objetivo da sua reabilitação seria alterar a sua funcionalidade para o alojamento temporário de um bom número de hóspedes, conclui-se que seria necessário

aumentar a área construída. Isto levou a uma proposta de intervenção não tendo sido, contudo, aprofundados os materiais nem as técnicas construtivas a utilizar nesta reabilitação. Numa fase de estudo preliminar, entendeu-se que o essencial seria perceber a capacidade de alojamento do edifício com custos controlados. Para isso estimou-se um valor médio para a construção tendo em conta outras obras de natureza e fins similares. Desse estudo preliminar resultaram as plantas apresentadas no capítulo 5 definindo como capacidade máxima do hostel 32 hóspedes divididos pelos 5 quartos idealizados (3 dormitórios e 2 privados).

A análise deste mercado em Portugal, no Norte e em específico no Grande Porto mostra que ao longo dos anos a tendência é que a taxa de ocupação aumente, desta forma, aumentará a receita operacional do hostel. Ao mesmo tempo as despesas não aumentam de forma proporcional. Uma vez que se trata de um alojamento coletivo, estima-se que as despesas não apresentarão grande variabilidade ao longo dos anos. Considera-se viável uma taxa de ocupação de 58,58 % para o primeiro ano de exploração nesta zona do país. O facto de se ter encontrado apenas dois hostels na cidade de Vila Nova de Gaia, favorece este investimento, tendo como principal objetivo a descentralização dos alojamentos turísticos na cidade do Porto.

Diante do exposto, após as aplicações dos indicadores financeiros e dos pressupostos apresentados, conclui-se que é viável a abertura de um novo hostel na cidade de Vila Nova de Gaia apesar do elevado número de anos de retorno do investimento. No entanto, deve haver uma significativa exigência tanto a nível de marketing e divulgação do hostel como na própria reabilitação do edifício. O grau de excelência destes alojamentos na cidade do Porto leva a que se seja obrigado a ser criativo, original e diferenciador para que se consiga impor no mercado.

7.2. DESENVOLVIMENTOS FUTUROS

Este estudo de caso deverá ser complementado com um estudo prévio de arquitetura, na qual se deverá desenvolver o conceito preliminar do Projeto de Arquitetura, de acordo com os objetivos definidos na fase anterior. Este estudo normalmente, consiste na apresentação de peças desenhadas a diferentes escalas. Dependendo do projeto poderá desenvolver-se simulações tridimensionais do proposto, de modo a facilitar a compreensão do mesmo. Será nesta fase, que se iniciará o desenvolvimento dos Projetos de Especialidades.

Poderá também desenvolver-se o projeto de arquitetura, em conformidade com o estabelecido na fase anterior, preparando o processo de aprovação pela respetiva Câmara Municipal, bem como pelas demais entidades envolvidas na aprovação do mesmo.

Uma das grandes dificuldades na realização desta tese foi a falta de peças escritas e desenhadas para que a estimativa orçamental fosse realizada com rigor e adaptada ao caso real. A elaboração e/ou acompanhamento de um concurso público de um projeto, como este ou similar, e a sua orçamentação seria também um bom tema a desenvolver. A utilização de programas como MS Project ou CCS não é abordada em grande escala o que pode ser prejudicial quando se pretende ter conhecimentos ao nível da orçamentação. A elaboração de propostas públicas e/ou privadas, deve ser sempre mantida como possibilidade para temas de investigação.

Por outro lado, temos ainda os apoios estatais e comunitários que continuam a representar um incentivo fundamental na fase inicial de recuperação do edificado existente. Nesse contexto, esta dissertação poderá vir a servir de apoio à apresentação de uma candidatura a programas de incentivos/financiamento, embora ainda seja necessário desenvolver muito trabalho, nomeadamente no que se refere ao desenvolvimento de outros projetos, como as estruturas, a eletricidade e águas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [1] <http://www.europeanbestdestinations.com> 20-02-2017
- [2] Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março 27-02-2017
- [3] Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto 27-02-2017
- [4] Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril 27-02-2017
- [5] Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro 27-02-2017
- [6] SARAIVA, Ana Vanessa das Neves. – Hostels independentes: o caso de Lisboa. Dissertação de Mestrado em turismo especialização em Gestão estratégica de destinos turísticos. Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril. Lisboa: fevereiro, 2013.
- [7] <http://www.hostelworld.com> 5-03-2017
- [8] <http://www.europeanbestdestinations.org> 7-03-2017
- [9] <http://www.booking.com> 9-03-2017
- [10] Aguiar, José; Reis Cabrita, António; Appleton, João – "Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais" – Vol I – Ed. Do L.N.E.C.
- [11] <http://www.turismodeportugal.pt> 11-03-2017
- [12] <http://arquivo.cm-gaia.pt/units-of-description/?q=72094> 14-03-2017
- [13] <http://arquivo.cm-gaia.pt/units-of-description/?q=71551> 14-03-2017
- [14] <http://www.gaiurb.pt/geoportal2.html/> 14-03-2017
- [15] Freitas, V. Manual de Apoio ao Projeto de Reabilitação de Edifícios Antigos. Ordem dos Engenheiros da Região Norte, Porto, 2012.
- [16] <https://www.google.pt/maps/place/R.+Dionísio+de+Pinho,+4430-999+Vila+Nova+de+Gaia> 16-03-2017
- [17] <http://www.ahresp.com> 20-03-2017
- [18] <http://www.alep.pt> 20-03-2017
- [19] <http://www.gaiurb.pt/pdm.htm> 3-04-2017
- [20] <http://sig.gaiurb.pt/websig> 3-04-2017
- [21] TAVARES, A. COSTA, A. VARUM, H. *Manual de Reabilitação e Manutenção de Edifícios-Guia de intervenção*. Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Aveiro-INOVADOMUS. Junho de 2011.
- [22] Decreto-Lei n.º 287/2003, de 30 de julho
- [23] <http://www.escolha-arquitectura.pt> 18-10-2017
- [24] Portaria n.º 345-B/2016, de 30 dezembro
- [25] Turismo de Portugal. Linha de Apoio à Qualificação da Oferta 2017 – 2018.

- [26] <http://www.bportugal.pt/comunicado/banco-de-portugal-divulga-boletim-economico-de-dezembro-de-2016> 2-11-2017
- [27] IAPMEI. Como elaborar um Plano de Negócios - <https://www.iapmei.pt/PRODUTOS-E-SERVICOS/Empreendedorismo-Inovacao/Empreendedorismo/Documentos-Financiamento/ComoElaborarPlanodeNegocioGuiaExplicativo.aspx> 3-11-2017
- [28] <https://www.ikea.com/pt/> 15-11-2017-
- [29] <https://www.conforama.pt/> 15-11-2017
- [30] <https://www.laredoute.pt/> 15-11-201

ANEXOS

ANEXO 1 – REGISTO FOTOGRÁFICO DO EDIFÍCIO

- 1.1. FACHADA
- 1.2. COBERTURA
- 1.3. PAREDES RESISTENTES E/OU DIVISÓRIAS
- 1.4. PAVIMENTOS

ANEXO 2 – LEVANTAMENTO ARQUITETÓNICO DO EDIFÍCIO

- 2.1. PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO
- 2.2. PLANTA DA CAVE
- 2.3. PLANTA DO RÉS DO CHÃO
- 2.4. PLANTA DA COBERTURA
- 2.5. ALÇADOS FRONTAL
- 2.6. ALÇADO POSTERIOR
- 2.7. CORTE AA'

ANEXO 3 – PROPOSTA DE INTERVENÇÃO NO EDIFÍCIO PARA ALOJAMENTO LOCAL

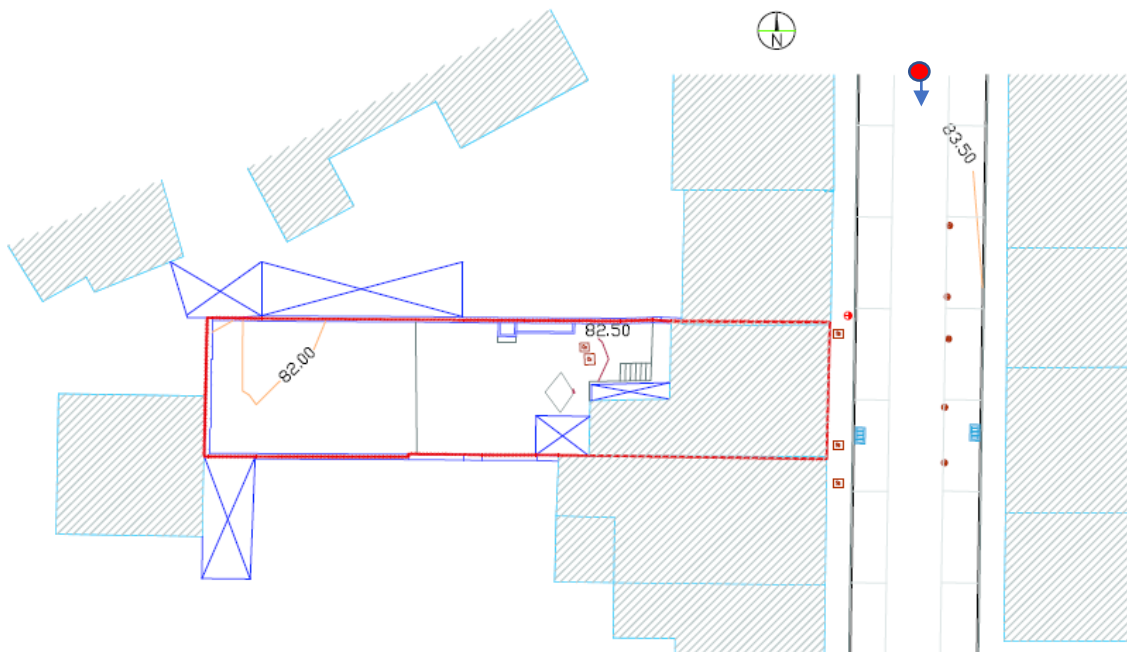
- 3.1. PLANTA DO PISO -1
- 3.2. PLANTA DO RÉS DO CHÃO
- 3.3. PLANTA DO PISO 1
- 3.4. PLANTA DO PISO 2
- 3.5. PLANTA DA COBERTURA

ANEXO 4 – ANÁLISE DA VIABILIDADE

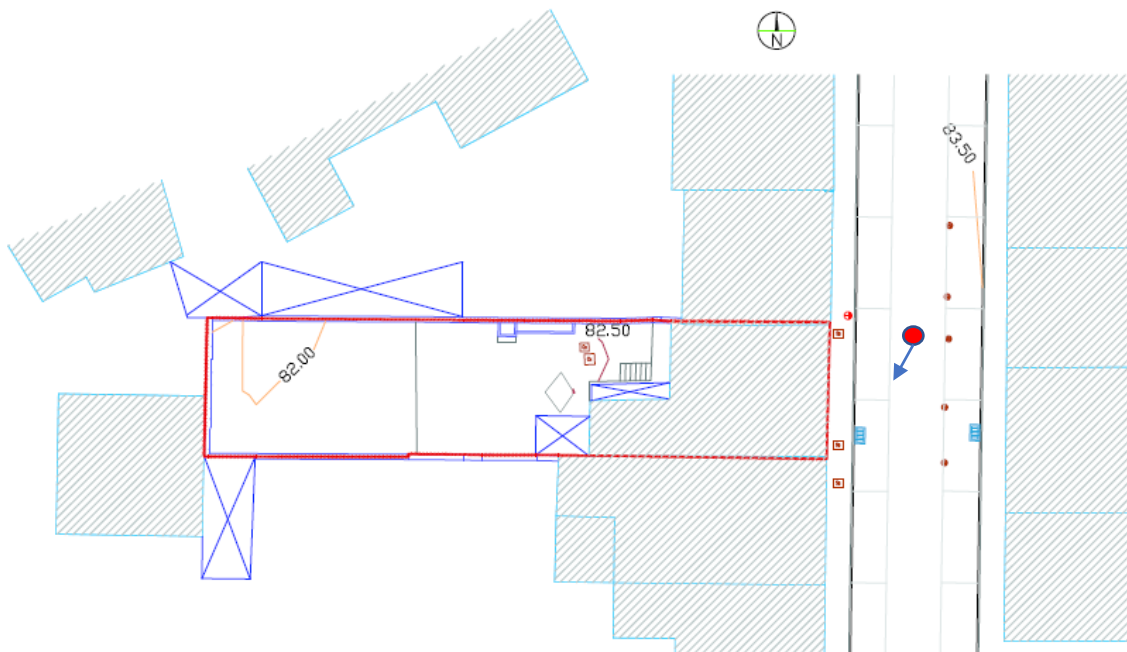
- 4.1. PLANO DE INVESTIMENTO
- 4.2. PLANO FINANCEIRO

**ANEXO 1 – REGISTO
FOTOGRAFICO DO EDIFÍCIO**

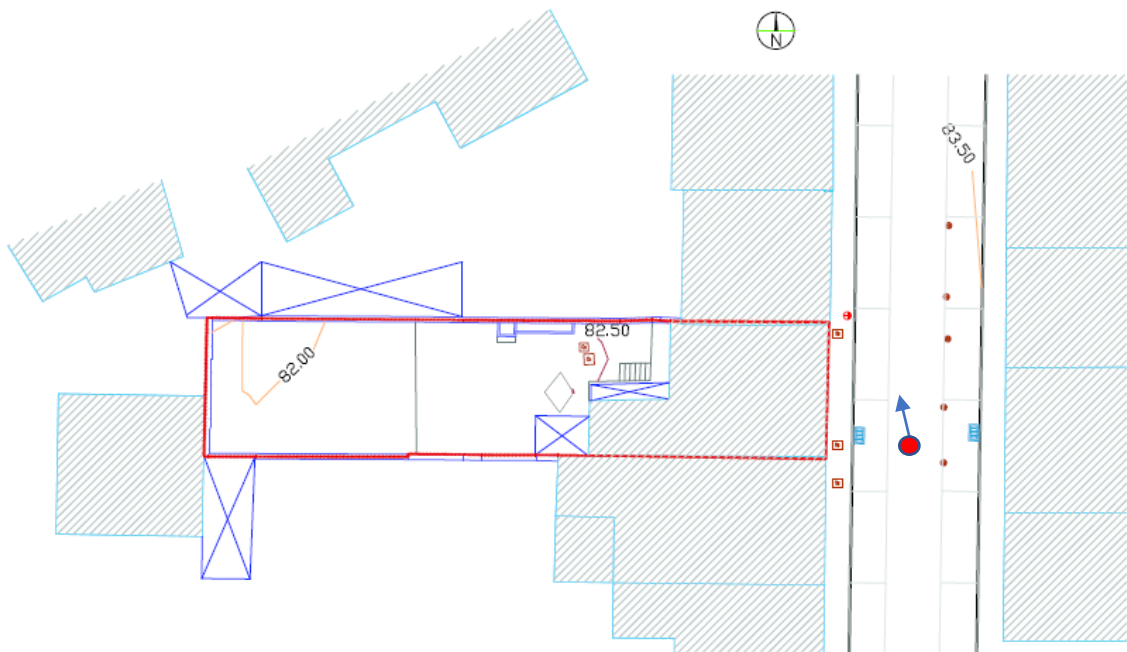
1.1. Fachada



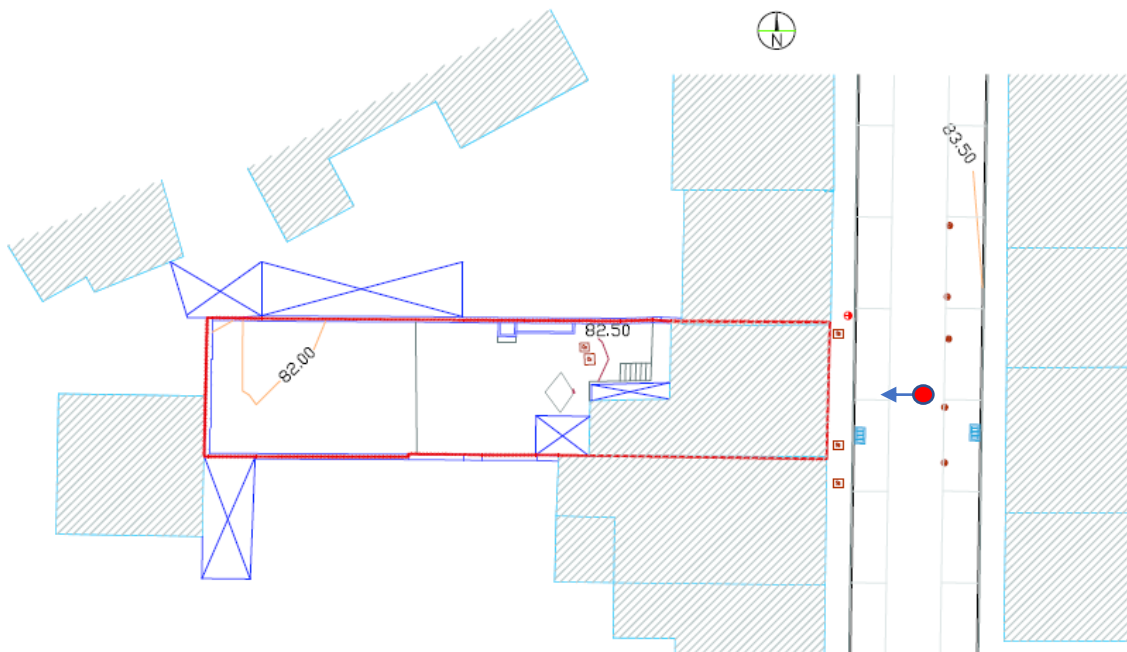
1.1. Fachada



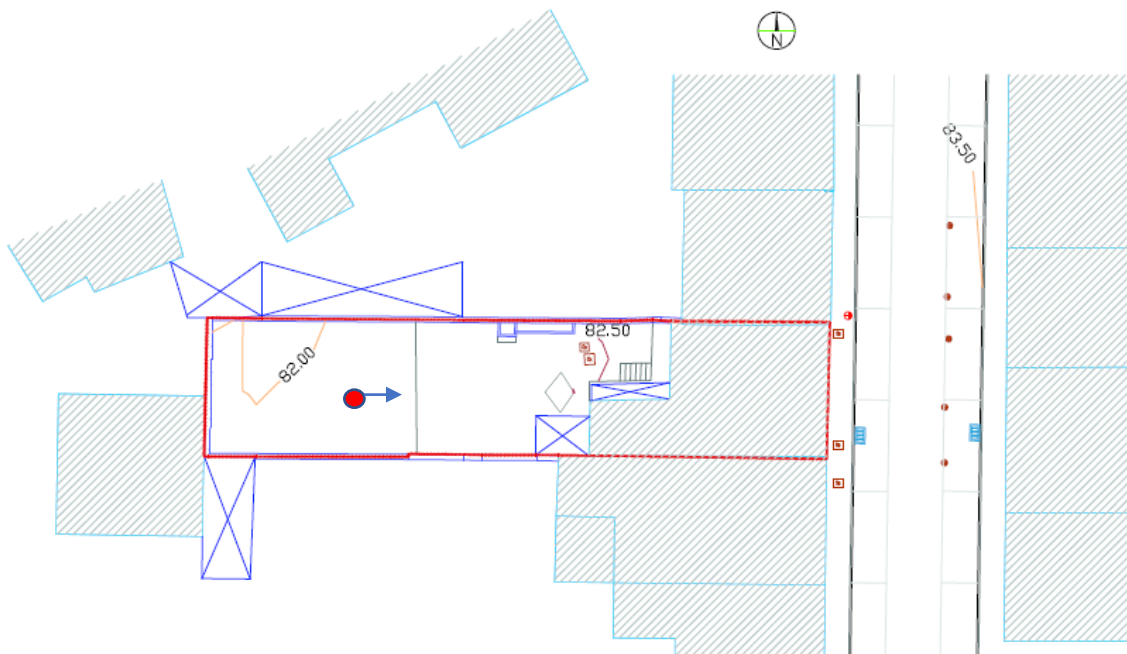
1.1. Fachada



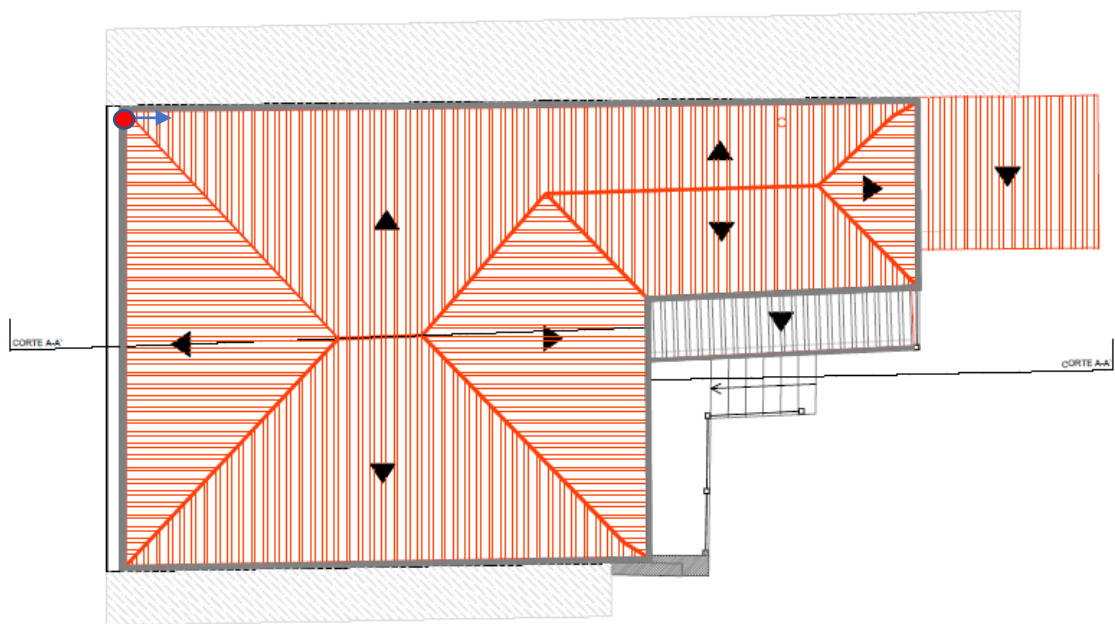
1.1. Fachada



1.1. Fachada

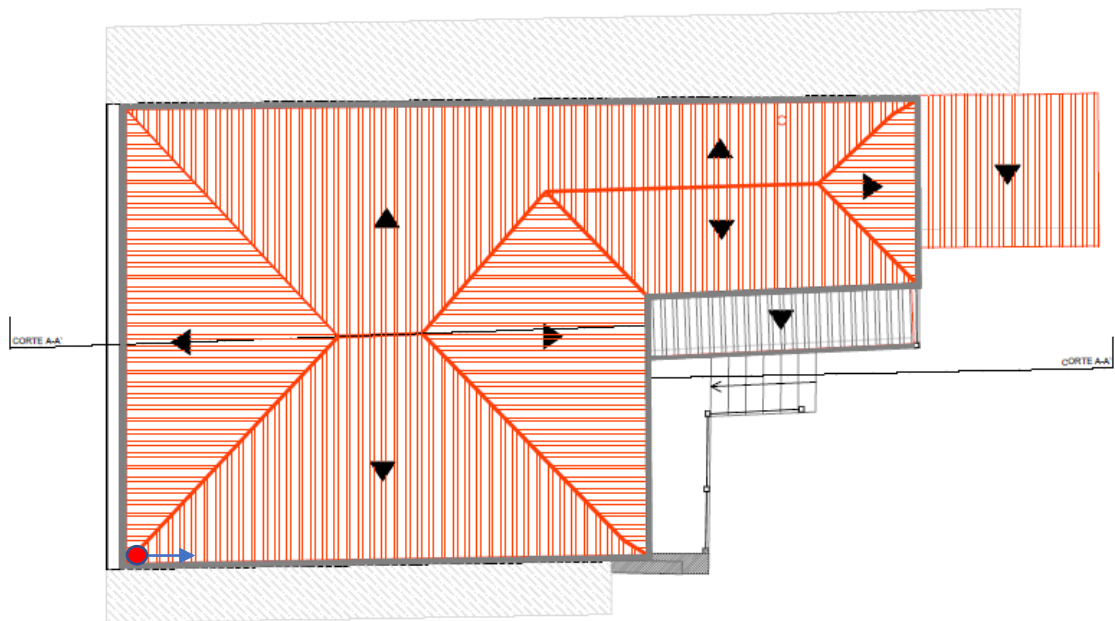


1.2. Cobertura



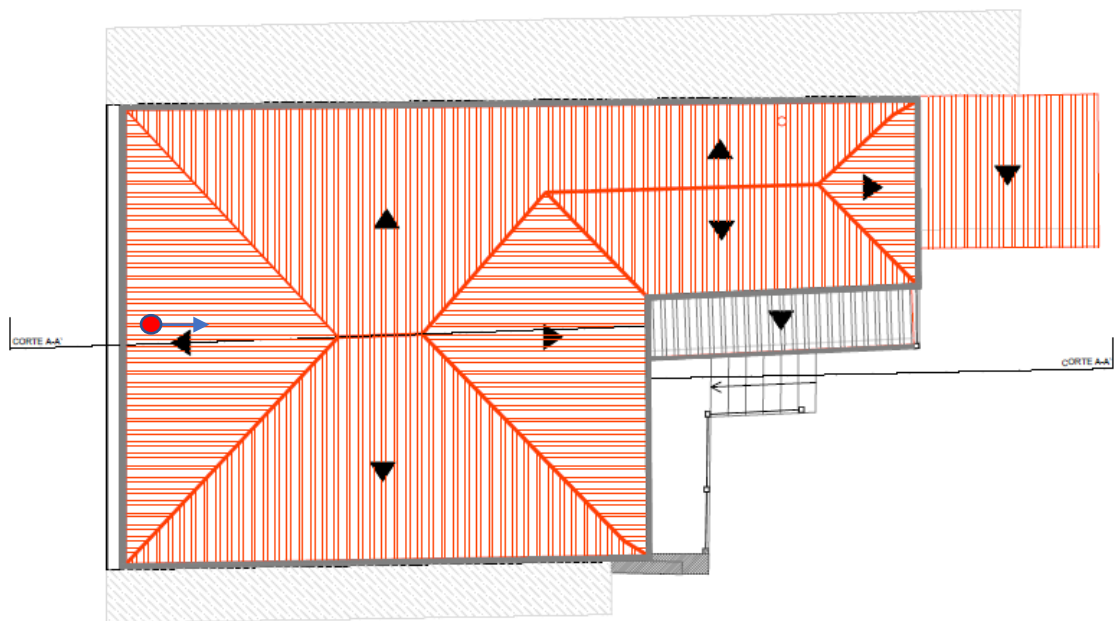
Planta de Cobertura

1.2. Cobertura



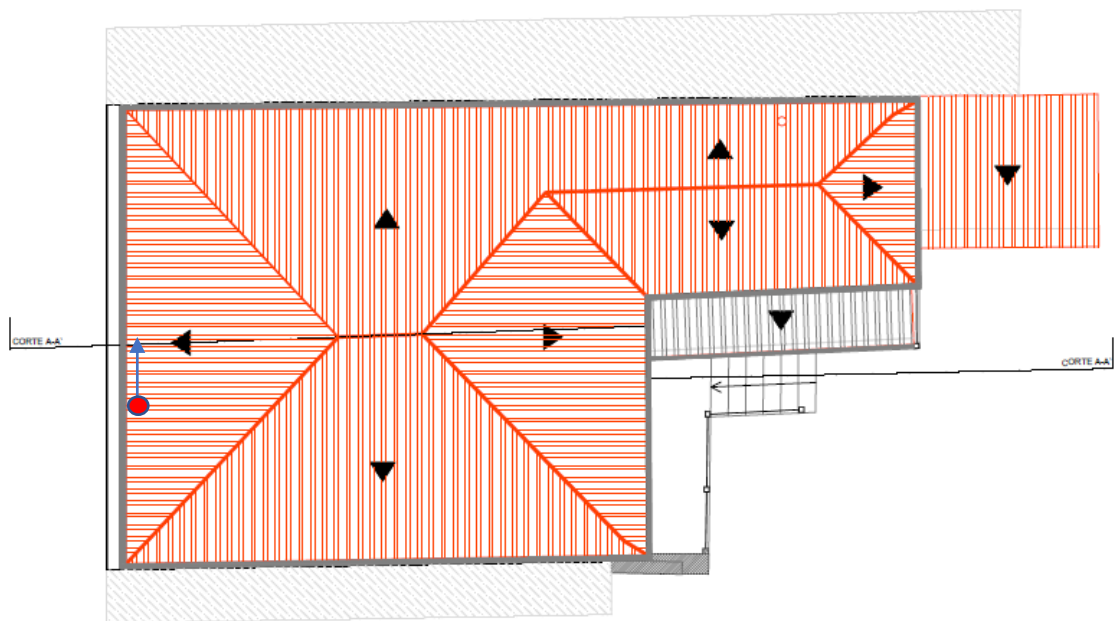
Planta de Cobertura

1.2. Cobertura



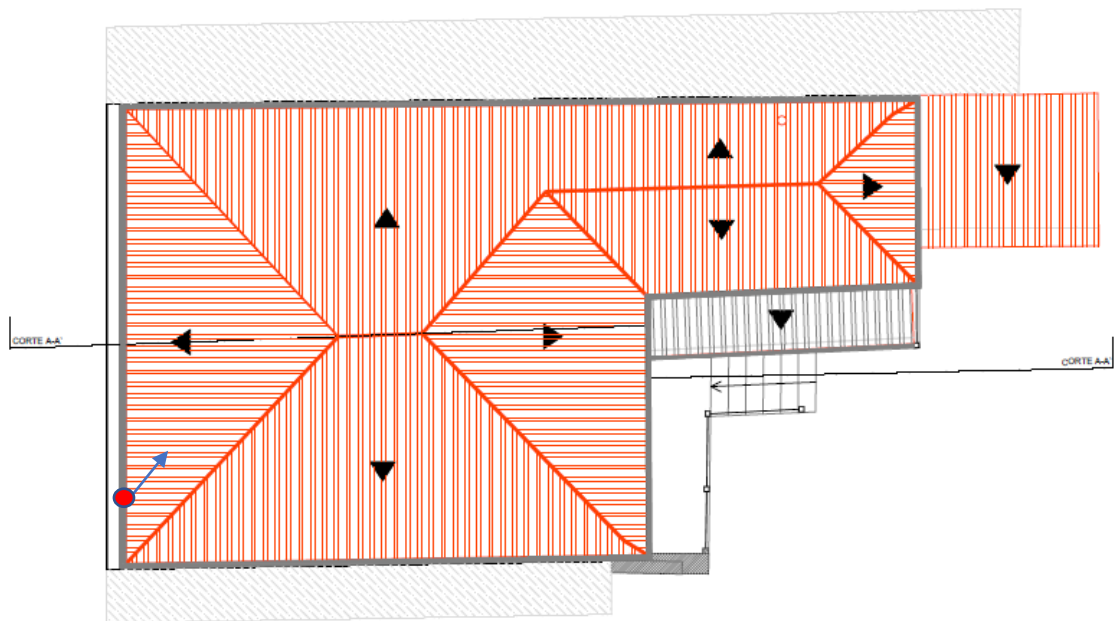
Planta de Cobertura

1.2. Cobertura



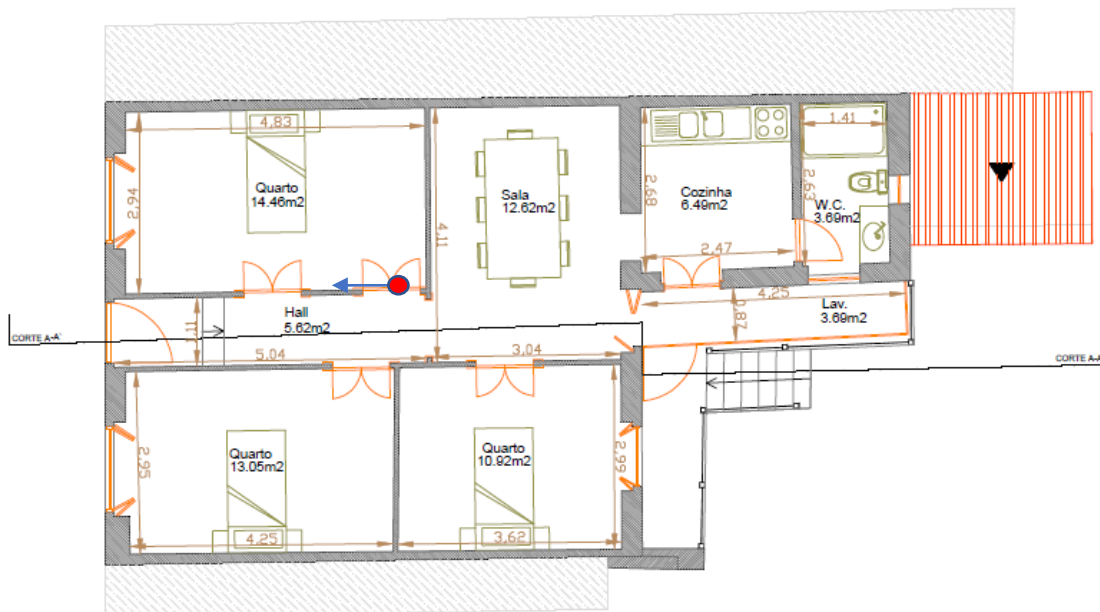
Planta de Cobertura

1.2. Cobertura



Planta de Cobertura

1.3. Paredes Resistentes e/ou Divisórias



Rés do Chão

1.3. Paredes Resistentes e/ou Divisórias



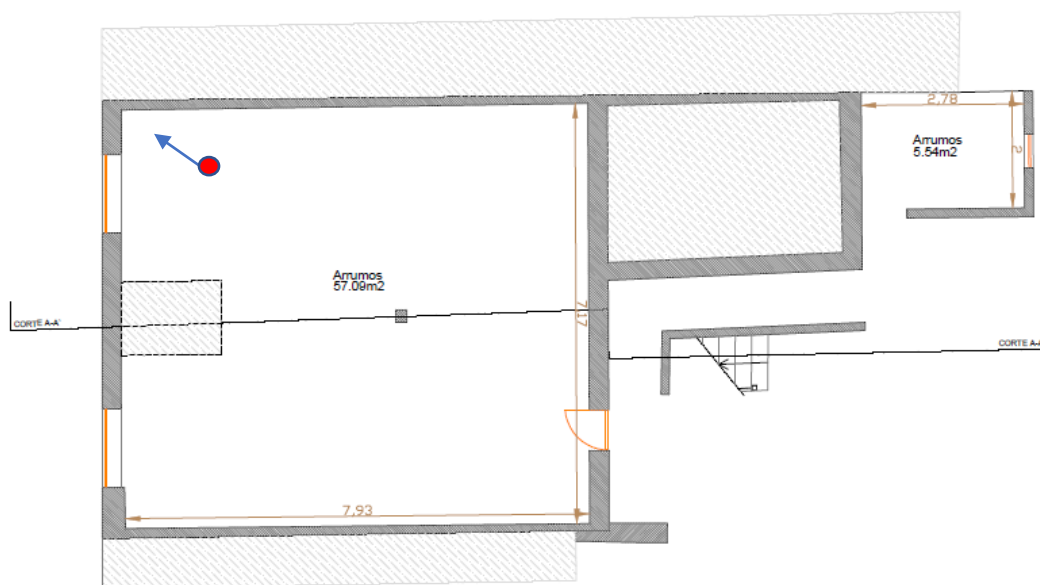
Rés do Chão

1.3. Paredes Resistentes e/ou Divisórias



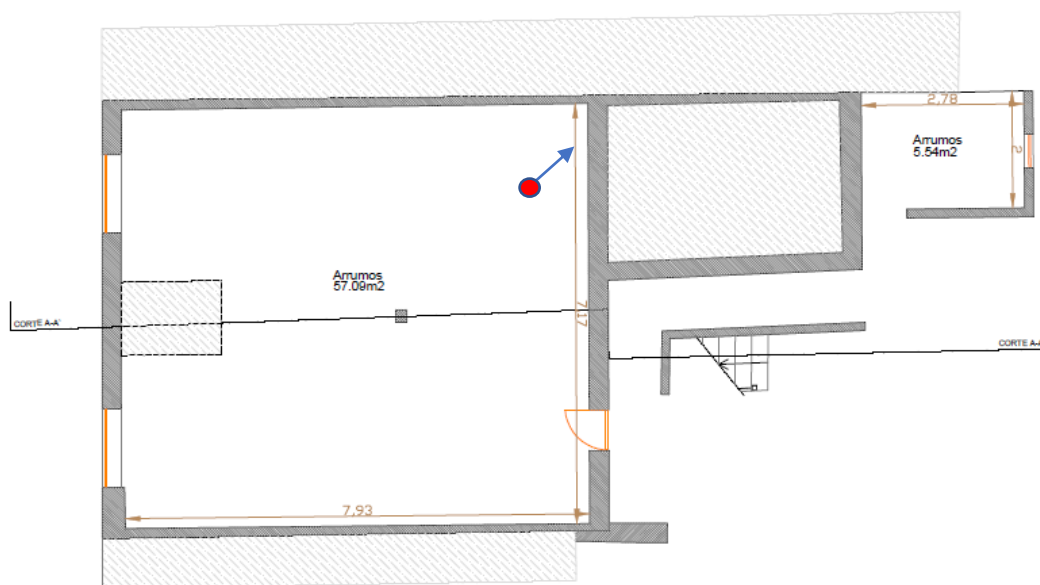
Rés do Chão

1.3. Paredes Resistentes e/ou Divisórias



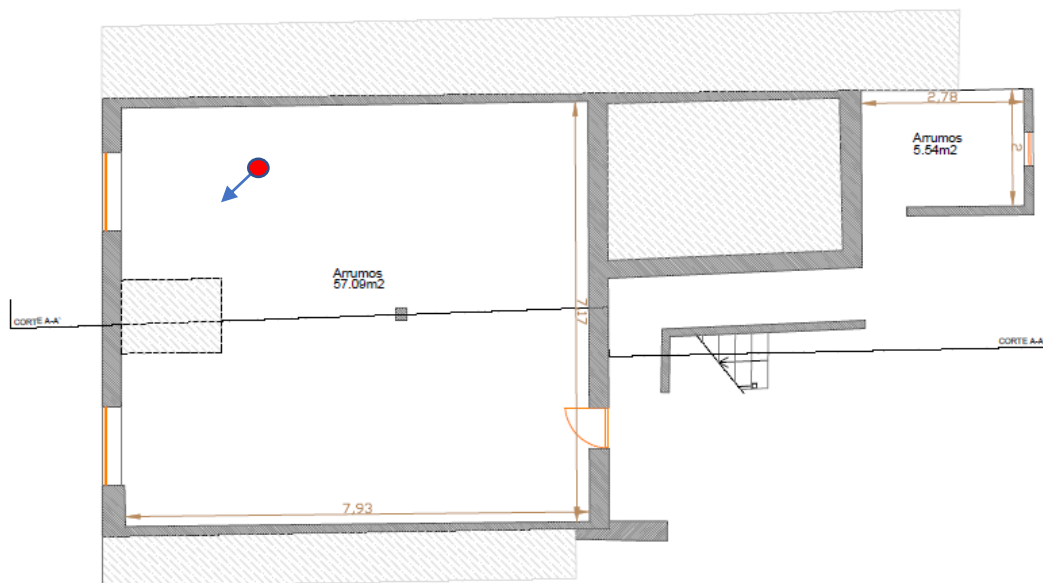
Cave

1.3. Paredes Resistentes e/ou Divisórias



Cave

1.4. Pavimentos



Cave

1.4. Pavimentos



Rés do Chão

1.4. Pavimentos



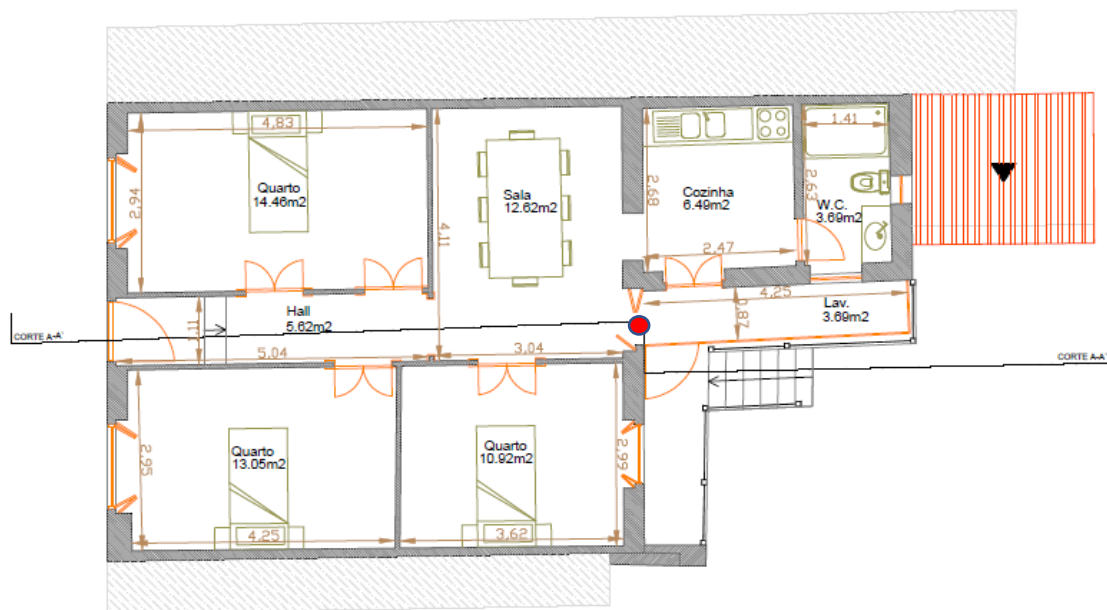
Rés do Chão

1.4. Pavimentos



Rés do Chão

1.4. Pavimentos



Rés do Chão

1.4. Pavimentos



Rés do Chão

**ANEXO 2 – LEVANTAMENTO
ARQUITETÓNICO DO EDIFÍCIO**



X= -99600
Y= 163240



Legenda

Limites

- Limite Parcelar
- Muro
- Muro de Suporte
- Portão
- Vedação

Edificações

- Construções Existentes
- Anexos
- Escadas
- Pavimentos

Vias

- Estradas
- Lancil

Simbologia

- Taludes
- Aqueduto
- Boca de Incêndio
- Caixas
- Sumidouro
- Poste de Iluminação
- Poste Telecomunicações
- Ponto Cotado
- Curva de Nivel Mestra - 2.50m
- Curva de Nivel - 0.50m

Informação

Área Total	Área Imp.	Área B. Dep.
253m ²	94.50m ²	94.50m ²
Área B. Priv.	Área B.Total	
77.80m ²	172.30m ²	

Artigo 3358

Confrontações

Norte : Herdeiros de Dionísio de Pinho
 Nascente :Rua Particular Dionísio de Pinho
 Sul : Artur Allen
 Poente : Manufacturas Reunidas,Lda

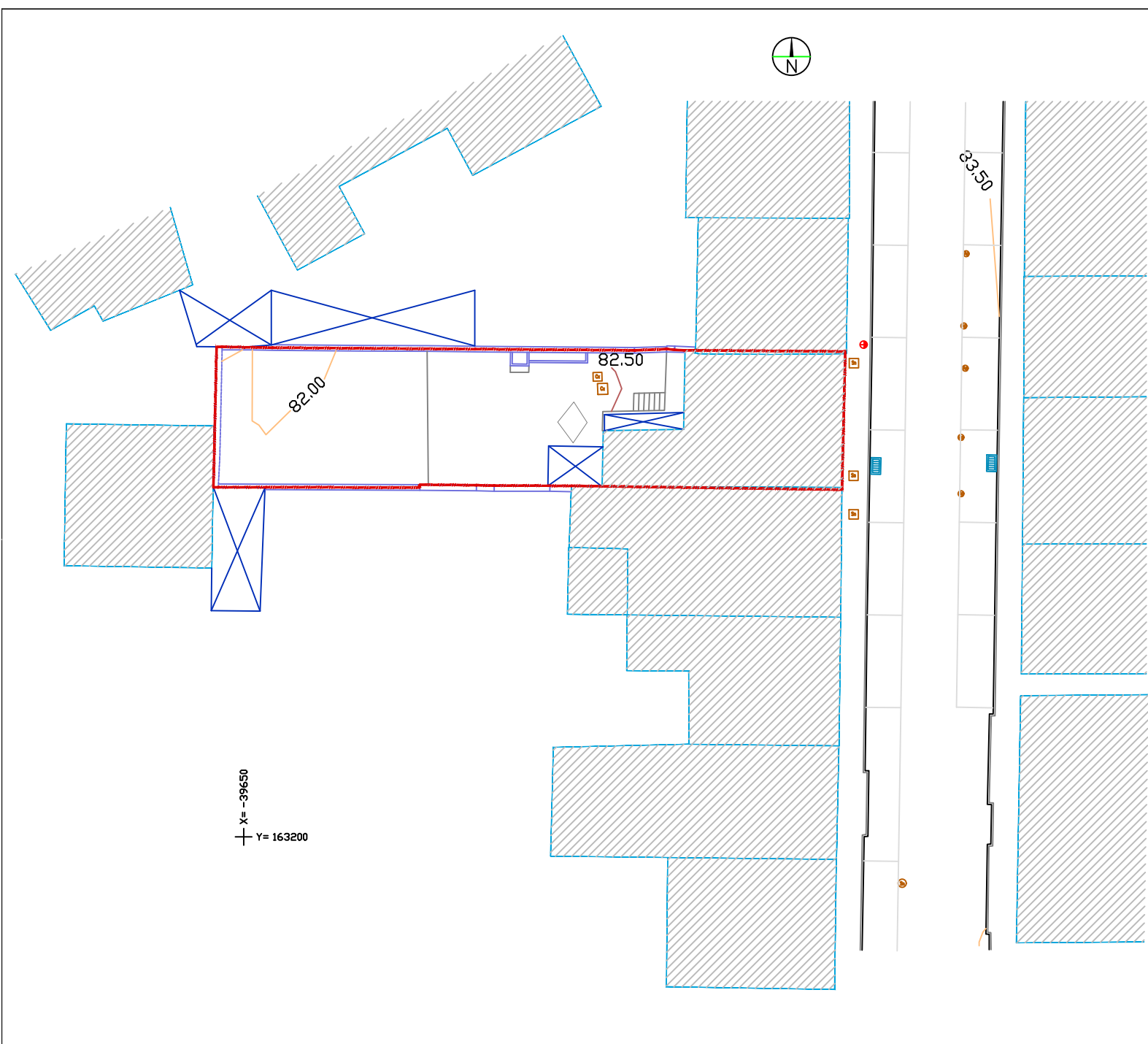
Dados

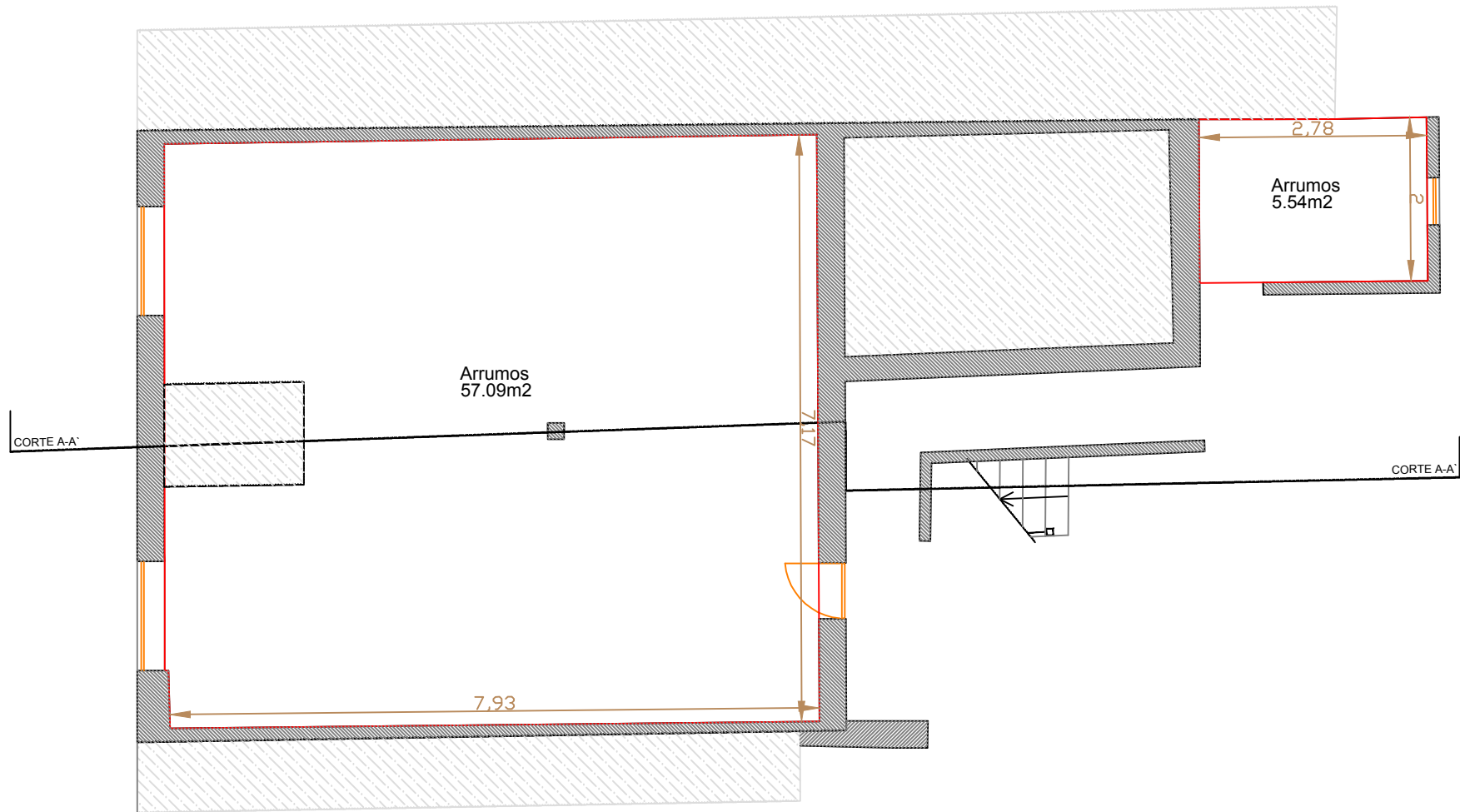
Requerente: Ana Isabel Carvalho de Sousa

Localização : Rua Particular Dionísio de Pinho-Santa Marinha e São Pedro de Afurada-Vila Nova de Gaia

Georeferencia: ETRS 89

X= -99650
Y= 163200

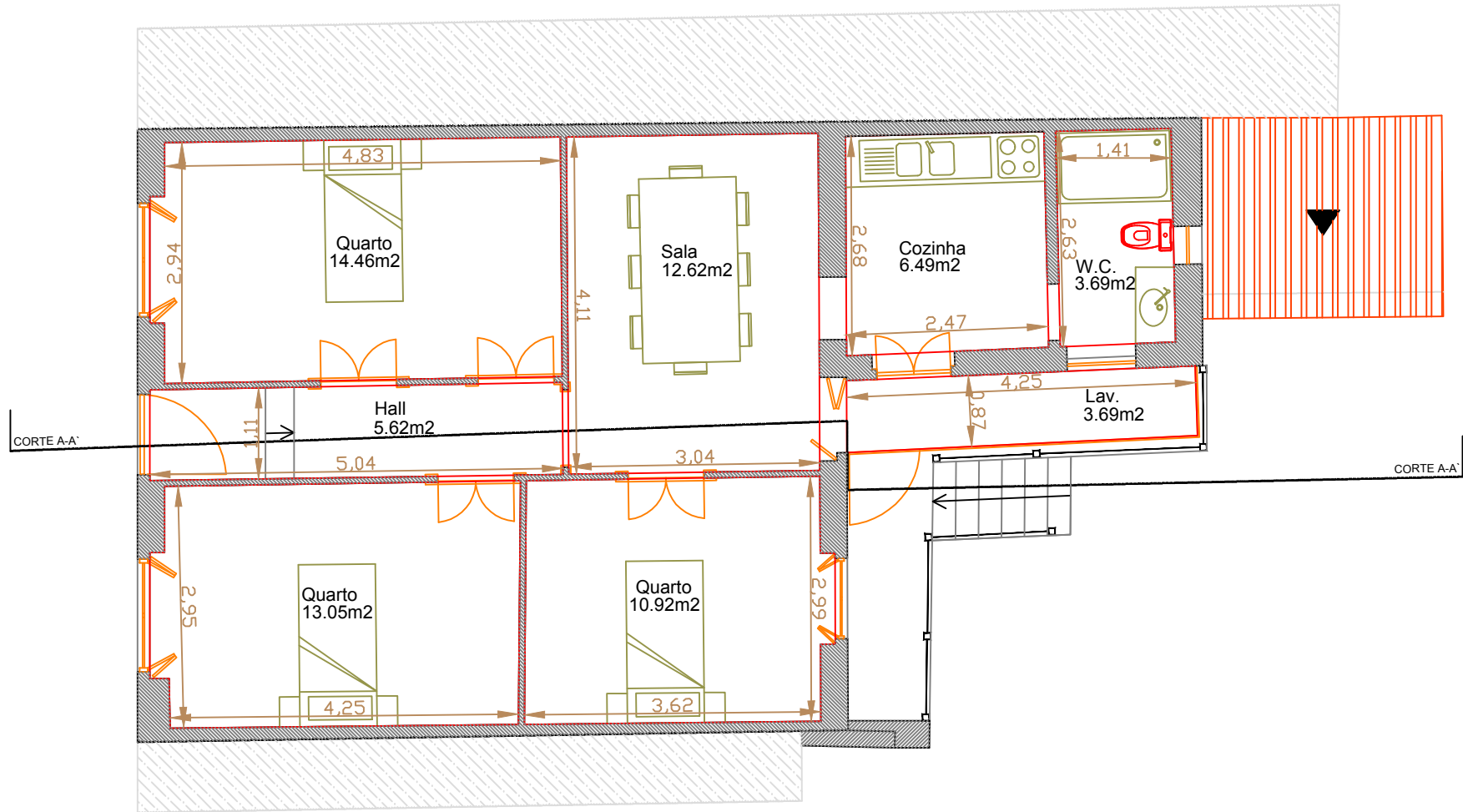




Cave

Escala Gráfica

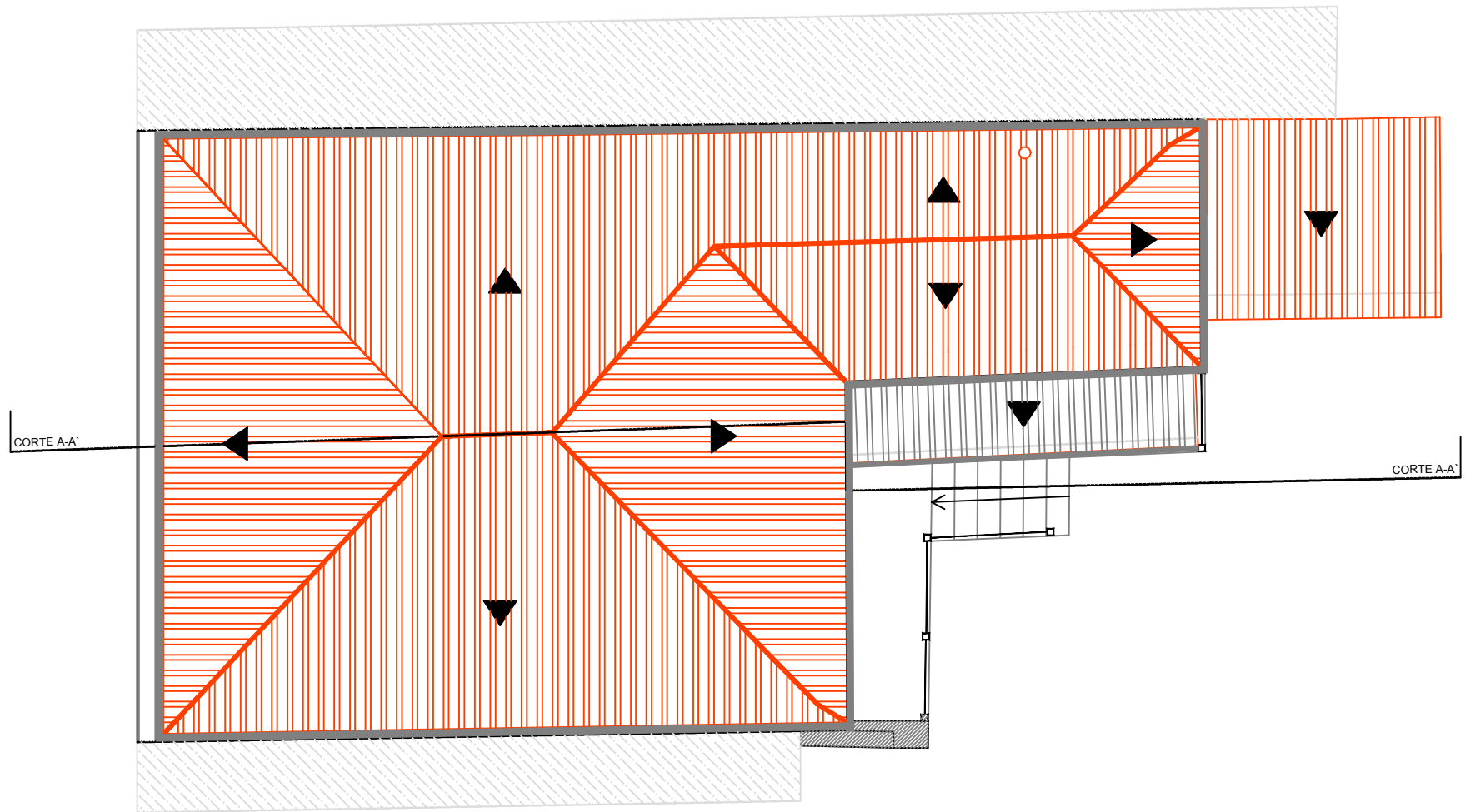




Rés do Chão

Escala Gráfica





Planta de Cobertura

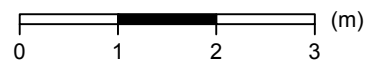
Escala Gráfica

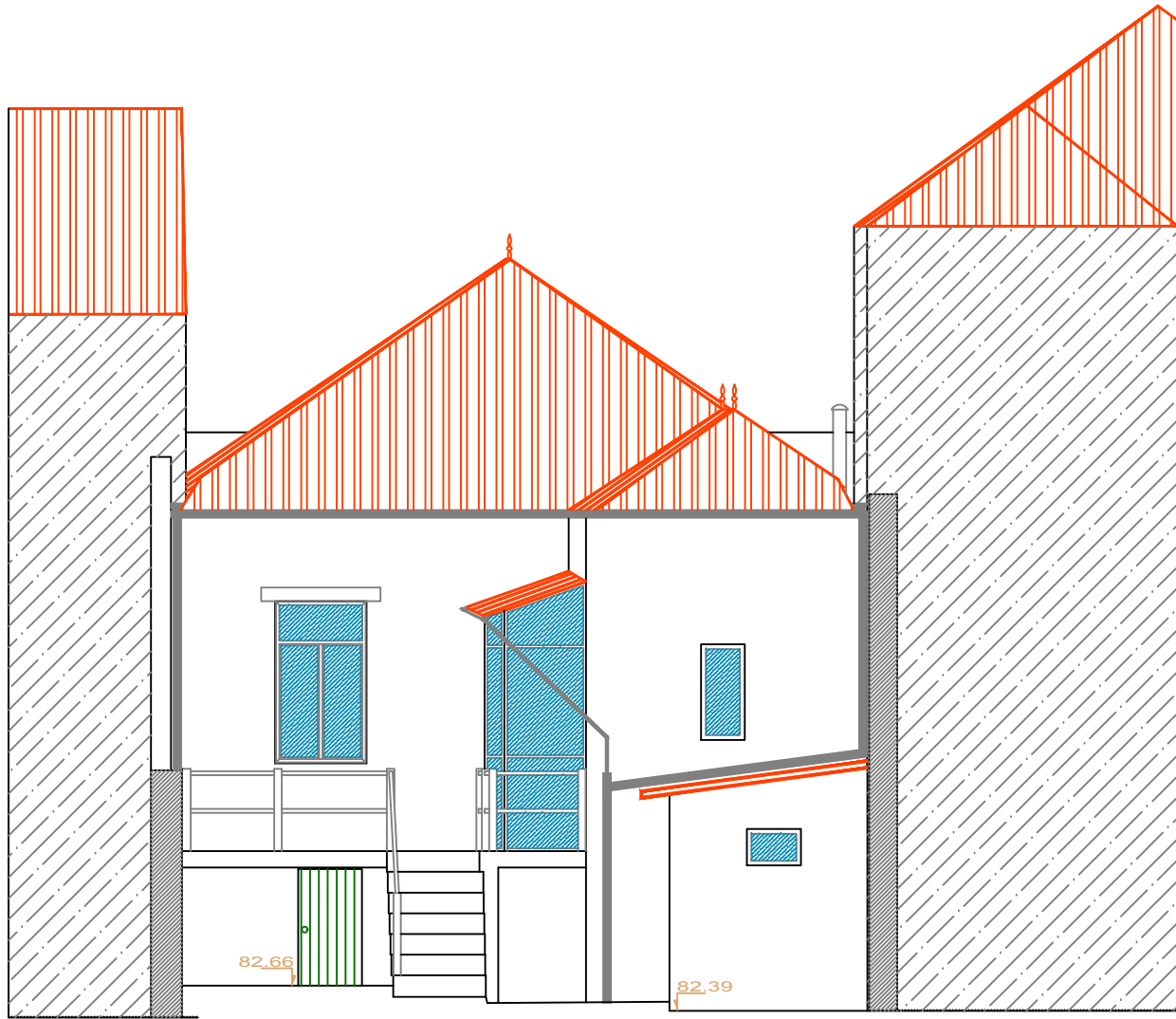




Alçado Principal

Escala Gráfica

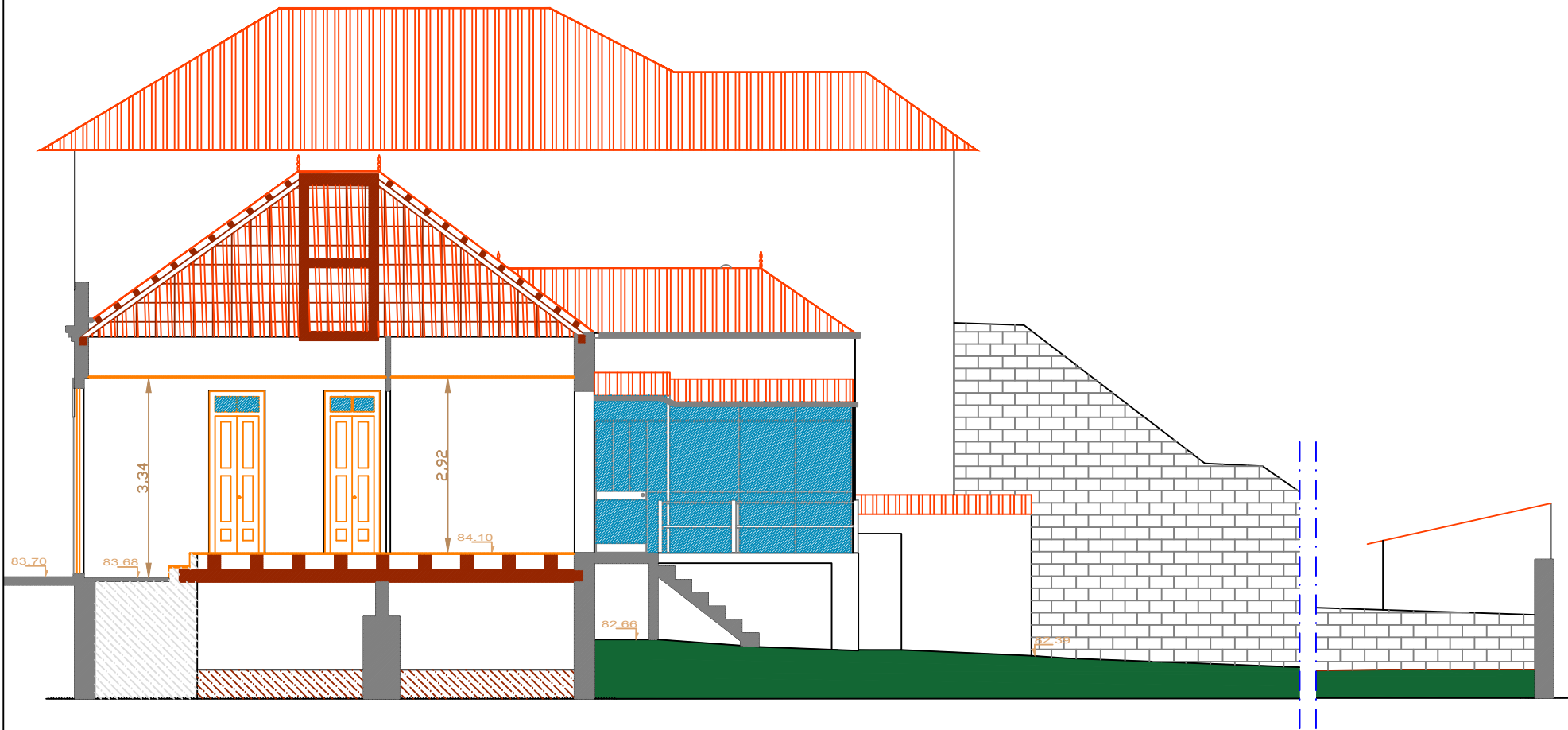




Alçado Posterior

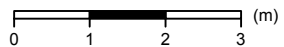
Escala Gráfica



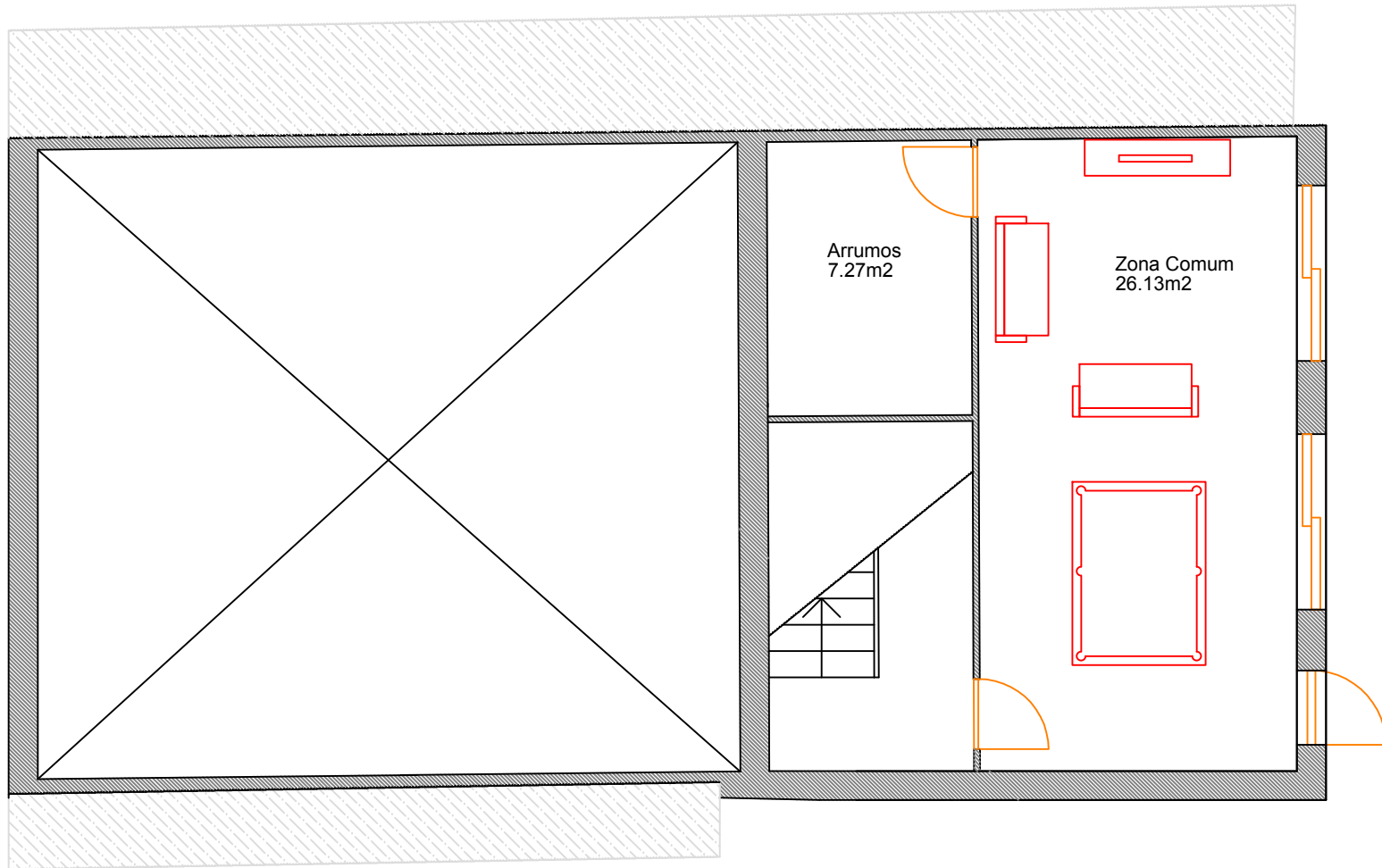


Corte A-A'

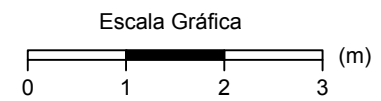
Escala Gráfica

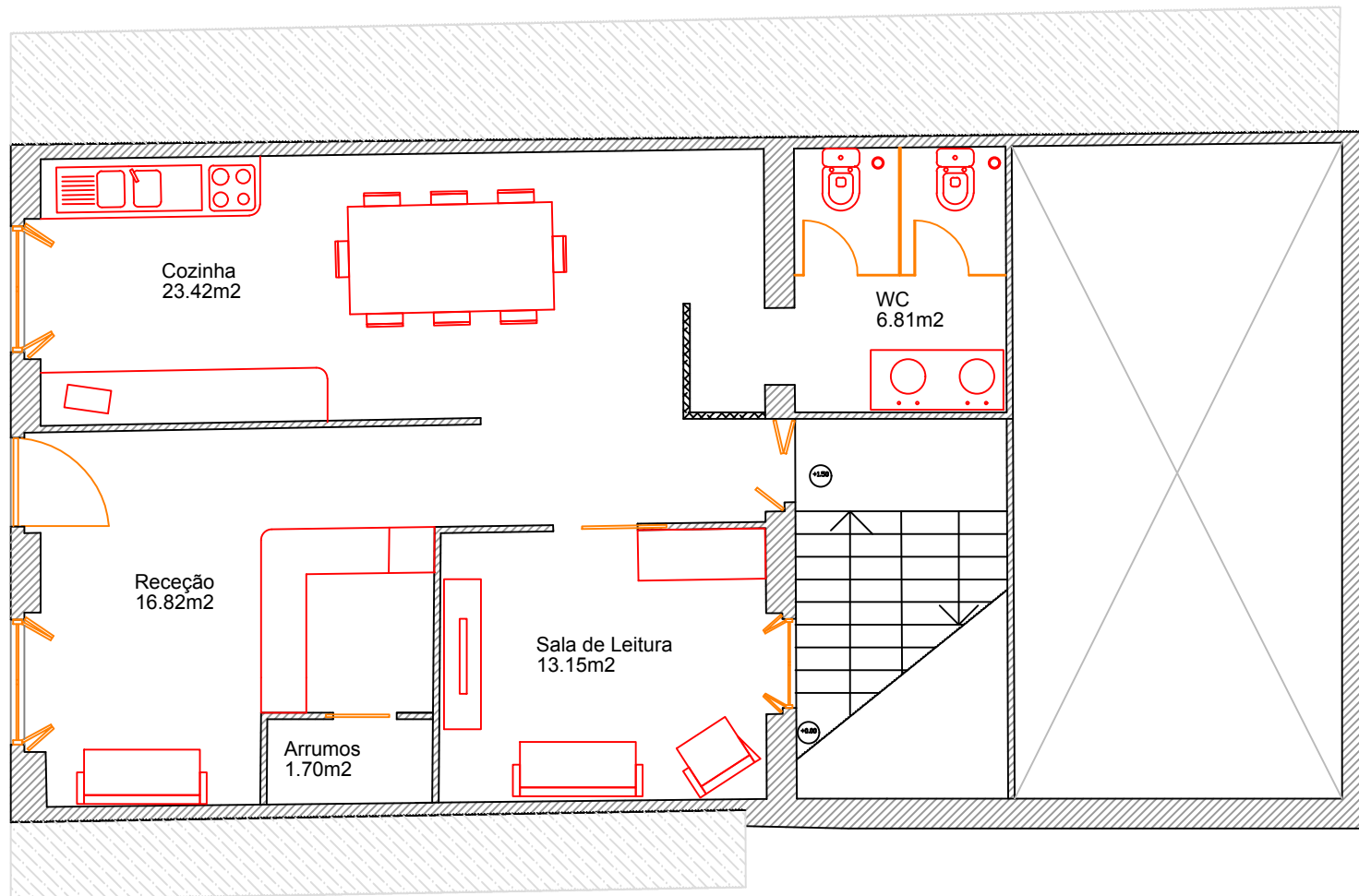


**ANEXO 3 – PROPOSTA DE
INTERVENÇÃO NO EDIFÍCIO
PARA ALOJAMENTO LOCAL**

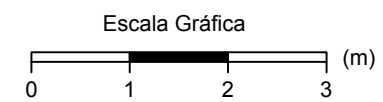


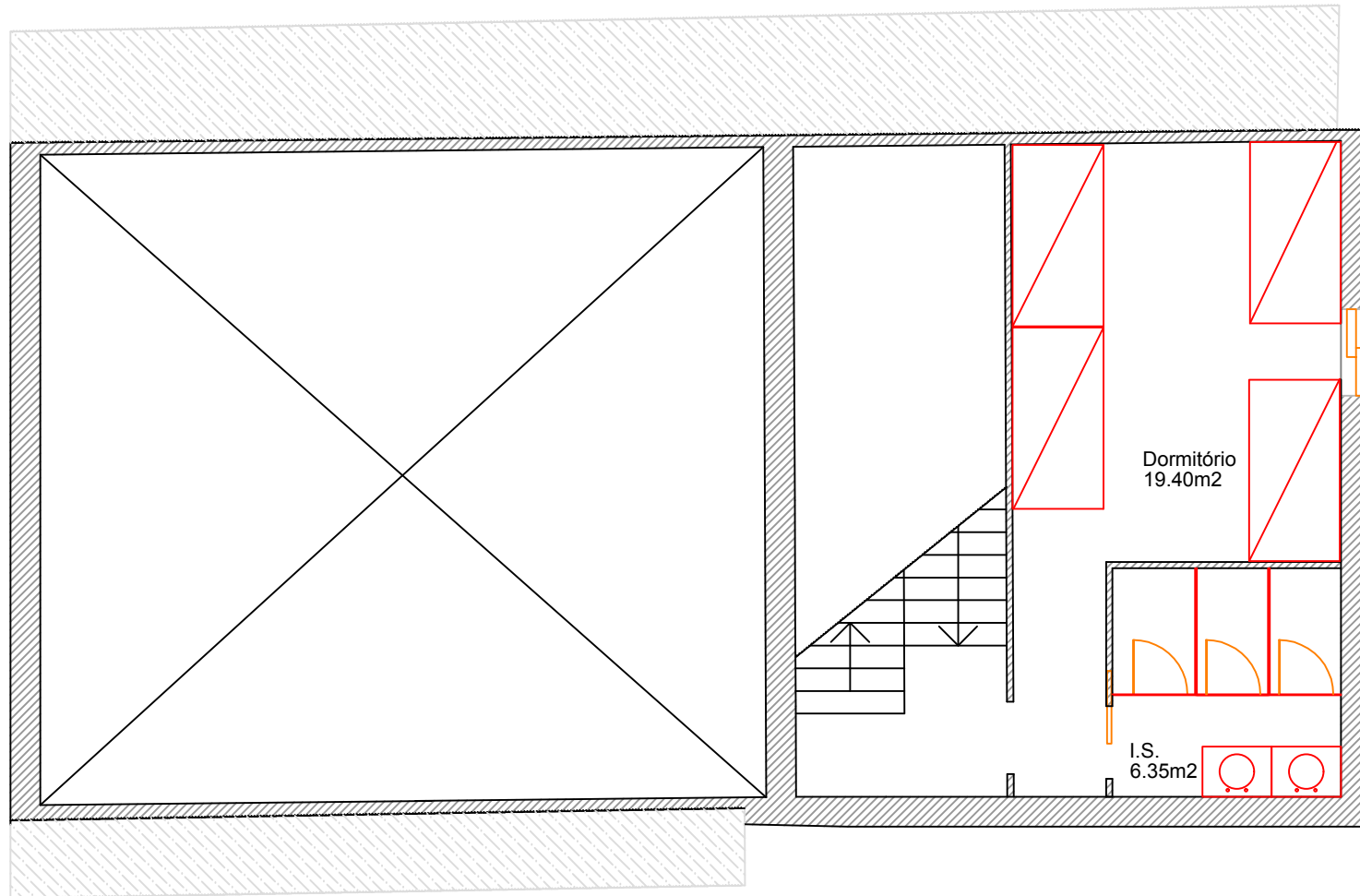
Piso -1



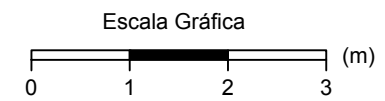


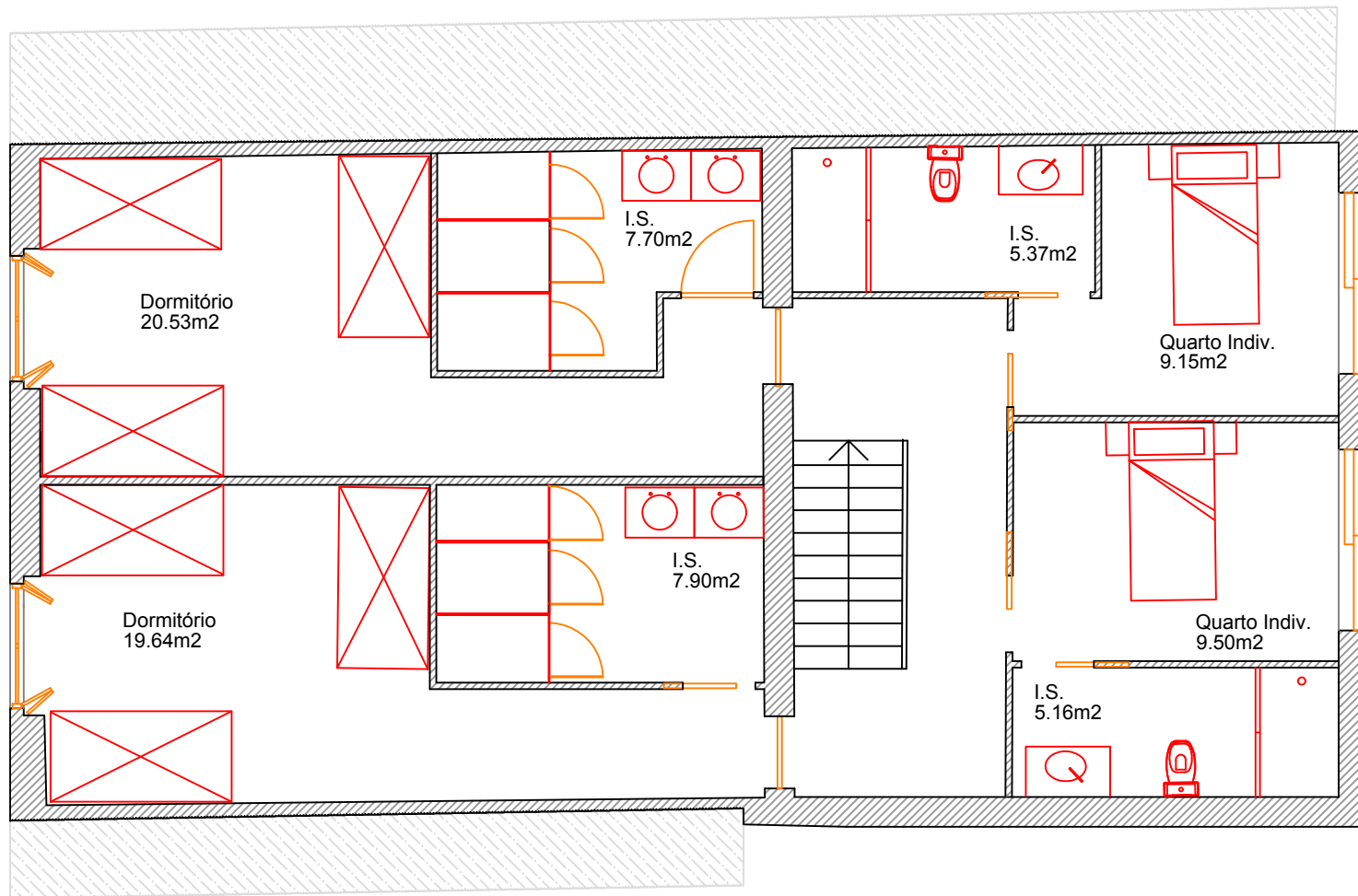
Rés do Chão



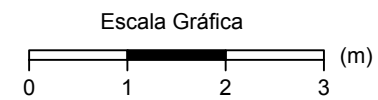


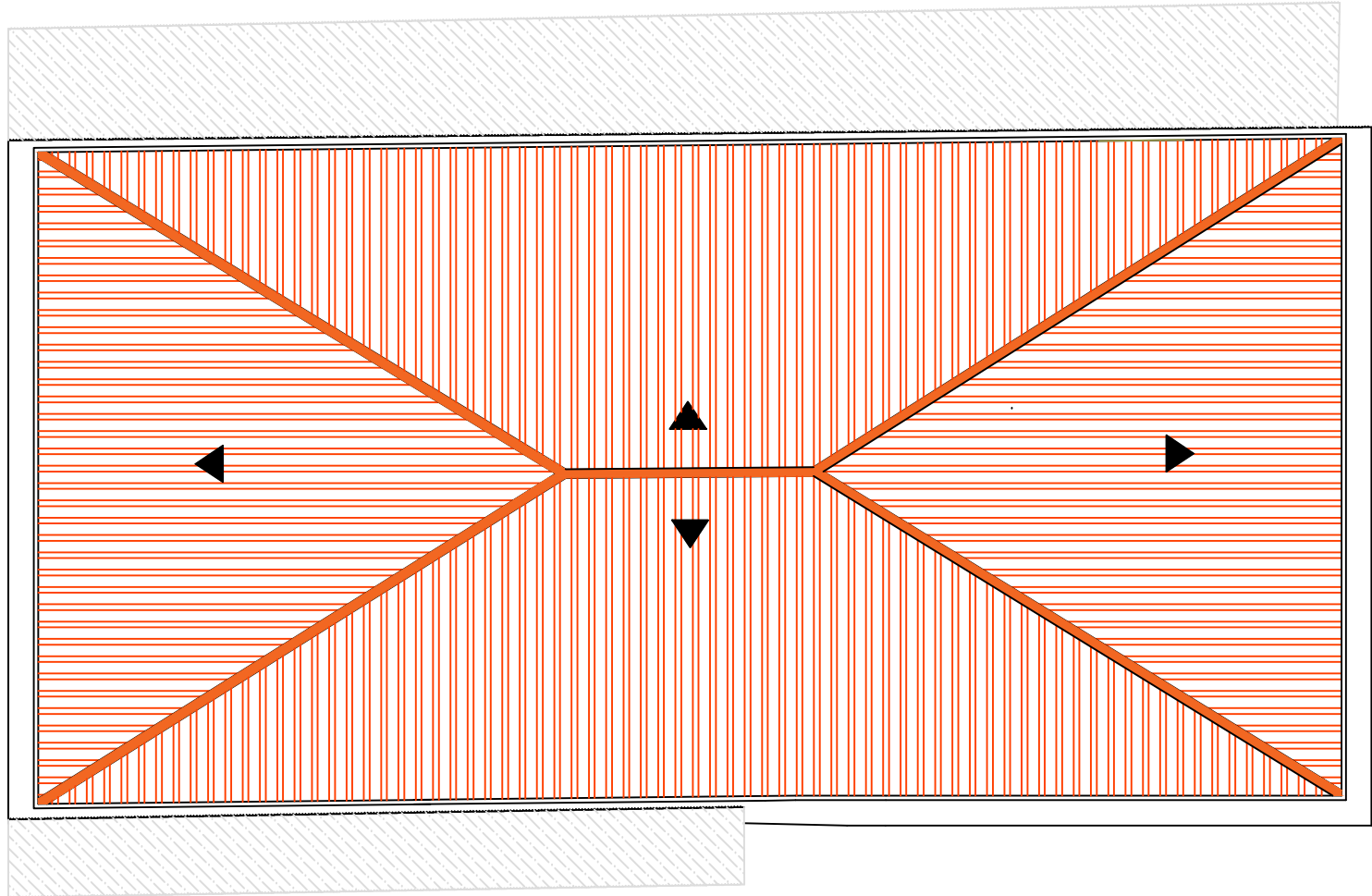
Piso 1



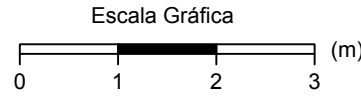


Piso 2





Cobertura



ANEXO 4 – ANÁLISE DA VIABILIDADE

PLANO FINANCEIRO - VENDAS E PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS															
Receitas de Exploração	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Alojamento															
Dormitórios															
Nº de Camas	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
Tx Ocup EB	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%
Tx Ocup EA	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%
Preço EB	12,24 €	12,42 €	12,61 €	12,80 €	12,99 €	13,18 €	13,38 €	13,58 €	13,79 €	13,99 €	14,20 €	14,42 €	14,63 €	14,85 €	15,07 €
Preço EA	17,95 €	18,22 €	18,49 €	18,77 €	19,05 €	19,34 €	19,63 €	19,92 €	20,22 €	20,52 €	20,83 €	21,14 €	21,46 €	21,78 €	22,11 €
Dias	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	366	367	368
Receitas	87.880,44 €	89.198,65 €	90.536,62 €	91.894,67 €	93.273,09 €	94.672,19 €	96.092,27 €	97.533,66 €	98.996,66 €	100.481,61 €	101.988,84 €	103.518,67 €	105.359,32 €	107.231,89 €	109.136,94 €
Índice	15,23	15,23	15,23	15,23	15,23	15,23	15,23	15,23	15,23	15,23	15,23	15,23	15,23	15,23	15,23
Quartos Privados															
Nº Quartos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Tx Ocup EB	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%	43,94%
Tx Ocup EA	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%	73,23%
Preço EB	32,54 €	33,02 €	33,52 €	34,02 €	34,53 €	35,05 €	35,58 €	36,11 €	36,65 €	37,20 €	37,76 €	38,33 €	38,90 €	39,48 €	40,08 €
Preço EA	56,94 €	57,79 €	58,66 €	59,54 €	60,43 €	61,34 €	62,26 €	63,19 €	64,14 €	65,10 €	66,08 €	67,07 €	68,08 €	69,10 €	70,13 €
Dias	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Receitas	20.435,36 €	20.741,89 €	21.053,02 €	21.368,81 €	21.689,34 €	22.014,68 €	22.344,90 €	22.680,08 €	23.020,28 €	23.365,58 €	23.716,07 €	24.071,81 €	24.432,89 €	24.799,38 €	25.171,37 €
Índice	2,34	2,34	2,34	2,34	2,34	2,34	2,34	2,34	2,34	2,34	2,34	2,34	2,34	2,34	2,34
Aluguer Toalhas															
Tx Adesão	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Preço	2,83 €	2,87 €	2,92 €	2,96 €	3,00 €	3,05 €	3,09 €	3,14 €	3,19 €	3,24 €	3,28 €	3,33 €	3,38 €	3,43 €	3,49 €
Dias	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Receitas	3.933,43 €	3.992,43 €	4.052,31 €	4.113,10 €	4.174,79 €	4.237,42 €	4.300,98 €	4.365,49 €	4.430,98 €	4.497,44 €	4.564,90 €	4.633,37 €	4.702,88 €	4.773,42 €	4.845,02 €
Total Receitas	112.249,22 €	113.932,96 €	115.641,96 €	117.376,58 €	119.137,23 €	120.924,29 €	122.738,16 €	124.579,23 €	126.447,92 €	128.344,64 €	130.269,81 €	132.223,85 €	134.495,08 €	136.804,69 €	139.153,33 €

	Preço	
	s/ IVA	c/ IVA
Dormitórios - Camas	26	
Preço EB	12,24 €	15,00 €
Preço EA	17,95 €	22,00 €
Taxa de Ocupação	58,58%	
Tx. Ocup. EB (-25%)	43,94%	
Tx. Ocup. EA (+25%)	73,23%	
Quartos Privados	2	
Preço EB	32,54 €	40,00 €
Preço EA	56,94 €	70,00 €
Taxa de Ocupação	58,58%	
Tx. Ocup. EB (-25%)	43,94%	
Tx. Ocup. EA (+25%)	73,23%	
Aluguer Toalhas		
Tx. de Adesão	25%	
Preço	2,83 €	3,00 €

PLANO FINANCEIRO - CUSTOS DA MERCADORIA VENDIDA E DA MATÉRIA CONSUMIDA															
CMVMC	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
PA															
Custo/Pessoa	2,50 €	2,54 €	2,58 €	2,61 €	2,65 €	2,69 €	2,73 €	2,77 €	2,82 €	2,86 €	2,90 €	2,94 €	2,99 €	3,03 €	3,08 €
Índice	17,57	17,57	17,57	17,57	17,57	17,57	17,57	17,57	17,57	17,57	17,57	17,57	17,57	17,57	17,57
Dias	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Custo PA	16.036,28 €	16.276,82 €	16.520,97 €	16.768,79 €	17.020,32 €	17.275,62 €	17.534,76 €	17.797,78 €	18.064,74 €	18.335,72 €	18.610,75 €	18.889,91 €	19.173,26 €	19.460,86 €	19.752,77 €
Consumíveis															
Custo/dia	2,50 €	2,54 €	2,58 €	2,61 €	2,65 €	2,69 €	2,73 €	2,77 €	2,82 €	2,86 €	2,90 €	2,94 €	2,99 €	3,03 €	3,08 €
Dias	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Custo Consumíveis	912,50 €	926,19 €	940,08 €	954,18 €	968,49 €	983,02 €	997,77 €	1.012,73 €	1.027,92 €	1.043,34 €	1.058,99 €	1.074,88 €	1.091,00 €	1.107,37 €	1.123,98 €
Total CMVMC	16.948,78 €	17.203,01 €	17.461,05 €	17.722,97 €	17.988,81 €	18.258,64 €	18.532,52 €	18.810,51 €	19.092,67 €	19.379,06 €	19.669,75 €	19.964,79 €	20.264,26 €	20.568,23 €	20.876,75 €

CMVMC	Custo/Pessoa
PA	2,50 €
Consumíveis	2,50 €

PLANO FINANCEIRO - FORNECIMENTO DE SERVIÇOS EXTERNOS															
FSE	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Desp. Banc.	25,00 €	25,38 €	25,76 €	26,14 €	26,53 €	26,93 €	27,34 €	27,75 €	28,16 €	28,58 €	29,01 €	29,45 €	29,89 €	30,34 €	30,79 €
Seguros	65,00 €	65,98 €	66,96 €	67,97 €	68,99 €	70,02 €	71,07 €	72,14 €	73,22 €	74,32 €	75,44 €	76,57 €	77,72 €	78,88 €	80,06 €
Água	440,00 €	446,60 €	453,30 €	460,10 €	467,00 €	474,00 €	481,12 €	488,33 €	495,66 €	503,09 €	510,64 €	518,30 €	526,07 €	533,96 €	541,97 €
Luz	600,00 €	609,00 €	618,14 €	627,41 €	636,82 €	646,37 €	656,07 €	665,91 €	675,90 €	686,03 €	696,32 €	706,77 €	717,37 €	728,13 €	739,05 €
Trab. Esp.	210,00 €	213,15 €	216,35 €	219,59 €	222,89 €	226,23 €	229,62 €	233,07 €	236,56 €	240,11 €	243,71 €	247,37 €	251,08 €	254,85 €	258,67 €
Internet	100,00 €	101,50 €	103,02 €	104,57 €	106,14 €	107,73 €	109,34 €	110,98 €	112,65 €	114,34 €	116,05 €	117,79 €	119,56 €	121,36 €	123,18 €
Lavandaria	360,00 €	365,40 €	370,88 €	376,44 €	382,09 €	387,82 €	393,64 €	399,54 €	405,54 €	411,62 €	417,79 €	424,06 €	430,42 €	436,88 €	443,43 €
Meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Total FSE	21.600,00 €	21.924,00 €	22.252,86 €	22.586,65 €	22.925,45 €	23.269,33 €	23.618,37 €	23.972,65 €	24.332,24 €	24.697,22 €	25.067,68 €	25.443,70 €	25.825,35 €	26.212,73 €	26.605,92 €

	Mensal
Desp. Banc.	25,00 €
Seguros	65,00 €
Água	440,00 €
Luz	600,00 €
Trab. Esp.	210,00 €
Internet	100,00 €
Lavandaria	360,00 €

PLANO FINANCEIRO - CUSTOS COM O PESSOAL															
Gastos com o Pessoal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Vencimentos	2.240,00 €	2.273,60 €	2.307,70 €	2.342,32 €	2.377,45 €	2.413,12 €	2.449,31 €	2.486,05 €	2.523,34 €	2.561,19 €	2.599,61 €	2.638,61 €	2.678,18 €	2.718,36 €	2.759,13 €
Seg. Social + Seguro	576,80 €	585,45 €	594,23 €	603,15 €	612,19 €	621,38 €	630,70 €	640,16 €	649,76 €	659,51 €	669,40 €	679,44 €	689,63 €	699,98 €	710,48 €
Meses	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Sub. Alimentação	4.565 €	4.565 €	4.565 €	4.565 €	4.565 €	4.565 €	4.565 €	4.565 €	4.565 €	4.565 €	4.565 €	4.565 €	4.565 €	4.565 €	4.565 €
Total de Gastos c/ Pessoal	46.817,00 €	47.450,78 €	48.094,07 €	48.747,00 €	49.409,73 €	50.082,40 €	50.765,16 €	51.458,17 €	52.161,56 €	52.875,51 €	53.600,17 €	54.335,70 €	55.082,26 €	55.840,02 €	56.609,14 €

PLANO FINANCEIRO - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS															
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Vendas e Prestação de Serviços	112 249,22 €	113 932,96 €	115 641,96 €	117 376,58 €	119 137,23 €	120 924,29 €	122 738,16 €	124 579,23 €	126 447,92 €	128 344,64 €	130 269,81 €	132 223,85 €	134 495,08 €	136 804,69 €	139 153,33 €
CMVMC	16 948,78 €	17 203,01 €	17 461,05 €	17 722,97 €	17 988,81 €	18 258,64 €	18 532,52 €	18 810,51 €	19 092,67 €	19 379,06 €	19 669,75 €	19 964,79 €	20 264,26 €	20 568,23 €	20 876,75 €
FSE	21 600,00 €	21 924,00 €	22 252,86 €	22 586,65 €	22 925,45 €	23 269,33 €	23 618,37 €	23 972,65 €	24 332,24 €	24 697,22 €	25 067,68 €	25 443,70 €	25 825,35 €	26 212,73 €	26 605,92 €
Gastos com o Pessoal	46 817,00 €	47 450,78 €	48 094,07 €	48 747,00 €	49 409,73 €	50 082,40 €	50 765,16 €	51 458,17 €	52 161,56 €	52 875,51 €	53 600,17 €	54 335,70 €	55 082,26 €	55 840,02 €	56 609,14 €
EBITDA	26 883,45 €	27 355,17 €	27 833,98 €	28 319,96 €	28 813,24 €	29 313,91 €	29 822,09 €	30 337,90 €	30 861,44 €	31 392,84 €	31 932,21 €	32 479,67 €	33 033,20 €	34 183,71 €	35 061,51 €
Depreciações	14 250,00 €	14 250,00 €	14 250,00 €	14 250,00 €	14 250,00 €	11 250,00 €	11 250,00 €	11 250,00 €	11 250,00 €	11 250,00 €	11 250,00 €	11 250,00 €	11 250,00 €	11 250,00 €	11 250,00 €
EBIT	12 633,45 €	13 105,17 €	13 583,98 €	14 069,96 €	14 563,24 €	18 063,91 €	18 572,09 €	19 087,90 €	19 611,44 €	20 142,84 €	20 682,21 €	21 229,67 €	22 073,20 €	22 933,71 €	23 811,51 €
Juros	4 593,75 €	4 572,73 €	4 572,73 €	4 220,99 €	3 869,24 €	3 517,49 €	3 165,74 €	2 813,99 €	2 462,24 €	2 110,49 €	1 758,74 €	1 407,00 €	1 055,25 €	703,50 €	351,75 €
EBT	8 039,70 €	8 532,44 €	9 011,24 €	9 848,98 €	10 694,00 €	14 546,42 €	15 406,35 €	16 273,91 €	17 149,20 €	18 032,35 €	18 923,46 €	19 822,67 €	21 017,96 €	22 230,21 €	23 459,76 €
IRC (18,25%)	1 467,24 €	1 557,17 €	1 644,55 €	1 797,44 €	1 951,65 €	2 654,72 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €
IRC (22,25%)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	90,41 €	283,44 €	478,20 €	674,70 €	872,97 €	1 073,04 €	1 339,00 €	1 608,72 €	1 882,30 €
Resultado Líquido (RL)	6 572,45 €	6 975,27 €	7 366,69 €	8 051,54 €	8 742,34 €	11 891,70 €	12 578,44 €	13 252,96 €	13 933,50 €	14 620,15 €	15 312,99 €	16 012,13 €	16 941,46 €	17 883,99 €	18 839,96 €
RL Acumulado	6 572,45 €	13 547,72 €	20 914,41 €	28 965,95 €	37 708,29 €	49 599,99 €	62 178,43 €	75 431,40 €	89 364,90 €	103 985,05 €	119 298,04 €	135 310,17 €	152 251,63 €	170 135,62 €	188 975,58 €
Cash Flow	20 822,45 €	21 225,27 €	21 616,69 €	22 301,54 €	22 992,34 €	23 141,70 €	23 828,44 €	24 502,96 €	25 183,50 €	25 870,15 €	26 562,99 €	27 262,13 €	28 191,46 €	29 133,99 €	30 089,96 €
Amortização Capital Alheio	- €	- €	16 153,85 €	16 153,85 €	16 153,85 €	16 153,85 €	16 153,85 €	16 153,85 €	16 153,85 €	16 153,85 €	16 153,85 €	16 153,85 €	16 153,85 €	16 153,85 €	16 153,85 €
Cash flow após amortização	20 822,45 €	21 225,27 €	5 462,84 €	6 147,69 €	6 838,50 €	6 987,85 €	7 674,59 €	8 349,12 €	9 029,66 €	9 716,30 €	10 409,15 €	11 108,28 €	12 037,61 €	12 980,14 €	13 936,12 €
Acumulado	20 822,45 €	42 047,72 €	47 510,57 €	53 658,26 €	60 496,76 €	67 484,61 €	75 159,20 €	83 508,32 €	92 537,98 €	102 254,28 €	112 663,43 €	123 771,71 €	135 809,32 €	148 789,47 €	162 725,58 €

PLANO DE INVESTIMENTO																
Rubricas	0	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Investimento																
Investimento Edifício	240 000,00 €															
Fluxo caixa operacional																
Vendas totais		112 249,22 €	113 932,96 €	115 641,96 €	117 376,58 €	119 137,23 €	120 924,29 €	122 738,16 €	124 579,23 €	126 447,92 €	128 344,64 €	130 269,81 €	132 223,85 €	134 195,08 €	136 804,69 €	139 153,33 €
CMVMC		16 948,78 €	17 203,01 €	17 461,05 €	17 722,97 €	17 988,81 €	18 258,64 €	18 532,52 €	18 810,51 €	19 092,67 €	19 379,06 €	19 669,75 €	19 964,79 €	20 264,26 €	20 568,23 €	20 876,75 €
FSF		21 600,00 €	21 924,00 €	22 252,86 €	22 586,65 €	22 925,45 €	23 269,33 €	23 618,37 €	23 972,65 €	24 332,24 €	24 697,22 €	25 067,68 €	25 443,70 €	25 825,35 €	26 212,73 €	26 605,92 €
Gastos Pessoal		46 817,00 €	47 450,78 €	48 094,07 €	48 747,00 €	49 409,73 €	50 082,40 €	50 765,16 €	51 458,17 €	52 161,56 €	52 875,51 €	53 600,17 €	54 335,70 €	55 082,26 €	55 840,02 €	56 609,14 €
Depreciações		14 250,00 €	14 250,00 €	14 250,00 €	14 250,00 €	14 250,00 €	11 250,00 €	11 250,00 €	11 250,00 €	11 250,00 €	11 250,00 €	11 250,00 €	11 250,00 €	11 250,00 €	11 250,00 €	11 250,00 €
Custos Totais		99 615,78 €	100 827,79 €	102 057,98 €	103 306,62 €	104 574,00 €	102 860,38 €	104 166,06 €	105 491,33 €	106 836,47 €	108 201,80 €	109 587,60 €	110 994,19 €	112 421,87 €	113 870,98 €	115 341,82 €
EBIT		12 633,45 €	13 105,17 €	13 583,98 €	14 069,96 €	14 563,24 €	18 063,91 €	18 572,09 €	19 087,90 €	19 611,44 €	20 142,84 €	20 682,21 €	21 229,67 €	22 073,20 €	22 933,71 €	23 811,51 €
IRC (17%+1,25%)		2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €	2 737,50 €
IRC (21%+1,25%)		- €	- €	- €	- €	- €	681,72 €	794,79 €	909,56 €	1 026,05 €	1 144,28 €	1 264,10 €	1 386,10 €	1 573,79 €	1 765,25 €	1 960,56 €
Resultado após Impostos		9 895,95 €	10 367,67 €	10 846,48 €	11 332,46 €	11 825,74 €	14 644,69 €	15 039,80 €	15 440,84 €	15 847,90 €	16 261,06 €	16 680,42 €	17 106,06 €	17 761,91 €	18 430,96 €	19 113,45 €
Free Cash Flow	- 240 000,00 €	24 145,95 €	24 617,67 €	25 096,48 €	25 582,46 €	26 075,74 €	25 894,69 €	26 289,80 €	26 690,84 €	27 097,90 €	27 511,06 €	27 930,42 €	28 356,06 €	29 011,91 €	29 680,96 €	30 363,45 €
VAL	23 469,63 €															
TIR	7,06%															
Payback	14															

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Fluxos de caixa	240 000,00 €	24 145,95 €	24 617,67 €	25 096,48 €	25 582,46 €	26 075,74 €	25 894,69 €	26 289,80 €	26 690,84 €	27 097,90 €	27 511,06 €	27 930,42 €	28 356,06 €	29 011,91 €	29 680,96 €	30 363,45 €
Fluxos de caixa Atualizados		22 850,33 €	22 046,70 €	21 269,52 €	20 518,02 €	19 791,47 €	18 599,47 €	17 870,03 €	17 169,14 €	16 495,68 €	15 848,57 €	15 226,80 €	14 629,36 €	14 164,60 €	13 713,68 €	13 276,25 €
Desconto fluxos de caixa ao investimento		217 149,67 €	195 102,97 €	173 833,45 €	153 315,43 €	133 523,96 €	114 924,49 €	97 054,46 €	79 885,31 €	63 389,63 €	47 541,06 €	32 314,26 €	17 684,90 €	3 520,30 €	- 10 193,38 €	
Anos		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Payback															0,26	

Pressupostos	
Investimento Edifício	30 000,00 €
Investimento Obras	195 000,00 €
Taxa de Depreciação	5,0%
Investimento Equipamento Básico	15 000,00 €
Taxa de Depreciação	20%
Taxa de IRC (até 15.000€)	18,25%
Taxa de IRC (a partir de 15.000€)	22,25%
Taxa de Inflação	1,5%
Taxa de Desconto	5,67%

