



A

## Assembleia Municipal de Caminha

### MINUTA

#### **Alínea i) – Reconhecimento de Interesse Público Municipal de Empreendimento Turístico – Requerente: Vale Do Âncora – Empreendimentos Turísticos, Lda**

A Assembleia Municipal apreciou e discutiu uma proposta da Câmara Municipal, aprovada na reunião ordinária de dezassete de fevereiro de dois mil e vinte, relativa ao **“Reconhecimento de Interesse Público Municipal de Empreendimento Turístico – Requerente: Vale Do Âncora – Empreendimentos Turísticos, Lda”**, conforme documento anexo que aqui se dá por inteiramente reproduzido e dela faz parte integrante.

Assim e porque nos termos da alínea r), do art.º 25 da Lei 75/2013 de 12 de setembro, compete à Assembleia Municipal aprovar as normas, delimitações, medidas e outros atos previstos nos regimes do ordenamento do território e do urbanismo, **propõe-se** que este órgão deliberativo aprove o **“Reconhecimento de Interesse Público Municipal de Empreendimento Turístico – Requerente: Vale Do Âncora – Empreendimentos Turísticos, Lda”**.

Esta proposta foi aprovada pela Assembleia Municipal com 20 votos a favor, 1 votos contra e 14 abstenções.

A deliberação, ora tomada, foi aprovada em minuta, depois de lida em voz alta na presença simultânea de todos, com 35 votos a favor, 0 votos contra e 0 abstenções.

Assembleia Municipal de Caminha, 28 de fevereiro de 2020

A Segunda Secretária

Sónia Caetano

O Primeiro Secretário

[Assinatura]

O Presidente da Mesa da Assembleia

[Assinatura]



MUNICÍPIO DE CAMINHA

**CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE CAMINHA REALIZADA NO DIA 17 DE FEVEREIRO DE 2020.**-----

-----PARTE RESPETIVA-----

**PROPOSTA N.º 4 – APROVAR SUBMETER À ASSEMBLEIA MUNICIPAL O RECONHECIMENTO DE INTERESSE PÚBLICO MUNICIPAL DE EMPREENDIMENTO TURÍSTICO – REQUERENTE: VALE DO ÂNCORA – EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS, LDA;**

O requerente supra referido vem solicitar o reconhecimento de Relevante Interesse Público Municipal de empreendimento turístico, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 e alínea a), do n.º 3, do art.º 25º, do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (Decreto-Lei 73/2009, de 31 de março).

Atendendo a que a intervenção, a edificar de raiz, será dotada de 51 unidades de alojamento, com capacidade total para 108 utentes e de um conjunto de espaços destinados à promoção de atividades complementares, de que se destaca a proximidade e a relação do espaço com o rio Âncora;

Atendendo a que dessa forma creem-se prosseguidos os objetivos estratégicos para incremento e qualificação da oferta turística e em especial para a promoção da sustentabilidade / valorização do património natural e paisagístico;

Atendendo a que a par da revitalização económica que poderá advir de uma ocupação do espaço rural mais competitiva;

Considerando ainda que este tipo de empreendimento assume especial relevância económica, não apenas para os respetivos promotores, mas também para o Concelho de Caminha.

Assim, **propõe-se** que a Câmara Municipal delibere submeter à Assembleia Municipal o reconhecimento de Relevante Interesse Público Municipal de empreendimento turístico, nos termos da alínea r), n.º 1, do art.º 25º, da Lei 75/2013, de 12 de setembro.



MUNICÍPIO DE CAMINHA

A presente proposta foi aprovada com 4 votos a favor do Senhor Presidente e dos Senhores Vereadores Guilherme Lagido, Liliana Ribeiro e Rui Lages , 0 votos contra e 3 abstenções dos Senhores Vereadores Paulo Pereira, Liliana Silva e Manuel Marques.

-----ESTÁ CONFORME-----  
***A ATA ONDE CONSTA A PRESENTE PROPOSTA FOI APROVADA EM MINUTA  
NO DIA 17 DE FEVEREIRO DE 2020, POR UNANIMIDADE.***-----

Paços do Município de Caminha, 17 de Fevereiro de 2020

O ASSISTENTE TÉCNICO

Tomás Henrique Fernandes Antunes



DIVISÃO DE URBANISMO, PLANEAMENTO, OBRAS PÚBLICAS E EDIFÍCIOS



DESPACHO

*Tudo em conta a informação, bastante clara quanto à relevância do empreendimento e tudo em conta a estratégia de aposta na maquiagem do turismo que o Município vem seguindo, com sucesso, nos últimos anos, entendendo que o Município tem recorrido o relevante interesse público deste empreendimento*

P A R E C E R

Para: Vereador do Pelouro Dr. Guilherme Lagido

Assunto: Requerimento para declaração de reconhecimento de relevante interesse público municipal de empreendimento turístico

*turístico.*

*deu-se para reunião de Câmara de modo a poder ser submetido a próxima Assembleia Municipal*

*7/12/20*

Requerente

Vale do Âncora – Empreendimentos Turísticos, Lda

Objeto da Consulta

Reconhecimento de relevante interesse público municipal de projeto – empreendimento turístico, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 e alínea a) do n.º 3 do artigo 25.º do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (DL n.º 73/2009, de 31 de março).

Enquadramento geral da pretensão

Foi apresentado pela requerente, pedido de reconhecimento de relevante interesse público municipal do projeto de empreendimento de turismo em espaço rural “Âncora-River & Nature” que pretende levar a cabo na Rua da Valada, Lugar da Valada, freguesia de Vila Praia de Âncora, para efeitos do disposto no art.º 25.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março (Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional - RJRAN), na sua redação atual.



## DIVISÃO DE URBANISMO, PLANEAMENTO, OBRAS PÚBLICAS E EDIFÍCIOS

### Enquadramento face ao plano diretor municipal

Planta de Ordenamento: Espaço agrícola de produção e Espaço Urbano de Baixa Densidade tipo I.

Anexo I (carta de proteções): Zonas mistas e Zona inundável.

Anexo II (Carta da Estrutura Ecológica Municipal):

Planta de Condicionantes: Reserva Agrícola Nacional. Zona inundável. Leitos e margens dos cursos de água. Reserva Ecológica Nacional.

Anexo I (zonas acústicas de conflito): nada a assinalar.

Anexo II (áreas percorridas por incêndios dos últimos 10 anos): nada a assinalar.

Anexo III (Carta de perigosidade de incêndio florestal): Muito baixa.

### Ponderação

O regulamento do Plano Diretor Municipal de Caminha prevê, na alínea f) do nº 2 do art. 30º (e sem prejuízo do regime da RAN) que nas áreas afetadas ao regime dos espaços agrícolas de produção (e que, como tal, integram a Reserva Agrícola Nacional), sejam admitidos, excecionalmente, empreendimentos de turismo em espaço rural, turismo de habitação, turismo de natureza e empreendimento de animação turística;

Já o art.º 31º define os critérios de edificabilidade que lhe estão associados, prevendo-se um índice máximo de ocupação de solo de 0.25m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (até um máximo de 600m<sup>2</sup>), um índice de impermeabilização máximo de 30% (até um máximo de 600m<sup>2</sup>) e número máximo de pisos equivalente a 2 (dois);

Por outro lado, o regime jurídico da RAN a que se refere a Lei nº 73/2009 de 31 de março, na atual redação dada pelo DL 199/2015 de 16 de setembro, vem no seu art.º 22º, identificar as utilizações de áreas da RAN para outros fins, referindo-se a g) do nº 1 da mesma aos empreendimentos de turismo no espaço rural, e de turismo de habitação, bem como empreendimentos reconhecidos como turismo de natureza, complementares à atividade agrícola, com a qual o art.º 30º do RPDM se sintonizou;

O nº 1 da mesma norma (art.º 22º do RJRAN) refere também que as utilizações não agrícolas do solo integradas na RAN, deverão localizar-se, preferencialmente, nas terras e solos classificados como de menor aptidão.

O art.º 25.º do RJRAN prevê a possibilidade de autorização, a título excecional, de utilizações não agrícolas de áreas integradas na RAN para a realização de ações de relevante interesse público

mj  
k  
J  
D  
A  
E



## DIVISÃO DE URBANISMO, PLANEAMENTO, OBRAS PÚBLICAS E EDIFÍCIOS

e estabelece o respetivo procedimento, que exige o reconhecimento, como tal, por despacho dos membros do Governo responsáveis pela área do desenvolvimento rural e demais áreas envolvidas em razão da matéria.

Como tal, para que a proposta apresentada pelos interessados, com vista à instalação de um empreendimento na tipologia de aldeamento turístico, seja legalmente admissível, é necessário, desde logo, determinar se estamos perante ação de relevante interesse público.

Em verdade, os objetivos estratégicos de desenvolvimento do concelho de Caminha, delineados num horizonte de 10 anos e organizados em cinco grandes dimensões, integram, entre outros, princípios como:

- A coesão e articulação territorial;
- O fomento da empregabilidade e da fixação da população;
- A afirmação do turismo sustentável;

Entende-se, por isso, que, no caso do turismo, este deverá ser diferenciador e baseado na diversidade de recursos ativos locais e regionais, importando na criação de condições que visem aumentar a competitividade dos territórios.

Da concretização destes objetivos estratégicos de desenvolvimento do concelho de Caminha poderemos afirmar que resulta, ao nível do turismo, privilegiar um conjunto de vetores, a saber:

- Desenvolvimento da capacidade de estruturação e de articulação e concertação entre os agentes regionais e locais do turismo com competências no sector;
- Melhoria da articulação com outras atividades conexas;
- Promoção de uma identidade diferenciadora da oferta turística de Caminha, articulada com a implementação de estratégias de promoção turísticas inovadoras e focalizadas nos respetivos segmentos de público-alvo;
- Incremento e qualificação da oferta de animação turística e dos serviços de restauração;
- Desenvolvimento das competências e dos níveis de profissionalização dos recursos humanos no sector do turismo e serviços complementares (comércio, restauração, animação urbana, etc.), através de formação adequada.

E porque estamos perante caso que integra o espaço rural/solo rustico, assim caracterizado em plano municipal de ordenamento do território/plano diretor municipal, importa reconhecer sobre o papel que tais intervenções poderão ter no aproveitamento e promoção da revitalização económica, no que respeita a novas oportunidades de exploração viável, competitiva e sustentável dos recursos endógenos, dentro dos domínios como o Turismo em Espaço Rural, o turismo de natureza ou ainda e a título de exemplo, o enoturismo, os produtos locais/regionais certificados ou a agricultura sustentável nos seus diferentes modos.



## DIVISÃO DE URBANISMO, PLANEAMENTO, OBRAS PÚBLICAS E EDIFÍCIOS

Esta intervenção, a edificar de raiz, será dotada de 51 unidades de alojamento com capacidade total para 108 utentes e de um conjunto de espaços destinados à promoção de atividades complementares, de que se destaca a proximidade e a relação do espaço com o rio Âncora. Dessa forma, creem-se prosseguidos os objetivos estratégicos para o incremento e qualificação da oferta turística e em especial para a promoção da sustentabilidade/valorização do património natural e paisagístico, a par da revitalização económica que poderá advir de uma ocupação do espaço rural mais competitiva.

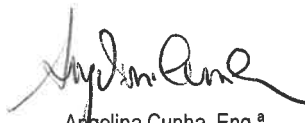
### Conclusão

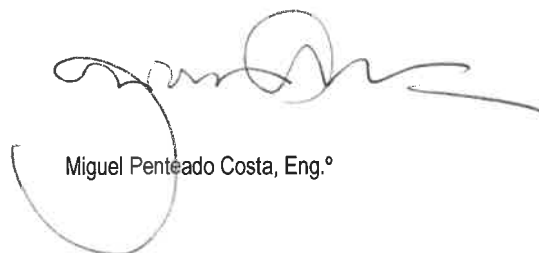
---

Considerando ainda que este tipo empreendimento assume especial relevância económica, não apenas para os respetivos promotores, mas também para o concelho, na medida em que se trata de uma atividade geradora de empregos e de valor acrescentado, que incorpora políticas de desenvolvimento económico para as comunidades locais, somos de parecer que estão apontados objetivos que concorrem, efetivamente, para o reconhecimento da existência de uma mais valia generalizada para concelho de Caminha e, em particular, para aqueles territórios.

Caminha, 03 de fevereiro de 2020

  
João Augusto da Cruz Brás, Arq.

  
Angelina Cunha, Eng.ª

  
Miguel Penteado Costa, Eng.º



Exmo. Sr.

Presidente da Câmara Municipal de Caminha

A empresa Vale do Âncora – Empreendimentos Turísticos, Lda., pretende obter da Câmara a que preside, bem como da Assembleia Municipal, o reconhecimento de “relevante interesse público” para a construção de um Aldeamento Turístico de 4 estrelas, a edificar num terreno localizado na rua da Valada, lugar de Telheira, freguesia de Vila Praia de Âncora.

A apresentação à Câmara Municipal de Caminha de uma proposta de arquitectura, está detalhada em formato digital (CD) no qual se encontra também a Natureza da pretensão e do seu âmbito socioeconómico, a descrição adequada dos bens e serviços a produzir e/ou disponibilizar/fornecer e identificar a mão-de-obra envolvida; Apresentamos também os planos de investimento e financiamento e outros elementos de descrição do projecto através de peças desenhadas.

A declaração de “relevante interesse público”, é condição necessária para a obtenção da parte da RAN, de autorização para o destaque da área necessária ao empreendimento.

O empreendimento que terá a designação de Âncora – River & Nature, assumirá as suas duas principais características. Por um lado, o facto de a propriedade ser densamente arborizada, passando o curso do rio Âncora praticamente a meio da mesma, por outro, a preocupação de se disponibilizarem um rol de atividades de animação, que ajudarão a manter os hóspedes ocupados, com propostas de terra e água, bem como religiosas e meditativas.

O programa proposto é adequado à valorização do município com o conceito de Turismo de Fauna, Flora e Religioso que se propõe para o Aldeamento, ou seja, privilegia a integração das unidades de alojamento no enquadramento paisagístico, salvaguarda questões essenciais como a segurança e privacidade dos hóspedes, e oferece a possibilidade de contacto com a natureza, de usufruto de atividades de lazer e animação integradas no projeto e ainda, propicia as condições para a meditação, a reflexão e a espiritualidade.





Salientamos ainda o facto de se encontrar implantado num importante núcleo de património inserido no contexto da arte megalítica em Portugal, estando em fase de aprovação a instalação desse Núcleo Museológico do Megalítico.

Para além da diversidade de espaços verdes, o empreendimento disporá ainda de piscina biológica, com balneários de apoio à mesma. Saliente-se o reduzido impacte das unidades do alojamento, dado que as mesmas disporão, na sua totalidade, de coberturas verdes.

Por todas estas razões e numa vertente de valorização municipal, fazemos o nosso apelo para que sejam tidas em consideração todas as mais valias associadas a este empreendimento, de forma a ser votado favoravelmente em Assembleia Municipal do Concelho, como sendo de “Relevante Interesse Municipal” e passada a respetiva declaração.

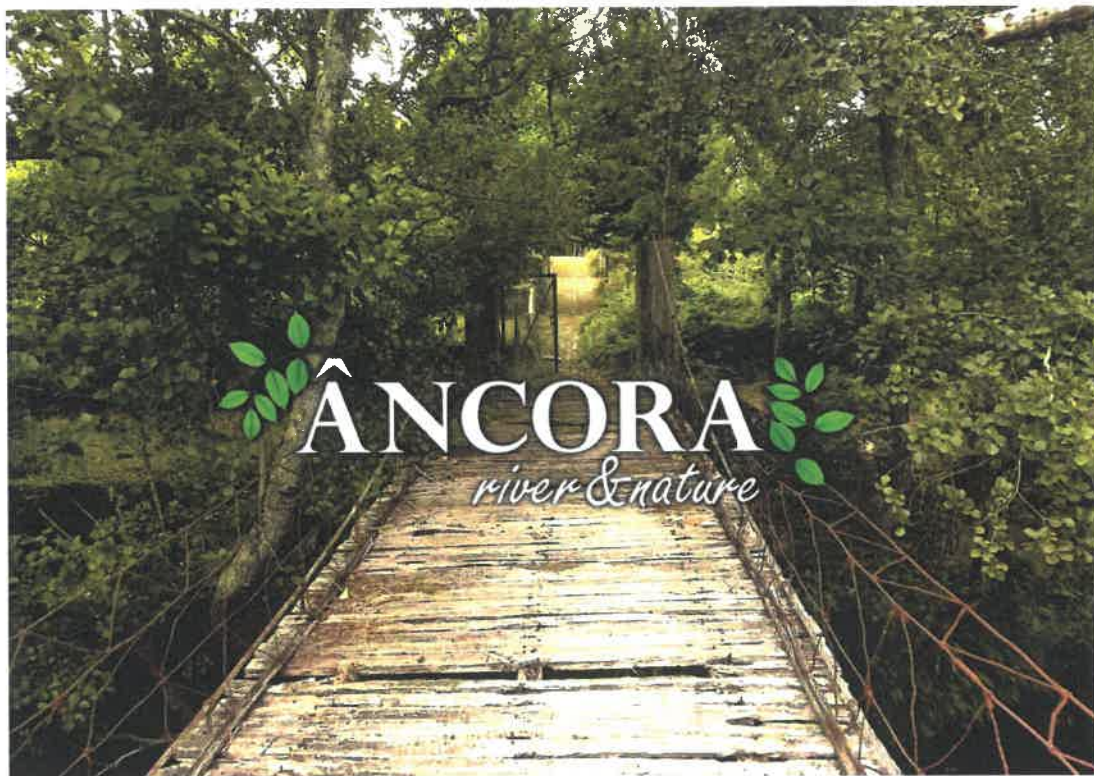
Agradecemos desde já a disponibilidade que nos possa dispensar e confiamos na visão dinamizadora que pretende para o desenvolvimento do concelho de Caminha.

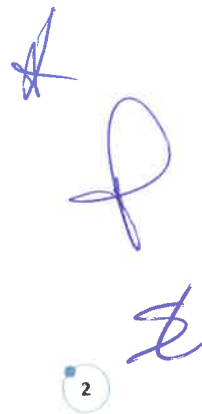
22 de Novembro de 2019

A Gerência  
**Vale do Âncora**  
Empreendimentos Turísticos Lda.  
NIF: 514 479 375  
A Gerência  
*João José Novais Martins Araújo*



Handwritten blue ink marks, including a star-like symbol and a signature.





# Índice

|   |    |
|---|----|
| <b>1. Natureza da pretensão e seu âmbito socioeconómico</b> .....   | 4  |
| Características e Classificação .....   | 5  |
| Caracterização dos Espaços do Empreendimento .....  | 7  |
| <b>UA1 Simplex</b> .....  | 7  |
| <b>UA2 Duplex</b> .....   | 8  |
| <b>Edifício Central</b> .....   | 9  |
| <b>Parque de Merendas</b> .....   | 10 |
| <b>Piscina Biológica</b> .....  | 10 |
| <b>Parque de Jogos</b> .....  | 11 |
| <b>Parque de Silêncio e Meditação</b> .....   | 11 |
| <b>Edifício de Apoio e Atividades de Animação</b> .....   | 11 |
| <b>Edifício de Balneários</b> .....   | 11 |
| <b>Parque de Estacionamento</b> .....   | 12 |
| <b>Vedação</b> .....  | 12 |
| <b>Mobilidade Elétrica e Sustentabilidade</b> .....   | 12 |
| <b>Outros Equipamentos e Áreas</b> .....  | 12 |
| <b>Espaço Exterior</b> .....  | 13 |
| <b>2. Âmbito Socioeconómico</b> .....   | 15 |
| <b>3. Fundamento sobre a impossibilidade de concretizar a pretensão requerida fora das áreas da RAN</b> ..... | 17 |
| <b>4. Viabilidade Económica e Financeira</b> .....  | 18 |
| <b>Rendibilidade:</b> .....   | 18 |
| <b>Investimento:</b> .....  | 18 |
| <b>Cobertura Financeira do Investimento:</b> .....  | 19 |
| <b>Receitas de Exploração:</b> .....  | 19 |
| Alojamentos (Noites) .....  | 19 |
| Restaurante .....   | 20 |
| Bar .....   | 20 |
| Atividades .....  | 20 |



|   |           |
|---|-----------|
| Aluguer de Espaços .....                      | 20        |
| Parcerias .....                               | 20        |
| Artesanato Local.....                         | 20        |
| <b>Despesas da Exploração .....</b>           | <b>20</b> |
| Compras .....                                 | 20        |
| Recursos Humanos.....                         | 21        |
| Fornecimentos e Serviços Externos .....       | 21        |
| Conservação do imóvel .....                   | 22        |
| Conservação do mobiliário.....                | 22        |
| Outras despesas .....                         | 22        |
| <b>5. Mapa Previsional de Tesouraria.....</b> | <b>23</b> |



## Memória Descritiva

# 1. Natureza da pretensão e seu âmbito socioeconómico

---

Handwritten blue ink marks and a circled number 4.

A empresa Vale do Âncora – Empreendimentos Turísticos, Lda., com o NIF 514479175, pretende obter o reconhecimento de relevante interesse público, ao abrigo do nº 1 do art.º 25º do DL nº 73/2009, de 31 de Março, com as alterações introduzidas pelo DL 199/2015, de 16 de Setembro para construir um **Aldeamento Turístico de 4 estrelas**, num prédio rústico com a área de 44.397,00m<sup>2</sup>, sito na rua da Valada, Telheira – Vila Praia de Âncora, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 3108, inscrito na matriz predial da freguesia de Vila Praia de Âncora, sob o artº nº 545, composto de terreno de cultura, a confrontar de norte e poente com caminho público, a sul com Maria Luisa e Maria Teresa Queirós de Castro Feijó e nascente com herdeiros de José Gonçalves Parente.

De acordo com os instrumentos de planeamento em vigor para o local, nomeadamente o PDM de Caminha, a proposta está inserida nas seguintes categorias de espaços: Espaço Agrícola de Produção e Espaço Urbano de Baixa Densidade (Tipo I)

No âmbito do Espaço Agrícola de Produção, apesar de se orientar aos objetivos de preservação das suas potencialidades agrícolas, admite-se o uso de empreendimentos de turismo em espaço rural, turismo de habitação ou, neste caso concreto, de Aldeamento Turístico e empreendimentos de Animação Turística.

Os parâmetros de edificabilidade aos quais dizem respeito este empreendimento, apresentam um índice de ocupação do solo de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> até um máximo de 600,00 m<sup>2</sup> (30%), um índice de impermeabilização do solo com um máximo de 600,00 m<sup>2</sup> (30%) e um número máximo de 2 pisos.

No âmbito do Espaço Urbano de Baixa Densidade (Tipo I), a edificação proposta atende aos parâmetros de referência com um índice de utilização do solo de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, um índice de impermeabilização de 50% e 2 pisos acima da corta da soleira.

O empreendimento assumirá a classificação de Aldeamento Turístico conforme legislação aplicável, com a classificação de 4 estrelas.



5

Tal classificação deriva da oferta que irá dispor, com soluções não invasivas, com reduzida densidade com preocupação de programação de atividades de animação ambiental, com espaço polivalente no edifício de serviços com essa mesma valência, a que acresce a estrutura especialmente vocacionada para a organização de atividades de animação turística e religiosa para acolhimento e apoio a peregrinos, visto que o empreendimento se localiza no Caminho de S. Tiago, mais concretamente, na rota do Caminho Português da Costa.

O empreendimento assumirá a designação de Âncora – River & Nature, assumindo-se as suas duas principais características. Por um lado o facto de a propriedade ser densamente arborizada, passando o curso do rio Âncora praticamente a meio da mesma, por outro, a preocupação de se disponibilizarem um rol de atividades de animação, que manterá o hóspede ocupado, com propostas de terra e água, bem como religiosas e meditativas.

## Características e Classificação

A classificação de Aldeamento Turístico deriva da oferta que irá dispor, com soluções não invasivas, com reduzida densidade e com preocupação de programação de atividades de animação ambiental, com espaço polivalente no edifício de serviços com essa mesma valência, a que acresce a estrutura especialmente vocacionada para a organização de atividades de animação turística e religiosa, visto que se encontra na rota do Caminho Português da Costa, do Caminho de Santiago.

O programa proposto é relativamente simples, mas adequado e valorizador do conceito de Aldeamento Turístico e Religioso que se propõe, ou seja, privilegia a integração das unidades de alojamento no enquadramento paisagístico, salvaguarda questões essenciais como a segurança e privacidade dos hóspedes, e oferece a possibilidade de contacto com a natureza, de usufruto de atividades de lazer e animação integradas no projeto e ainda, propícia as condições para a meditação, a reflexão e a espiritualidade, decorrentes do facto de se encontrar implantado num importante núcleo de património inserido no contexto da arte megalítica em Portugal, estando em fase de aprovação a instalação de Núcleo Museológico do Megalítico, bem como, por se encontrar na Rota do Caminho Português da Costa, com ligação ao Caminho do Norte Peninsular Espanhol do Caminho de Santiago, Património da Humanidade.

De modo a assegurar o conforto dos hóspedes no acesso às unidades de alojamento, será disponibilizado carrinho elétrico que conduzirá os hóspedes e bagagens até às mesmas.



Para além das unidades de alojamento autónomas já referidas, o empreendimento disporá ainda de edifício central, onde se centrarão a generalidade dos espaços comuns e de serviços, conforme a seguir descrito. Será no espaço, junto à entrada principal do empreendimento, que ficará situada a receção, e de onde se fará a distribuição dos vários hóspedes. Em paralelo a este edifício central situar-se-á a zona de estacionamento, com capacidade de 51 automóveis ligeiros, incluindo 3 para mobilidade condicionada. Tal zona de estacionamento disporá ainda de 3 lugares para carregamento de viaturas elétricas.

Ainda sobre este empreendimento, existe um edifício de apoio a atividades de animação, quer as de terra (bicicletas, trilhos, percursos de pontes), entre outros, quer as de água, com particular relevância para as fluviais, como o paddel e a canoagem (com canoas e caiaques), ou as de mar, em parceria com empresas da região (surf, kitesurf, entre outros), por último a disponibilização de espaço dedicado ao acolhimento e descanso de peregrinos, disponibilizando locais e equipamentos destinados à reflexão, meditação e imersão na natureza.

Para além da diversidade de espaços verdes, o empreendimento disporá ainda de piscina biológica, com balneários de apoio à mesma. Saliente-se o reduzido impacto das unidades do alojamento, dado que as mesmas disporão, na sua totalidade, de coberturas verdes.

6



## Caracterização dos Espaços do Empreendimento

| Unidades de Alojamento | Quartos   | Camas Casal | Pessoas    |
|------------------------|-----------|-------------|------------|
| Simplex                | 48        | 48          | 96         |
| Duplex                 | 3         | 6           | 12         |
| <b>Total</b>           | <b>51</b> | <b>54</b>   | <b>108</b> |



A capacidade total instalada será de 51 unidades de alojamento, com os tipos:

UA1: unidades em pisos independentes= 48 unidades de alojamento com 48 quartos duplos (48 camas fixas), com a capacidade de 96 pessoas em cama fixa (2 unidades preparadas para mobilidade condicionada).

UA2: unidade em pisos comunicantes= 3 unidades de alojamento com 6 quartos duplos (6 camas fixas), com a capacidade de 12 pessoas em cama fixa.

### UA1 Simplex

Unidades em pisos independentes, com uma área útil (em cada piso) de 30,58 m<sup>2</sup>, com cozinha, instalações sanitárias e zona de quarto e salas contíguas:

- Cozinha: com uma área de 5,63m<sup>2</sup> e equipada com equipamentos elétricos, permite a confeção de pequenas refeições. Os equipamentos a instalar cumprem com os requisitos legais em vigor.
- Quarto: unidade de alojamento turístico com uma área de 18,60 m<sup>2</sup> e instalações sanitárias com 5,35 m<sup>2</sup>. Os quartos serão equipados de acordo com as exigências legais em vigor à data de construção do empreendimento, incluindo a climatização com sistemas que garantam o conforto térmico com intensidade regulável pelo utente.
- Sala / Zona de estar: em espaço contíguo/integrado ao quarto/cozinha, a zona de estar será equipada com mobiliário adequado à realização de refeições e será equipada com televisão e demais requisitos para os aldeamentos turísticos, conforme planta apresentada.
- Outros espaços: Estas unidades estão equipadas com espaço de arrumos que é importante para a estadias mais prolongadas e para a guarda de equipamentos de desporto que será uma das apostas do projeto.
- Área Técnica: 1,00 m<sup>2</sup> /piso





## UA2 Duplex

Unidade com 2 pisos comunicantes e uma área útil de 43,66m<sup>2</sup>, com kitchenette, zona de estar, quarto e instalações sanitárias:

- **Piso 0**
  - Kitchenette: zona de kitchenette equipada com equipamentos elétricos que permitem a confeção de pequenas refeições (3,50 m<sup>2</sup>). Os equipamentos a instalar cumprem com os requisitos legais em vigor.
  - Zona de estar: em espaço contíguo à kitchenette existirá uma zona de estar equipada com mobiliário que permite realizar as refeições e dormidas. A zona de estar será equipada com equipamento de televisão e demais requisitos para os aldeamentos turísticos, conforme planta apresentada.
  - Área Técnica: 2,23 m<sup>2</sup> / piso
  
- **Piso 1**
  - Quartos: unidades de alojamento turístico com 13,48 m<sup>2</sup> de área, os quartos serão equipados de acordo com todas as exigências legais em vigor à data de construção do empreendimento. Entre os equipamentos a instalar inclui-se a climatização com sistemas que garantam o conforto térmico com intensidade regulável pelo cliente.
  - Instalações sanitárias: com uma área de 3,94 m<sup>2</sup> as instalações sanitárias ficam localizadas no piso 1, na proximidade do quarto.
  - Área de circulação: 4,98 m<sup>2</sup>.
  - Outros espaços: Estas unidades estão equipadas com espaço de arrumos que é importante para estadias mais prolongadas e para guarda de artigos e equipamentos de desporto.



## Edifício Central

O aldeamento irá dispor de um edifício designado no projeto como “Edifício Central”, onde se concentrarão alguns dos serviços disponibilizados pelo Aldeamento Turístico. Pretende-se que este espaço se assuma como um polo de concentração de clientes internos e externos, e que traduza o conceito e os pressupostos que estiveram na base do desenvolvimento do empreendimento, designadamente a componente de arquitetura e a definição de serviços complementares de animação.

### Piso 0

No piso 0, junto à estrada principal, ficarão situadas algumas das áreas de serviço, que têm ligação às restantes áreas, também de serviço, situadas no piso 1.

No caso do piso 0 situar-se-á, para além da zona de lixos com ligação ao exterior do empreendimento (de modo a evitar a entrada de viaturas de remoção de resíduos sólidos no empreendimento), uma primeira zona destinada a vasilhame e zona técnica para colocação de vários equipamentos que garantem o bom funcionamento das infraestruturas do empreendimento.

Em direção à receção do empreendimento, com acesso vazado a partir da zona de estacionamento e de/para a zona de unidades do alojamento, ficarão ainda situadas a rouparia e área de armazém geral para a área de F & B, com compartimento diferenciado para a guarda de produtos químicos, de limpeza e afins.

A área de receção terá acesso via escadas e elevador ao piso de cima, dispondo ao nível do piso 0 de back office e zona de guarda de bagagens, dada a probabilidade dos hóspedes solicitarem a guarda das mesmas, para permanência no empreendimento ou zona envolvente ao mesmo, após o check out.

Na outra extrema do piso 0 situar-se-á o restaurante do empreendimento, que estará também aberto ao exterior, havendo para isso um acesso a partir do exterior para esses clientes externos. A sala terá capacidade para 45 pessoas, mais 12 em esplanada, dispondo ainda de zona de bar de apoio, em caso de espera de mesa.

A ementa será constituída por pratos ligeiros e apontamentos da gastronomia regional, de modo a tornar a operação mais leve em termos de brigada de F & B. A sala terá bastante luz natural, tendo-se uma panorâmica do empreendimento até à zona do rio Âncora.



Anexa a esta área, a zona de serviço de F & B, incluindo cozinha, copa suja e limpa e zona de frio negativo e positivo, a que acresce um acesso de monta-pratos ao piso superior, a fim de facilitar a disponibilização de snacks ao bar, ou mesmo de serviços pontuais de f & B, a decorrerem na sala polivalente.

### **Piso 1**

Junto à entrada principal do empreendimento desdobrar-se-á a zona de serviço, com balneários e vestiários de pessoal e sala de estar e refeitório para o mesmo, para além das salas destinadas à administração. Toda esta zona será de acesso restrito, possibilitando toda a circulação entre pisos e garantindo uma maior privacidade de pessoas ao serviço e fornecedores.

A partir dos acessos verticais, temos depois as restantes 2 valências destinadas ao hóspede. Uma sala polivalente destinada à interpretação ambiental e que terá pequeno filme sobre o rio Âncora, mas também a valência para a realização de reuniões e workshops. Nesta sala será ainda possível a realização de serviço de banquete com carácter eventual.

Na extrema do piso 1 situar-se-á o bar lounge panorâmico, com acesso mais restrito a partir da receção, dado este ser um espaço mais intimista e de acesso privilegiado para os hóspedes do empreendimento. O mesmo terá capacidade para 40 pessoas sentadas.

## **Parque de Merendas**

O parque de merendas pretende constituir-se como um espaço de contacto com a natureza, próximo de outros equipamentos de lazer, como a piscina e o parque de jogos, possibilitando a realização de refeições ao ar livre bem como a prática de outras atividades de animação. O mesmo, será de utilização exclusiva pelos hóspedes.

## **Piscina Biológica**

O aldeamento irá dispor de uma piscina biológica para uso dos clientes internos, e que cumpre com as normas legais em vigor. A piscina será localizada na zona oeste do aldeamento, criando-se assim uma zona de lazer numa área relativamente isolada das unidades de alojamento, garantindo a privacidade dos seus utilizadores e dos hóspedes do aldeamento.



A opção pela instalação de uma piscina biológica, para além da parte integrante do conceito de aldeamento de turismo de natureza que se preconiza no projeto, pretende valorizar o enquadramento paisagístico da zona onde a mesma será instalada. Será ainda assegurado o acesso a pessoas com mobilidade reduzida, cumprindo com a legislação em vigor.

## Parque de Jogos

Será criado um parque de jogos, localizado na proximidade da piscina e do parque de merendas, destinado a utilização por parte dos clientes internos e externos. Este equipamento de área permeável permite reforçar a oferta de espaços de lazer e a dinamização de atividades e serviços de animação que irão enriquecer a experiência turística dos clientes do aldeamento.

## Parque de Silêncio e Meditação

Será criado um parque para acolhimento de peregrinos. Este parque ficará relativamente isolado por forma a garantir a privacidade dos clientes em geral e dos peregrinos em particular, propiciando o ambiente para a introspeção, a reflexão e o recolhimento.

## Edifício de Apoio e Atividades de Animação

Existirá ainda um edifício de apoio às atividades de animação (percurso de pontes e desportos náuticos, entre outras) que possibilitará o acesso e a comercialização autónoma de atividades e serviços de animação a grupos de utentes externos ao empreendimento. O edifício terá uma área de 100 m<sup>2</sup> distribuídos num único piso.

## Edifício de Balneários

Na proximidade da zona de lazer onde estará localizada a piscina biológica, será também instalado um edifício de balneários com uma área de 25,50 m<sup>2</sup>.



Handwritten signature in blue ink.

## Parque de Estacionamento

Junto ao edifício central será criada uma bolsa de estacionamento para utilização por parte dos clientes, com uma lotação de 51 lugares. Pretende-se com a criação e localização deste parque que os clientes possam aqui estacionar os seus veículos evitando a circulação automóvel na zona mais restrita do alojamento. A deslocação entre o parque e as unidades de alojamento poderá ser realizada a pé ou através de veículo próprio do alojamento, que assegurará o transporte de bagagens e ou de pessoas com mobilidade reduzida (ou que assim o pretendam).

## Vedação

O Aldeamento Turístico irá ter todo o seu perímetro vedado, garantindo-se assim o controlo do acesso aos espaços e equipamentos e a segurança de bens e pessoas.

## Mobilidade Elétrica e Sustentabilidade

Será disponibilizado aos hóspedes carro elétrico que fará o transporte de bagagens e pessoas, de e para as unidades de alojamento, bem como disporá de 3 lugares de carregamento elétrico, para viaturas ligeiras.

Tendo em conta a classificação do empreendimento como Aldeamento Turístico, será pretensão dos promotores a obtenção do Rótulo Ecológico Europeu (REE) de modo a assegurar a sustentabilidade da construção e operação turística de forma integrada.

## Outros Equipamentos e Áreas

O projeto integra ainda 3 outras “áreas” já existentes e a manter, designadamente, um ponto de água localizado junto a algumas das unidades de alojamento, na zona central do empreendimento (F) que irá manter-se com a função de bebedouro ou lava-pés; um poço (G) e um tanque localizado



Handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' followed by a checkmark and a flourish.

na proximidade do Edifício Central e da zona de acesso pedonal (H), que serão igualmente preservados e mantidos no projeto do aldeamento.

Nos sistemas construtivos a adotar para as Unidades de Alojamento, propõe-se laje de rés-de-chão em betão devidamente isolada para evitar subidas de capilaridade, a laje intermédia terá estrutura em madeira não visível, forrada com gesso cartonado e isolada com lã de rocha da alta densidade de 70 kg/m<sup>2</sup> e 5 cm de espessura. A cobertura será estruturada em madeira e painéis sanduiche com 8 cm de isolamento, com acabamento em abeto pela parte inferior.

O Edifício Central terá estrutura de betão, uma vez que terá de suportar vãos de grande dimensão. As fachadas do edifício serão revestidas com material de revestimento a madeira e a vidro. As paredes periféricas, de bloco térmico, serão forradas a pedra e madeira pelo exterior, conforme desenho e pelo interior propõe-se placa dupla de gesso cartonado hidrófugo assente sobre estrutura metálica, com 5 cm de lã de rocha de 40 kg/m<sup>3</sup> como isolamento térmico. O pavimento proposto será em deck de madeira de pinho tratado, assente sobre estacas da mesma madeira.

Os balneários de apoio e o edifício de animação terão estrutura de betão com paredes periféricas forradas a pedra e madeira pelo exterior.

## Espaço Exterior

Relativamente ao espaço exterior propõem-se intervenções que não interferem com a fauna e flora existentes, mantendo ao máximo as características naturais do terreno onde a proposta se insere. Desta forma, prevê-se o reforço da plantação de espécies arbóreas e arbustivas ripícolas nas margens, com utilização de espécies autóctones ao nível dos espaços., respeitando a interdição de introdução de espécies não indígenas ou ornamentais, identificadas como invasoras. Concretamente, atendendo a que se trata de um bioclima supra e meso-mediterrâneo, ibérico, as comunidades vegetais ribeirinhas predominantes que poderão eventualmente ser introduzidas são as seguintes: bosque-galeria – em que predominam associações florísticas do tipo Alnetum e Fraxinetum, vulgo amieiros (*Albus glutinosa*), freixos (*Fraxinus augustifolia Vahl*), salgueiros (*Salix atrocinerea Brot*, *Salix alba L.*), sanguinhos bastardos (*Frangula alnus Miller*), ervas moedeiras: não se prevê a introdução de árvores de grande porte deste tipo, dados os constrangimentos em termos de proteção da floresta contra incêndios. Assim, apenas se prevê a eventual introdução de flora herbácea higrófila das beiradas (*Thero-Brachipodietum* e *Moliniocoeruleae – Lotetumpedunculati*), de ciclo anual, onde predominam gramíneas e eventualmente Pres



lietumcervinae, com espécies aromáticas e medicinais tipicamente ribeirinhas, com valor ecológico e botânico (poejo, hortelã dos pântanos, mentrasto, hortelã de água, etc



## 2. Âmbito Socioeconómico

---

15

O Aldeamento Turístico irá situar-se em Vila Praia de Âncora, no concelho de Caminha, em 2016, a população residente era de cerca de 16.000 pessoas, com tendência a diminuir, em função de um saldo demográfico natural negativo de cerca de 100 pessoas/ano, associado a um saldo migratório também negativo da ordem das 40 pessoas/ano.

A densidade populacional é de 105 pessoas/km<sup>2</sup>.

A população residente apresenta um índice de envelhecimento acentuado. Efetivamente, existem cerca de 222 pessoas com 65 anos ou mais por cada 100 jovens com menos de 15 anos. Ou seja, uma relação de 2,2 pessoas idosas por cada jovem.

O PIB per capita do concelho, em 2016, cresceu, em volume, 2,8%, significativamente acima da média nacional 1,5% e da Região Norte 1,9%. Todavia, apesar de, nos últimos 3 anos o PIB ter convergido para a média nacional, ainda se situa em cerca de 80% desta.

O poder de compra per capita também se situa em 80% relativamente à média nacional.

A indústria e os serviços não tem grande expressão económica pelo que o volume de exportações, no ano de 2017, pouco se situa acima dos 9 milhões de euros.

No entanto, é de assinalar que, nos últimos 3 anos, as dormidas em unidades hoteleiras tiveram um crescimento assinalável de 51%, passando de 49.000, em 2014 para 74.000, em 2016.

Contudo, destas, as dormidas de estrangeiros mantêm-se estagnadas em torno dos 30%, pelo que a margem de crescimento das dormidas é considerável quer em termos absolutos quer em termos de captação de estrangeiros.

O volume de emprego pouco ultrapassa os 4.000 trabalhadores, dos quais 400 são absorvidos pela indústria transformadora, 1.000 pelo comércio e o complemento, 2600, repartem-se pela agricultura e pelos serviços.

Em 2015, o volume de negócios situou-se nos 179 milhões de euros, dos quais 9,720 milhões de euros têm origem na indústria transformadora, 93,462 milhões de euros, no comércio por grosso e a retalho e reparação de veículos automóveis e motociclos, o complemento, 75,818 milhões de euros repartem-se entre a agricultura e os serviços.

É neste contexto e nesta vila com cerca de 4.800 habitantes que se irá implantar o Aldeamento Turístico.





O investimento será de cerca de 3.9 milhões de euros, gerará um volume de negócios superior a 1,5 milhões de euros/ano e criará 29 postos de trabalho, dos quais 12 serão qualificados.

Serão disponibilizados 51 quartos, com uma capacidade para hospedar 108 pessoas/dias.

Em termos anuais, prevê-se que sejam hospedadas cerca de 22.000 pessoas, considerando uma taxa de ocupação média de 55%.

Os mercados preferenciais situam-se na Europa Ocidental, prevendo-se que 75% da ocupação seja vendida nos mercados externos, reservando-se o complemento para o mercado nacional.

A oferta é dirigida a classes sociais do segmento médio/alto, com formação superior, com vincadas preocupações ambientais, culturais, sociais e religiosas.

Tendo como referência o ano de 2016, em que foram registadas cerca de 74.000 dormidas, prevê-se um acréscimo de 27%.

Como estes indicadores bem revelam, o impacto gerado pelo investimento no concelho é significativo não só em termos económicos, como também em termos sociais e na geração de emprego qualificado.

A atração de 22.000 pessoas/ano que pernoitarão pelo menos uma noite no concelho terá um efeito de arrastamento significativo no comércio local, no acréscimo do PIB e no aumento das exportações.

Situando-se o Aldeamento paredes meias com O Caminho de Santiago, irão ser oferecidas as condições indispensáveis para atrair os peregrinos como forma de mitigar a sazonalidade inerente a esta atividade.

O êxito deste investimento será certamente um contributo importante para o Concelho de Caminha e, em especial, para a freguesia de Vila Praia de Âncora.



---

### 3. Impossibilidade de concretizar a pretensão requerida fora das áreas da RAN

---

O empreendimento situar-se-á na zona Norte do País, no distrito de Viana do Castelo, coração do Minho, no Concelho de Caminha, zona fronteiriça e intercultural, no vale do Rio Âncora, artéria vital da comunidade rural e piscatória, junto ao rio, imerso na natureza, longe de zonas de pressão urbanas e industriais e protegido de ruído e tráfego intensos. O local, propício para a ocorrência de ações turísticas com características rurais e naturais, enquadra de forma orgânica e inequívoca o aldeamento turístico Âncora – River & Nature, devido às suas características únicas e irreproduzíveis na região.

Acresce que os empreendedores estão na posse do terreno onde será construído o aldeamento.

Pelas razões enunciadas, não se vê qualquer possibilidade de realizar esta iniciativa em qualquer outro local, situe-se ele dentro ou fora das áreas da RAN.



## 4. Viabilidade Económica e Financeira

O cenário que suporta o estudo foi elaborado assenta em pressupostos conservadores, evidenciando a viabilidade económica e financeira do investimento que apresenta indicadores de rentabilidade aceitáveis.

18

### Rendibilidade:

Investimento: 3.921.931,00 €

VAL (5%): 1.473.539,36 €, calculado com a taxa de desconto de 5%

TIR: 9,46%

Horizonte temporal: 15 anos

Preços: Constantes

Taxa de desconto de 5%:

Em anexo, apresenta-se o Mapa Previsional de Tesouraria, cuja elaboração obedeceu aos pressupostos que se explicitam:

### Investimento:

O investimento é de 3.921.931,00 €, cujas componentes se discriminam:

| Investimento          | Valor               |
|-----------------------|---------------------|
| Empreitada            | 2 866 150,00        |
| Estudos e Projetos    | 114 646,00          |
| Mobiliário            | 886.135,00          |
| Restaurante           | 40 000,00           |
| Equipamentos de Lazer | 15 000,00           |
| <b>Total</b>          | <b>3 921 931,00</b> |



## Cobertura Financeira do Investimento:

Prevê-se que a cobertura financeira do investimento seja efetuada com recurso exclusivo a Capitais Próprios.

Porém, no futuro, poder-se-á equacionar uma candidatura aos fundos comunitários, para reforço da estrutura de financiamento do promotor.

## Receitas de Exploração:

Prevê-se a obtenção das seguintes vendas/ano:

| Vendas           | Valor Ano           |
|------------------|---------------------|
| Noites           | 1 190 148,75        |
| Restaurante      | 297 537,19          |
| Bar              | 29 753,72           |
| Atividades       | 29 753,72           |
| Aluguer espaços  | 12 000,00           |
| Parcerias        | 2 975,37            |
| Artesanato local | 2 975,37            |
| <b>Total</b>     | <b>1 547 193,38</b> |

## Alojamentos (Noites)

Vendas por tipologia de alojamento:

| Tipologias   | Unidades  | Vendas |             |                     |
|--------------|-----------|--------|-------------|---------------------|
|              |           | Dias   | P. Unitário | Total               |
| Simplex      | 48        | 198    | 112,25      | 1 066 800,00        |
| Duplex       | 3         | 198    | 207,66      | 123 348,75          |
| <b>Total</b> | <b>51</b> |        |             | <b>1 190 148,75</b> |

\*Taxa Ocupação Média Ano: 55%

\*\*Preço Médio Noite Ponderado

O valor das vendas por tipologia de alojamento foi calculado considerando:

- Taxa de Ocupação Média: 55%
- Preço Unitário Médio Ponderado/Simplex: 112,25 €
- Preço Unitário Médio Ponderado/Duplex: 207,66 € €



20

### Restaurante

Estimou-se que as receitas do restaurante equivaliam a 25% do valor das noites vendidas.

### Bar

Estimou-se que as receitas do bar equivaliam a 2,5% do valor das noites vendidas.

### Atividades

Estimou-se que as receitas das atividades equivaliam a 2,5% do valor das noites vendidas.

### Aluguer de Espaços

Estimou-se que as receitas do aluguer de espaços seriam de 1.000 €/mês

### Parcerias

Estimou-se que o valor das receitas das parcerias seria equivalente a 1% das receitas das atividades

### Artesanato Local

Estimou-se que as receitas do artesanato local seria equivalente a 1% das receitas das atividades

## Despesas da Exploração

### Compras

A previsão do consumo anual de matérias-primas para o funcionamento das unidades funcionais do empreendimento: restaurante, bar, atividades de lazer e aluguer de espaços, é a seguinte:

| Compras              | Valor/Ano         |
|----------------------|-------------------|
| Produtos alimentares | 233 534,37        |
| Artesanato           | 892,61            |
| Aluguer de espaços   | 1 200,00          |
| Outros               | 297,54            |
| <b>TOTAL</b>         | <b>235 924,51</b> |

Considerou-se nula a variação de existências, tendo em conta a natureza perecível dos produtos alimentares.



## Recursos Humanos

Está prevista a criação dos seguintes postos de trabalho:

| Discriminação         | Nº        | Vencimento<br>Mês | Vencimento<br>Anual |
|-----------------------|-----------|-------------------|---------------------|
| Gerente               | 1         | 6 250,00          | 87 500,00           |
| Rececionista          | 6         | 11 250,00         | 157 500,00          |
| Comercial             | 1         | 1 875,00          | 26 250,00           |
| Técnico de manutenção | 2         | 3 250,00          | 45 500,00           |
| Segurança             | 2         | 1 687,50          | 23 625,00           |
| Chefe de cozinha      | 1         | 3 750,00          | 52 500,00           |
| Sub chefe cozinha     | 1         | 1 875,00          | 26 250,00           |
| Chefe Sala            | 1         | 1 500,00          | 21 000,00           |
| Jardineiro            | 1         | 1 250,00          | 17 500,00           |
| Outros                | 13        | 12 312,50         | 172 375,00          |
| <b>Total</b>          | <b>29</b> | <b>45 000,00</b>  | <b>630 000,00</b>   |

Dos 29 postos de trabalho, 13 serão qualificados.

## Fornecimentos e Serviços Externos

Valor: 382 217,85

O valor discriminado desta rubrica é o seguinte:

| Designação            | Valor/Ano         |
|-----------------------|-------------------|
| Contabilidade         | 3 600,00          |
| Comunicação           | 8 400,00          |
| Eletricidade          | 90 000,00         |
| Água                  | 18 000,00         |
| Seguros               | 12 000,00         |
| IMI e outros impostos | 12 000,00         |
| Informática           | 7 200,00          |
| Viatura               | 7 200,00          |
| Lavandaria            | 51 000,00         |
| Publicidade           | 30 000,00         |
| Comissões             | 142 817,85        |
| <b>TOTAL</b>          | <b>382.217,85</b> |



As comissões que representam 37% do total dizem respeito a reservas efetuadas em plataformas on line. Estima-se que 80% das noites vendidas sejam efetuadas por esta via.



### Conservação do imóvel

Valor: 42 992,25

Estimou-se que o valor anual das despesas de conservação dos imóveis é equivalente a 1,5% do custo de aquisição.



### Conservação do mobiliário

Valor: 45 056,75

Estimou-se que o valor anual das despesas de conservação do mobiliário é equivalente a 5% do custo de aquisição.

### Outras despesas

Valor: 30 943,87

Estimou-se que o valor anual das outras despesas é equivalente a 2% das receitas.

# 5. Mapa Previsional de Tesouraria

## MAPA PREVISIONAL DE TESOURARIA

|                          | Ano 0               | Ano 1               | Ano 2               | Ano 3               | Ano 4               | Ano 5               | Ano 6               | Ano 7               | Ano 8               | Ano 9               | Ano 10              | Ano 11              | Ano 12              | Ano 13              | Ano 14              | Ano 15              |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Recabimntos:</b>      |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Capital                  | 3 950 000,00        |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Dormidas                 | 1 190 148,75        | 1 190 148,75        | 1 190 148,75        | 1 190 148,75        | 1 190 148,75        | 1 190 148,75        | 1 190 148,75        | 1 190 148,75        | 1 190 148,75        | 1 190 148,75        | 1 190 148,75        | 1 190 148,75        | 1 190 148,75        | 1 190 148,75        | 1 190 148,75        | 1 190 148,75        |
| Restaurante              | 297 537,19          | 297 537,19          | 297 537,19          | 297 537,19          | 297 537,19          | 297 537,19          | 297 537,19          | 297 537,19          | 297 537,19          | 297 537,19          | 297 537,19          | 297 537,19          | 297 537,19          | 297 537,19          | 297 537,19          | 297 537,19          |
| Bar                      | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           |
| Atividades               | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           | 29 753,72           |
| Aluguer espaços          | 12 000,00           | 12 000,00           | 12 000,00           | 12 000,00           | 12 000,00           | 12 000,00           | 12 000,00           | 12 000,00           | 12 000,00           | 12 000,00           | 12 000,00           | 12 000,00           | 12 000,00           | 12 000,00           | 12 000,00           | 12 000,00           |
| Parcerias                | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            |
| Articamato local         | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            | 2 975,37            |
| <b>Total Recabimntos</b> | <b>3 950 000,00</b> | <b>1 565 144,12</b> | <b>1 565 144,12</b> | <b>1 565 144,12</b> | <b>1 565 144,12</b> | <b>1 565 144,12</b> | <b>1 565 144,12</b> | <b>1 565 144,12</b> | <b>1 565 144,12</b> | <b>1 565 144,12</b> | <b>1 565 144,12</b> | <b>1 565 144,12</b> | <b>1 565 144,12</b> | <b>1 565 144,12</b> | <b>1 565 144,12</b> | <b>1 565 144,12</b> |
| <b>Pagamentos:</b>       |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Investimnto              | 3 921 931,00        |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Compras                  | 235 924,51          | 235 924,51          | 235 924,51          | 235 924,51          | 235 924,51          | 235 924,51          | 235 924,51          | 235 924,51          | 235 924,51          | 235 924,51          | 235 924,51          | 235 924,51          | 235 924,51          | 235 924,51          | 235 924,51          | 235 924,51          |
| Despesas c/ pessoal      | 630 000,00          | 630 000,00          | 630 000,00          | 630 000,00          | 630 000,00          | 630 000,00          | 630 000,00          | 630 000,00          | 630 000,00          | 630 000,00          | 630 000,00          | 630 000,00          | 630 000,00          | 630 000,00          | 630 000,00          | 630 000,00          |
| Formac. e Serv. Ext.     | 382 217,85          | 382 217,85          | 382 217,85          | 382 217,85          | 382 217,85          | 382 217,85          | 382 217,85          | 382 217,85          | 382 217,85          | 382 217,85          | 382 217,85          | 382 217,85          | 382 217,85          | 382 217,85          | 382 217,85          | 382 217,85          |
| Conservacao imovel       | 43 992,25           | 43 992,25           | 43 992,25           | 43 992,25           | 43 992,25           | 43 992,25           | 43 992,25           | 43 992,25           | 43 992,25           | 43 992,25           | 43 992,25           | 43 992,25           | 43 992,25           | 43 992,25           | 43 992,25           | 43 992,25           |
| Conservacao Mobiliario   | 45 056,75           | 45 056,75           | 45 056,75           | 45 056,75           | 45 056,75           | 45 056,75           | 45 056,75           | 45 056,75           | 45 056,75           | 45 056,75           | 45 056,75           | 45 056,75           | 45 056,75           | 45 056,75           | 45 056,75           | 45 056,75           |
| Outros                   | 30 943,87           | 30 943,87           | 30 943,87           | 30 943,87           | 30 943,87           | 30 943,87           | 30 943,87           | 30 943,87           | 30 943,87           | 30 943,87           | 30 943,87           | 30 943,87           | 30 943,87           | 30 943,87           | 30 943,87           | 30 943,87           |
| <b>Total Pagamentos</b>  | <b>3 921 931,00</b> | <b>1 131 210,72</b> | <b>1 131 210,72</b> | <b>1 131 210,72</b> | <b>1 131 210,72</b> | <b>1 131 210,72</b> | <b>1 131 210,72</b> | <b>1 131 210,72</b> | <b>1 131 210,72</b> | <b>1 131 210,72</b> | <b>1 131 210,72</b> | <b>1 131 210,72</b> | <b>1 131 210,72</b> | <b>1 131 210,72</b> | <b>1 131 210,72</b> | <b>1 131 210,72</b> |
| <b>Saldo</b>             | <b>29 069,00</b>    | <b>433 933,40</b>   | <b>433 933,40</b>   | <b>433 933,40</b>   | <b>433 933,40</b>   | <b>433 933,40</b>   | <b>433 933,40</b>   | <b>433 933,40</b>   | <b>433 933,40</b>   | <b>433 933,40</b>   | <b>433 933,40</b>   | <b>433 933,40</b>   | <b>433 933,40</b>   | <b>433 933,40</b>   | <b>433 933,40</b>   | <b>433 933,40</b>   |
| <b>Saldo Acumulado</b>   | <b>29 069,00</b>    | <b>462 002,40</b>   | <b>895 935,80</b>   | <b>1 329 869,20</b> | <b>1 763 802,60</b> | <b>2 197 736,00</b> | <b>2 631 669,40</b> | <b>3 065 602,80</b> | <b>3 499 536,20</b> | <b>3 933 469,60</b> | <b>4 367 403,00</b> | <b>4 801 336,40</b> | <b>5 235 269,80</b> | <b>5 669 203,20</b> | <b>6 103 136,60</b> | <b>6 537 074,00</b> |

V. Residual 2 006 305,00

|                       | Saldo Teorico       | Saldo Real          |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Investimnto           | 3 921 931,00        | 3 921 931,00        |
| Saldo                 | 29 069,00           | 29 069,00           |
| <b>Valor Residual</b> | <b>2 006 305,00</b> | <b>2 006 305,00</b> |

TR 9,46%  
VAL 5,00% 1.473.939,36