

PLANO DE EXPANSÃO – PEREIRA, COSTA & GAMEIROS, LDA.

Janine Lopes Gameiro

Projeto submetido como requisito parcial de obtenção do grau de
Mestre em Finanças

Orientador:
Prof. Doutor António Manuel Corte Real de Freitas Miguel, Prof. Auxiliar, ISCTE
Business School, Departamento de Finanças

Abril de 2014

AGRADECIMENTOS

Escrever uma tese exige muita reflexão, persistência e resiliência obrigando até a alguma solidão, por isso mesmo, agradeço a todos aqueles a quem eu disse “não” tantas e tantas vezes, por terem compreendido a razão da minha ausência e incentivado a continuidade deste meu percurso.

É neste sentido que deixo um especial agradecimento:

- **ao meu orientador** por ter aceite ajudar-me neste percurso, por me ter guiado ao longo deste caminho, pelo conhecimento que me transmitiu e pela grande disponibilidade que sempre demonstrou;
- **aos meus pais e irmãos**, por terem sido os primeiros a apoiar esta decisão, por me terem incentivado e ajudado sempre que necessário, e também por terem compreendido a minha ausência;
- **ao meu namorado**, por suportar as minhas lamúrias, por me auxiliar e apoiar sempre, ainda que esta tese tenha ocupado grande parte do meu tempo; e ainda;
- **à minha amiga Vera e ao meu amigo André** por me terem acompanhado ao longo de todo o mestrado e toda a execução desta tese.

Aos que aqui foram nomeados e àqueles que não tive oportunidade de nomear mas que me acompanharam ao longo deste tempo o meu sincero **MUITO OBRIGADA**.

ÍNDICE

SUMÁRIO	7
ABSTRACT	8
SUMÁRIO EXECUTIVO.....	9
1. INTRODUÇÃO	1
1.1 DESCRIÇÃO DA EMPRESA/ATIVIDADE.....	1
1.2. PASSADO E PRESENTE.....	2
1.3. IDENTIFICAÇÃO DA PROBLEMÁTICA	3
2. ANÁLISE DA ENVOLVENTE.....	4
2.1. ANÁLISE DO SETOR.....	4
2.2. ANÁLISE DA ENVOLVENTE ECONÓMICA.....	11
3. ANÁLISE INTERNA.....	12
3.1 DADOS DA ATIVIDADE	12
3.2 VARIÁVEIS DIFERENCIADORAS.....	14
4. OBJETIVOS DO PLANO DE NEGÓCIOS.....	15
4.1. OPORTUNIDADE	15
4.2. CONCEITO/MODELO DE NEGÓCIO	16
4.2.1. CONSULTORIA IMOBILIÁRIA.....	16
4.2.2. MERCADO DE ARRENDAMENTO	17
5. ANÁLISE DO MERCADO	18
5.1 DIMENSÃO DE MERCADO.....	18
5.2. ANÁLISE COMPETITIVA.....	19
5.2.1. CONSULTORIA IMOBILIÁRIA.....	19
5.2.2. ARRENDAMENTO	20
6. ANÁLISE SWOT	21
7. PLANO DE IMPLEMENTAÇÃO DO NEGÓCIO.....	22
7.1. RECURSOS.....	22

7.1.1.EQUIPA	22
7.1.2. PARCEIROS.....	23
7.1.3. EQUIPAMENTOS	23
7.1.4. FINANCEIROS	23
7.2. MARKETING-Mix	24
7.2.1. PRODUTO/SERVIÇO.....	24
7.2.2. PREÇO	25
7.2.3. COMUNICAÇÃO.....	26
7.2.4. PONTO DE VENDA.....	27
 <u>8. AVALIAÇÃO FINANCEIRA – DOCUMENTOS PREVISIONAIS</u>	 <u>27</u>
 8.1 - CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	 27
8.1.1. VOLUME DE NEGÓCIOS	27
8.1.2. FSE – FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	29
8.1.3. CUSTOS COM O PESSOAL.....	30
8.1.4. INVESTIMENTO EM FUNDO DE MANEIO NECESSÁRIO.....	31
8.1.5. INVESTIMENTO	31
8.1.6. FINANCIAMENTO	32
8.1.7. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL.....	33
8.1.8. MAPA DE CASH-FLOWS OPERACIONAIS	34
8.1.9. DOCUMENTOS DE AVALIAÇÃO	35
 8.2. ARRENDAMENTO / VENDA	 37
8.2.1. VOLUME DE NEGÓCIOS	37
8.2.2. CMVMC – CUSTOS DAS MERCADORIAS VENDIDAS E MATÉRIAS CONSUMIDAS	39
8.2.3. FSE – FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	40
8.2.4. CUSTOS COM O PESSOAL.....	41
8.2.5. INVESTIMENTO EM FUNDO DE MANEIO NECESSÁRIO.....	41
8.2.6. INVESTIMENTO	42
8.2.7. FINANCIAMENTO	43
8.2.8. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL.....	44
8.2.9. MAPA DE CASH-FLOWS OPERACIONAIS.....	44
8.2.10. DOCUMENTOS DE AVALIAÇÃO	45
 <u>9. CONCLUSÃO</u>	 <u>47</u>
 <u>10. BIBLIOGRAFIA.....</u>	 <u>49</u>

11. LEGISLAÇÃO – CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA	53
12. ANEXOS.....	54
ANEXO 1 - LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO	54
ANEXO 2 – ESTRUTURA POR CLASSES DE DIMENSÃO (2010).....	57
ANEXO 3 – DADOS ESTATÍSTICOS QUANTO À ATIVIDADE DO SECTOR DA CONSTRUÇÃO	58
ANEXO 4 - PÁGINA DA REDE SOCIAL <i>FACEBOOK</i>	62

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1 - ESTRUTURA DO SECTOR DA CONSTRUÇÃO (2010)	5
QUADRO 2 - MEDIDAS DE APOIO À RECUPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EDIFÍCIOS	9
QUADRO 3 - PRINCIPAIS INDICADORES ECONÓMICOS	11
QUADRO 4 - ANÁLISE SWOT: CONSULTORIA IMOBILIÁRIA.....	21
QUADRO 5 - ANÁLISE SWOT: MERCADO ARRENDAMENTO E VENDA.....	22
QUADRO 6 - PREÇOS DE MERCADO.....	25
QUADRO 7 - VOLUME DE NEGÓCIOS - CONSULTORIA IMOBILIÁRIA.....	28
QUADRO 8 - CUSTOS COM FSE - CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	29
QUADRO 9 - CUSTOS COM PESSOAL - CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	30
QUADRO 10 - INVESTIMENTO EM FMN - CONSULTORIA IMOBILIÁRIA.....	31
QUADRO 11 - NECESSIDADES E FONTES DE FINANCIAMENTO	32
QUADRO 12 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	33
QUADRO 13 - MAPA DE CASH-FLOWS OPERACIONAIS.....	34
QUADRO 14 - PRINCIPAIS INDICADORES ECONÓMICO-FINANCEIROS	35
QUADRO 15 - AVALIAÇÃO DO PROJETO NA PERSPETIVA DO INVESTIDOR COM CRESCIMENTO DE 5%	36
QUADRO 16 - AVALIAÇÃO DO PROJETO NA PERSPETIVA DO INVESTIDOR COM CRESCIMENTO DE 1%	37
QUADRO 17 – N.º DE APARTAMENTOS CONSTRUÍDOS E REABILITADOS POR ANO/CIDADE	37
QUADRO 18 - VALOR DE VENDAS	38
QUADRO 19 - VALOR DAS PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS.....	38
QUADRO 20 - CUSTOS DAS MERCADORIAS VENDIDAS E MATÉRIAS CONSUMIDAS	39
QUADRO 21 - CUSTOS COM FSE MAIS RELEVANTES.....	40
QUADRO 22 - CUSTOS COM PESSOAL	41
QUADRO 23 - NECESSIDADES E RECURSOS DE FUNDO DE MANEIO.....	42
QUADRO 24 – INVESTIMENTO ANUAL	42
QUADRO 25 - FONTES DE FINANCIAMENTO	43
QUADRO 26 - PRINCIPAIS INDICADORES ECONÓMICO-FINANCEIROS, DE LIQUIDEZ E DE RISCO	45
QUADRO 27 - AVALIAÇÃO DO PROJETO NA PERSPETIVA DO INVESTIDOR COM CRESCIMENTO DE 5%	47
QUADRO 28 - AVALIAÇÃO DO PROJETO NA PERSPETIVA DO INVESTIDOR COM CRESCIMENTO DE 1%	47
QUADRO 29 – ESTRUTURA POR CLASSES DE DIMENSÃO (2010).....	57
QUADRO 30 – DADOS QUANTO AO N.º DE EMPRESAS EXISTENTES POR ATIVIDADE ECONÓMICA E FORMA JURÍDICA	58

QUADRO 31 - EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS EM PORTUGAL, POR NUTS III - 2006 A 2012.....	59
QUADRO 32 - FOGOS CONCLUÍDOS EM PORTUGAL, POR NUTS III - 2006 A 2012.....	60
QUADRO 33 - EDIFÍCIOS DE CONSTRUÇÃO NOVA PARA HABITAÇÃO FAMILIAR LICENCIADOS EM PORTUGAL, POR NUTS III - 2006 A 2012.....	61

ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES

ILUSTRAÇÃO 1 - CONCORRENTES POTENCIAIS	20
ILUSTRAÇÃO 2 - CONCORRENTES DIRETOS.....	20
ILUSTRAÇÃO 3 - LOGOTIPO DA P.C. GAMEIROS.....	26
ILUSTRAÇÃO 4 - PÁGINA DE REDE SOCIAL FACEBOOK.....	62

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 - VOLUME DE NEGÓCIOS (EM EUROS)	12
GRÁFICO 2 - RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPOSTO (EM EUROS).....	13
GRÁFICO 3 - MARGEM DE LUCRO (EM %).....	13
GRÁFICO 4 - RENTABILIDADE DOS CAPITAIS PRÓPRIOS (EM %).....	14
GRÁFICO 5 - RELAÇÃO ENTRE PROCURA DE COMPRA E ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (ÚLTIMOS 24 MESES)	18
GRÁFICO 6 - IMPACTO DA ALTERAÇÃO DAS VENDAS E GASTOS NO RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	33
GRÁFICO 7 - EVOLUÇÃO DOS CASH FLOWS FACE AO VOLUME DE NEGÓCIOS	34

SUMÁRIO

O setor da construção tem sido amplamente afetado pela difícil conjuntura que se tem vivido em Portugal nos últimos anos. A Pereira, Costa & Gameiros, Lda, uma entidade deste setor, depara-se agora com a necessidade de alterar a sua estratégia, de modo a sobreviver às dificuldades impostas pela situação económico-social com que nos deparamos. Assim, o objetivo deste projeto é proceder a uma análise interna e de mercado com vista a desenvolver um plano de expansão a médio-longo prazo que lhe permita um crescimento contínuo e sustentado, procurando, deste modo, responder às necessidades resultantes de uma economia seriamente debilitada e adaptando os serviços da empresa aos parâmetros de procura do mercado. Neste sentido, o plano de negócios aqui desenvolvido focar-se-á na diversificação da atividade da empresa, nomeadamente, a curto prazo, centralizando as suas atividades na área da consultoria imobiliária, tais como, direção/gestão de obra, angariação de fornecedores ou prestadores qualificados, seleção de materiais, entre outros. E num panorama a longo prazo, através de uma componente conexas à manutenção, restauro e reabilitação de edifícios em avançado estado de degradação, tendo em vista fazer face à crescente procura apresentada no mercado de arrendamento.

Palavras-Chave: Reajustamento Estratégico, Construção, Plano de Expansão, Plano de Negócios

Classificação J.E.L.: D20, L26, N64

ABSTRACT

The building setor has been highly affected by the difficult economic situation that has been felt in Portugal in recent years. Pereira, Costa & Gameiros, Lda, an entity operating in this setor, is now confronted with the need to change its strategy in order to overcome the difficulties that it has been facing. Further to this, the main goal of this project is to proceed with an internal and market research analysis and to develop a medium-long term expansion plan that supports a continuous and sustainable growth for this company. Which, at a short term, will set it's foundations on the provision of services related to construction consulting, namely by managing construction sites, selecting qualified suppliers and personal, as well as the best materials and equipment. On a long-term basis, the company's activity shall also include the rehabilitation of buildings for rental and sale purposes.

Key-words: *Strategic Readjustment, Construction, Expansion Plan, Business-Plan*

J.E.L. classification: *D20, L26, N64*

SUMÁRIO EXECUTIVO

A Pereira, Costa & Gameiros, Lda é uma entidade a operar no ramo da construção e mediação imobiliária há mais de 30 anos. O presente plano de negócios pretende revitalizar a atividade desta entidade de modo a ter sucesso num contexto económico fragilizado e em que a procura pela aquisição de habitação própria reduziu drasticamente.

Assim e tendo em conta a redução da procura pela habitação própria, este projeto foca-se na construção/renovação de imóveis para habitação que serão posteriormente disponibilizados para arrendamento e na prestação de serviços de consultoria imobiliária.

O primeiro terá como público-alvo aqueles que ainda não procederam/nem pretendem proceder à compra de habitação própria enquanto que o segundo terá como público-alvo aqueles que já tendo a sua habitação necessitem de acompanhamento na renovação da mesma, nomeadamente, de pessoal especializado que os aconselhe neste processo. Face ao exposto, estima-se um mercado potencial de cerca de 360.000 clientes.

O projeto de consultoria imobiliária será o que requererá mais ocupação dos recursos humanos, já que se pretende que na atividade de construção/manutenção de edifícios para arrendamento e/ou venda se recorra a empreiteiros.

Não obstante, espera-se que, no curto prazo, não seja necessário um aumento destes recursos – que atualmente são 2 gerentes/ administradores que também têm como função a execução dos projetos, uma comercial que será responsável pela promoção dos imóveis e do projeto de consultoria imobiliária e uma escriturária que trata da administração financeira e contabilística.

Estima-se que a partir de 2019 será necessário recorrer à contratação de mais um funcionário para apoiar na execução dos projetos de consultoria imobiliária.

Ao nível da construção, recorrendo-se à subcontratação de pessoal, será apenas de estimar a necessidade de subcontratar – esporadicamente – profissionais que procedam à promoção imobiliária de alguns dos seus investimentos.

Em termos financeiros, o projeto de consultoria necessita de recursos reduzidos, cerca de € 15.000, os quais têm em vista fazer face a fundo de maneo necessário às despesas gerais da atividade e gastos com pessoal. Este investimento será integralmente coberto por capitais próprios.

Quanto ao projeto de construção para arrendamento/venda o nível de investimento já será significativo. Assim, o investimento no primeiro ano rondará os € 3.510.000 e estima-se que seja coberto da seguinte forma (i) € 2.300.000 por ativos incorporados pela entidade, (ii) € 500.000 capital próprio disponibilizado e (iii) € 710.000 obtenção de um financiamento bancário.

Espera-se que ambos os negócios apresentem resultados positivos logo no início da sua atividade. Não obstante, o negócio da construção para arrendamento/venda apresenta um período máximo de recuperação do investimento de 5 anos enquanto que o negócio da consultoria o investimento é recuperado logo no primeiro ano de atividade.

O projeto de consultoria imobiliária apresenta um investimento reduzido, e é uma ótima oportunidade para ultrapassar as dificuldades sentidas pelo setor da construção nos últimos anos. O projeto da construção para arrendamento e venda deverá ser um projeto com sucesso, uma vez que, se estima que aquando da sua iniciação o clima de instabilidade já não seja tão acentuado, havendo já um aumento da procura por habitação própria e porque faz face a uma lacuna de mercado que é a falta de oferta de habitações para arrendamento.

Para o sucesso do projeto será crucial efetuar uma campanha de marketing tendo em face a divulgação da prestação de serviços de consultoria imobiliária e ainda uma forte presença na internet e redes sociais que permitam um contacto mais próximos com os eventuais clientes.

1. INTRODUÇÃO

O presente projeto surge na sequência de um contexto económico difícil e prolongado, o qual tem deixado em situação bastante instável diversas entidades do setor da construção.

De facto, e conforme se comprovará de seguida, foram muitas as entidades que tiveram de encerrar face a este contexto e muitas outras têm sobrevivido apenas pela diversificação dos seus produtos ou através da expansão para novos mercados.

É nesta sequência, que se vem apresentar uma proposta de diversificação de negócio, para uma empresa estabelecida neste ramo de atividade e cujo volume de negócios reduziu drasticamente nos anos mais recentes – em 2013 o seu volume de vendas rondou os 400 mil euros, bastante inferior ao 1 milhão verificado em 2011, apenas dois anos antes, e ainda mais significativo comparativamente com os mais de 3 milhões registados em 2006.

Espera-se assim que esta tese - que será do tipo projeto, seja uma mais-valia para a entidade a que se destina, bem como, para as restantes entidades deste setor que também pretendam diversificar a sua atividade.

1.1 Descrição da empresa/atividade

A construção era uma atividade que vinha já a ser exercida há largos anos por quatro empresários, que acabaram por unir esforços constituindo a Pereira, Costa & Gameiros, Lda (doravante “P.C. Gameiros”), em dezembro de 1979. Esta sociedade foi sediada na Marinha Grande (distrito de Leiria), cidade que tinha a essa data um grande potencial de crescimento impulsionado pela indústria vidreira e de moldes.

Estes indicadores, assim como, o fácil acesso ao crédito à habitação, que se veio a verificar, potenciaram a procura de edifícios para habitação o qual permitiu que a P.C. Gameiros se estabelecesse e prosseguisse com sucesso a atividade de construção e mediação imobiliária – Códigos de Actividade Económica: 41200 – Construção de edifícios (residenciais e não residenciais) e 68100 – Compra e venda de bens imobiliários.

1.2. Passado e Presente

Quando foi constituída, em dezembro de 1979, a sociedade tinha apenas quatro funcionários – os sócios gerentes, e tencionava focar-se na construção de edifícios para habitação e pequeno comércio.

Neste âmbito iniciou a construção do seu primeiro projeto, em 1980 (um prédio para habitação com oito apartamentos e três lojas), no qual veio posteriormente a estabelecer o seu escritório - aquando dessa construção contava já com sete funcionários (incluindo os sócios-gerentes).

Ao longo dos anos 80 e 90 foi crescendo, tendo, o seu melhor ano, em termos de volume de vendas, sido atingido já em 2006. A esta data (e conforme analisaremos mais concretamente de seguida) a empresa tinha já alcançado um número de trabalhadores que ascendia a 17 (3 administradores – agora menos um que aquando da constituição; 3 escriturários/funcionários de escritório e 11 serventes/pedreiros) e um volume de negócios de quase 3 milhões e meio.

Este volume de negócios foi atingido aquando do desenvolvimento da “Urbanização Pinhal Mar”, na Nazaré, esta Urbanização foi desenvolvida num espaço de cerca de 11.000 m² e englobou a constituição de 112 lotes com destino à habitação e pequeno comércio.

Pouco depois, e em consequência da alta rotatividade dos seus funcionários, a P.C. Gameiros decidiu, em 2007, efetuar a sua atividade com recurso a empreiteiros. Assim passou a focar-se principalmente na gestão das suas obras e no serviço de venda.

Note-se ainda que, até 2009, toda a sua atividade tinha sido desenvolvida na região de Leiria, no entanto, com o acentuar da crise económica e também dado o elevado número de concorrentes a atuar no seu mercado alvo, a entidade decidiu prosseguir a sua atividade em Coimbra, onde executou a construção de uma moradia individual e dois prédios para habitação (i.e. 20 apartamentos).

Desde então, e tendo-se deparado com condições de financiamento cada vez menos favoráveis, por um lado, e com uma diminuição significativa da procura por outro, a entidade não tinha procedido à iniciação de mais nenhum projeto.

Já no decorrer do presente ano, a P.C. Gameiros efetuou um investimento de cerca de € 200.000 na aquisição de um prédio cujas infraestruturas se encontram já efetuadas muito embora seja necessário proceder à execução de acabamentos, tais como, pavimentação, instalação de cozinhas, entre outros.

Este prédio contém 12 apartamentos e três pequenas lojas de comércio, sendo a intenção da P.C. Gameiros proceder à venda e arrendamento dos mesmos.

A P.C. Gameiros acredita que o investimento efetuado será facilmente rentabilizado, já que, o investimento total lhe permitirá vender os apartamentos em questão a um preço inferior à média local e o edifício se encontra muito bem localizado - no centro da cidade da Marinha Grande perto de serviços de comércio, parques verdes, biblioteca municipal, entre outros (vide mapa de localização no Anexo 1).

1.3. Identificação da problemática

Conforme acima exposto a árdua conjuntura económica tem “abalado” a atividade desta entidade, sendo crucial o desenvolvimento de uma alternativa fiável para a sua prossecução.

É neste sentido que se pretende desenvolver um plano de negócios que permita a esta entidade crescer de uma forma sustentada.

Neste âmbito em primeiro lugar proceder-se-á a uma análise interna e de mercado, e posteriormente ao desenvolvimento do plano que lhe permita ultrapassar as dificuldades resultantes de um contexto económico difícil, adaptando os serviços da empresa aos parâmetros de procura do mercado.

Assim, a curto prazo pretende-se a expansão do negócio para o ramo da consultoria imobiliária, prestando assim serviços de direção/gestão de obra, angariação de fornecedores ou prestadores qualificados, seleção de materiais, entre outros.

E a longo prazo, optar-se-á, por um lado, pela continuação da prossecução da atividade de construção de raiz e por outro, pela manutenção, restauro e reabilitação de edifícios em avançado estado de degradação. Em ambas as situações, a P.C. Gameiros terá à disposição uma parte dos edifícios para venda e outra para arrendamento, tendo em vista fazer face à crescente procura apresentada no mercado de arrendamento.

2. ANÁLISE DA ENVOLVENTE

2.1. Análise do Setor

Importa proceder à caraterização do setor da construção civil para que seja efetuada uma análise crítica aos dados atuais da atividade da P.C. Gameiros.

2.1.1. Estrutura Empresarial

Em Portugal este setor é constituído maioritariamente por microempresas. De facto, de acordo com os dados relativos à análise setorial das sociedades não financeiras, efetuada pelo Banco de Portugal (2012), em 2010, as microempresas representavam, neste sector, mais de 80% do total, sendo que as grandes empresas não chegavam a atingir 1%.

Não obstante, em termos de volume de negócios, o montante respeitante às microempresas representa apenas cerca de 18% do total, enquanto que as grandes empresas, apresentam um volume de negócios que ultrapassa os 35% do total (conforme dados que se juntam no quadro *infra* – dados quanto à estrutura dos vários setores de atividade económica podem ser consultados no Anexo 2).

Quadro 1 - Estrutura do setor da construção (2010)

	Dimensão	Estrutura do sector da construção
Número de Empresas	Microempresas	83,9%
	PME	15,9%
	Grandes Empresas	00,2%
Número Pessoas ao Serviço	Microempresas	29,9%
	PME	51,8%
	Grandes Empresas	18,3%
Volume de Negócios	Microempresas	17,8%
	PME	46,7%
	Grandes Empresas	35,6%

Fonte: Banco de Portugal - Relatório de análise sectorial das sociedades não financeiras em Portugal 2010/2011 - Estudo Central de Balanços – Abril de 2012

2.1.2. Características da Procura

No que toca à construção para habitação, a procura é caracterizada pela existência de diversos mercados locais, com características independentes no que respeita ao seu funcionamento e preço, uma vez que, quem procura, procura uma região específica (Afonso, Fernando Paes et al; 1998).

Adicionalmente este setor é ainda caracterizado por uma forte correlação com a conjuntura económica nomeadamente com variáveis, tais como, o emprego, o rendimento disponível das famílias e a taxa de juro. Pelo que, tendencialmente se verifica um crescimento bastante superior ao de outros setores em alturas de expansão e um decréscimo bastante mais significativo em períodos de recessão (Afonso, Fernando Paes et al; 1998).

De acordo com Catarina Nunes (2011), em Portugal a procura neste setor têm-se focado maioritariamente na construção propriamente dita. No entanto, é esperado que, à semelhança do que tem acontecido nos países mais desenvolvidos da Europa ocidental, se verifique uma tendência para o aumento da procura de serviços de reabilitação, ao invés de investimento na aquisição de construção nova.

2.1.3. Conjuntura atual do Setor

Segundo informação do Banco de Portugal (2012), o setor da construção foi em 2010/2011 um dos que revelou piores resultados a nível económico, tendo o seu EBITDA diminuído e o seu rácio de autonomia financeira sido mantido como o menor rácio de autonomia comparativamente com o de outros ramos de atividade.

É ainda reconhecido neste artigo que apenas 45% das empresas deste setor registaram um aumento do volume de negócios em 2010, face a 2009.

Também os dados sobre o número de empresas a atuar no setor são reveladores das dificuldades sentidas. De acordo com os dados do INE (vide informação constante do Quadro 32 do Anexo 3), o número de entidades a operar no setor da construção, quer sob a forma jurídica de sociedade quer de empresa em nome individual, seguiu uma tendência de crescimento entre 2004 a 2007, tendo a partir desta data e até 2009 (dados disponíveis à data) refletido uma tendência contrária.

Os dados do número de edifícios para habitação, concluídos em 2012, também divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística (2013) apontam no mesmo sentido, indicando que o número de edifícios concluídos para habitação foi menos de metade do número de edifícios concluídos em 2006 (6 anos antes). De facto, o número de construções novas para habitação diminuiu em 10 anos - de 2002 até 2012, 77,5% (vide informação constante do Anexo 3).

Os dados acima expostos confirmam que este tem sido um dos setores mais afetados pela difícil conjuntura económica que se tem sentido, sendo atualmente, e conforme afirmado pela OCDE o setor com menor propensão para o investimento, a nível europeu (OECD; 2009).

2.1.4. Envolvente Legal

Este é um setor relativamente ao qual existem muitas especificidades em termos legislativos. Neste documento faremos apenas uma breve análise da mesma focando-nos para este efeito na informação com maior relevância para este projeto.

2.1.4.1. Licenciamento

As obras são, salvo algumas exceções, sujeitas a licenciamento pelo presidente da respetiva câmara municipal, conforme Decreto-Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro (ou por outro a quem lhe tenha sido delegada a competência).

Adicionalmente, e conforme Decreto-Lei n.º 281/99, com as adaptações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 116/2008 “Não podem ser realizados atos que envolvam a transmissão da propriedade de prédios urbanos ou de suas frações autónomas sem que se faça prova da existência da correspondente autorização de utilização, perante a entidade que celebrar a escritura ou autenticar o documento particular.”

2.1.4.2. Certificação Energética

Atualmente é obrigatório que todos os edifícios que se encontrem para venda ou arrendamento possuam um certificado de eficiência energética. Esta obrigatoriedade de certificação resulta da transposição para a ordem jurídica nacional de diversas diretivas comunitárias e têm em vista (i) obter informação quanto à eficiência energética de cada edifício, (ii) diminuir a dependência energética do nosso país, nomeadamente no que respeita à utilização de combustíveis não renováveis e (iii) incentivar a opção pela utilização de combustíveis renováveis.

Adicionalmente, desde dezembro de 2013, é obrigatória a menção da classe energética de certificação dos imóveis para venda/arrendamento nos anúncios publicitários efetuados ou em qualquer folheto informativo disponibilizado aos clientes (à exceção dos anúncios em placas não customizadas, e nas quais a informação é limitada).

2.1.4.3. Nova Lei do Arrendamento Urbano

A 12 de Novembro de 2012 foi publicada nova legislação com o objetivo de proceder à dinamização do mercado de arrendamento urbano, a Lei n.º 31/2012.

Assim, as principais alterações introduzidas por este regime, nomeadamente ao nível do arrendamento habitacional, cifram-se em:

- **Duração dos contratos de arrendamento** – deixa de estar previsto na legislação um prazo mínimo de arrendamento para fins habitacionais;
- **Alargamento da possibilidade de atualização de rendas** relativas a contratos anteriores a 1990 – a atualização de rendas para fins habitacionais resulta agora de negociação entre as partes (são no entanto aplicáveis algumas restrições quanto a situações consideradas de carência económica, arrendatários com mais de 65 anos de idades ou com deficiência grave);
- **Facilitação na atualização de rendas de contratos antigos** – após um período de 5 anos o valor das rendas pode ser atualizado ainda que em situação de carência económica;
- **Simplificação quanto ao procedimento de despejo** – foi introduzido um método, por via extrajudicial, que permite o despejo de forma mais simples e rápida aquando do incumprimento no pagamento das rendas ou na cessação de contratos;
- **Realização de Obras em prédios arrendados** – novo regime assenta agora na negociação entre as partes para a realização de obras

2.1.4.4. Medidas de Apoio à recuperação e manutenção de edifícios

Nos últimos anos têm sido promovidas várias medidas de apoio à reabilitação/ manutenção de imóveis para habitação. Estas medidas visam promover a execução de obras em edifícios em estado de degradação e têm como vantagens a comparticipação a fundo perdido de parte do valor da obra e o financiamento a taxas de juro inferiores às oferecidas pelo sector bancário.

Os principais programas em vigor, de que poderá ser beneficiária a P.C. Gameiros, objetivos e vantagens dos mesmos são discriminados no quadro *infra*:

Quadro 2 - Medidas de Apoio à recuperação e manutenção de edifícios

Nome do Programa	Objetivo do Programa	Principais Vantagens
RECRIA ¹	“Apoiar a execução de obras que permitam a recuperação de fogos e imóveis arrendados em estado de degradação, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e Municípios.” <i>D.L. n.º 329-C/2000 de 22 de Dezembro</i>	i. Comparticipação a fundo perdido, de até 65% do valor da obra, e ou: ii. Financiamento do valor, não participado, das obras com uma taxa de juro inferior a 8%, concedido pelo IHRU², sempre que as instituições de crédito não ofereçam melhores condições.
REHABITA ³	“Favorecer de uma forma mais célere a reabilitação das áreas urbanas antigas que sejam declaradas como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística” <i>D.L. n.º 105/96, de 31 de Julho, alterado pelo D. L. n.º 329-B/2000</i>	i. Comparticipação adicional de 10%, a fundo perdido, (para além da já atribuída nos termos do RECRIA), relativamente à parte do valor das obras não participada;

Fontes: Programa Local de Habitação de Coimbra, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, e Decretos-Lei mencionados *supra*

¹ Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados

² Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

³ Regime de Apoio a Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas

Adicionalmente note-se ainda que, de acordo com as verbas 2.23 e 2.24 da Lista 1 anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (“IVA”) aplica-se IVA à taxa reduzida de 6% nas seguintes situações:

- i. *“Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.”*
- ii. *“As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.”*

Para além do acima exposto, existe ainda a possibilidade de isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (“IMI”) e Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (“IMT”) aplicável a imóveis reabilitados entre 2008 e 2020 nos seguintes casos:

- i. *“Prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (“NRAU”) ”;*
- ii. *“Prédios urbanos localizados em Área de Reabilitação Urbana”.*

A isenção de IMI aplica-se por um período de cinco anos, o qual poderá ser renovável por um período adicional de cinco anos, enquanto que a isenção de IMT se aplica na primeira transmissão quando o imóvel se localize em área de reabilitação urbana e se destine a habitação própria permanente.

2.2. Análise da Envolvente Económica

Para além de efetuar uma análise da conjuntura do sector da construção é também essencial analisar a conjuntura de toda a envolvente económica. De facto, são fatores como a taxa de desemprego e o rendimento disponível que justificam as dificuldades que têm sido perçecionadas por este sector.

Assim, analisaremos de seguida o impacto dos indicadores económicos descritos no quadro abaixo:

Quadro 3 - Principais indicadores económicos

	Taxa de crescimento Real do PIB	Taxa de Inflação	Tx. Desemprego	Tx. Juro LP
2004	1,60%	2,50%	7,50%	4,10%
2005	0,80%	2,10%	8,60%	3,40%
2006	1,40%	3,00%	8,60%	3,90%
2007	2,40%	2,40%	8,90%	4,40%
2008	0,00%	2,70%	8,50%	4,50%
2009	-2,90%	-0,90%	10,60%	4,20%
2010	1,90%	1,40%	12,00%	5,40%
2011	-1,30%	3,60%	12,90%	10,20%
2012	-3,20%	2,80%	15,90%	10,60%
2013	-2,30%	0,40%	16,50%	6,30%

Fonte: Eurostat

Conforme resulta da análise do indicador taxa de crescimento real do PIB, nos últimos dez anos verificou-se inicialmente, um crescimento, ainda que reduzido da produção de bens/serviços, tendo o valor estagnado em 2008. Desde então este indicador apresentou variações quase sempre negativas.

A taxa de desemprego parece ter tido um comportamento menos favorável, de facto entre 2004 e 2013 a taxa de desemprego apresentou quase sempre um aumento face a períodos homólogos, tendo neste período de tempo, mais do que duplicado.

Outra variável bastante importante e com impacto muito significativo na conjuntura do setor da construção civil é a taxa de juro de longo-prazo. Desde 2004 que os valores da taxa de juro de longo prazo têm vindo a aumentar significativamente, tendo em 2010 atingido os 10,6%. Esta variável apresentou já melhorias significativas em 2013, tendo a taxa de juro média registada neste período sido de 6,3% (4,3% inferior à taxa de juro verificada em período homólogo), o que pode indiciar uma melhoria neste mercado.

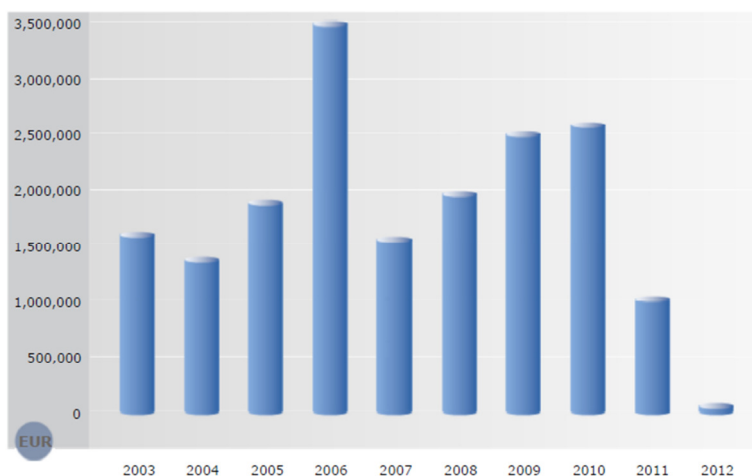
3. ANÁLISE INTERNA

3.1 Dados da Atividade

A presente análise tem por base as contas a 31 de dezembro e engloba o período de atividade da P.C. Gameiros, com especial ênfase nos últimos anos de atividade.

Assim, e conforme já referido, o ano em que o volume de negócios da entidade foi mais elevado, foi em 2006 impulsionado pela execução da Urbanização Pinhal Mar, na Nazaré. O volume de negócios foi então menor nos anos que se seguiram, reduzindo drasticamente em 2012 – altura em que a entidade parou a atividade de construção. Neste sentido vide por favor o gráfico *infra*, o qual detalha os valores em referência:

Gráfico 1 - Volume de Negócios (em Euros)

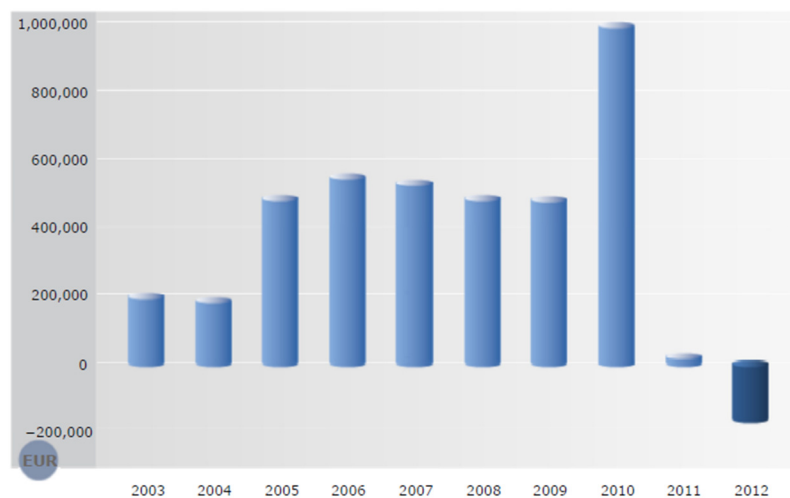


Fonte: Orbis

Adicionalmente, e tendo por base a análise do resultado operacional antes de imposto, o valor mais elevado foi verificado em 2010, sendo o mais baixo verificado em 2012.

O valor verificado em 2010 teve por base o volume de vendas que se manteve alto por contraste aos custos que foram já baixos uma vez que o volume de imóveis em construção foi significativamente mais baixo.

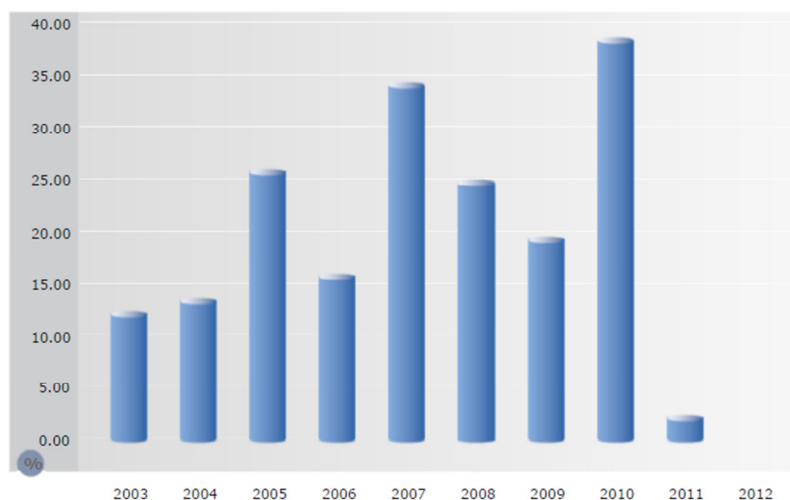
Gráfico 2 - Resultado Operacional antes de imposto (em Euros)



Fonte: Orbis

Face aos dados abaixo, é possível concluir que, ao longo dos anos, a P.C. Gameiros. conseguiu atingir margens de lucro apelativas.

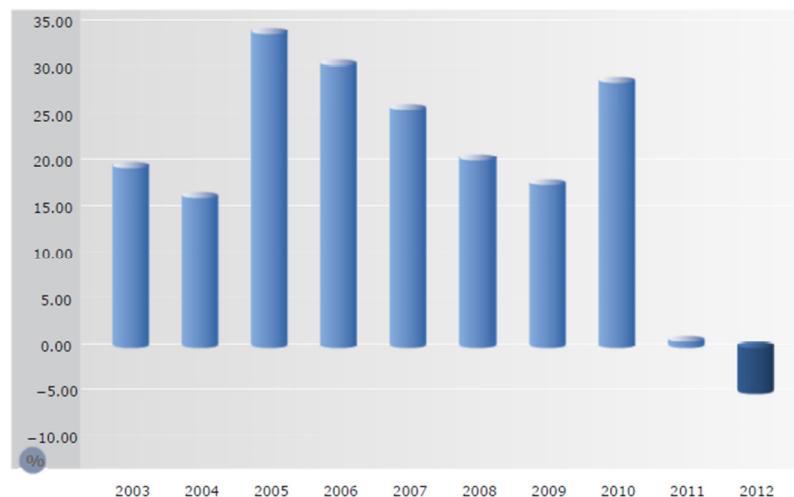
Gráfico 3 - Margem de Lucro (em %)



Fonte: Orbis

Por último procedeu-se à análise do nível de rentabilidade dos capitais próprios – índice que reflete a capacidade de obter rendimentos através da utilização dos capitais próprios, o qual, no período compreendido entre 2003 e 2010 foi, habitualmente, acima de 20%. – nível que se entende representar já um investimento de qualidade.

Gráfico 4 - Rentabilidade dos capitais próprios (em %)



Fonte: Orbis

3.2 Variáveis diferenciadoras

A P.C. Gameiros é uma entidade com experiência significativa no setor em que se insere, tendo bastantes conhecimentos quer ao nível dos materiais/recursos que são necessários para a realização da sua atividade, quer ao nível dos fornecedores.

Para além do acima exposto, é ainda uma entidade que conhece o setor, a legislação e os procedimentos necessários à prossecução da atividade de construção civil.

Por último é uma entidade reconhecida no mercado local pela qualidade dos seus projetos, pela sua competência e fiabilidade.

Assim, entende-se que é uma empresa que contém características que lhe permitem uma vantagem face a muitas outras entidades do ramo.

4. OBJETIVOS DO PLANO DE NEGÓCIOS

4.1. Oportunidade

Atualmente os cidadãos deparam-se com vidas cada vez mais atarefadas e stressantes, sobrando-lhes pouco tempo para se dedicarem a outras atividades e à sua vida familiar. Por outro lado, assumem-se profissões tão especializadas que se torna cada vez mais difícil controlar/percecionar projetos em áreas diferentes da área de especialização.

É neste contexto que se tem percecionado uma necessidade cada vez mais crescente por parte dos particulares de apoio à realização de infraestruturas/pequenas obras de remodelação nas suas habitações.

Por outro lado, a tendência de proceder a obras de manutenção/remodelação ao invés de proceder à aquisição de novos edifícios está a aumentar.

Assim entende-se que existe espaço para operar na área da consultoria imobiliária, nomeadamente na direção/gestão de obra, angariação de fornecedores ou prestadores qualificados, seleção de materiais, entre outros.

Para além do acima exposto, a dificuldade de acesso ao crédito habitação e a instabilidade que se tem sentido nos últimos anos, têm levado a que a compra de casas para habitação tenha reduzido significativamente. Estas condições assim como, a reestruturação que tem sido efetuada à legislação do arrendamento imobiliário têm contribuído para que a procura de imóveis para arrendamento tenha aumentado significativamente.

Neste sentido, entende-se que também existe uma oportunidade crescente de intervenção no mercado para arrendamento.

4.2. Conceito/Modelo de negócio

Face ao contexto económico identificado acima optou-se pela implementação de um modelo de negócios que incidisse sobre as duas necessidades verificadas, i.e., por um lado pela vertente da consultoria imobiliária e por outro pela intervenção no mercado de arrendamento, conforme se descreverá separadamente *infra*.

4.2.1. Consultoria Imobiliária

Pretende-se que a P.C. Gameiros, aproveite a sua vasta experiência no ramo da construção civil, nomeadamente as competências que adquiriu, ao longo dos seus 30 anos de atividade, quanto às técnicas aplicáveis, aos materiais disponíveis para a construção/edificação de imóveis com destino à habitação e quanto ao pessoal especializado a operar neste sector (designadamente, técnicos especializados tais como, os eletricitas, canalizadores, empreiteiros, entre outros) tendo em vista proceder à execução de serviços de consultoria imobiliária.

Neste âmbito pretende-se que esta entidade assuma um papel fundamental no apoio aos particulares e pequenas entidades na execução de processos de reabilitação/remodelação das suas habitações e espaços de trabalho.

Propõe-se assim que a P.C. Gameiros ofereça serviços de direção/gestão de obras, apoie na angariação de fornecedores ou prestadores qualificados, na seleção de materiais, na legalização das obras a efetuar, entre outros.

Este serviço será adaptado em função das necessidades do cliente mas incluirá tarefas, tais como, direção/gestão de obras, apoio no cumprimento dos requisitos necessários ao licenciamento das obras em apreço, seleção dos fornecedores/prestadores qualificados para o trabalho a ser executado, informação quanto aos vários materiais disponíveis, apoio na seleção dos mesmos, entre outros.

4.2.2. Mercado de Arrendamento e venda

A bolha especulativa que assombrou o mercado imobiliário, com principal impacto em 2008, bem como, a forte crise económica que tem sido sentida em Portugal tiveram um forte impacto no mercado da habitação.

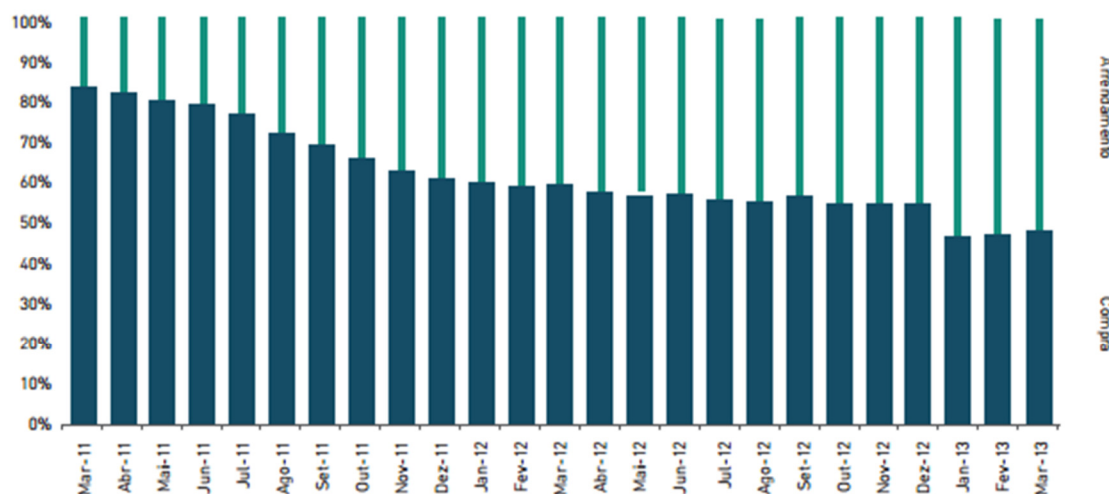
De facto, a diminuição da procura por habitações novas influenciada não só pelo clima de instabilidade económica sentido, mas também pelo difícil acesso ao crédito à habitação (nomeadamente, por as taxas de juros oferecidas serem cada vez mais elevadas), levou a que a procura pelo mercado de arrendamento tenha aumentado.

De acordo com os censos, em 2011 registou-se um acréscimo de cerca de 7% do número de alojamentos arrendados face a 2001 – o que significa um acréscimo de 54 mil alojamentos arrendados ou subarrendados (INE, 2001-2011)⁴.

Adicionalmente, e de acordo com os dados do Catálogo de Estudo de Mercado (2013) publicado pela associação dos profissionais e empresas de mediação imobiliária de Portugal, verificou-se que, em 24 meses, a preferência pela compra de imóveis para habitação ao invés de arrendamento baixou de 80% para cerca de 50%.

⁴ FONTE: Parque habitacional em Portugal – evolução da última década 2001-2011

Gráfico 5 - Relação entre procura de compra e arrendamento residencial (últimos 24 meses)



Fonte: Associação dos profissionais e empresas de mediação imobiliária de Portugal - Catálogo de Estudo de Mercado (2013)

Assim, pretende-se que a atividade da P.C. Gameiros se foque também no mercado do arrendamento. Para este efeito, esta entidade poderá por um lado, iniciar a construção de imóveis com o intuito de proceder ao arrendamento dos mesmos ou proceder à aquisição de imóveis que necessitam de reabilitação e proceder à reabilitação dos mesmos e posteriormente ao arrendamento.

Dado o elevado nível de investimento necessário pretende-se também que parte dos imóveis construídos/reabilitados sejam disponibilizados para venda.

Adicionalmente, a entidade deverá ainda procurar colocar no mercado de arrendamento, imóveis que tenha atualmente em carteira.

5. ANÁLISE DO MERCADO

5.1 Dimensão de Mercado

A P.C. Gameiros pretende continuar a focar a sua atividade na zona centro do país, uma vez que é um mercado onde desenvolveu já um vasto conhecimento e conquistou a confiança de um leque alargado de clientes.

Assim, e tendo em vista estimar o mercado potencial, recorreu-se à informação divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística.

No que toca ao segmento de consultoria imobiliária selecionou-se como público-alvo os agregados familiares, residentes na região centro do país, com habitação própria, de ambos os sexos, a necessitar de reparação. Adicionalmente consideraram-se ainda as pequenas e médias empresas da região centro.

Quanto ao segmento de arrendamento e venda selecionaram-se os agregados familiares do distrito de Leiria e Coimbra, sem habitação própria, de ambos os sexos.

Concluiu-se através da consulta de estatísticas do INE que o número de habitações a necessitar de reparação na área em apreço é de cerca de 330.000 e que o número de famílias sem habitação própria ultrapassa ligeiramente os 33.000.

5.2. Análise Competitiva

Em termos de concorrência iremos analisar por um lado as entidades que já operam no mercado em que a P.C. Gameiros pretende focar a sua atividade, e aquelas que não se encontrando atualmente neste mercado atuam no sector da construção civil e poderão facilmente oferecer serviços similares.

5.2.1. Consultoria Imobiliária

Assim e no que respeita ao ramo da consultoria imobiliária, não foram identificadas entidades a operar no mercado alvo da P.C. Gameiros.

No entanto, identificou-se como concorrentes potenciais, as entidades identificadas *infra*, já a operar no ramo da consultoria imobiliária em outros mercados nacionais:

Ilustração 1 - Concorrentes Potenciais



Adicionalmente há que considerar ainda como concorrentes potenciais, as empresas que já atuam no setor da construção civil e no mercado alvo da P.C. Gameiros, mas que até à data não efetuam serviços de consultoria imobiliária.

Neste sentido, importa ressaltar que o número de empresas a atuar no setor da construção civil é bastante elevado (o INE estima que o valor ultrapassasse, em 2012, as 40.000), pelo que, a concorrência, ainda que, indireta é bastante forte.

5.2.2. Arrendamento

O mercado de arrendamento é um mercado no qual atuam não só empresas de mediação imobiliária mas também bastantes particulares.

Neste sentido podemos identificar como concorrentes diretos no mercado-alvo, as seguintes entidades:

Ilustração 2 - Concorrentes Diretos



Há no entanto que ressaltar que estas entidades atuam no mercado maioritariamente como sociedades de mediação imobiliária, procedendo neste sentido à intermediação no mercado de arrendamento ao invés de ao arrendamento de imóveis próprios.

À semelhança do referido quanto ao mercado da consultoria imobiliária também no mercado do arrendamento os concorrentes potenciais são inúmeros.

6. ANÁLISE SWOT

De seguida procederemos a uma análise das principais oportunidade e ameaças que a P.C. Gameiros poderá enfrentar a operar nestes mercados:

Quadro 4 - Análise SWOT: Consultoria Imobiliária

Forças	Fraquezas
1. 30 anos de presença no mercado imobiliário local; 2. Competências adquiridas do negócio; 3. Experiência de gestão em diversos projetos deste âmbito; 4. Oferta de uma proposta de serviço único, que não existe atualmente no mercado local.	1. Fraca presença a nível global; 2. Fraca presença nas redes sociais; 3. Falta de ferramenta digital que permita a divulgação do serviço prestado.
Oportunidades	Ameaças
1. Alteração dos padrões de consumo (aumento da procura pela reabilitação ao invés da construção); 2. Aumento da procura de projetos de remodelação/reabilitação com a retoma económica.	1. Muitos agentes no mercado podem facilmente criar uma área de negócio semelhante; 2. Incumprimento por parte dos clientes o que originaria a necessidade de pagamento a parceiros de valores não rececionados.

Quadro 5 - Análise SWOT: Mercado Arrendamento e Venda

Forças	Fraquezas
1. Conhecimento do mercado local; 2. Bolsa alargada de possíveis clientes 3. Experiência adquirida no mercado de arrendamento; 4. Oferta de imóveis modernos; 5. Oferta no mercado local é reduzida.	1. Fraca presença nas redes sociais; 2. Falta de uma página <i>web</i> que divulgue os produtos;
Oportunidades	Ameaças
1. Oferta é reduzida; 2. Dificuldade de acesso ao crédito bancário; 3. Programas de apoio à reabilitação urbana.	1. Mercado onde o nível de economia paralela é elevado; 2. Incumprimento por parte dos arrendatários.

7. PLANO DE IMPLEMENTAÇÃO DO NEGÓCIO

7.1. Recursos

7.1.1. Equipa

No que respeita aos recursos necessários para que se prossiga com a expansão do negócio da P.C. Gameiros, manter-se-ão como implementadores do projeto os atuais sócios que continuarão ainda a executar a função de comercial, aproveitando já os seus conhecimentos nesta área e ainda os seus contactos.

Sempre que se mostre necessário, isto é, aquando da finalização de projetos significativos, recorrer-se-á a comerciais que tem colaborado com esta entidade, para que apoiem nesta função.

Adicionalmente, e no que toca ao processo de atendimento ao cliente, legislação, preparação de documentação, entre outros, a P.C. Gameiros, recorrerá à sua funcionária responsável pela função comercial para a prossecução desses serviços. Esta funcionária será ainda responsável pela promoção da imagem da P.C. Gameiros nas redes sociais.

A P.C. Gameiros terá ainda uma funcionária responsável pela área financeira/contabilística.

Por último, importa referir que, e à semelhança do que tem sido já a opção da P.C. Gameiros nos últimos anos, esta entidade continuará a recorrer a serviços de subempreiteiros para executar as edificações dos seus projetos.

7.1.2. Parceiros

Os principais parceiros da P.C. Gameiros serão os atuais fornecedores da mesma na medida em que serão estas entidades que colaborarão com esta para a execução das obras nos projetos de consultoria de gestão.

Adicionalmente, serão ainda parceiros desta entidade, alguns dos seus concorrentes, nomeadamente as empresas de mediação imobiliária, que à semelhança do que já aconteceu no passado também irão promover os seus imóveis.

7.1.3. Equipamentos

A P.C. Gameiros não necessitará de novos equipamentos para começar a laborar, uma vez que, a atividade de construção será efetuada com recurso a terceiras entidades/subempreiteiros.

7.1.4. Financeiros

Para iniciar este projeto a P.C. Gameiros necessitará de um montante de investimento que ascende a cerca de € 3.510.000. Cerca de € 2.300.000 representam imóveis que a entidade já tem atualmente na sua posse e € 500.000 será o capital disponibilizado pela entidade para iniciação do projeto. Será ainda necessário de obter um empréstimo de cerca de 710.000 €.

7.2. Marketing-Mix

A P.C. Gameiros pretende que a nova gama de serviços se mantenha associada à marca até então desenvolvida por si e cuja perceção no mercado em que se insere é bastante favorável.

7.2.1. Produto/Serviço

Ao nível da Consultoria Imobiliária, os serviços que serão oferecidos pela P.C. Gameiros diferirão consoante o projeto que os seus clientes quiserem implementar.

O serviço a prestar poderá englobar:

- Identificação dos trabalhos necessários de acordo com o objetivo final do cliente, bem como dos materiais que melhor se adequam ao projeto em vista;
- Apoio na seleção de fornecedores/prestadores qualificados; e,
- Direção/gestão de obra.

No âmbito deste projeto entendeu-se que os serviços a prestar poderão ser classificados em serviços de complexidade reduzida, média ou elevada. Esta classificação foi efetuada tendo por base o n.º médio de horas a despendar na prestação de cada um deles, assim, considerou-se que o n.º médio de horas é de 20 para um serviço de complexidade reduzida, 60 para um serviço de complexidade média, e 160 para um serviço de complexidade alta.

Adicionalmente, a P.C. Gameiros procederá ainda à venda e arrendamento de imóveis para habitação. Estes apartamentos serão localizados, a curto prazo, nas cidades da Marinha Grande e Coimbra.

Uma parte dos imóveis em apreço serão reabilitados encontrando-se localizados principalmente nas zonas históricas das respetivas cidades, paralelamente proceder-se-á à execução de obras em outras zonas das cidades que se consideram/considerarão estratégicas.

7.2.2. Preço

Não se tratando de serviços *standard* não é possível definir um preço fixo para os serviços que serão prestados.

No que toca à consultoria imobiliária o valor destes serviços será fixado tendo em conta o tipo de serviços desejados pelo cliente, o número de horas que se espera incorrer na prossecução do serviço bem como na especialização do pessoal que prestará os referidos serviços. O valor destes serviços será ainda discutido em conformidade com o respetivo cliente.

Neste sentido, e tomando em consideração uma taxa horária de cerca de € 60 considera-se que um projeto de complexidade reduzida terá um custo estimado de cerca de € 1.200, um projeto de complexidade média terá um custo estimado de cerca de € 5.400, enquanto que, um projeto de complexidade alta terá um custo de cerca de € 9.600.

Quanto aos imóveis, tal como numa economia de mercado, o preço de venda/arrendamento dependerá da localização do imóvel, da tipologia e do estado de conservação do mesmo e deverá ser estabelecido de acordo com o preço de mercado.

Não obstante considerou-se, tendo por base os dados de mercado, que os preços médios de arrendamento/venda são, a esta data, conforme tabela *infra*:

Quadro 6 - Preços de Mercado

Preços de mercado	Venda	Arrendamento
Leiria – Apartamento T3	€ 130.000,00	€ 400,00
Coimbra – Apartamento T3	€ 225.000,00	€ 750,00

Note-se que, se considerou que os imóveis em questão se encontravam em bom estado de conservação, uma vez que, será intenção da P.C. Gameiros mantê-los sempre nesse estado.

7.2.3. Comunicação

A comunicação parece-nos ser um dos pontos fracos da entidade, não tendo no início deste projeto qualquer presença no mundo virtual. Ora, sendo esta plataforma uma plataforma de comunicação cada vez mais importante, e sabendo que muitos dos consumidores iniciarão a sua pesquisa de imóveis/prestadores de serviços *online*, entendemos que o principal investimento a ser feito em termos de comunicação, será na adesão às redes sociais.

Neste sentido, procedeu-se já à criação de uma página na rede social “Facebook” (vide www.facebook.com/pcgameiros, bem como, *printscreen* da mesma no Anexo 4 - Página da Rede Social Facebook) e pretende-se, num futuro próximo a adesão a outras redes, tais como, o “Instagram” e o “Twitter”, bem como, a criação de um *website*.

Paralelamente recorrer-se-á à publicidade em jornais locais, bem como através de *banners* colocados no local, para publicitar novos empreendimentos/projetos.

Semelhante estratégia será adotada relativamente à divulgação da implementação da atividade de serviços de consultoria.

Quanto à imagem da sua marca já estabelecida deverá manter-se o logotipo atualmente adotado pela entidade, e exposto *infra*:

Ilustração 3 - Logotipo da P.C. Gameiros



7.2.4. Ponto de Venda

Estando perante um caso muito específico e sendo ambos os serviços, serviços que requerem contato direto com o cliente para que os mesmos sejam vendidos/disponibilizados, o principal ponto de venda será no próprio escritório ou nas propriedades para arrendamento/venda, quando aplicável.

Adicionalmente e no que respeita ao arrendamento/venda de imóveis, estes serviços serão também prestados pelos parceiros da P.C. Gameiros - outras sociedades imobiliárias a operar no sector.

8. AVALIAÇÃO FINANCEIRA – DOCUMENTOS PREVISIONAIS

8.1 - Consultoria Imobiliária

8.1.1. Volume de negócios

A fim de estimar o volume de negócios foram analisados vários vetores, tais como:

- i) **Dimensão de mercado** – concluiu-se conforme ponto 5.1. acima que o número de habitações a necessitar de reparação na área em apreço é de cerca de 330.000.
- ii) **Segmentação de mercado** – seleccionaram-se os agregados familiares, residentes na região centro do país, com habitação própria, de ambos os sexos, a necessitar de reparação. Adicionalmente consideraram-se ainda as pequenas e médias empresas da região centro.
- iii) **Posicionamento de mercado** – dado o tipo de produto que se pretende oferecer, seleccionou-se um posicionamento com enfoque na classe média e média-alta.
- iv) **Desenvolvimento do mercado** – a esta data, este mercado ainda é um mercado pouco desenvolvido, havendo poucas empresas a oferecer uma proposta integrada.

Face ao exposto, estimou-se que em 2015, os serviços de complexidade reduzida efetuados pela entidade, ascendia a 9, enquanto que, os de complexidade média e alta ascendiam a 3 (cada) totalizando um volume de negócios que ascende a € 72.600.

Estima-se que nos primeiros anos de atividade o crescimento dos serviços de complexidade alta seja superior ao das restantes áreas de atividade, já que, se prevê que algumas das entidades a atuar no setor da construção também recorram ao serviço de gestão de obra ao invés de proceder ao aumento de pessoal, com a estabilização do mercado espera-se que esta tendência diminua.

Adicionalmente importa referir que, em 2020, se espera um volume de negócios que ascende a pouco mais do dobro do valor espectável em 2015 i.e. € 182.000.

Quadro 7 - Volume de Negócios - Consultoria Imobiliária

Prestações de serviços						Consultoria Imobiliária						
Taxa de Variação dos preços						2015	2016	2017	2018	2019	2020	
						3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	
	Qt 2015	2015	Qt 2016	2016	Qt 2017	2017	Qt 2018	2018	Qt 2019	2019	Qt 2020	2020
Mercado Local												
Serviço de Complexidade Reduzida	9	18.000	13	25.200	16	32.760	20	39.312	22	43.243	23	45.405
Taxa de crescimento				40%		30%		20%		10%		5%
Serviço de Complexidade Média	3	16.200	4	22.680	5	29.484	7	35.381	7	37.150	7	39.007
Taxa de crescimento				40%		30%		20%		5%		5%
Serviço de Complexidade Alta	3	38.400	5	57.600	6	80.640	7	88.704	7	93.139	8	97.796
Taxa de crescimento				50%		40%		10%		5%		5%
TOTAL		72.600		105.480		142.884		163.397		173.532		182.209
IVA PRESTAÇÕES DE SERVIÇO 23%		16.698		24.260		32.863		37.581		39.912		41.908
TOTAL + IVA		89.298		129.740		175.747		200.978		213.445		224.117

8.1.2. FSE – Fornecimentos e Serviços externos**Quadro 8 - Custos com FSE - Consultoria Imobiliária**

Prestações de serviços					Consultoria Imobiliária					
FSE- Fornecimentos e Serviços Externos					2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nº Meses					12	12	12	12	12	12
Taxa de crescimento						3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Tx IVA	CF	CV	Valor Mensal	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Publicidade e propaganda	23%	80%	20%	100	2.500	1.236	1.363	1.445	1.506	1.567
Honorários	23%	0%	100%	68	811	1.213	1.693	1.994	2.181	2.359
Conservação e reparação	23%	50%	50%	100	1.200	1.516	1.838	2.029	2.155	2.275
Combustíveis	23%	20%	80%	200	2.400	3.368	4.453	5.113	5.528	5.921
Deslocações e Estadas	23%	0%	100%	100	1.200	1.796	2.506	2.951	3.228	3.491
Transportes de pessoal	23%	0%	100%	100	1.200	1.796	2.506	2.951	3.228	3.491
Comunicação	23%	100%		81	968	997	1.027	1.058	1.090	1.122
Seguros	0%	100%		75	902	929	957	985	1.015	1.045
Contencioso e notariado	23%	25%	75%	100	1.200	1.656	2.159	2.463	2.655	2.837
TOTAL FSE					13.451	15.712	19.848	22.429	24.095	25.685
FSE - Custos Fixos					6.097	5.680	6.417	6.897	7.244	7.581
FSE - Custos Variáveis					7.354	10.032	13.431	15.532	16.851	18.104
TOTAL FSE					13.451	15.712	19.848	22.429	24.095	25.685
IVA					1.440	1.345	1.592	1.747	1.853	1.955
FSE+ IVA					14.891	17.058	21.440	24.177	25.948	27.641

No quadro *supra* estão expressos apenas os dez custos mais significativos, que se discriminam em custos com deslocações, manutenção e reparação de viaturas já que esta atividade requererá bastantes deslocações por parte dos seus funcionários.

Adicionalmente, outros custos que também apresentam especial relevância serão os custos com publicidade e propaganda. A este nível estima-se que o valor a incorrer no primeiro ano, será mais significativo com o lançamento da campanha publicitária para promoção do serviço.

8.1.3. Custos com o pessoal

Quadro 9 - Custos com pessoal - Consultoria Imobiliária

Prestações de serviços				Consultoria Imobiliária		
Gastos com pessoal						
Quadro de Pessoal	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Administração / Direcção	2	2	2	2	2	2
Administrativa Financeira	1	1	1	1	1	1
Comercial / Marketing	1	1	1	1	1	1
Produção / Operacional			1	1	2	2
TOTAL	4	4	5	5	6	6
Remuneração base anual - TOTAL						
Colaboradores	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Administração / Direcção	29.708	30.599	31.517	32.463	33.437	34.440
Administrativa Financeira	5.936	6.114	6.298	6.486	6.681	6.881
Comercial / Marketing	5.936	6.114	6.298	6.486	6.681	6.881
Produção / Operacional	0	0	8.400	8.652	35.646	36.716
TOTAL	41.580	42.827	52.512	54.088	82.445	84.918

Atualmente a P.C. Gameiros conta com dois sócios-gerentes e duas funcionárias de escritório (uma escriturária – administração financeira, e uma comercial).

Neste sentido, os custos com pessoal são reduzidos. Adicionalmente note-se que se considerou que parte do custo com pessoal será suportado também pelo negócio de arrendamento/venda.

O valor anual estimado de custo com remuneração de pessoal ascende, no primeiro ano de atividade, a cerca de € 42.000. Prevê-se um aumento de custo com pessoal de cerca de 3% ao ano, sendo no entanto, esse aumento mais significativo, durante os anos de 2017 e 2019, com o aumento estimado do número de funcionários.

8.1.4. Investimento em fundo de maneo necessário**Quadro 10 - Investimento em FMN - Consultoria Imobiliária**

Prestações de serviços	Consultoria Imobiliária					
Investimento em fundo de maneo necessário						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Necessidades Fundo Maneio						
Reserva Segurança Tesouraria	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Clientes	7.442	10.812	14.646	16.748	17.787	18.676
Estado	0	0	0	0	0	0
TOTAL	17.442	20.812	24.646	26.748	27.787	28.676
Recursos Fundo Maneio						
Fornecedores	1.241	1.421	1.787	2.015	2.162	2.303
Estado	5.538	7.504	9.966	11.201	12.473	13.509
TOTAL	6.779	8.926	11.753	13.216	14.635	15.812
Fundo Maneio Necessário						
	10.662	11.886	12.893	13.533	13.152	12.864
Investimento em Fundo de Maneio	10.662	1.224	1.007	640	-381	-288

Dado o baixo nível de investimento que este projeto requer, e uma vez que, o prazo médio de recebimento se espera que seja de trinta dias (propõe-se que os honorários sejam pagos 50% aquando do início dos projetos e outros 50% aquando da finalização dos mesmos) as necessidades de fundo de maneo são reduzidos – estima-se que ronde os € 18.000.

Adicionalmente, prevê-se que apenas nos primeiros anos de atividade haverá necessidade de investimento em Fundo de Maneio – este investimento deverá ascender a cerca de € 11.000 no primeiro ano, sendo bastante reduzido nos seguintes.

8.1.5. Investimento

Conforme já mencionado, este projeto requererá um nível de investimento baixo. Assim, os investimentos necessários corresponderão maioritariamente à renovação de material de escritório (tais como, mobiliário, equipamentos informáticos, entre outros) e à renovação de equipamento de transporte.

Adicionalmente ainda, no decurso de 2015, proceder-se-á à criação de uma página web para a promoção deste projeto/entidade, o qual se estima que requererá um investimento de aproximadamente € 6.000.

8.1.6. Financiamento

Não será necessário o recurso a financiamento para o desenvolvimento deste serviço. Recorrer-se-á apenas a uma entrada de capital de cerca de € 15.000.

Quadro 11 - Necessidades e Fontes de Financiamento

Prestações de serviços	Consultoria Imobiliária					
Financiamento						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Investimento	16.662	1.224	1.507	840	7.619	-288
Margem de segurança	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Necessidades de financiamento	17.000	1.200	1.500	900	7.800	-300
Fontes de Financiamento						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Meios Libertos	1.654	23.321	37.961	49.281	28.214	30.996
Capital	15.346	-	-	-	-	-
Outros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-
Empréstimos de Sócios	-	-	-	-	-	-
Financiamento bancário e outras Inst.						
Crédito	-	-	-	-	-	-
Subsídios	-	-	-	-	-	-
TOTAL	17.000	23.321	37.961	49.281	28.214	30.996

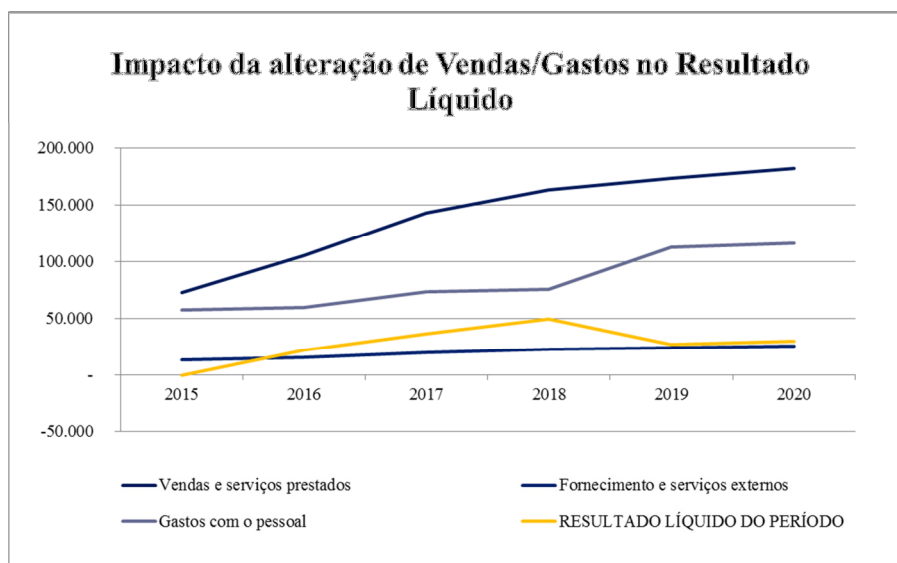
8.1.7. Demonstração de resultados previsional

Quadro 12 - Demonstração de Resultados

Prestações de serviços	Consultoria Imobiliária					
Demonstração de Resultados						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Vendas e serviços prestados	72.600	105.480	142.884	163.397	173.532	182.209
CMVMC	-	-	-	-	-	-
Fornecimento e serviços externos	13.451	15.712	19.848	22.429	24.095	25.685
Gastos com o pessoal	57.611	59.340	73.121	75.315	112.541	115.917
EBITDA (Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos)	1.538	30.428	49.915	65.652	36.896	40.606
Gastos/reversões de depreciação e amortização	2.000	2.000	2.100	167	2.167	2.167
Imparidade de activos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	-	-	-	-	-	-
EBIT (Resultado Operacional)	- 462	28.428	47.815	65.486	34.730	38.440
Juros e rendimentos similares obtidos	2	207	501	876	971	1.204
Juros e gastos similares suportados	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	- 460	28.635	48.315	66.362	35.701	39.643
Imposto sobre o rendimento do período	-	7.044	12.079	16.590	8.925	9.911
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	- 460	21.592	36.236	49.771	26.776	29.732

Estima-se que este projeto seja um projeto rentável logo desde o seu segundo ano de atividade. Assim, neste ano de atividade deverá proporcionar um resultado líquido de cerca de € 21.500 enquanto que apenas no quarto ano de atividade se espera que o mesmo já ascenda a cerca de € 50.000. Verifica-se em 2019 e 2020 uma diminuição do resultado líquido antes de imposto devido, a um aumento dos custos com pessoal, conforme se pode visualizar no gráfico *infra*.

Gráfico 6 - Impacto da alteração das Vendas e Gastos no Resultado Líquido do Período



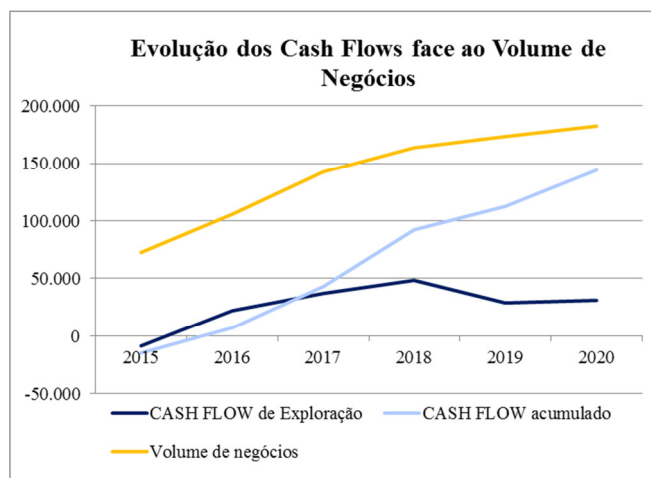
8.1.8. Mapa de Cash-Flows operacionais

À semelhança do acima exposto quanto ao volume de negócios, e conforme gráfico *infra* também os *Cash Flows* de Exploração apresentaram uma tendência positiva, com uma ligeira redução no ano de 2019.

Quadro 13 - Mapa de Cash-Flows operacionais

Prestações de serviços	Consultoria Imobiliária					
Mapa de Cash-Flows Operacionais						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Meios Libertos do Projecto						
Resultados Operacionais (EBIT) x (1-IRC)	-346	21.321	35.861	49.114	26.047	28.830
Depreciações e amortizações	2.000	2.000	2.100	167	2.167	2.167
Provisões do exercício	0	0	0	0	0	0
	1.654	23.321	37.961	49.281	28.214	30.996
Investim./Desinvest. em Fundo Maneio						
Fundo de Maneio	-10.662	-1.224	-1.007	-640	381	288
CASH FLOW de Exploração	-9.009	22.097	36.954	48.641	28.595	31.284
Investim./Desinvest. em Capital Fixo						
Capital Fixo	-6.000	0	-500	-200	-8.000	0
Free cash-flow	-15.009	22.097	36.454	48.441	20.595	31.284
CASH FLOW acumulado	-15.009	7.089	43.543	91.984	112.579	143.863

Gráfico 7 - Evolução dos Cash Flows face ao Volume de Negócios



8.1.9. Documentos de avaliação

8.1.9.1 Principais indicadores

Quadro 14 - Principais Indicadores Económico-Financeiros

Prestações de serviços				Consultoria Imobiliária		
Principais Indicadores						
INDICADORES ECONÓMICOS	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Taxa de Crescimento do Negócio		45%	35%	14%	6%	5%
Rentabilidade Líquida sobre o rédito	-1%	20%	25%	30%	15%	16%
INDICADORES ECONÓMICOS -						
FINANCEIROS	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Return On Investment (ROI)	-2%	41%	38%	33%	15%	15%
Rendibilidade do Activo	-2%	54%	50%	43%	20%	19%
Rotação do Activo	335%	201%	148%	107%	100%	89%
Rendibilidade dos Capitais Próprios (ROE)	-3%	59%	50%	41%	18%	17%
INDICADORES FINANCEIROS	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Autonomia Financeira	69%	70%	75%	80%	86%	87%
Solvabilidade Total	320%	328%	405%	511%	734%	796%
INDICADORES DE LIQUIDEZ	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liquidez Corrente/Reduzida	2,61	3,16	4,03	5,09	7,07	7,80
INDICADORES DE RISCO NEGÓCIO	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Margem Bruta	59.149	89.768	123.036	140.967	149.438	156.523
Grau de Alavanca Operacional	-12804%	316%	257%	215%	430%	407%
Grau de Alavanca Financeira	100%	99%	99%	99%	97%	97%

Quanto aos dados acima é de salientar que, à exceção do primeiro ano de atividade, a rentabilidade líquida sobre o rédito, i.e., o retorno esperado proveniente das prestações de serviços prestadas ultrapassa sempre os 15%.

Adicionalmente note-se ainda que, os rácios de rendibilidade do investimento, ativo e capitais próprios apresentam sempre valores bastantes favoráveis.

A entidade também apresenta uma capacidade significativa de fazer face aos encargos financeiros em que incorreu, apresentando um rácio de autonomia financeira sempre superior a 69% e um rácio de liquidez sempre superior a 2,6.

Por último, importa referir que os indicadores de risco do negócio também apresentam resultados positivos sendo a margem bruta obtida em 2015 de € 59.000 e em 2020 de € 156.000.

8.1.9.2. Avaliação do projeto

Não havendo muitos dados disponíveis quanto à taxa de crescimento deste tipo de negócio, efetuou-se a avaliação do projeto com uma taxa de crescimento na perpetuidade de 1% e de 5%.

Assim, considerando uma taxa de crescimento de 5%, obteve-se um valor atual líquido de € 320.000, enquanto com uma taxa de crescimento de 1% se obteve o valor de cerca de € 230.000 – ambos valores bastante apelativos face ao nível do projeto.

Já quanto à taxa interna de rentabilidade, a diferença entre ambos os projetos é mínima, obtendo-se no primeiro caso uma taxa de 191% enquanto no segundo se obtém uma taxa de 188%.

Estima-se ainda que se obtenha o retorno do montante investimento no primeiro ano de atividade.

Quadro 15 - Avaliação do Projeto na Perspetiva do Investidor com crescimento de 5%

Prestações de serviços				Consultoria Imobiliária			
Na perspectiva do Investidor	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Free Cash Flow do Equity	-15.009	22.097	36.454	48.441	20.595	31.284	445.328
Taxa de juro de activos sem risco	1,53%	1,58%	1,62%	1,67%	1,72%	1,77%	1,83%
Prémio de risco de mercado	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%
Taxa de Actualização	12,05%	12,10%	12,15%	12,21%	12,26%	12,32%	12,38%
Factor actualização	1,000	1,121	1,257	1,411	1,584	1,779	1,999
Fluxos Actualizados	-15.009	19.712	28.996	34.340	13.005	17.588	222.799
Valor Actual Líquido (VAL)	321.432						
Taxa Interna de Rentabilidade	191%						
Pay Back period	1 Ano						

Quadro 16 - Avaliação do Projeto na Perspetiva do Investidor com crescimento de 1%

Prestações de serviços				Consultoria Imobiliária			
Na perspectiva do Investidor	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Free Cash Flow do Equity	-15.009	22.097	36.454	48.441	20.595	31.284	277.746
Taxa de juro de activos sem risco	1,53%	1,58%	1,62%	1,67%	1,72%	1,77%	1,83%
Prémio de risco de mercado	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%
Taxa de Actualização	12,05%	12,10%	12,15%	12,21%	12,26%	12,32%	12,38%
Factor actualização	1,000	1,121	1,257	1,411	1,584	1,779	1,999
Fluxos Actualizados	-15.009	19.712	28.996	34.340	13.005	17.588	138.957
Valor Actual Líquido (VAL)	237.590						
Taxa Interna de Rentabilidade	188,32%						
Pay Back period	1 Ano						

8.2. Arrendamento / Venda

Infra juntamos informação quanto aos métodos utilizados para apuramentos dos valores previsionais de avaliação financeira no âmbito do projeto de construção de imóveis ou reabilitação para posterior arrendamento e venda.

8.2.1. Volume de negócios

Procedeu-se a uma estimativa do n.º de apartamentos a construir e reabilitar por ano/cidade, conforme quadro *infra*:

Quadro 17 – N.º de apartamentos construídos e reabilitados por ano/cidade

N.º apartamentos				Arrendamento e venda					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
N.º apartamentos construídos por ano/cidade	12	0	0	28	0	12	12	8	12
Coimbra	0	0	0	20	0	12	12	0	0
Leiria	12	0	0	8	0	0	0	8	12
N.º apartamentos reabilitados por ano/cidade	0	12	20	0	20	12	8	12	12
Coimbra	0	12	12	0	0	0	0	12	0
Leiria	0	0	8	0	20	12	8	0	12
Total	12	12	20	28	20	24	20	20	24

Assim, procedeu-se a uma estimativa do valor de vendas de apartamentos e das prestações de serviços de arrendamento, conforme quadros *infra*:

Quadro 18 - Valor de Vendas

Prestações de serviços					Arrendamento e venda				
Inflação	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Venda									
Valor das Vendas	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Leiria									
N.º de apartamentos	6	0	4	2	18	10	6	8	24
Valor das Vendas	780.000	0	551.668	284.109	2.633.691	1.507.056	931.361	1.279.069	3.952.323
Preço unitário	130.000	133.900	137.917	142.055	146.316	150.706	155.227	159.884	164.680
Coimbra									
N.º de apartamentos	0	6	6	14	0	9	12	11	0
Valor das Vendas	0	1.390.500	1.432.215	3.442.090	0	2.347.530	3.223.941	3.043.938	0
Preço unitário	225.000	231.750	238.703	245.864	253.239	260.837	268.662	276.722	285.023
TOTAL	780.000	1.390.500	1.983.883	3.726.199	2.633.691	3.854.586	4.155.302	4.323.007	3.952.323

Assim, estima-se que o volume de vendas em 2016, 1º ano de atividade, ascenda a € 780.000, enquanto que em 2024 se estima que fique perto dos € 4.000.000.

Dado o tipo de atividade exercida, nomeadamente sendo o mercado da construção um mercado que requer um nível de investimento bastante elevado e atuando esta entidade em dois mercados cujo valor de investimento é bastante diferente, efetuar um aumento gradual do montante investido e consequentemente do valor de vendas, é difícil.

Quanto ao valor das prestações de serviços executadas, apurou-se um crescimento gradual do n.º de apartamentos arrendados, sendo o valor apurado em 2016 o correspondente a € 26.400, enquanto que o valor que se espera relativamente a 2024 é de € 300.000.

Quadro 19 - Valor das Prestações de Serviços

Prestações de serviços					Arrendamento e venda				
Inflação	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Arrendamento									
Prestações de Serviços Mercado Local	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Leiria									
N.º de apartamentos	6	6	10	8	10	12	14	14	14
Valor da Prestação de Serviços	26.400	27.192	46.680	38.464	49.522	61.210	73.554	75.760	78.033
Coimbra									
N.º de apartamentos	0	6	12	18	18	21	21	22	22
Valor da Prestação de Serviços (ano)	0	50.985	105.029	162.270	167.138	200.844	206.870	223.222	229.919
TOTAL	26.400	78.177	151.709	200.734	216.660	262.054	280.423	298.982	307.952
TOTAL VOLUME DE NEGÓCIOS	806.400	1.468.677	2.135.592	3.926.933	2.850.351	4.116.640	4.435.725	4.621.989	4.260.274

8.2.2. CMVMC – Custos das mercadorias vendidas e matérias consumidas

Apurou-se que o custo médio de construção de um apartamento de tipologia T3 ascende a € 85.000. Assim, os custos de construção calculados ascendem a € 1.250.000 em 2016 e a cerca de € 2.200.000 em 2024.

Quadro 20 - Custos das mercadorias vendidas e matérias consumidas

Prestações de serviços							Arrendamento e venda		
CMVMC	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Renovação									
Leiria									
Prédio com 8 apartamentos	0	0	1	0	1	0	1	0	0
Construção	0	0	339.488	0	360.163	0	382.097	0	0
Prédio com 12 apartamentos	0	0	0	0	1	1	0	0	1
Construção	0	0	0	0	540.244	556.452	0	0	608.050
Coimbra									
Prédio com 12 apartamentos	0	1	1	0	0	0	0	1	0
Construção	0	494.400	509.232	0	0	0	0	590.339	0
Prédio com 20 apartamentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Construção	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Construção de raiz									
Leiria									
Prédio com 8 apartamentos	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Construção	0	0	0	0	0	0	0	836.314	0
Prédio com 12 apartamentos	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Construção	1.020.000	0	0	0	0	0	0	0	1.292.105
Coimbra									
Prédio com 12 apartamentos	0	0	0	0	0	1	1	0	0
Construção	0	0	0	0	0	1.182.460	1.217.933	0	0
Prédio com 20 apartamentos	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Construção	0	0	0	1.857.636	0	0	0	0	0
TOTAL CMVMC	1.020.000	494.400	848.720	1.857.636	900.407	1.738.911	1.600.030	1.426.654	1.900.155
IVA	6,00%	0	29.664	50.923	0	54.024	33.387	22.926	36.483
IVA	23,00%	234.600	0,000	0,000	427.256	0,000	271.966	280.125	297.184
TOTAL CMVMC + IVA	1.254.600	524.064	899.643	2.284.892	954.431	2.044.264	1.903.081	1.654.426	2.233.822

8.2.3. FSE – Fornecimentos e Serviços externos

Quadro 21 - Custos com FSE mais relevantes

Prestações de serviços					Arrendamento e venda								
FSE - Fornecimentos e Serviços Externos					2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nº Meses					12	12	12	12	12	12	12	12	12
Taxa de crescimento						3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Tx IVA	CF	CV	Valor Mensal	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Publicidade e propaganda	23%	80%	20%	100	1.200	1.439	1.617	1.945	1.893	2.123	2.221	2.307	2.339
Conservação e reparação	23%	50%	50%	1.000	12.000	17.435	22.036	32.216	28.634	36.044	38.565	40.556	40.138
Electricidade	23%	100%		26	307	316	326	336	346	356	367	378	389
Combustíveis	23%	20%	80%	200	2.400	4.096	5.752	9.900	7.960	11.113	12.156	12.942	12.495
Transportes de pessoal	23%	0%	100%	100	1.200	2.251	3.372	6.386	4.774	7.102	7.882	8.459	8.031
Comunicação	23%	100%		66	787	811	835	860	886	913	940	968	997
Seguros	0	100%		61	733	755	778	801	825	850	875	902	929
Contencioso e notariado	23%	25%	75%	200	2.400	3.995	5.516	9.255	7.573	10.399	11.334	12.041	11.674
Despesas de representação	23%	80%	20%	20	240	288	323	389	379	425	444	461	468
TOTAL FSE					21.974	32.262	41.584	71.332	60.404	79.590	86.108	91.128	89.037
FSE - Custos Fixos					10.590	14.401	17.702	25.055	22.437	27.858	29.760	31.273	30.991
FSE - Custos Variáveis					11.383	17.861	23.882	46.277	37.967	51.732	56.348	59.854	58.046
TOTAL FSE					21.974	32.262	41.584	71.332	60.404	79.590	86.108	91.128	89.037
IVA					3.428	4.779	5.921	10.234	8.921	11.406	12.259	12.927	12.723
FSE + IVA					25.402	37.041	47.504	81.566	69.325	90.995	98.367	104.055	101.760

O montante de custos estimados com fornecimentos e serviços externos ascende, no primeiro ano, a cerca de € 25.000, sendo os custos mais significativos, aqueles que se encontram identificados no quadro *supra*, nomeadamente os custos com conservação e reparação, publicidade e propaganda e custo com transporte.

A partir de 2019, existe ainda um aumento nesta rubrica o que incorpora um custo anual de cerca de € 8.000 com subcontratos. Este valor inclui a subcontratação de comerciais para a promoção de alguns dos seus imóveis.

8.2.4. Custos com o pessoal

Quadro 22 - Custos com Pessoal

Prestações de serviços						Arrendamento e venda			
Quadro de Pessoal	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Administração / Direcção	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Administrativa Financeira	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Comercial / Marketing	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Produção / Operacional									
Outros									
TOTAL	4	4	4	4	4	4	4	4	4
QUADRO RESUMO	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Remunerações									
Órgãos Sociais	29.705	31.190	32.750	34.387	36.107	37.912	39.050	40.221	41.428
Pessoal	11.882	12.476	13.100	13.755	14.443	15.165	15.620	16.088	16.571
Encargos sobre remunerações									
Seguros Acidentes de Trabalho e doenças pr	416	437	458	481	505	531	547	563	580
Gastos de acção social	9.877	10.371	10.889	11.434	12.006	12.606	12.984	13.373	13.775
Outros gastos com pessoal	5.740	5.912	6.090	6.273	6.461	6.655	6.854	7.060	7.272
TOTAL GASTOS COM PESSOAL	57.620	60.387	63.288	66.330	69.521	72.868	75.054	77.306	79.625

Tal como descrito *supra*, parte dos custos com pessoal são suportados pela área de negócio de consultoria imobiliária. Atualmente a P.C. Gameiros conta com dois sócios-gerentes e duas funcionárias de escritório (uma escriturária e uma comercial) sendo o valor anual estimado de custo com pessoal, no primeiro ano de atividade, cerca de € 58.000.

Prevê-se um aumento de custo com pessoal de cerca de 3% ao ano.

8.2.5. Investimento em fundo de maneo necessário

Conforme resulta do quadro *infra*, as necessidades de fundo de maneo são bastante significativas comparativamente com os recursos disponíveis.

Face ao exposto existe uma necessidade quase constante de investimento em Fundo de Maneio, embora com uma tendência de redução gradual.

Quadro 23 - Necessidades e Recursos de Fundo de Maneio

Prestações de serviços	Arrendamento e venda								
Investimento em fundo de maneo necessário									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Necessidades Fundo Maneio									
Reserva Segurança Tesouraria	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Clientes	66.000	195.443	379.272	501.835	541.651	655.135	701.058	747.456	769.880
Inventários	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Estado	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	91.000	220.443	404.272	526.835	566.651	680.135	726.058	772.456	794.880
Recursos Fundo Maneio									
Fornecedores	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Estado	1.724	1.810	1.901	1.996	2.096	2.200	2.267	2.334	2.405
TOTAL	1.724	1.810	1.901	1.996	2.096	2.200	2.267	2.334	2.405
Fundo Maneio Necessário	89.276	218.632	402.371	524.839	564.555	677.934	723.791	770.121	792.475
Investimento em Fundo de Maneio	89.276	129.356	183.739	122.468	39.716	113.379	45.857	46.330	22.354

8.2.6. Investimento

As necessidades de investimento incluem principalmente a aquisição de terrenos para construção ou de edificações para reconstrução. Paralelamente verificam-se ainda alguns custos com a renovação de equipamentos de escritório e de transporte.

Abaixo junta-se um quadro com os valores estimados:

Quadro 24 – Investimento anual

Prestações de serviços				Arrendamento e venda					
Investimento									
Investimento por ano	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Propriedades de investimento									
Terrenos e recursos naturais	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Edifícios e Outras construções	630.000	659.200	970.724	0	151.944	624.076	164.182	131.187	0
Outras propriedades de investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total propriedades de investimento	630.000	659.200	970.724	0	151.944	624.076	164.182	131.187	0
Activos fixos tangíveis									
Terrenos e Recursos Naturais	2.332.316	0	0	0	0	716.431	196.780	0	0
Terrenos e Recursos Naturais	-240.000	0	0	-1.092.727	0	-695.564	-716.431	-196.780	-304.025
Edifícios e Outras Construções	824.000	1.092.727	0	619.030	370.968	274.632	983.899	405.366	0
Edifícios e Outras Construções	0	-807.520	-1.070.872	0	-606.649	-363.548	-269.139	-964.221	-397.259
Equipamento Básico	0	0	500	0	0	0	0	0	0
Equipamento de Transporte	0	0	0	0	8.000	0	0	0	0
Total Activos Fixos Tangíveis	2.916.316	285.207	-1.070.372	-473.697	-227.682	-68.049	195.108	-755.635	-701.284
Activos Intangíveis									
Programas de computador	0	0	0	200	0	0	0	0	0
Total Activos Intangíveis	0	0	0	200	0	0	0	0	0
Total Investimento	3.546.316	944.407	-99.649	-473.497	-75.738	556.026	359.290	-624.448	-701.284
IVA	23%	0	0	115	92	1840	0	0	0

Paralelamente existe algum valor de desinvestimento aquando da construção de edifícios.

8.2.7. Financiamento

Conforme *supra* referida, o valor de investimento necessário neste negócio é significativo.

No entanto alguns dos terrenos necessários às construções de raiz a ser utilizados no futuro abrangido por este plano de negócios, são terrenos que se encontram atualmente no ativo da P.C. Gameiros.

Prevê-se ainda a disponibilização, em 2016, de capital no montante de € 500.000 para a concretização deste projeto e ainda de um empréstimo de € 710.000.

Por último importa referir que, é objetivo deste projeto que aquando da renovação/reconstrução de imóveis se recorra a medidas de apoio a esta prática, nomeadamente as comparticipações a fundo perdido referenciadas no ponto 2.1.4.4.- Medidas de Apoio à recuperação e manutenção de edifícios. Neste sentido, estimou-se uma comparticipação a fundo perdido de 25% do montante do investimento na reconstrução.

Quadro 25 - Fontes de Financiamento

Prestações de serviços						Arrendamento e venda			
Financiamento									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Investimento	3.553.092	1.386.932	153.108	-222.346	-16.699	736.820	509.538	-481.559	-897.037
Margem de segurança	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Necessidades de financiamento	3.624.200	1.414.700	156.200	-226.800	-16.699	751.600	519.700	-481.559	-897.037
Fontes de Financiamento									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Meios Libertos	83.924	1.263.745	1.792.341	1.172.310	1.676.177	2.084.619	2.047.620	2.391.182	1.585.871
Capital	2.832.316	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Empréstimos de Sócios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento bancário e outras Inst. Crédito	707.959	2.635	-	-	-	-	-	-	-
Subsídios	-	148.320	254.616	-	270.122	166.935	114.629	177.102	182.415
TOTAL	3.624.200	1.414.700	2.046.957	1.172.310	1.946.300	2.251.554	2.162.249	2.568.284	1.768.286

8.2.8. Demonstração de resultados previsional

Quadro 26 – Demonstração de resultados

Prestações de serviços	Arrendamento e venda								
Demonstração de resultados									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Vendas e serviços prestados	806.400	1.468.677	2.135.592	3.926.933	2.850.351	4.116.640	4.435.725	4.621.989	4.260.274
Subsídios à Exploração	0	148.320	254.616	0	270.122	166.935	114.629	177.102	182.415
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variação nos inventários da produção	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trabalhos para a própria entidade	630.000	659.200	970.724	0	151.944	624.076	164.182	131.187	0
CMVMC	1.254.600	524.064	899.643	2.284.892	954.431	2.044.264	1.903.081	1.654.426	2.233.822
Fornecimento e serviços externos	21.974	32.262	41.584	71.332	60.404	79.590	86.108	91.128	89.037
Gastos com o pessoal	57.620	60.387	63.288	66.330	69.521	72.868	75.054	77.306	79.625
EBITDA (Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos)	102.206	1.659.484	2.356.416	1.504.378	2.188.060	2.710.930	2.650.294	3.107.417	2.040.205
Gastos/reversões de depreciação e amortização	29.080	47.639	45.298	57.746	57.823	68.378	85.780	76.734	66.626
EBIT (Resultado Operacional)	73.126	1.611.846	2.311.118	1.446.633	2.130.236	2.642.552	2.564.514	3.030.684	1.973.579
Juros e rendimentos similares obtidos	235	1.686	121.443	25.173	39.047	51.087	63.335	86.379	101.949
Juros e gastos similares suportados	44.979	45.146	33.860	22.573	11.287	0	0	0	0
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	28.382	1.568.385	2.398.702	1.449.232	2.157.996	2.693.639	2.627.848	3.117.063	2.075.528
Imposto sobre o rendimento do período	7.095	392.096	599.675	362.308	539.499	673.410	656.962	779.266	518.882
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	21.286	1.176.289	1.799.026	1.086.924	1.618.497	2.020.229	1.970.886	2.337.797	1.556.646

Face às estimativas *supra* apurou-se um resultado líquido de cerca de € 21.000 no primeiro ano, enquanto nos anos seguintes se apuraram resultados sempre superiores a € 1.000.000. Sendo o valor mais alto apurado em 2023 - € 2.330.000.

8.2.9. Mapa de Cash-flows operacionais

Quadro 27 – Mapa de Cash-flows operacionais

Prestações de serviços	Arrendamento e venda								
Mapa de Cash-Flows Operacionais									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Meios Libertos do Projecto									
Resultados Operacionais (EBIT) x (1-IRC)	54.844	1.208.884	1.733.338	1.084.975	1.597.677	1.981.914	1.923.385	2.273.013	1.480.184
Depreciações e amortizações	29.080	47.639	45.298	57.746	57.823	68.378	85.780	76.734	66.626
	83.924	1.256.523	1.778.637	1.142.720	1.655.501	2.050.292	2.009.166	2.349.746	1.546.810
Investim./Desinvest. em Fundo Maneio									
Fundo de Maneio	-89.276	-129.356	-183.739	-122.468	-39.716	-113.379	-45.857	-46.330	-22.354
CASH FLOW de Exploração	-5.351	1.127.167	1.594.898	1.020.252	1.615.784	1.936.913	1.963.309	2.303.417	1.524.457
Investim./Desinvest. em Capital Fixo									
Capital Fixo	-3.546.316	-944.407	99.649	473.497	75.738	-556.026	-359.290	624.448	701.284
Free cash-flow	-3.551.668	182.760	1.694.547	1.493.749	1.691.522	1.380.887	1.604.018	2.927.864	2.225.741
CASH FLOW acumulado	-3.551.668	-3.368.908	-1.674.361	-180.612	1.510.910	2.891.797	4.495.815	7.423.680	9.649.420

No primeiro ano foi apurado um *cash-flows* negativo nomeadamente pelo elevado nível de investimento necessário sendo após essa data apurados cash-flows bastantes positivos influenciados maioritariamente pelos resultados operacionais apurados e pelo desinvestimento em capital fixo.

Espera-se que em 2024, o valor do *cash-flow* acumulado ultrapasse os 9 milhões de euros.

8.2.10. Documentos de avaliação

8.2.10.1. Principais indicadores

Quadro 28 - Principais Indicadores Económico-Financeiros, de Liquidez e de Risco

Prestações de serviços					Arrendamento e venda				
Principais Indicadores									
INDICADORES ECONÓMICOS	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Taxa de Crescimento do Negócio		82%	45%	84%	-27%	44%	8%	4%	-8%
Rentabilidade Líquida sobre o rédito	3%	80%	84%	28%	57%	49%	44%	51%	37%
INDICADORES ECONÓMICOS - FINANCEIROS	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Return On Investment (ROI)	1%	23%	25%	14%	17%	17%	14%	14%	9%
Rendibilidade do Activo	2%	32%	32%	18%	22%	22%	18%	18%	11%
Rotação do Activo	22%	29%	30%	50%	29%	34%	31%	28%	23%
Rendibilidade dos Capitais Próprios (ROE)	1%	28%	29%	15%	18%	18%	15%	15%	9%
INDICADORES FINANCEIROS	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Autonomia Financeira	79%	82%	87%	93%	94%	94%	95%	95%	97%
Solvabilidade Total	478%	551%	751%	1450%	1800%	1787%	2145%	2146%	3502%
Cobertura dos encargos financeiros	163%	3570%	6826%	6409%	18874%	-	-	-	-
INDICADORES DE LIQUIDEZ	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liquidez Corrente	1,95	1,75	4,85	11,32	11,35	11,81	14,83	16,78	29,46
Liquidez Reduzida	1,95	1,75	4,85	11,32	11,35	11,81	14,83	16,78	29,46
INDICADORES DE RISCO NEGÓCIO	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Margem Bruta	-470.174	912.351	1.194.365	1.570.709	1.835.515	1.992.787	2.446.537	2.876.435	1.937.415
Grau de Alavanca Operacional	-643%	57%	52%	109%	86%	75%	95%	95%	98%
Grau de Alavanca Financeira	258%	103%	96%	100%	99%	98%	98%	97%	95%

De uma análise dos principais indicadores de avaliação percebe-se que o negócio mantém um crescimento apelativo embora em alguns dos anos se veja uma ligeira redução. Esta redução é explicada pela alteração da localização de novas obras, dado que, os valores de investimento são bastante diferentes nas duas cidades escolhidas.

Não obstante, verificam-se níveis de rentabilidade do investimento, ativo e capitais próprios bastante apelativos, à exceção do primeiro ano (justificado pelo elevado nível de investimento efetuado).

Tendo em atenção que, a entidade recorrerá apenas a financiamento bancário nos primeiros dois anos de atividade, e que, este financiamento representa uma fração pequena do investimento a P.C. Gameiros apresenta valores de autonomia financeira bastante favoráveis (sempre superiores a 70%). Também os rácios solvabilidade total e cobertura de encargos financeiros apresentam valores bastante positivos.

Os indicadores de liquidez indicam que a P.C. Gameiros tem um nível de ativos que lhe permite, sempre, fazer face aos passivos de curto prazo.

Por último, importa analisar os indicadores de risco do negócio: assim importa dizer que, a margem de contribuição do negócio é bastante elevada assim como, o grau de alavancagem operacional e financeira refletindo os baixos custos fixos que são suportados pela P.C. Gameiros.

8.2.10.2. Avaliação do projeto

Dado que o sector da construção foi amplamente afetado pela crise económica, verificando-se uma alteração da tendência de hábitos de consumo, decidiu-se efetuar duas avaliações do projeto tendo em conta taxas de crescimento diferentes.

Assim e numa perspetiva pouco conservadora, em que se estima um crescimento de 5%, apurou-se um valor atual do projeto que ultrapassa os 14 milhões e uma taxa interna de rentabilidade de 48%, enquanto numa perspetiva mais prudente, em que se estima uma taxa de crescimento de 1%, estimou-se um valor atual do projeto de mais de 10 milhões e uma taxa interna de rentabilidade de 44%.

O tempo estimado para recuperação do investimento efetuado é de 4 anos.

Quadro 29 - Avaliação do Projeto na Perspetiva do Investidor com crescimento de 5%

Prestações de serviços							Arrendamento e venda			
Na perspectiva do Investidor	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Free Cash Flow do Equity	-2.888.687	-37.400	1.483.039	1.293.528	1.502.587	1.380.887	1.604.018	2.927.864	2.225.741	30.900.311
Taxa de juro de activos sem risco	1,53%	1,58%	1,62%	1,67%	1,72%	1,77%	1,83%	1,88%	1,94%	2,00%
Prémio de risco de mercado	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%
Taxa de Actualização	12,05%	12,10%	12,15%	12,21%	12,26%	12,32%	12,38%	12,44%	12,50%	12,56%
Factor actualização	1,000	1,121	1,257	1,411	1,584	1,779	1,999	2,247	2,528	2,846
Fluxos Actualizados	-2.888.687	-33.363	1.179.630	916.973	948.841	776.363	802.494	1.302.794	880.341	10.857.826
Valor Actual Líquido (VAL)	14.743.210									
Taxa Interna de Rentabilidade	48,13%									
Pay Back period	4 Anos									

Quadro 30 - Avaliação do Projeto na Perspetiva do Investidor com crescimento de 1%

Prestações de serviços							Arrendamento e venda			
Na perspectiva do Investidor	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Free Cash Flow do Equity	-2.888.687	-37.400	1.483.039	1.293.528	1.502.587	1.380.887	1.604.018	2.927.864	2.225.741	19.441.102
Taxa de juro de activos sem risco	1,53%	1,58%	1,62%	1,67%	1,72%	1,77%	1,83%	1,88%	1,94%	2,00%
Prémio de risco de mercado	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%
Taxa de Actualização	12,05%	12,10%	12,15%	12,21%	12,26%	12,32%	12,38%	12,44%	12,50%	12,56%
Factor actualização	1,000	1,121	1,257	1,411	1,584	1,779	1,999	2,247	2,528	2,846
	1,000	1,121	1,257	1,411	1,584	1,779	1,999	2,247	2,528	2,846
Fluxos Actualizados	-2.888.687	-33.363	1.179.630	916.973	948.841	776.363	802.494	1.302.794	880.341	6.831.262
Valor Actual Líquido (VAL)	10.716.645									
Taxa Interna de Rentabilidade	44,61%									
Pay Back period	4,00 Anos									

9. CONCLUSÃO

O presente trabalho tinha como objetivo o desenvolvimento de um plano de negócios que permitisse à P.C. Gameiros adotar uma estratégia de futuro viável. Assim, optou-se pela implementação de um plano de negócios permitisse tirar partido das alterações de mercado e da fragilidade do setor da construção.

Este plano de negócios compreende, por um lado, a oferta de um produto integrado que permite às famílias e pequenas empresas recorrer a uma entidade especializada para os apoiar na concretização de obras de renovação/reabilitação e por outro lado, o desenvolvimento de um projeto que consiste na construção de imóveis que serão depois disponibilizados em parte para venda e em parte para arrendamento.

Entende-se que o *supra* referido vai de encontra a uma tendência de aumento da procura pelo mercado do arrendamento e também irá de encontrar a um aumento da procura pelo mercado de habitação própria que se espera que se venha a sentir aquando da recuperação da economia.

Para a prossecução destes dois projetos, e uma vez que, a entidade já se encontra estabelecida, e em funcionamento, não será necessário proceder à aquisição de equipamentos básicos de funcionamento. Assim, os principais recursos serão a aquisição de terrenos e edificações para proceder à construção/renovação de edifícios no âmbito da atividade de construção para venda/arrendamento, embora, alguns dos terrenos já sejam propriedade da entidade, a esta data.

O investimento inicial necessário ascende a cerca de € 3.525.000 e será financiado das seguintes formas:

- (i) € 2.300.000 - Terrenos que se encontram já no ativo da entidade;
- (ii) € 515.000 - Utilização de reservas da entidade; e,
- (iii) € 710.000 - Obtenção de um empréstimo.

Por último importa referir que, da análise aos mapas previsionais se obtém uma taxa interna de rentabilidade para o projeto de consultoria superior a 180% e para o projeto de construção para venda/arrendamento superior a 40% e valores atuais líquidos superiores a € 200.000 e € 9.400.000, respetivamente.

10. BIBLIOGRAFIA

Afonso, Fernando Paes et al.; O sector da construção - diagnóstico e eixos de intervenção, <http://www.iapmei.pt/resources/download/DiagMaio98.pdf>, acedido a 28/11/2013.

Agência para a energia; manual das normas gráficas – classe energética do imóvel, www.adene.pt, acedido a 25/3/2014.

Associação dos industriais da construção de edifícios; estudo sobre o enquadramento legal do arrendamento urbano e o mercado de arrendamento, <http://www.rsa-advogados.com/Backoffice/UserFiles/Estudo%20Arrendamento.pdf>, acedido a 1/03/2013

Associação dos profissionais e empresas de mediação imobiliária de Portugal – Gabinete de estudos; Catálogo Estudos de Mercado II Trimestre 2013, http://www.apcmc.pt/noticias/2013/Fimg/FAPEMIP_Catalogo_Estudios.pdf&ei=j8JeU-DuJImf7Aa9vYGIAQ&usg=AFQjCNE-ojarUrJMT3CyWWqgRCuzDZM4Ug&sig2=fKcNGSS6pIcAGHYl6abHsw, acedido a 20/12/2013

Associação empresarial de Portugal; construção civil e obras públicas - relatório de conjuntura, [http://aep.org.pt/docs/aep-estudos/constru%C3%A7%C3%A3o-civil-e-obras-p%C3%BAblicas-\(2005\).pdf?sfvrsn=4](http://aep.org.pt/docs/aep-estudos/constru%C3%A7%C3%A3o-civil-e-obras-p%C3%BAblicas-(2005).pdf?sfvrsn=4), acedido a 1/12/2013

Azevedo, Liliana; Câmara Municipal de Coimbra – Gabinete para o centro histórico; Como intervir no centro histórico de coimbra: centro histórico intra-muros e bairro sousa pinto, https://www.google.pt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CC8QFjAA&url=http://www.cm-coimbra.pt/2Findex.php%3Foption%3Dcom_docman%26task%3Ddoc_download%26gid%3D4086%26Itemid%3D320&ei=-eVeU9rkD4SI0AXE_oGQCQ&usg=AFQjCNHqt8XYPGgCw0FGpLC68dXJH9iiPA&sig2=HU70ETvRMJ9y1tvRrczXyQ, acedido a 15/12/2013

Baganha, Maria Ioannis; Marques, José Carlos; Góis, Pedro; Universidade Católica Portuguesa; O setor da construção civil e obras públicas em Portugal: 1990-2000, <http://www.ces.uc.pt/publicacoes/oficina/ficheiros/173.pdf>, acedido a 9/11/2013.

Banco de Portugal. 2012. Análise setorial das sociedades não financeiras em Portugal 2010/2011 - Estudos da Central de Balanços. Estudo 7/2012: 7-48.

Banco de Portugal. 2013a. Relatório de Estabilidade Financeira – Novembro de 2013.

Banco de Portugal. 2013b. Indicadores de conjuntura – Novembro de 2013.

Banco de Portugal. 2013c. Boletim Económico - Outono 2013, vol. 19 (3): 7-53.

Banco de Portugal. 2014. Análise do setor da construção - Estudos da Central de Balanços, Janeiro de 2014.

Câmara Municipal de Coimbra, Programa local de habitação de Coimbra; RECRIA, <http://plh.cm-coimbra.pt/programas-de-apoio-a-habitacao/recria-regime-especial-de-comparticipacao-na-recuperacao-de-imoveis-arrendados/>, acedido a 10/1/2014

Câmara Municipal de Lisboa; RECRIA - regime especial de comparticipação na recuperação de imóveis arrendados; <http://www.cm-lisboa.pt/servicos/por-temas/urbanismo-e-reabilitacao-urbana/programas-de-comparticipacao-financeira-para-obras/recria>, acedido a 10/1/2014
Ecorys; Are EU SME's recovering from the crisis? annual report on EU small and medium sized enterprises 2010/2011, http://ec.europa.eu/enterprise/policies/sme/facts-figures-analysis/performance-review/files/supporting-documents/2010-2011/annual-report_en.pdf, acedido a 9/11/2013.

Ecorys; Are EU SME's recovering from the crisis? Annual report on EU small and medium sized enterprises 2011/2012, http://ec.europa.eu/enterprise/policies/sme/facts-figures-analysis/performance-review/files/supporting-documents/2012/annual-report_en.pdf, acedido a 9/11/2013.

FEPICOP; Conjuntura da construção, artigo n.º 72, Outubro de 2013, Investimento em construção regista quebras menos acentuadas, <https://www.google.pt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CC8QFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.aiccopn.pt%2Fupload%2Ffepicop.pdf&ei=apFdU7XXF8Gn0AW3yIDgDg&usg=AFQjCNF11Y3XQEno6habOU0JQ1du9ePzg&sig2=N-Z9OkAnHaB-Jz2wDV0DUw>, acedido a 29/11/2013

FEPICOP; Conjuntura da construção, artigo n.º 73, Novembro de 2013, Opiniões dos empresários recuperam mas consumo de cimento bate mínimos históricos, http://prewww.aecops.pt/pls/daecops3/get_doc2?id=33833944, acedido a 1/03/2013

FEPICOP; Informação n.º 83, Dezembro de 2011, Produção da construção acentua queda, https://www.google.pt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CC8QFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.fepicop.pt%2Fgetfile.php%3Fxp%3D2%26src%3Dfile216_pt%26ext%3Dpdf&ei=F99aU6q1O4X00gXooIGIBg&usg=AFQjCNHsstKfpvseA5bJI2nifA6qhtCSJw&sig2=eF2prNgN0W4X-WeX_Jm_0w, acedido a 29/11/2013.

FEPICOP; Informação n.º 92, Setembro de 2012, Peso da construção no PIB atinge valor mínimo dos últimos 18 anos, https://www.google.pt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CC8QFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.fepicop.pt%2Fgetfile.php%3Fxp%3D2%26src%3Dfile238_pt%26ext%3Dpdf&ei=HuBaU_v7Oaet0QWqzoGYAw&usg=AFQjCNG5h8fICeFqIDNIRPux2Q3Fncgujg&sig2=itLmvVIbyD_4ivsYRLC8kw, acedido a 29/11/2013.

FEPICOP; Investir na reabilitação para Portugal crescer: construção 2010/2011, <http://www.fepicop.pt/index.php?id=22>, acedido a 29/11/2013

Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, Portal da Habitação, https://www.portaldahabitacao.pt/pt/nrau/home/apresentacao_nnrau.html, acedido a 10/1/2014

Instituto Nacional de Estatística; destaque - informação à comunicação social: anuário estatístico de Portugal 2010, http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=149156177&DESTAQUESmodo=2, acedido a 2/3/2014.

Instituto Nacional de Estatística; destaque - informação à comunicação social: censos 2001 – resultados definitivos, http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaquas&DESTAQUESdest_boui=71467&DESTAQUESmodo=2, acedido a 2/3/2014.

Instituto Nacional de Estatística; destaque – informação à comunicação social: índice de novas encomendas na construção – 4º trimestre de 2013, http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaquas&DESTAQUESdest_boui=151514965&DESTAQUESmodo=2, acedido a 27/2/2014.

Instituto Nacional de Estatística; destaque – informação à comunicação social: inquéritos de conjuntura às empresas e aos consumidores – Fevereiro de 2014, http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaquas&DESTAQUESdest_boui=151514965&DESTAQUESmodo=2, acedido a 27/2/2014.

Instituto Nacional de Estatística; destaque - informação à comunicação social: parque habitacional em Portugal: evolução na última década (2001-2011), http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaquas&DESTAQUESdest_boui=149156177&DESTAQUESmodo=2, acedido a 2/3/2014.

Instituto Nacional de Estatística; Empresas em Portugal 2005, http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes&PUBLICACOESpub_boui=7075976&PUBLICACOESmodo=2, acedido a 9/11/2013.

Instituto Nacional de Estatística; Empresas em Portugal 2008, http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaquas&DESTAQUESdest_boui=79644417&DESTAQUESmodo=2, acedido a 9/11/2013.

Instituto Nacional de Estatística; Empresas em Portugal 2011 - estatísticas das empresas, http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes&PUBLICACOESpub_boui=96399682&PUBLICACOESstema=33379&PUBLICACOESmodo=2, acedido a 9/11/2013.

Instituto Nacional de Estatística; Estatísticas da construção e da habitação 2010, http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaquas&DESTAQUESdest_boui=114389586&DESTAQUESmodo=2, acedido a 10/02/2013.

Instituto Nacional de Estatística; Estatísticas da construção e da habitação 2011, http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes&PUBLICACOESpub_boui=143399322&PUBLICACOESmodo=2, acedido a 8/12/2013.

Instituto Nacional de Estatística; Estatísticas da construção e da habitação 2012, http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes&PUBLICACOESStipo=ea&PUBLICACOEScolecao=107827&selTab=tab0&xlang=pt, acedido a 1/12/2013.

Instituto Nacional de Estatística; Relatório de actividades do INE, I.P. e das entidades com delegação de competências do INE 2011, Julho de 2012, https://www.google.pt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CC8QFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.ine.pt%2Fngt_server%2Fattachfileu.jsp%3Flook_parentBoui%3D142948475%26att_display%3Dn%26att_download%3Dy&ei=AZNdU52eHvV7AaB14DIBA&usg=AFQjCNHPAGC83LRM6KoqBnDCI3Ny8Tym_w&sig2=r3PoUqkOvxw-JrEiZCuiYQ, acedido a 1/12/2013.

Nunes, Catarina; Ministério da Economia, da Inovação e do Desenvolvimento - Gabinete de Estratégia e Estudos; boletim mensal de economia portuguesa n.º 8, Agosto de 2011, <http://www.gpeari.min-financas.pt/analise-economica/publicacoes/ficheiros-do-bmep/2011/agosto/em-analise/Perspetivas-para-o-sector-da-construcao.pdf>, acedido a 1/12/2013.

Gil, Catarina; InCI - Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P. - Direção Financeira, de Estudos e de Estratégia; Relatório anual do sector da construção em Portugal | 2012, <http://www.base.gov.pt/oop/downloads/RelatorioConstrucao2012.pdf>, acedido a 15/11/2013.

Governo da República Portuguesa - Ministério das Finanças e da Administração Pública; Programa de estabilidade e crescimento 2011 – 2014, http://www.parlamento.pt/OrcamentoEstado/Documents/pec/21032011-PEC2011_2014.pdf, acedido a 27/2/2014.

Organisation for Economic Co-Operation and Development (OECD); The impact of the global crisis on SME and entrepreneurship financing and policy responses. contribution to the OECD strategic response to the financial and economic crisis, <http://www.oecd.org/industry/smes/43183090.pdf>, acedido a 9/11/2013

Thames Consultores; O sector construção em Portugal, www.thames.pt/pdf/THAMES-Construcao.pdf, acedido a 29/11/2013

11. LEGISLAÇÃO – CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA

Portaria n.º 66/2014. D.R. n.º 50, Série I de 2014-03-12

Portaria n.º 353-A/2013. D.R. n.º 235, Suplemento, Série I de 2013-12-04

Portaria n.º 349-D/2013. D.R. n.º 233, 2.º Suplemento, Série I de 2013-12-02

Portaria n.º 349-C/2013. D.R. n.º 233, 2.º Suplemento, Série I de 2013-12-02

Portaria n.º 349-B/2013. D.R. n.º 232, Suplemento, Série I de 2013-11-29

Portaria n.º 349-A/2013. D.R. n.º 232, Suplemento, Série I de 2013-11-29

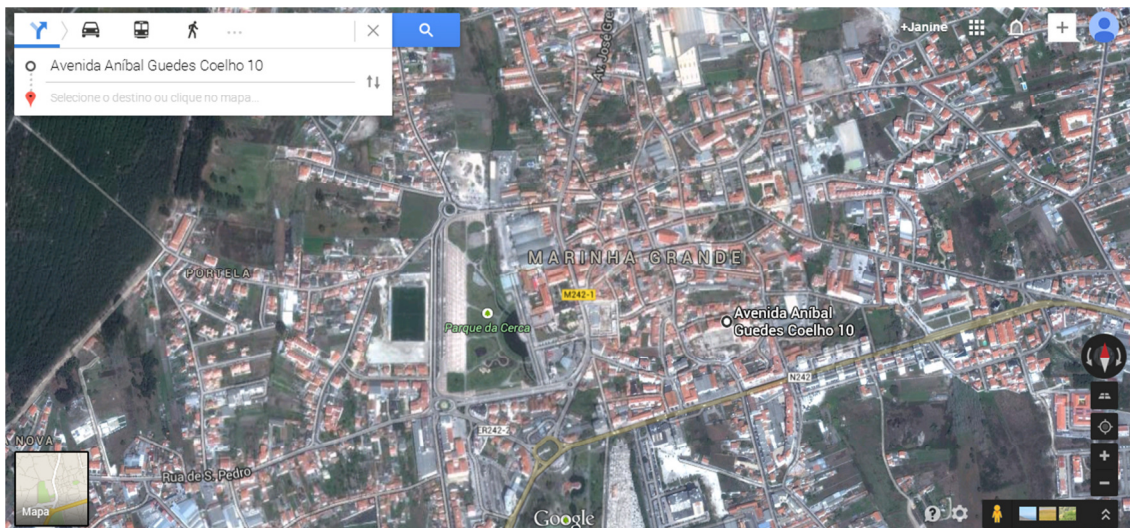
Lei n.º 58/2013. D.R. n.º 159, Série I de 2013-08-20

Decreto-Lei n.º 118/2013. D.R. n.º 159, Série I de 2013-08-20

12. ANEXOS

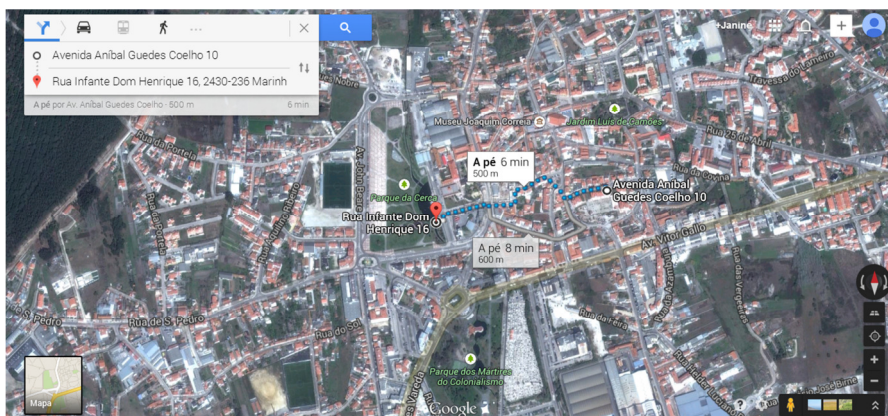
Anexo 1 - Localização do edifício

Mapa 1 - Localização de edifício atualmente em construção/finalização:



Distância a percorrer (a pé) para até aos principais pontos de interesse:

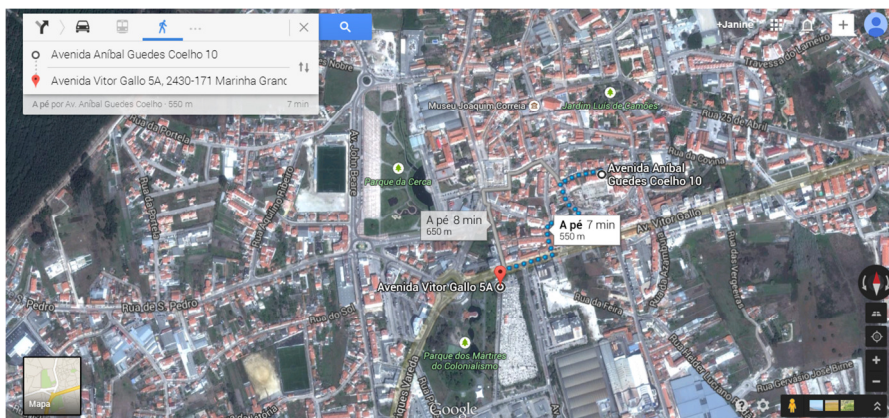
Mapa 2 – Distância a percorrer até ao parque da Cerca



Distância – 500 metros

Tempo que demora a percorrer a pé – cerca de 6 minutos

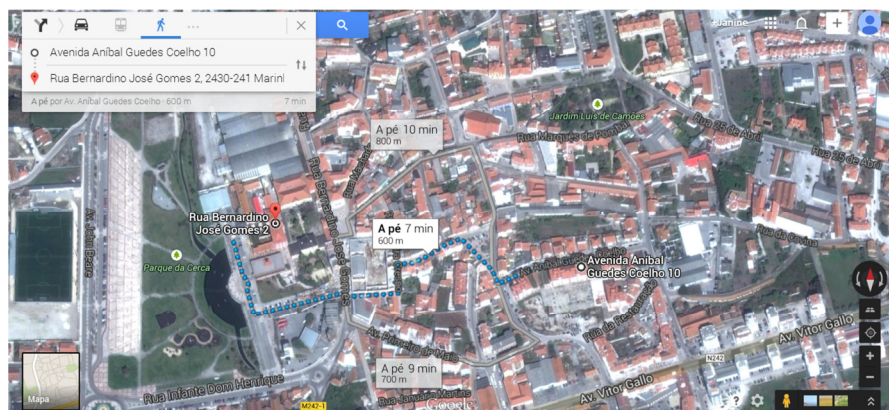
Mapa 3 - Distância a percorrer até ao parque dos Mártires do Colonialismo



Distância – 550 metros

Tempo que demora a percorrer a pé – cerca de 7 minutos

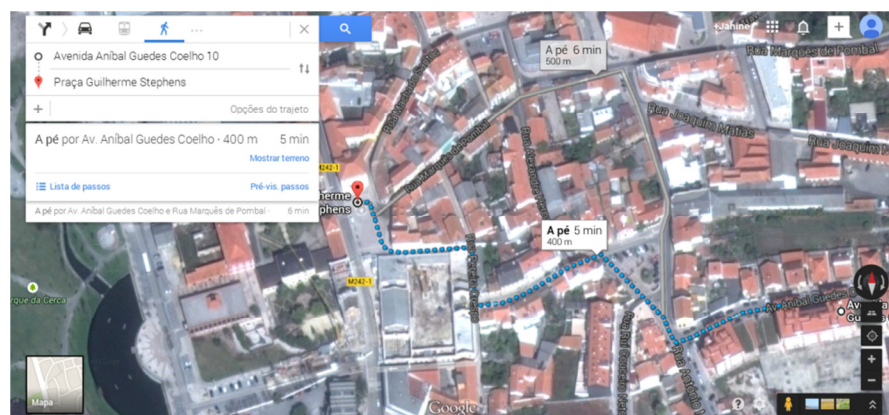
Mapa 4 - Distância a percorrer até à Biblioteca Municipal da Marinha Grande



Distância – 600 metros

Tempo que demora a percorrer a pé – cerca de 7 minutos

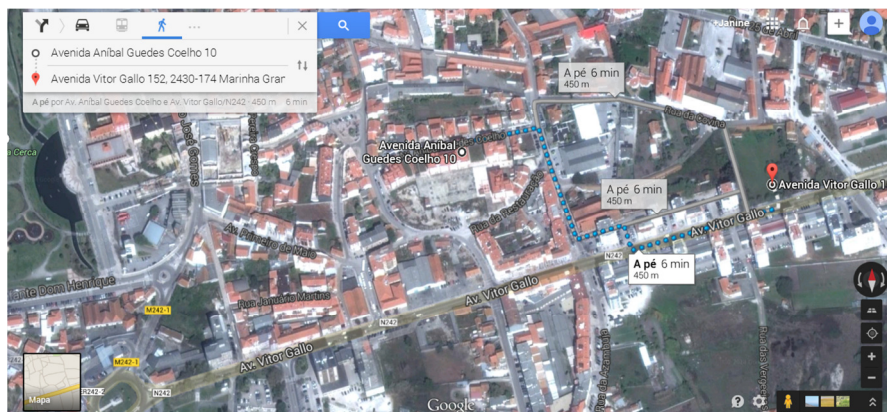
Mapa 5 - Distância a percorrer até à Câmara Municipal



Distância – 400 metros

Tempo que demora a percorrer a pé – cerca de 5 minutos

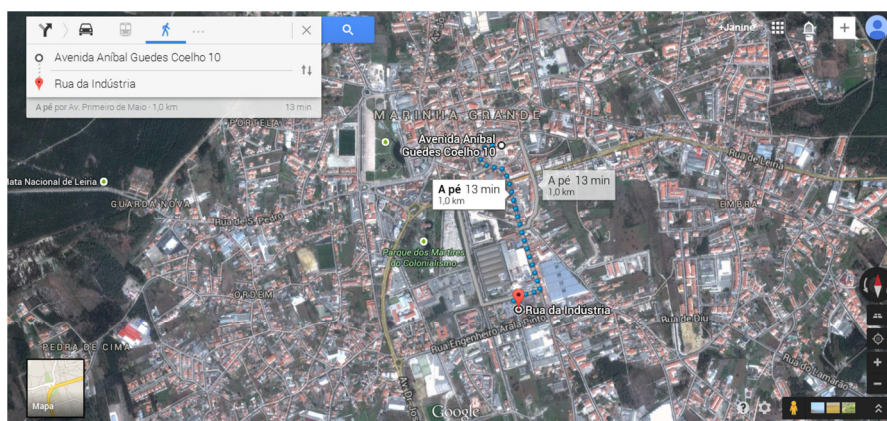
Mapa 6 – Distância a percorrer até ao supermercado “Aldi”



Distância – 450 metros

Tempo que demora a percorrer a pé – cerca de 6 minutos

Mapa 7 – Distância a percorrer até ao supermercado “Pingo-doce”



Distância – 1 quilómetro

Tempo que demora a percorrer a pé – cerca de 13 minutos

Anexo 2 – Estrutura por classes de dimensão (2010)

Quadro 31 – Estrutura por classes de dimensão (2010)

Indicador	Dimensão	Total	Por setores de atividade económica					
			Agricultura e Pescas	Indústria	Eletricidade e Água	Construção	Comércio	Outros Serviços
Número de Empresas	Microemp.	87.3%	90.1%	68.3%	71.0%	83.9%	89.3%	91.8%
	PME	12.4%	9.8%	31.0%	26.7%	15.9%	10.5%	8.0%
	Grandes emp.	0.3%	0.1%	0.7%	2.3%	0.2%	0.2%	0.3%
Número Pessoas ao Serviço	Microemp.	26.2%	42.1%	13.8%	5.5%	29.9%	35.3%	27.3%
	PME	45.0%	52.8%	65.1%	45.8%	51.8%	41.4%	33.0%
	Grandes emp.	28.8%	5.1%	21.0%	48.8%	18.3%	23.2%	39.8%
Volume de Negócios	Microemp.	15.3%	38.3%	6.2%	2.0%	17.8%	18.5%	19.8%
	PME	41.9%	53.4%	45.7%	19.7%	46.7%	43.6%	38.2%
	Grandes emp.	42.8%	8.3%	48.1%	78.3%	35.6%	37.8%	42.0%

Fonte: Banco de Portugal - Relatório de análise sectorial das sociedades não financeiras em Portugal 2010/2011 – Estudo Central de Balanços – Abril de 2012

Anexo 3 – Dados Estatísticos quanto à atividade do sector da construção**Quadro 32 – Dados quanto ao n.º de empresas existentes por atividade económica e forma jurídica**

Localização geográfica	Forma jurídica	Período de referência dos dados	Empresas (Série 2004-2007 - N.º) por Atividade económica (Classe - CAE Rev. 2.1) e Forma jurídica; Anual				Empresas (Série 2007-2010 - N.º) por Actividade económica (CAE Rev. 3) e Forma jurídica; Anual			
			Atividade económica (Classe - CAE Rev. 2.1)				Actividade económica (CAE Rev. 3)			
			Total		Construção		Total		Construção	
			N.º		N.º		N.º		N.º	
Portugal	Total	2010		x		x		x		x
		2009		x		x	1060906		107536	
		2008		x		x	1096255		117027	
		2007	1101681		122487		1100031		119960	
		2006	1085435		122070			x		x
		2005	1057158		121671			x		x
		2004	1016507		121016			x		x
	Empresa individual	2010		x		x		x		x
		2009		x		x	711295		59899	
		2008		x		x	745384		67945	
		2007	751237		75929		751324		70315	
		2006	733834		75314			x		x
		2005	716438		75725			x		x
		2004	686394		76545			x		x
	Sociedade	2010		x		x	362154	//	48663	//
		2009		x		x	349611		47637	
		2008		x		x	350871		49082	
		2007	350444		46558		348707		49645	
		2006	351601		46756			x		x
		2005	340720		45946			x		x
		2004	330113		44471			x		x

Empresas (Série 2004-2007 - N.º) por Atividade económica (Classe - CAE Rev. 2.1) e Forma jurídica; Anual

Empresas (Série 2007-2010 - N.º) por Actividade económica (CAE Rev. 3) e Forma jurídica; Anual

Sinais convencionais:

x: Dado não disponível

//: Dado preliminar

Fonte: INE

Quadro 33 - Edifícios Concluídos em Portugal, por NUTS III - 2006 a 2012

	Edifícios						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	2012*
Portugal	30 268	28 971	26 465	21 114	17 077	15 329	14 713
Continente	28 236	27 197	24 764	19 943	16 170	14 484	14 065
Norte	10 093	9 822	9 286	7 688	6 585	5 895	6 144
Minho-Lima	966	1 000	942	743	653	582	748
Cávado	1 666	1 820	1 582	1 319	1 180	1 129	1 046
Ave	1 728	1 675	1 476	1 178	1 039	840	852
Grande Porto	1 576	1 598	1 496	1 276	969	839	900
Tâmega	1 920	1 756	1 809	1 594	1 391	1 316	1 337
Entre Douro e Vouga	802	608	552	454	365	342	369
Douro	643	620	674	580	511	444	476
Alto Trás-os-Montes	792	745	755	544	477	403	416
Centro	8 579	8 244	7 508	6 020	4 878	4 577	4 461
Baixo Vouga	1 577	1 485	1 309	957	830	784	747
Baixo Mondego	1 159	1 090	937	901	681	742	732
Pinhal Litoral	966	909	792	662	461	464	438
Pinhal Interior Norte	483	449	370	322	267	255	249
Dão-Lafões	1 293	1 205	1 187	860	744	649	709
Pinhal Interior Sul	187	208	193	154	107	104	106
Serra da Estrela	61	77	82	63	56	59	51
Beira Interior Norte	340	310	272	191	164	156	156
Beira Interior Sul	249	227	185	122	106	99	79
Cova da Beira	206	223	188	183	159	104	106
Oeste	1 368	1 458	1 430	1 124	903	774	746
Médio Tejo	690	603	563	481	400	387	342
Lisboa	4 409	4 408	3 862	2 980	2 365	1 877	1 647
Grande Lisboa	2 282	2 490	2 091	1 704	1 446	1 069	1 046
Península de Setúbal	2 127	1 918	1 771	1 276	919	808	601
Alentejo	2 819	2 689	2 276	1 800	1 376	1 309	1 144
Alentejo Litoral	361	328	307	286	258	230	251
Alto Alentejo	386	311	285	243	176	156	125
Alentejo Central	605	527	439	323	279	279	227
Baixo Alentejo	365	391	340	248	154	159	169
Lezíria do Tejo	1 102	1 132	905	700	509	485	372
Algarve	2 336	2 034	1 832	1 455	966	826	669
Algarve	2 336	2 034	1 832	1 455	966	826	669
Reg. Aut. Açores	1 050	882	957	558	421	449	314
Reg. Aut. Açores	1 050	882	957	558	421	449	314
Reg. Aut. Madeira	982	892	744	613	486	396	334
Reg. Aut. Madeira	982	892	744	613	486	396	334

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota(s):

* Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas

Quadro 34 - Fogos Concluídos em Portugal, por NUTS III - 2006 a 2012

	Fogos						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	2012*
Portugal	68 681	67 317	58 957	47 449	34 946	29 574	27 747
Continente	63 844	62 418	55 704	44 719	32 646	27 914	26 457
Norte	21 865	19 768	17 705	14 958	12 019	10 218	9 785
Minho-Lima	1 410	1 357	1 469	1 288	821	841	872
Cávado	2 680	2 944	2 689	1 952	1 890	1 573	1 798
Ave	2 889	2 511	2 175	1 780	1 610	1 386	1 158
Grande Porto	7 918	7 139	5 716	5 296	3 737	3 051	2 426
Tâmega	3 165	2 521	2 636	2 324	1 951	1 757	1 712
Entre Douro e Vouga	1 370	1 046	784	657	494	514	613
Douro	1 097	985	948	829	812	601	703
Alto Trás-os-Montes	1 336	1 265	1 288	832	704	495	503
Centro	15 173	14 726	13 613	10 547	8 594	7 850	7 621
Baixo Vouga	2 861	2 622	2 288	1 847	1 616	1 282	1 294
Baixo Mondego	2 203	2 326	2 103	1 806	1 309	1 718	1 628
Pinhal Litoral	1 771	1 801	1 567	1 141	770	657	737
Pinhal Interior Norte	696	653	466	473	369	395	304
Dão-Lafões	1 929	1 759	1 689	1 242	1 151	961	1 054
Pinhal Interior Sul	228	244	254	202	126	122	125
Serra da Estrela	60	88	102	85	74	64	88
Beira Interior Norte	469	397	326	269	233	179	189
Beira Interior Sul	537	501	310	230	212	231	185
Cova da Beira	588	429	396	370	386	179	188
Oeste	2 516	2 653	3 026	1 992	1 683	1 464	1 280
Médio Tejo	1 315	1 253	1 086	890	665	598	549
Lisboa	13 771	14 999	13 374	10 592	6 484	5 224	4 498
Grande Lisboa	8 630	9 734	8 237	6 919	4 188	3 169	2 934
Península de Setúbal	5 141	5 265	5 137	3 673	2 296	2 055	1 564
Alentejo	4 596	4 628	3 817	2 980	2 084	2 057	1 701
Alentejo Litoral	734	573	710	530	467	427	345
Alto Alentejo	661	750	510	446	281	282	172
Alentejo Central	932	747	608	478	415	418	379
Baixo Alentejo	511	784	584	408	248	220	310
Lezíria do Tejo	1 758	1 774	1 405	1 118	673	710	495
Algarve	8 439	8 297	7 195	5 642	3 465	2 565	2 852
Algarve	8 439	8 297	7 195	5 642	3 465	2 565	2 852
Reg. Aut. Açores	1 560	1 616	1 830	1 166	570	696	635
Reg. Aut. Açores	1 560	1 616	1 830	1 166	570	696	635
Reg. Aut. Madeira	3 277	3 283	1 423	1 564	1 730	964	655
Reg. Aut. Madeira	3 277	3 283	1 423	1 564	1 730	964	655

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota(s):

* Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas

Quadro 35 - Edifícios de Construção nova para Habitação Familiar Licenciados em Portugal, por NUTS III - 2006 a 2012

	Edifícios						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	2012*
Portugal	31 012	28 436	22 629	16 142	14 940	11 843	8 245
Continente	29 000	26 565	21 189	15 239	13 970	11 095	7 867
Norte	10 552	9 584	7 996	6 121	5 572	4 637	3 396
Minho-Lima	1 187	960	763	588	541	512	436
Cávado	1 836	1 693	1 423	1 007	1 015	731	537
Ave	1 790	1 592	1 375	980	796	734	392
Grande Porto	1 675	1 604	1 225	846	811	697	556
Tâmega	1 870	1 746	1 764	1 430	1 223	919	662
Entre Douro e Vouga	532	525	218	371	356	310	237
Douro	811	676	555	445	428	367	297
Alto Trás-os-Montes	851	788	673	454	402	367	279
Centro	8 727	7 808	6 314	4 751	4 430	3 413	2 299
Baixo Vouga	1 530	1 258	1 015	714	623	583	347
Baixo Mondego	1 201	1 047	879	787	701	474	300
Pinhal Litoral	866	855	610	497	537	418	276
Pinhal Interior Norte	436	384	331	261	258	202	140
Dão-Lafões	1 336	1 198	914	628	659	566	455
Pinhal Interior Sul	205	213	139	134	95	97	58
Serra da Estrela	103	107	64	57	43	50	25
Beira Interior Norte	312	295	204	165	122	98	71
Beira Interior Sul	230	202	122	100	101	63	55
Cova da Beira	204	210	196	114	96	99	49
Oeste	1 639	1 517	1 366	910	801	501	364
Médio Tejo	665	522	474	384	394	262	159
Lisboa	4 763	4 201	3 172	2 061	2 013	1 516	1 147
Grande Lisboa	2 516	2 380	1 757	1 215	1 230	996	843
Península de Setúbal	2 247	1 821	1 415	846	783	520	304
Alentejo	2 753	2 664	2 010	1 405	1 270	1 060	694
Alentejo Litoral	346	342	338	275	249	178	173
Alto Alentejo	338	291	243	201	165	133	81
Alentejo Central	531	493	368	271	253	248	162
Baixo Alentejo	421	412	249	158	162	151	75
Lezíria do Tejo	1 117	1 126	812	500	441	350	203
Algarve	2 205	2 308	1 697	901	685	469	331
Algarve	2 205	2 308	1 697	901	685	469	331
Reg. Aut. Açores	1 167	1 110	879	492	636	465	222
Reg. Aut. Açores	1 167	1 110	879	492	636	465	222
Reg. Aut. Madeira	845	761	561	411	334	283	156
Reg. Aut. Madeira	845	761	561	411	334	283	156

Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Anexo 4 - Página da Rede Social *Facebook*

Ilustração 4 - Página de Rede Social Facebook



Anexo 5 – Documentos Cálculos Previsionais

Empresa: Pereira, Costa Gameiros, Lda.

Pressupostos Gerais Consultoria Imobiliária

Unidade Monetária	Euros	
Início de Actividade	2015	
Prazo médio de recebimentos	30 dias	1
Prazo médio de pagamentos	30 dias	1

	Nº de horas estimadas	Valor
Proveito médio por prestação de serviços		
Serviço de complexidade Reduzida	20	2.000,00
Serviço de complexidade Média	90	8.100,00
Serviço de complexidade Alta	160	12.800,00

Impostos

Taxa IVA - Prestações de Serviços	23%
Taxa IVA - FSE	23%
Taxa IVA - Investimento	23%

		Notas
Taxa de Segurança Social - entidade - órgãos sociais	23,75%	1
Taxa de Segurança Social - entidade - colaboradores	23,75%	
Taxa de Segurança Social - pessoal - órgãos sociais	9,30%	
Taxa de Segurança Social - pessoal - colaboradores	11,00%	
Taxa média de IRS	15,00%	
Taxa de IRC	25,00%	

Nota 1: Órgãos Sociais com funções de gerência

Taxa de Aplicações Financeiras Curto Prazo	0,70%	
Taxa de juro de empréstimo Curto Prazo	4,83%	2
Taxa de juro de empréstimo ML Prazo	6,33%	3

Nota 2: Taxa calculado tendo por base a Euribor a 3 meses (a 17/4/2014) e um spread de 4,5 %

Nota 3: Taxa calculado tendo por base a Euribor a 3 meses (a 17/4/2014) e um spread de 6 %

Taxa de juro de activos sem risco - Rf	1,53%	4
Prémio de risco de mercado - (Rm-Rf)* ou pº	10,36%	5
Beta empresas equivalentes	1,20	6
Taxa de crescimento dos cash flows na perpetuidade - optin	5,00%	
Taxa de crescimento dos cash flows na perpetuidade - prudt	1,00%	

Nota 4: Considerou-se o valor da yield das obrigações alemãs a 10 anos

Nota 5: Considerou-se o valor a respeito de Portugal do Prémio de Risco calculado pelo Prof. Damodaran

Nota 6: Considerou-se o valor Beta das Empresas Europeias de construção, calculado pelo Prof. Damodaran

Métodos de avaliação considerados:

1. Free Cash Flow to Firm
2. Free Cash Flow to Equity

		2015		2016		2017		2018		2019		2020
Taxa de Variação dos preços		3,00%		3,00%		3,00%		3,00%		3,00%		3,00%
	Qt	2015	Qt	2016	Qt	2017	Qt	2018	Qt	2019	Qt	2020
Mercado Local												
Serviço de Complexidade Reduzida	9	18.000	13	25.200	16	32.760	20	39.312	22	43.243	23	45.405
Taxa de crescimento				40%		30%		20%		10%		5%
Serviço de Complexidade Média	2	16.200	3	22.680	4	29.484	4	35.381	5	37.150	5	39.007
Taxa de crescimento				40%		30%		20%		5%		5%
Serviço de Complexidade Alta	3	38.400	5	57.600	6	80.640	7	88.704	7	93.139	8	97.796
Taxa de crescimento				50%		40%		10%		5%		5%
TOTAL		72.600		105.480		142.884		163.397		173.532		182.209
IVA PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS	23%	16.698		24.260		32.863		37.581		39.912		41.908
TOTAL + IVA		89.298		129.740		175.747		200.978		213.445		224.117

Prestações de serviços

Consultoria Imobiliária

FSE - Fornecimentos e Serviços Externos

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nº Meses	12	12	12	12	12	12
Taxa de crescimento		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

	Tx IVA	CF	CV	Valor Mensal	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Subcontratos	23%	0%	100%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Serviços especializados										
Trabalhos especializados	23%	0%	100%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Publicidade e propaganda	23%	80%	20%	100	2.500	1.236	1.363	1.445	1.506	1.567
Vigilância e segurança	23%	0%	100%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Honorários	23%	0%	100%	68	811	1.213	1.693	1.994	2.181	2.359
Comissões	23%	0%	100%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Conservação e reparação	23%	50%	50%	100	1.200	1.516	1.838	2.029	2.155	2.275
Materiais										
Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	23%	20%	80%	10,00	120,00	168,38	222,63	255,65	276,39	296,06
Livros e documentação técnica	23%	100%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Material de escritório	23%	80%	20%	8,00	96,00	107,84	118,95	126,04	131,43	136,72
Artigos para oferta	23%	50%	50%	10,00	120,00	151,59	183,82	202,93	215,50	227,51
Energia e fluidos										
Electricidade - Sede	23%	100%		15,74	188,83	194,50	200,33	206,34	212,53	218,91
Combustíveis	23%	20%	80%	200	2.400	3.368	4.453	5.113	5.528	5.921
Água - Sede	6%	100%		5,44	65,23	67,19	69,21	71,28	73,42	75,62
Deslocações, estadas e transportes										
Deslocações e Estadas	23%	0%	100%	100	1.200	1.796	2.506	2.951	3.228	3.491
Transportes de pessoal	23%	0%	100%	100	1.200	1.796	2.506	2.951	3.228	3.491
Transportes de mercadorias	23%	100%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Serviços diversos										
Rendas e alugueres	23%	100%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comunicação	23%	100%		81	968	997	1.027	1.058	1.090	1.122
Seguros	0%	100%		75	902	929	957	985	1.015	1.045
Royalties	23%	100%		0	0	0	0	0	0	0
Contencioso e notariado	23%	25%	75%	100	1.200	1.656	2.159	2.463	2.655	2.837
Despesas de representação	23%	80%	20%	20,00	240,00	269,59	297,37	315,09	328,57	341,81
Limpeza, higiene e conforto	23%	100%		20,00	240,00	247,20	254,62	262,25	270,12	278,23
Outros serviços	23%	100%			0	0	0	0	0	0
TOTAL FSE					13.451	15.712	19.848	22.429	24.095	25.685
FSE - Custos Fixos					6.097	5.680	6.417	6.897	7.244	7.581
FSE - Custos Variáveis					7.354	10.032	13.431	15.532	16.851	18.104
TOTAL FSE					13.451	15.712	19.848	22.429	24.095	25.685
IVA					1.440	1.345	1.592	1.747	1.853	1.955
FSE + IVA					14.891	17.058	21.440	24.177	25.948	27.641

Gastos com pessoal

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nº Meses	14	14	14	14	14	14
Incremento Anual (Vencimentos + Sub. Almoço)		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Quadro de Pessoal	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Administração / Direcção	2	2	2	2	2	2
Administrativa Financeira	1	1	1	1	1	1
Comercial / Marketing	1	1	1	1	1	1
Produção / Operacional			1	1	2	2
TOTAL	4	4	5	5	6	6

Remuneração base mensal	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Administração / Direcção	1.061	1.093	1.126	1.159	1.194	1.230
Administrativa Financeira	424	437	450	463	477	492
Comercial / Marketing	424	437	450	463	477	492
Produção / Operacional		0	600	618	1.273	1.311

Remuneração base anual - TOTAL

Colaboradores	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Administração / Direcção	29.708	30.599	31.517	32.463	33.437	34.440
Administrativa Financeira	5.936	6.114	6.298	6.486	6.681	6.881
Comercial / Marketing	5.936	6.114	6.298	6.486	6.681	6.881
Produção / Operacional	0	0	8.400	8.652	35.646	36.716
TOTAL	41.580	42.827	52.512	54.088	82.445	84.918

Outros Gastos	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Segurança Social						
Órgãos Sociais	7.056	7.267	7.485	7.710	7.941	8.179
Pessoal	2.820	2.904	4.986	5.136	11.639	11.989
Seguros Acidentes de Trabalho	416	428	525	541	824	849
Subsídio Alimentação	5.740	5.912	7.612	7.841	9.691	9.982
TOTAL OUTROS GASTOS	16.031	16.512	20.609	21.227	30.096	30.999

TOTAL GASTOS COM PESSOAL	57.611,29	59.339,63	73.121,27	75.314,91	112.541,04	115.917,28
---------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------

QUADRO RESUMO	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Remunerações						
Órgãos Sociais	29.708	30.599	31.517	32.463	33.437	34.440
Pessoal	11.872	12.228	20.995	21.625	49.008	50.479
Encargos sobre remunerações						
Seguros Acidentes de Trabalho e doenças p	416	428	525	541	824	849
Gastos de acção social	9.875	10.172	12.472	12.846	19.581	20.168
Outros gastos com pessoal	5.740	5.912	7.612	7.841	9.691	9.982
TOTAL GASTOS COM PESSOAL	57.611	59.340	73.121	75.315	112.541	115.917

Retenções Colaboradores	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Retenção SS Colaborador						
Gerência / Administração	3.268	3.366	3.467	3.571	3.678	3.788
Outro Pessoal	1.306	1.345	2.309	2.379	5.391	5.553
Retenção IRS Colaborador	6.237	6.424	7.877	8.113	12.367	12.738
TOTAL Retenções	10.811	11.135	13.653	14.063	21.436	22.079

Investimento em fundo de maneo necessário

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Necessidades Fundo Maneio						
Reserva Segurança Tesouraria	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Clientes	7.442	10.812	14.646	16.748	17.787	18.676
Estado	0	0	0	0	0	0
TOTAL	17.442	20.812	24.646	26.748	27.787	28.676
Recursos Fundo Maneio						
Fornecedores	1.241	1.421	1.787	2.015	2.162	2.303
Estado	5.538	7.504	9.966	11.201	12.473	13.509
TOTAL	6.779	8.926	11.753	13.216	14.635	15.812
Fundo Maneio Necessário	10.662	11.886	12.893	13.533	13.152	12.864
Investimento em Fundo de Maneio	10.662	1.224	1.007	640	-381	-288

Cálculos Auxiliares

ESTADO	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SS	1.204,09	1.240,21	1.520,67	1.566,29	2.387,47	2.459,09
IRS	519,75	535,34	656,40	676,09	1.030,56	1.061,48
IVA	3.814,50	5.728,75	7.789,17	8.958,45	9.054,80	9.988,21
	5.538,34	7.504,30	9.966,24	11.200,83	12.472,82	13.508,78

Investimento

Investimento por ano	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Propriedades de investimento						
Terrenos e recursos naturais	-	-	-	-	-	-
Edifícios e Outras construções	-	-	-	-	-	-
Outras propriedades de investimento	-	-	-	-	-	-
Total propriedades de investimento	-	-	-	-	-	-
Activos fixos tangíveis						
Terrenos e Recursos Naturais	-	-	-	-	-	-
Edifícios e Outras Construções	-	-	-	-	-	-
Equipamento Básico	-	-	500	-	-	-
Equipamento de Transporte	-	-	-	-	8.000	-
Equipamento Administrativo	-	-	-	-	-	-
Equipamentos biológicos	-	-	-	-	-	-
Outros activos fixos tangíveis	-	-	-	-	-	-
Total Activos Fixos Tangíveis	-	-	500	-	8.000	-
Activos Intangíveis						
Goodwill	-	-	-	-	-	-
Projectos de desenvolvimento	6.000	-	-	-	-	-
Programas de computador	-	-	-	200	-	-
Propriedade industrial	-	-	-	-	-	-
Outros activos intangíveis	-	-	-	-	-	-
Total Activos Intangíveis	6.000	-	-	200	-	-
Total Investimento	6.000	-	500	200	8.000	-
IVA	0	-	115		1.840	-
Valores Acumulados	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
Propriedades de investimento						
Terrenos e recursos naturais	-	-	-	-	-	-
Edifícios e Outras construções	-	-	-	-	-	-
Outras propriedades de investimento	-	-	-	-	-	-
Total propriedades de investimento	-	-	-	-	-	-
Activos fixos tangíveis						
Terrenos e Recursos Naturais	-	-	-	-	-	-
Edifícios e Outras Construções	-	-	-	-	-	-
Equipamento Básico	-	-	500	500	500	500
Equipamento de Transporte	-	-	-	-	8.000	8.000
Equipamento Administrativo	-	-	-	-	-	-
Equipamentos biológicos	-	-	-	-	-	-
Outros activos fixos tangíveis	-	-	-	-	-	-
Total Activos Fixos Tangíveis	-	-	500	500	8.500	8.500
Activos Intangíveis						
Goodwill	-	-	-	-	-	-
Projectos de desenvolvimento	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Programas de computador	-	-	-	200	200	200
Propriedade industrial	-	-	-	-	-	-
Outros activos intangíveis	-	-	-	-	-	-
Total Activos Intangíveis	-	-	-	200	200	200
Total	-	-	500	700	8.700	8.700

Taxas de Depreciações e amortizações	
Propriedades de investimento	
Edifícios e Outras construções	2%
Outras propriedades de investimento	10%
Activos fixos tangíveis	
Edifícios e Outras Construções	2%
Equipamento Básico	20%
Equipamento de Transporte	25%
Equipamento Administrativo	25%
Equipamentos biológicos	25%
Outros activos fixos tangíveis	25%
Activos Intangíveis	
Projectos de desenvolvimento	33%
Programas de computador	33%
Propriedade industrial	33%
Outros activos intangíveis	33%

Depreciações e amortizações	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Total Depreciações & Amortizações	2.000	2.000	2.100	167	2.167	2.167

Depreciações & Amortizações acumuladas	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Propriedades de investimento	-	-	-	-	-	-
Activos fixos tangíveis			100	200	2.300	4.400
Activos Intangíveis	2.000	4.000	6.000	6.067	6.133	6.200
TOTAL	2.000	4.000	6.100	6.267	8.433	10.600

Valores Balanço	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Propriedades de investimento	-	-	-	-	-	-
Activos fixos tangíveis	-	-	400	300	6.200	4.100
Activos Intangíveis	4.000	2.000	0	133	67	0
TOTAL	4.000	2.000	400	433	6.267	4.100

Financiamento

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Investimento	16.662	1.224	1.507	840	7.619	-288
Margem de segurança	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Necessidades de financiamento	17.000	1.200	1.500	900	7.800	-300
Fontes de Financiamento	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Meios Libertos	1.654	23.321	37.961	49.281	28.214	30.996
Capital	15.346	-	-	-	-	-
Outros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-
Empréstimos de Sócios	-	-	-	-	-	-
Financiamento bancário e outras Inst.	-	-	-	-	-	-
Crédito	-	-	-	-	-	-
Subsidios	-	-	-	-	-	-
TOTAL	17.000	23.321	37.961	49.281	28.214	30.996

Ponto Crítico Operacional

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Vendas e serviços prestados	72.600	105.480	142.884	163.397	173.532	182.209
Variação nos inventários da produç	0	0	0	0	0	0
CMVMC	0	0	0	0	0	0
FSE Variáveis	7.354	10.032	13.431	15.532	16.851	18.104
Margem Bruta de Contribuição	65.246	95.448	129.453	147.865	156.681	164.104
Ponto Crítico	73.114	74.064	90.109	91.032	135.067	139.529

Demonstração de Resultados

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Vendas e serviços prestados	72.600	105.480	142.884	163.397	173.532	182.209
CMVMC	-	-	-	-	-	-
Fornecimento e serviços externos	13.451	15.712	19.848	22.429	24.095	25.685
Gastos com o pessoal	57.611	59.340	73.121	75.315	112.541	115.917
EBITDA (Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos)	1.538	30.428	49.915	65.652	36.896	40.606
Gastos/reversões de depreciação e amortização	2.000	2.000	2.100	167	2.167	2.167
Imparidade de activos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	-	-	-	-	-	-
EBIT (Resultado Operacional)	- 462	28.428	47.815	65.486	34.730	38.440
Juros e rendimentos similares obtidos	2	207	501	876	971	1.204
Juros e gastos similares suportados	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	- 460	28.635	48.315	66.362	35.701	39.643
Imposto sobre o rendimento do período	-	7.044	12.079	16.590	8.925	9.911
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	- 460	21.592	36.236	49.771	26.776	29.732

Mapa de Cash-Flows Operacionais

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Meios Libertos do Projecto						
Resultados Operacionais (EBIT) x (1-IRC)	-346	21.321	35.861	49.114	26.047	28.830
Depreciações e amortizações	2.000	2.000	2.100	167	2.167	2.167
Provisões do exercício	0	0	0	0	0	0
	1.654	23.321	37.961	49.281	28.214	30.996
Investim./Desinvest. em Fundo Maneio						
Fundo de Maneio	-10.662	-1.224	-1.007	-640	381	288
CASH FLOW de Exploração	-9.009	22.097	36.954	48.641	28.595	31.284
Investim./Desinvest. em Capital Fixo						
Capital Fixo	-6.000	0	-500	-200	-8.000	0
Free cash-flow	-15.009	22.097	36.454	48.441	20.595	31.284
CASH FLOW acumulado	-15.009	7.089	43.543	91.984	112.579	143.863

Plano de Financiamento

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ORIGENS DE FUNDOS						
Meios Libertos Brutos	1.538	30.428	49.915	65.652	36.896	40.606
Capital Social (entrada de fundos)	15.346	0	0	0	0	0
Outros instrumentos de capital	0	0	0	0	0	0
Empréstimos Obtidos	0	0	0	0	0	0
Desinvest. em Capital Fixo	0	0	0	0	0	0
Desinvest. em FMN	0	0	0	0	381	288
Proveitos Financeiros	2	207	501	876	971	1.204
Total das Origens	16.886	30.635	50.415	66.528	38.249	42.097
APLICAÇÕES DE FUNDOS						
Inv. Capital Fixo	6.000	0	500	200	8.000	0
Inv Fundo de Maneio	10.662	1.224	1.007	640	0	0
Imposto sobre os Lucros	0	0	7.044	12.079	16.590	8.925
Pagamento de Dividendos	0	0	0	0	0	0
Reembolso de Empréstimos	0	0	0	0	0	0
Encargos Financeiros	0	0	0	0	0	0
Total das Aplicações	16.662	1.224	8.551	12.919	24.590	8.925
Saldo de Tesouraria Anual	224	29.412	41.865	53.610	13.658	33.172
Saldo de Tesouraria Acumulado	224	29.635	71.500	125.110	138.768	171.940
Aplicações / Empréstimo Curto Prazo	224	29.635	71.500	125.110	138.768	171.940
Soma Controlo	0	0	0	0	0	0

Balanço Previsional

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ACTIVO						
Activo Não Corrente	4.000	2.000	400	433	6.267	4.100
Activos fixos tangíveis	0	0	400	300	6.200	4.100
Propriedades de investimento	0	0	0	0	0	0
Activos Intangíveis	4.000	2.000	0	133	67	0
Investimentos financeiros	0	0	0	0	0	0
Activo corrente	17.665	50.447	96.146	151.858	166.555	200.616
Inventários	0	0	0	0	0	0
Clientes	7.442	10.812	14.646	16.748	17.787	18.676
Estado e Outros Entes Públicos	0	0	0	0	0	0
Accionistas/sócios	0	0	0	0	0	0
Outras contas a receber	0	0	0	0	0	0
Diferimentos	0	0	0	0	0	0
Caixa e depósitos bancários	10.224	39.635	81.500	135.110	148.768	181.940
TOTAL ACTIVO	21.665	52.447	96.546	152.291	172.822	204.716
CAPITAL PRÓPRIO						
Capital realizado	15.346	15.346	15.346	15.346	15.346	15.346
Acções (quotas próprias)	0	0	0	0	0	0
Outros instrumentos de capital próprio	0	0	0	0	0	0
Reservas	0	-460	21.131	57.368	107.139	133.915
Excedentes de revalorização	0	0	0	0	0	0
Outras variações no capital próprio	0	0	0	0	0	0
Resultado líquido do período	-460	21.592	36.236	49.771	26.776	29.732
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO	14.886	36.478	72.714	122.485	149.261	178.994
PASSIVO						
Passivo não corrente	0	0	0	0	0	0
Provisões	0	0	0	0	0	0
Financiamentos obtidos	0	0	0	0	0	0
Outras Contas a pagar	0	0	0	0	0	0
Passivo corrente	6.779	15.970	23.832	29.806	23.560	25.723
Fornecedores	1.241	1.421	1.787	2.015	2.162	2.303
Estado e Outros Entes Públicos	5.538	14.548	22.045	27.791	21.398	23.420
Accionistas/sócios	0	0	0	0	0	0
Financiamentos Obtidos	0	0	0	0	0	0
Outras contas a pagar	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASSIVO	6.779	15.970	23.832	29.806	23.560	25.723
TOTAL PASSIVO + CAPITAIS PRÓPRIOS	21.665	52.447	96.546	152.291	172.822	204.716

Principais Indicadores

INDICADORES ECONÓMICOS	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Taxa de Crescimento do Negócio		45%	35%	14%	6%	5%
Rentabilidade Líquida sobre o rédito	-1%	20%	25%	30%	15%	16%

INDICADORES ECONÓMICOS - FINANCEIROS	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Return On Investment (ROI)	-2%	41%	38%	33%	15%	15%
Rendibilidade do Activo	-2%	54%	50%	43%	20%	19%
Rotação do Activo	335%	201%	148%	107%	100%	89%
Rendibilidade dos Capitais Próprios (ROE)	-3%	59%	50%	41%	18%	17%

INDICADORES FINANCEIROS	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Autonomia Financeira	69%	70%	75%	80%	86%	87%
Solvabilidade Total	320%	328%	405%	511%	734%	796%

INDICADORES DE LIQUIDEZ	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liquidez Corrente/Reduzida	2,61	3,16	4,03	5,09	7,07	7,80

INDICADORES DE RISCO NEGÓCIO	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Margem Bruta	59.149	89.768	123.036	140.967	149.438	156.523
Grau de Alavanca Operacional	-12804%	316%	257%	215%	430%	407%
Grau de Alavanca Financeira	100%	99%	99%	99%	97%	97%

Empresa: Pereira, Costa Gamciros, Lda.							
Prestações de serviços				Consultoria Imobiliária			
Avaliação com crescimento de 5 %							
Na perspectiva do Investidor	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Free Cash Flow do Equity	-15.009	22.097	36.454	48.441	20.595	31.284	445.328
Taxa de juro de activos sem risco	1,53%	1,58%	1,62%	1,67%	1,72%	1,77%	1,83%
Prémio de risco de mercado	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%
Taxa de Actualização	12,05%	12,10%	12,15%	12,21%	12,26%	12,32%	12,38%
Factor actualização	1,000	1,121	1,257	1,411	1,584	1,779	1,999
Fluxos Actualizados	-15.009	19.712	28.996	34.340	13.005	17.588	222.799
Valor Actual Líquido (VAL)	321.432						
Taxa Interna de Rentibilidade	191%						
Pay Back period	1 Ano						
Na perspectiva do Projecto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Free Cash Flow to Firm	-15.009	22.097	36.454	48.441	20.595	31.284	356.825
WACC	13,96%	14,01%	14,06%	14,10%	14,15%	14,21%	14,21%
Factor de actualização	1,000	1,140	1,300	1,484	1,694	1,934	2,209
Fluxos actualizados	-15.009	19.382	28.035	32.649	12.159	16.173	161.524
Valor Actual Líquido (VAL)	254.914						
Taxa Interna de Rentibilidade	190%						
Pay Back period	1 Anos						
Cálculo do WACC	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Passivo Remunerado	0	0	0	0	0	0	
Capital Próprio	14.886	36.478	72.714	122.485	149.261	178.994	
TOTAL	14.886	36.478	72.714	122.485	149.261	178.994	
% Passivo remunerado	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
% Capital Próprio	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Custo							
Custo Financiamento	6,33%	6,33%	6,33%	6,33%	6,33%	6,33%	
Custo financiamento com efeito fiscal	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	
Custo Capital	13,96%	14,01%	14,06%	14,10%	14,15%	14,21%	
Custo ponderado	13,96%	14,01%	14,06%	14,10%	14,15%	14,21%	

	CF	CF Acum	
Ano 0	-15.008,77	-15.008,77	FALSE
Ano 1	19.712,25	4.703,48	3
Ano 2	28.996,17	33.699,65	14
Ano 3	34.339,57	68.039,22	23,8
Ano 4	13.005,00	81.044,22	74,8
Ano 5	17.588,49	98.632,71	67,3
Ano 6	222.798,87	321.431,59	17,3

	CF	CF Acum	
Ano 0	-15.008,77	-15.008,77	FALSE
Ano 1	19.382,23	-4.373,46	2,7
Ano 2	28.034,80	32.408,26	13,9
Ano 3	32.648,55	65.056,81	23,9
Ano 4	12.159,47	77.216,28	76,2
Ano 5	16.173,07	93.389,35	69,3

Empresa: Pereira, Costa Gameiros, Lda.

Prestações de serviços Consultoria Imobiliária

Avaliação com crescimento de 1%

Na perspectiva do Investidor	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Free Cash Flow do Equity	-15.009	22.097	36.454	48.441	20.595	31.284	277.746
Taxa de juro de activos sem risco	1,53%	1,58%	1,62%	1,67%	1,72%	1,77%	1,83%
Prémio de risco de mercado	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%
Taxa de Actualização	12,05%	12,10%	12,15%	12,21%	12,26%	12,32%	12,38%
Factor actualização	1,000	1,121	1,257	1,411	1,584	1,779	1,999
Fluxos Actualizados	-15.009	19.712	28.996	34.340	13.005	17.588	138.957
Valor Actual Líquido (VAL)	237.590						
Taxa Interna de Rentabilidade	188,32%						

Pay Back period 1 Ano

Na perspectiva do Projecto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Free Cash Flow to Firm	-15.009	22.097	36.454	48.441	20.595	31.284	239.267
WACC	13,96%	14,01%	14,06%	14,10%	14,15%	14,21%	14,21%
Factor de actualização	1,000	1,140	1,300	1,484	1,694	1,934	2,209
Fluxos actualizados	-15.009	19.382	28.035	32.649	12.159	16.173	108.309
Valor Actual Líquido (VAL)	201.699						
Taxa Interna de Rentabilidade	188%						

Pay Back period 1 Anos

Cálculo do WACC	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Passivo Remunerado	0	0	0	0	0	0
Capital Próprio	14.886	36.478	72.714	122.485	149.261	178.994
TOTAL	14.886	36.478	72.714	122.485	149.261	178.994
% Passivo remunerado	0%	0%	0%	0%	0%	0%
% Capital Próprio	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Custo						
Custo Financiamento	6,33%	6,33%	6,33%	6,33%	6,33%	6,33%
Custo financiamento com efeito fiscal	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Custo Capital	13,96%	14,01%	14,06%	14,10%	14,15%	14,21%
Custo ponderado	13,96%	14,01%	14,06%	14,10%	14,15%	14,21%

	CF	CF Acum	
Ano 0	-15.008,77	-15.008,77	FALSE
Ano 1	19.712,25	4.703,48	3
Ano 2	28.996,17	33.699,65	14
Ano 3	34.339,57	68.039,22	23,8
Ano 4	13.005,00	81.044,22	74,8
Ano 5	17.588,49	98.632,71	67,3
Ano 6	138.956,81	237.589,53	20,5

	CF	CF Acum	
Ano 0	-15.008,77	-15.008,77	FALSE
Ano 1	19.382,23	4.373,46	2,7
Ano 2	28.034,80	32.408,26	13,9
Ano 3	32.648,55	65.056,81	23,9
Ano 4	12.159,47	77.216,28	76,2
Ano 5	16.173,07	93.389,35	69,3

Pressupostos Gerais

Arrendamento

Unidade Monetária	Euros
Início de Actividade	2016
Prazo médio de recebimentos - arrendamento	30 dias
Prazo médio de recebimentos - venda	90 dias
Prazo médio de pagamentos	90 dias
Prazo médio de Stockagem (dias) / (meses)	15 dias

Preços de mercado por tipologia - arrendamento

Leiria	
T3	400,00
Coimbra	
T3	750,00

Preços de mercado por tipologia - venda

Leiria	
T3	130.000,00
Coimbra	
T3	225.000,00

Valores sem IVA

Custo médio de Construção (raiz)	Terrenos	Construção
Leiria		
Prédio com 8 apartamentos T3	160.000,00	680.000,00
Prédio com 12 apartamentos T3	240.000,00	1.020.000,00
Coimbra		
Prédio com 12 apartamentos T3	600.000,00	1.020.000,00
Prédio com 20 apartamentos T3	1.000.000,00	1.700.000,00

Custo médio de reabilitação	Terrenos + Edificação em causa	Construção
Leiria		
Prédio com 8 apartamentos T3	230.000,00	320.000,00
Prédio com 12 apartamentos T3	320.000,00	480.000,00
Coimbra		
Prédio com 12 apartamentos T3	800.000,00	480.000,00
Prédio com 20 apartamentos T3	1.200.000,00	800.000,00

Nota: Presume-se um edifício com estrutura preparada, e partes comuns a necessitar apenas de alguns ajustamentos. Assim, este custo inclui eletricidade; canalização; pintura; novo pavimento; nova louça e instalação de mobiliário.

Impostos

Taxa IVA - Vendas	0%
Taxa IVA - Prestações de Serviços	0%
Taxa de IVA - CMVMC	23%
Taxa IVA - FSE	23%
Taxa IVA - Investimento	23%

Taxa de Segurança Social - entidade - órgãos sociais	23,75%
Taxa de Segurança Social - entidade - colaboradores	23,75%
Taxa de Segurança Social - pessoal - órgãos sociais	11,00%
Taxa de Segurança Social - pessoal - colaboradores	11,00%
Taxa média de IRS	15,00%
Taxa de IRC	25,00%

Taxa de Aplicações Financeiras Curto Prazo	0,70%
Taxa de juro de empréstimo Curto Prazo	4,83%
Taxa de juro de empréstimo ML Prazo	6,33%

Taxa de juro de activos sem risco - Rf	1,53%
Prémio de risco de mercado - $(R_m - R_f)^*$ ou p°	10,36%
Beta empresas equivalentes	1,30
Taxa de crescimento dos cash flows na perpetuidade	5%

Métodos de avaliação considerados:

1. Free Cash Flow to Firm
2. Free Cash Flow to Equity

Prestações de serviços									Arrendamento e venda
Inflação	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Venda									
Valor das Vendas	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Leiria									
N.º de apartamentos	6	0	4	2	18	10	6	8	24
Valor das Vendas	780.000	0	551.668	284.109	2.633.691	1.507.056	931.361	1.279.069	3.952.323
Preço unitário	130.000	133.900	137.917	142.055	146.316	150.706	155.227	159.884	164.680
Coimbra									
N.º de apartamentos	0	6	6	14	0	9	12	11	0
Valor das Vendas	0	1.390.500	1.432.215	3.442.090	0	2.347.530	3.223.941	3.043.938	0
Preço unitário	225.000	231.750	238.703	245.864	253.239	260.837	268.662	276.722	285.023
TOTAL	780.000	1.390.500	1.983.883	3.726.199	2.633.691	3.854.586	4.155.302	4.323.007	3.952.323
Arrendamento									
Prestações de Serviços	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mercado Local									
Leiria									
N.º de apartamentos	6	6	10	8	10	12	14	14	14
Valor da Prestação de Serviços	26.400	27.192	46.680	38.464	49.522	61.210	73.554	75.760	78.033
Coimbra									
N.º de apartamentos	0	6	12	18	18	21	21	22	22
Valor da Prestação de Serviços (ano)	0	50.985	105.029	162.270	167.138	200.844	206.870	223.222	229.919
TOTAL	26.400	78.177	151.709	200.734	216.660	262.054	280.423	298.982	307.952
TOTAL VOLUME DE NEGÓCIOS	806.400	1.468.677	2.135.592	3.926.933	2.850.351	4.116.640	4.435.725	4.621.989	4.260.274

Empresa: Pereira, Costa Gameiros, Lda.									
Prestações de serviços									Euros
CMVMC	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Renovação									
Leiria									
Prédio com 8 apartamentos	0	0	1	0	1	0	1	0	0
Construção	0	0	339.488	0	360.163	0	382.097	0	0
Prédio com 12 apartamentos	0	0	0	0	1	1	0	0	1
Construção	0	0	0	0	540.244	556.452	0	0	608.050
Coimbra									
Prédio com 12 apartamentos	0	1	1	0	0	0	0	1	0
Construção	0	494.400	509.232	0	0	0	0	590.339	0
Prédio com 20 apartamentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Construção	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Construção de raiz									
Leiria									
Prédio com 8 apartamentos	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Construção	0	0	0	0	0	0	0	836.314	0
Prédio com 12 apartamentos	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Construção	1.020.000	0	0	0	0	0	0	0	1.292.105
Coimbra									
Prédio com 12 apartamentos	0	0	0	0	0	1	1	0	0
Construção	0	0	0	0	0	1.182.460	1.217.933	0	0
Prédio com 20 apartamentos	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Construção	0	0	0	1.857.636	0	0	0	0	0
TOTAL CMVMC	1.020.000	494.400	848.720	1.857.636	900.407	1.738.911	1.600.030	1.426.654	1.900.155
IVA	6,00%	0	29.664	50.923	0	54.024	33.387	22.926	36.483
IVA	23,00%	234.600	0,000	0,000	427.256	0,000	271.966	280.125	297.184
TOTAL CMVMC + IVA	1.254.600	524.064	899.643	2.284.892	954.431	2.044.264	1.903.081	1.654.426	2.233.822

FSE - Fornecimentos e Serviços Externos

					2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nº Meses					12	12	12	12	12	12	12	12	12
Taxa de crescimento						3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Tx IVA	CF	CV	Valor Mensal	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Subcontratos	23%	0%	100%	600,00				7.867,63	5.882,02	8.750,00	9.711,07	10.422,42	9.894,97
Serviços especializados													
Trabalhos especializados	23%	0%	100%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Publicidade e propaganda	23%	80%	20%	100	1.200	1.439	1.617	1.945	1.893	2.123	2.221	2.307	2.339
Vigilância e segurança	23%	0%	100%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Honorários	23%	0%	100%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	23%	0%	100%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Conservação e reparação	23%	50%	50%	1.000	12.000	17.435	22.036	32.216	28.634	36.044	38.565	40.556	40.138
Materiais													
Ferramentas e utensílios de d	23%	20%	80%	10,00	120,00	204,81	287,59	494,98	398,02	555,66	607,82	647,08	624,77
Livros e documentação técni	23%	100%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Material de escritório	23%	80%	20%	8,00	96,00	115,12	129,34	155,57	151,46	169,86	177,67	184,53	187,10
Artigos para oferta	23%	50%	50%	10,00	120,00	174,35	220,36	322,16	286,34	360,44	385,65	405,56	401,38
Energia e fluidos													
Electricidade	23%	100%		26	307	316	326	336	346	356	367	378	389
Combustíveis	23%	20%	80%	200	2.400	4.096	5.752	9.900	7.960	11.113	12.156	12.942	12.495
Água	6%	100%		10,87	130,47	134,38	138,41	142,56	146,84	151,25	155,78	160,46	165,27
Deslocações, estadas e transportes													
Deslocações e Estadas	23%	0%	100%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transportes de pessoal	23%	0%	100%	100	1.200	2.251	3.372	6.386	4.774	7.102	7.882	8.459	8.031
Transportes de mercadorias	23%	100%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Serviços diversos													
Rendas e alugueres	23%	100%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comunicação	23%	100%		66	787	811	835	860	886	913	940	968	997
Seguros	0	100%		61	733	755	778	801	825	850	875	902	929
Royalties	23%	100%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contencioso e notariado	23%	25%	75%	200	2.400	3.995	5.516	9.255	7.573	10.399	11.334	12.041	11.674
Despesas de representação	23%	80%	20%	20	240	288	323	389	379	425	444	461	468
Limpeza, higiene e conforto	23%	100%		20	240	247	255	262	270	278	287	295	304
Outros serviços	23%	100%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL FSE					21.974	32.262	41.584	71.332	60.404	79.590	86.108	91.128	89.037
FSE - Custos Fixos					10.590	14.401	17.702	25.055	22.437	27.858	29.760	31.273	30.991
FSE - Custos Variáveis					11.383	17.861	23.882	46.277	37.967	51.732	56.348	59.854	58.046
TOTAL FSE					21.974	32.262	41.584	71.332	60.404	79.590	86.108	91.128	89.037
IVA					3.428	4.779	5.921	10.234	8.921	11.406	12.259	12.927	12.723
FSE + IVA					25.402	37.041	47.504	81.566	69.325	90.995	98.367	104.055	101.760

Gastos com pessoal

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nº Meses	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Incremento Anual (Vencimentos + Sub. Almoço)		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Quadro de Pessoal	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Administração / Direcção	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Administrativa Financeira	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Comercial / Marketing	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Produção / Operacional									
Outros									
TOTAL	4	4	4	4	4	4	4	4	4

Remuneração base mensal	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Administração / Direcção	1.061	1.114	1.170	1.228	1.290	1.354	1.395	1.436	1.480
Administrativa Financeira	424	446	468	491	516	542	558	575	592
Comercial / Marketing	424	446	468	491	516	542	558	575	592
Produção / Operacional									
Outros									

Remuneração base anual - TOTAL									
Colaboradores	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Administração / Direcção	29.705	31.190	32.750	34.387	36.107	37.912	39.050	40.221	41.428
Administrativa Financeira	5.941	6.238	6.550	6.877	7.221	7.582	7.810	8.044	8.286
Comercial / Marketing	5.941	6.238	6.550	6.877	7.221	7.582	7.810	8.044	8.286
Produção / Operacional									
Outros									

TOTAL	41.587	43.667	45.850	48.142	50.550	53.077	54.669	56.309	57.999
--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Outros Gastos	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Segurança Social									
Órgãos Sociais	7.055	7.408	7.778	8.167	8.575	9.004	9.274	9.552	9.839
Pessoal	2.822	2.963	3.111	3.267	3.430	3.602	3.710	3.821	3.936
Seguros Acidentes de Trabalho	416	437	458	481	505	531	547	563	580
Subsídio Alimentação	5.740	5.912	6.090	6.273	6.461	6.655	6.854	7.060	7.272
TOTAL OUTROS GASTOS	16.033	16.720	17.438	18.188	18.972	19.791	20.385	20.996	21.626

TOTAL GASTOS COM PESSOAL	57.620	60.387	63.288	66.330	69.521	72.868	75.054	77.306	79.625
---------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

QUADRO RESUMO	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Remunerações									
Órgãos Sociais	29.705	31.190	32.750	34.387	36.107	37.912	39.050	40.221	41.428
Pessoal	11.882	12.476	13.100	13.755	14.443	15.165	15.620	16.088	16.571
Encargos sobre remunerações									
Seguros Acidentes de Trabalho e doenças profissio	416	437	458	481	505	531	547	563	580
Gastos de acção social	9.877	10.371	10.889	11.434	12.006	12.606	12.984	13.373	13.775
Outros gastos com pessoal	5.740	5.912	6.090	6.273	6.461	6.655	6.854	7.060	7.272
TOTAL GASTOS COM PESSOAL	57.620	60.387	63.288	66.330	69.521	72.868	75.054	77.306	79.625

Retenções Colaboradores	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Retenção SS Colaborador									
Gerência / Administração	3.268	3.431	3.602	3.783	3.972	4.170	4.295	4.424	4.557
Outro Pessoal	1.307	1.372	1.441	1.513	1.589	1.668	1.718	1.770	1.823
Retenção IRS Colaborador	6.238	6.550	6.877	7.221	7.582	7.962	8.200	8.446	8.700
TOTAL Retenções	10.813	11.353	11.921	12.517	13.143	13.800	14.214	14.640	15.080

Investimento em fundo de mancio necessário

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Necessidades Fundo Manco									
Reserva Segurança Tesouraria	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Clientes	66.000	195.443	379.272	501.835	541.651	655.135	701.058	747.456	769.880
Inventários	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Estado	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	91.000	220.443	404.272	526.835	566.651	680.135	726.058	772.456	794.880
Recursos Fundo Manco									
Fornecedores	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Estado	1.724	1.810	1.901	1.996	2.096	2.200	2.267	2.334	2.405
TOTAL	1.724	1.810	1.901	1.996	2.096	2.200	2.267	2.334	2.405
Fundo Manco Necessário	89.276	218.632	402.371	524.839	564.555	677.934	723.791	770.121	792.475
Investimento em Fundo de Manco	89.276	129.356	183.739	122.468	39.716	113.379	45.857	46.330	22.354

ESTADO	1.724,14	1.810,35	1.900,86	1.995,91	2.095,70	2.200,49	2.266,50	2.334,50	2.404,53
SS	1.204,30	1.264,51	1.327,74	1.394,13	1.463,83	1.537,02	1.583,13	1.630,63	1.679,55
IRS	519,84	545,83	573,12	601,78	631,87	663,46	683,37	703,87	724,98
IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Empresa: Pereira, Costa Gamelros, Lda.									
Prestações de serviços						Arrendamento e venda			
Financiamento									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Investimento	3.553.092	1.386.932	153.108	-222.346	-16.699	736.820	509.538	-481.559	-897.037
Margem de segurança	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Necessidades de financiamento	3.624.200	1.414.700	156.200	-226.800	-16.699	751.600	519.700	-481.559	-897.037
Fontes de Financiamento	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Meios Libertos	83.924	1.263.745	1.792.341	1.172.310	1.676.177	2.084.619	2.047.620	2.391.182	1.585.871
Capital	2.832.316	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Empréstimos de Sócios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento bancário e outras Inst. Crédito	707.959	2.635	-	-	-	-	-	-	-
Subsídios	-	148.320	254.616	-	270.122	166.935	114.629	177.102	182.415
TOTAL	3.624.200	1.414.700	2.046.957	1.172.310	1.946.300	2.251.554	2.162.249	2.568.284	1.768.286
N.º de anos reembolso	4								
Taxa de juro associada	6,33%								
2016									
Capital em dívida (início período)	707.959	707.959	530.969	353.980	176.990	-			
Taxa de Juro	6%	6%	6%	6%	6%	6%			
Juro Anual	44.800	44.800	33.600	22.400	11.200	-			
Reembolso Anual		176.990	176.990	176.990	176.990	-			
Imposto Selo (0,4%)	179	179	134	90	45	-			
Serviço da dívida	44.979	221.969	210.724	199.479	188.235	-			
Valor em dívida	707.959	530.969	353.980	176.990	-	-			
N.º de anos reembolso	4								
Taxa de juro associada	6,33%								
2017									
Capital em dívida (início período)	44.800	2.635	1.976	1.318	659	-			
Taxa de Juro		6%	6%	6%	6%	6%			6%
Juro Anual		167	125	83	42	-			
Reembolso Anual		659	659	659	659	-			
Imposto Selo (0,4%)		1	1	0	0	-			
Serviço da dívida		826	784	743	701	-			
Valor em dívida		1.976	1.318	659	-	-			
Capital em dívida	707.959	532.946	355.297	177.649	-				
Juros pagos com Imposto Selo incluído	44.979	45.146	33.860	22.573	11.287				
Reembolso	-	177.649	177.649	177.649	177.649				

Investimento

Investimento por ano	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Propriedades de investimento									
Terrenos e recursos naturais	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Edifícios e Outras construções	630.000	659.200	970.724	0	151.944	624.076	164.182	131.187	0
Outras propriedades de investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total propriedades de investimento	630.000	659.200	970.724	0	151.944	624.076	164.182	131.187	0
Activos fixos tangíveis									
Terrenos e Recursos Naturais	2.332.316	0	0	0	0	716.431	196.780	0	0
Terrenos e Recursos Naturais	-240.000	0	0	-1.092.727	0	-695.564	-716.431	-196.780	-304.025
Edifícios e Outras Construções	824.000	1.092.727	0	619.030	370.968	274.632	983.899	405.366	0
Edifícios e Outras Construções	0	-807.520	-1.070.872	0	-606.649	-363.548	-269.139	-964.221	-397.259
Equipamento Básico	0	0	500	0	0	0	0	0	0
Equipamento de Transporte	0	0	0	0	8.000	0	0	0	0
Total Activos Fixos Tangíveis	2.916.316	285.207	-1.070.372	-473.697	-227.682	-68.049	195.108	-755.635	-701.284
Activos Intangíveis									
Programas de computador	0	0	0	200	0	0	0	0	0
Total Activos Intangíveis	0	0	0	200	0	0	0	0	0
Total Investimento	3.546.316	944.407	-99.649	-473.497	-75.738	556.026	359.290	-624.448	-701.284
IVA	23%	0	0	115	92	1840	0	0	0

Valores Acumulados	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Propriedades de investimento									
Terrenos e recursos naturais	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Edifícios e Outras construções	630.000	1.289.200	2.259.924	2.259.924	2.411.867	3.035.943	3.200.125	3.331.312	3.331.312
Outras propriedades de investimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total propriedades de investimento	630.000	1.289.200	2.259.924	2.259.924	2.411.867	3.035.943	3.200.125	3.331.312	3.331.312
Activos fixos tangíveis									
Terrenos e Recursos Naturais	2.092.316	2.092.316	2.092.316	999.589	999.589	1.020.456	500.805	304.025	0
Edifícios e Outras Construções	824.000	1.109.207	38.335	657.364	421.683	332.767	1.047.526	488.672	91.412
Equipamento Básico	0	0	500	500	500	500	500	500	500
Equipamento de Transporte	0	0	0	0	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Equipamento Administrativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipamentos biológicos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros activos fixos tangíveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activos Fixos Tangíveis	2.916.316	3.201.523	2.131.151	1.657.454	1.429.772	1.361.723	1.556.831	801.196	99.912
Activos Intangíveis									
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projectos de desenvolvimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Programas de computador	0	0	0	200	200	200	200	200	200
Propriedade industrial	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros activos intangíveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Activos Intangíveis	0	0	0	200	200	200	200	200	200
Total	3.546.316	4.490.723	4.391.074	3.917.577	3.841.839	4.397.866	4.757.156	4.132.708	3.431.424

Taxas de Depreciações e amortizações

Propriedades de investimento	
Edifícios e Outras construções	2,00%
Outras propriedades de investimento	10,00%
Activos fixos tangíveis	
Edifícios e Outras Construções	2,00%
Equipamento Básico	20,00%
Equipamento de Transporte	25,00%
Equipamento Administrativo	25,00%
Equipamentos biológicos	25,00%
Outros activos fixos tangíveis	25,00%
Activos Intangíveis	
Projectos de desenvolvimento	33,33% * nota: se a taxa a utilizar for 33,33%, colocar mais uma casa decimal, considerando 33,333%
Programas de computador	33,33%
Propriedade industrial	33,33%
Outros activos intangíveis	33,33%

Depreciações e amortizações	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Propriedades de investimento	12.600	25.784	45.198	45.198	48.237	60.719	64.003	66.626	66.626
Activos fixos tangíveis	16.480	21.855	100	12.481	9.519	7.593	21.778	10.107	0
Edifícios e Outras Construções	16.480	21.855	0	12.381	7.419	5.493	19.678	8.107	0
Equipamento Básico	0	0	100	100	100	100	100		
Equipamento de Transporte	0	0	0	0	2.000	2.000	2.000	2.000	
Activos Intangíveis	0	0	0	67	67	67	0	0	0
Total Depreciações & Amortizações	29.080	47.639	45.298	57.746	57.823	68.378	85.780	76.734	66.626
		76.719	122.017,01	179.762,74	237.586,11	305.964,27	391.744,76	468.478,33	535.104,56

Depreciações & Amortizações acumul	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Propriedades de investimento	12.600	38.384	83.582	128.781	177.018	237.737	301.740	368.366	434.992
Activos fixos tangíveis	16.480	38.335	38.435	50.915	60.434	68.027	89.805	99.912	99.912
Edifícios e Outras Construções	16.480	38.335	38.335	50.715	58.134	63.627	83.305	91.412	91.412
Equipamento Básico	0	0	100	200	300	400	500	500	500
Equipamento de Transporte	0	0	0	0	2.000	4.000	6.000	8.000	8.000
Activos Intangíveis	0	0	0	67	133	200	200	200	200
TOTAL	29.080	76.719	122.017	179.763	237.586	305.964	391.745	468.478	535.105

Valores Balanço	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Propriedades de investimento	617.400	1.250.816	2.176.341	2.131.143	2.234.849	2.798.206	2.898.386	2.962.946	2.896.320
Activos fixos tangíveis	2.899.836	3.163.189	2.092.716	1.606.539	1.369.338	1.293.696	1.467.026	701.284	0
Terrenos e Recursos Naturais	2.092.316	2.092.316	2.092.316	999.589	999.589	1.020.456	500.805	304.025	0
Edifícios e Outras Construções	807.520	1.070.872	0	606.649	363.548	269.139	964.221	397.259	0
Equipamento Básico	0	0	400	300	200	100	0	0	0
Equipamento de Transporte	0	0	0	0	6.000	4.000	2.000	0	0
Activos Intangíveis	0	0	0	133	67	0	0	0	0
TOTAL	3.517.236	4.414.005	4.269.057	3.737.814	3.604.253	4.091.902	4.365.411	3.664.230	2.896.320

Ponto Crítico Operacional

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Vendas e serviços prestados	806.400	1.468.677	2.135.592	3.926.933	2.850.351	4.116.640	4.435.725	4.621.989	4.260.274
Variação nos inventários da produç	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CMVMC	1.254.600	524.064	899.643	2.284.892	954.431	2.044.264	1.903.081	1.654.426	2.233.822
FSE Variáveis	11.383	17.861	23.882	46.277	37.967	51.732	56.348	59.854	58.046
Margem Bruta de Contribuição	-459.583	926.752	1.212.067	1.595.763	1.857.952	2.020.644	2.476.297	2.907.708	1.968.406
Ponto Crítico	-170.710	194.016	222.513	366.988	229.786	344.514	341.407	294.567	383.610

Demonstração de resultados

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Vendas e serviços prestados	806.400	1.468.677	2.135.592	3.926.933	2.850.351	4.116.640	4.435.725	4.621.989	4.260.274
Subsídios à Exploração	0	148.320	254.616	0	270.122	166.935	114.629	177.102	182.415
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variação nos inventários da produção	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trabalhos para a própria entidade	630.000	659.200	970.724	0	151.944	624.076	164.182	131.187	0
CMVMC	1.254.600	524.064	899.643	2.284.892	954.431	2.044.264	1.903.081	1.654.426	2.233.822
Fornecimento e serviços externos	21.974	32.262	41.584	71.332	60.404	79.590	86.108	91.128	89.037
Gastos com o pessoal	57.620	60.387	63.288	66.330	69.521	72.868	75.054	77.306	79.625
EBITDA (Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos)	102.206	1.659.484	2.356.416	1.504.378	2.188.060	2.710.930	2.650.294	3.107.417	2.040.205
Gastos/reversões de depreciação e amortização	29.080	47.639	45.298	57.746	57.823	68.378	85.780	76.734	66.626
EBIT (Resultado Operacional)	73.126	1.611.846	2.311.118	1.446.633	2.130.236	2.642.552	2.564.514	3.030.684	1.973.579
Juros e rendimentos similares obtidos	235	1.686	121.443	25.173	39.047	51.087	63.335	86.379	101.949
Juros e gastos similares suportados	44.979	45.146	33.860	22.573	11.287	0	0	0	0
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	28.382	1.568.385	2.398.702	1.449.232	2.157.996	2.693.639	2.627.848	3.117.063	2.075.528
Imposto sobre o rendimento do período	7.095	392.096	599.675	362.308	539.499	673.410	656.962	779.266	518.882
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	21.286	1.176.289	1.799.026	1.086.924	1.618.497	2.020.229	1.970.886	2.337.797	1.556.646
			0	0	0	0	0	0	0

Mapa de Cash-Flows Operacionais

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Meios Libertos do Projecto									
Resultados Operacionais (EBIT) x (1-IRC)	54.844	1.208.884	1.733.338	1.084.975	1.597.677	1.981.914	1.923.385	2.273.013	1.480.184
Depreciações e amortizações	29.080	47.639	45.298	57.746	57.823	68.378	85.780	76.734	66.626
	83.924	1.256.523	1.778.637	1.142.720	1.655.501	2.050.292	2.009.166	2.349.746	1.546.810
Investim./Desinvest. em Fundo Manco									
Fundo de Manco	-89.276	-129.356	-183.739	-122.468	-39.716	-113.379	-45.857	-46.330	-22.354
CASH FLOW de Exploração	-5.351	1.127.167	1.594.898	1.020.252	1.615.784	1.936.913	1.963.309	2.303.417	1.524.457
Investim./Desinvest. em Capital Fixo									
Capital Fixo	-3.546.316	-944.407	99.649	473.497	75.738	-556.026	-359.290	624.448	701.284
Free cash-flow	-3.551.668	182.760	1.694.547	1.493.749	1.691.522	1.380.887	1.604.018	2.927.864	2.225.741
CASH FLOW acumulado	-3.551.668	-3.368.908	-1.674.361	-180.612	1.510.910	2.891.797	4.495.815	7.423.680	9.649.420

Empresa: Pereira, Costa Gamciros, Lda.									
Prestações de serviços						Arrendamento e venda			
Balanço Previsional									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ACTIVO									
Activo Não Corrente	3.517.236	4.414.005	4.269.057	3.737.814	3.604.253	4.091.902	4.365.411	3.664.230	2.896.320
Activos fixos tangíveis	2.899.836	3.163.189	2.092.716	1.606.539	1.369.338	1.293.696	1.467.026	701.284	0
Propriedades de investimento	617.400	1.250.816	2.176.341	2.131.143	2.234.849	2.798.206	2.898.386	2.962.946	2.896.320
Activos Intangíveis	0	0	0	133	67	0	0	0	0
Activo corrente	91.000	691.059	2.919.670	4.122.917	6.144.739	7.978.270	9.773.894	13.112.347	15.359.004
Inventários	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Clientes	66.000	195.443	379.272	501.835	541.651	655.135	701.058	747.456	769.880
Estado e Outros Entes Públicos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Accionistas/sócios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras contas a receber	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferimentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caixa e depósitos bancários	25.000	495.617	2.540.399	3.621.082	5.603.088	7.323.136	9.072.836	12.364.891	14.589.124
TOTAL ACTIVO	3.608.236	5.105.064	7.188.728	7.860.731	9.748.992	12.070.172	14.139.306	16.776.576	18.255.323
		1.496.828	2.083.663,42	672.003,40	1.888.261,21	2.321.179,69	2.069.133,89	2.637.270,72	1.478.746,79
CAPITAL PRÓPRIO									
Capital realizado	2.832.316	2.832.316	2.832.316	2.832.316	2.832.316	2.832.316	2.832.316	2.832.316	2.832.316
Ações (quotas próprias)									
Outros instrumentos de capital próprio	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas		21.286	1.197.575	2.996.602	4.083.526	5.702.023	7.722.252	9.693.138	12.030.936
Excedentes de revalorização									
Outras variações no capital próprio	0	148.320	402.936	402.936	673.058	839.994	954.623	1.131.724	1.314.139
Resultado líquido do período	21.286	1.176.289	1.799.026	1.086.924	1.618.497	2.020.229	1.970.886	2.337.797	1.556.646
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO	2.853.603	4.178.212	6.231.854	7.318.778	9.207.397	11.394.562	13.480.077	15.994.976	17.734.037
		1.324.609	2.053.642,28	1.086.924,12	1.888.619,39	2.187.164,36	2.085.515,39	2.514.899,09	1.739.060,60
PASSIVO									
Passivo não corrente	707.959	532.946	355.297	177.649	-	-	-	-	-
Provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamentos obtidos	707.959	532.946	355.297	177.649	-	-	-	-	-
Outras Contas a pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Passivo corrente	46.674	393.907	601.576	364.304	541.595	675.610	659.229	781.600	521.286
Fornecedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estado e Outros Entes Públicos	8.820	393.907	601.576	364.304	541.595	675.610	659.229	781.600	521.286
Accionistas/sócios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamentos Obtidos	37.855	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras contas a pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASSIVO	754.634	926.853	956.874	541.953	541.595	675.610	659.229	781.600	521.286
		172.219	30.021	-	414.921	-	16.381	122.372	-
TOTAL PASSIVO + CAPITAIS PRÓPRIOS	3.608.236	5.105.064	7.188.727	7.860.731	9.748.992	12.070.172	14.139.306	16.776.576	18.255.323

Plano de Financiamento

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ORIGENS DE FUNDOS									
Meios Libertos Brutos	102.206	1.659.484	2.356.416	1.504.378	2.188.060	2.710.930	2.650.294	3.107.417	2.040.205
Capital Social (entrada de fundos)	2.832.316	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros instrumentos de capital	0	148.320	254.616	0	270.122	166.935	114.629	177.102	182.415
Empréstimos Obtidos	707.959	2.635	0	0	0	0	0	0	0
Desinvest. em Capital Fixo	0	0	99.649	473.497	75.738	0	0	624.448	701.284
Desinvest. em FMN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveitos Financeiros	235	1.686	121.443	25.173	39.047	51.087	63.335	86.379	101.949
Total das Origens	3.642.716	1.812.125	2.832.125	2.003.048	2.572.966	2.928.952	2.828.258	3.995.346	3.025.853
APLICAÇÕES DE FUNDOS									
Inv. Capital Fixo	3.546.316	944.407	0	0	0	556.026	359.290	0	0
Inv Fundo de Maneio	89.276	129.356	183.739	122.468	39.716	113.379	45.857	46.330	22.354
Imposto sobre os Lucros		7.095	392.096	599.675	362.308	539.499	673.410	656.962	779.266
Pagamento de Dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reembolso de Empréstimos	0	177.649	177.649	177.649	177.649	0	0	0	0
Encargos Financeiros	44.979	45.146	33.860	22.573	11.287	0	0	0	0
Total das Aplicações	3.680.571	1.303.654	787.343	922.365	590.960	1.208.904	1.078.557	703.292	801.619
Saldo de Tesouraria Anual	-37.855	508.472	2.044.781	1.080.683	1.982.007	1.720.048	1.749.701	3.292.054	2.224.233
Saldo de Tesouraria Acumulado	-37.855	470.617	2.515.398	3.596.081	5.578.088	7.298.136	9.047.836	12.339.891	14.564.124
Aplicações / Empréstimo Curto Prazo	-37.855	470.617	2.515.399	3.596.082	5.578.088	7.298.136	9.047.836	12.339.891	14.564.124
Soma Controlo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Principais Indicadores

INDICADORES ECONÓMICOS	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Taxa de Crescimento do Negócio		82%	45%	84%	-27%	44%	8%	4%	-8%
Rentabilidade Líquida sobre o rédito	3%	80%	84%	28%	57%	49%	44%	51%	37%
INDICADORES ECONÓMICOS - FINANCEIROS	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Return On Investment (ROI)	1%	23%	25%	14%	17%	17%	14%	14%	9%
Rendibilidade do Activo	2%	32%	32%	18%	22%	22%	18%	18%	11%
Rotação do Activo	22%	29%	30%	50%	29%	34%	31%	28%	23%
Rendibilidade dos Capitais Próprios (ROE)	1%	28%	29%	15%	18%	18%	15%	15%	9%
INDICADORES FINANCEIROS	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Autonomia Financeira	79%	82%	87%	93%	94%	94%	95%	95%	97%
Solvabilidade Total	478%	551%	751%	1450%	1800%	1787%	2145%	2146%	3502%
Cobertura dos encargos financeiros	163%	3570%	6826%	6409%	18874%	-	-	-	-
INDICADORES DE LIQUIDEZ	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liquidez Corrente	1,95	1,75	4,85	11,32	11,35	11,81	14,83	16,78	29,46
Liquidez Reduzida	1,95	1,75	4,85	11,32	11,35	11,81	14,83	16,78	29,46
INDICADORES DE RISCO NEGÓCIO	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Margem Bruta	-470.174	912.351	1.194.365	1.570.709	1.835.515	1.992.787	2.446.537	2.876.435	1.937.415
Grau de Alavanca Operacional	-643%	57%	52%	109%	86%	75%	95%	95%	98%
Grau de Alavanca Financeira	258%	103%	96%	100%	99%	98%	98%	97%	95%

Empresa: Pereira, Costa Gameros, Lda.										
Prestações de serviços						Arrendamento e venda				
Avaliação com crescimento de 5%										
Na perspectiva do Investidor	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Free Cash Flow do Equity	-2.888.687	-37.400	1.483.039	1.293.528	1.502.587	1.380.887	1.604.018	2.927.864	2.225.741	30.900.311
Taxa de juro de activos sem risco	1,53%	1,58%	1,62%	1,67%	1,72%	1,77%	1,83%	1,88%	1,94%	2,00%
Prémio de risco de mercado	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%	10,36%
Taxa de Actualização	12,05%	12,10%	12,15%	12,21%	12,26%	12,32%	12,38%	12,44%	12,50%	12,56%
Factor actualização	1,000	1,121	1,257	1,411	1,584	1,779	1,999	2,247	2,528	2,846
Fluxos Actualizados	-2.888.687	-33.363	1.179.630	916.973	948.841	776.363	802.494	1.302.794	880.341	10.857.826
Valor Actual Líquido (VAL)	14.743.210									
Taxa Interna de Rentabilidade	48,13%									
Pay Back period	4 Anos									
Na perspectiva do Projecto	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023	2024
Free Cash Flow to Firm	-3.551.668	182.760	1.694.547	1.493.749	1.691.522	1.380.887	1.604.018	2.927.864	2.225.741	22.458.121
WACC	12,87%	13,88%	14,53%	14,89%	15,19%	15,24%	15,29%	15,35%	15,41%	15,41%
Factor de actualização	1,000	1,139	1,304	1,499	1,726	1,989	2,294	2,646	3,053	3,524
Fluxos actualizados	-3.551.667,66	160.485,82	1.299.208,52	996.798,18	979.923,73	694.165,44	699.365,49	1.106.698,65	728.994,03	6.373.732,92
Valor Actual Líquido (VAL)	9.487.705,14									
Taxa Interna de Rentabilidade	43,03%									
Pay Back period	5 Anos									
Cálculo do WACC	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
Passivo Remunerado	532.945,86	355.297,24	177.648,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Capital Próprio	4.178.211,58	6.231.853,86	7.318.777,98	9.207.397,37	11.394.561,73	13.480.077,12	15.994.976,21	17.734.036,81		
TOTAL	4.711.157,44	6.587.151,10	7.496.426,60	9.207.397,37	11.394.561,73	13.480.077,12	15.994.976,21	17.734.036,81		
% Passivo remunerado	11,31%	5,39%	2,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
% Capital Próprio	88,69%	94,61%	97,63%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
Custo										
Custo Financiamento	6,33%	6,33%	6,33%	6,33%	6,33%	6,33%	6,33%	6,33%		
Custo financiamento com efeito fi	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%		
Custo Capital	15,04%	15,09%	15,14%	15,19%	15,24%	15,29%	15,35%	15,41%		
Custo ponderado	13,88%	14,53%	14,89%	15,19%	15,24%	15,29%	15,35%	15,41%		

	CF	CF Acum	
Ano 0	-2.888.687	-2.888.687	FALSE
Ano 1	-33.363	-2.922.051	FALSE
Ano 2	1.179.630	-1.742.421	FALSE
Ano 3	916.973	-825.448	FALSE
Ano 4	948.841	123.393	1.6
Ano 5	776.363	899.756	13.9
Ano 8	880.341	3.885.384	53.0

	CF	CF Acum	
Ano 0	-3.551.667,66	-3.551.667,66	FALSE
Ano 1	160.485,82	-3.391.181,83	FALSE
Ano 2	1.299.208,52	-2.091.973,31	FALSE
Ano 3	996.798,18	-1.095.175,13	FALSE
Ano 4	979.923,73	-115.251,39	FALSE
Ano 5	694.165,44	578.914,05	10.0
Ano 6	699.365	1.278.280	21.9
Ano 7	1.106.699	2.384.978	25.9

Empresa: Pereira, Costa Gamciros, Lda.

Prestações de serviçosArrendamento e venda

Avaliação com crescimento de 1%

Na perspectiva do Investidor2016201720182019202020212022202320242025

Free Cash Flow do Equity-2.888.687-37.4001.483.0391.293.5281.502.5871.380.8871.604.0182.927.8642.225.74119.441.102

Taxa de juro de activos sem risc0,53%1,58%1,62%1,67%1,72%1,77%1,83%1,88%1,94%2,00%Prémio de risco de mercado10,36%10,36%10,36%10,36%10,36%10,36%10,36%10,36%10,36%10,36%Taxa de Actualização12,05%12,10%12,15%12,21%12,26%12,32%12,38%12,44%12,50%12,56%Factor actualización1,0001,1211,2571,4111,5841,7791,9992,2472,5282,846

Fluxos Actualizados-2.888.687-33.3631.179.630916.973948.841776.363802.4941.302.794880.3416.831.262

Valor Actual Líquido (VAL)10.716.645

Taxa Interna de Rentabilidade44,61%

Pay Back period4,00 Anos

Na perspectiva do Projecto2016201720182019202020212022202320232024

Free Cash Flow to Firm-3.551.668182.7601.694.5471.493.7491.691.5221.380.8871.604.0182.927.8642.225.74115.604.424

WACC12,87%13,88%14,53%14,89%15,19%15,24%15,29%15,35%15,41%15,41%Factor de actualización1,0001,1391,3041,4991,7261,9892,2942,6463,0533,524

Fluxos actualizados-3.551.667,66160.485,821.299.208,52996.798,18979.923,73694.165,44699.365,491.106.698,65728.994,034.428.617,59

Valor Actual Líquido (VAL)7.542.589,81

Taxa Interna de Rentabilidade40,66%

Pay Back period5 Anos

Cálculo do WACC20172018201920202021202220232024

Passivo Remunerado532.945,86355.297,24177.648,620,000,000,000,000,00Passivo Próprio4.178.211,586.231.853,867.318.777,989.207.397,3711.394.561,7313.480.077,1215.994.976,2117.734.036,81TOTAL4.711.157,446.587.151,107.496.426,609.207.397,3711.394.561,7313.480.077,1215.994.976,2117.734.036,81% Passivo remunerado11,31%5,39%2,37%0,00%0,00%0,00%0,00%0,00%0,00%0,00%Capital Próprio88,69%94,61%97,63%100,00%100,00%100,00%100,00%100,00%100,00%

CustoCusto Financiamento6,33%6,33%6,33%6,33%6,33%6,33%6,33%6,33%Custo financiamento com efeito4,75%4,75%4,75%4,75%4,75%4,75%4,75%4,75%Custo Capital15,04%15,09%15,14%15,19%15,24%15,29%15,35%15,41%Custo ponderado13,88%14,53%14,89%15,19%15,24%15,29%15,35%15,41%

	CF	CF Acum	
Ano 0	-2.888.687	-2.888.687	FALSE
Ano 1	-33.363	-2.922.051	FALSE
Ano 2	1.179.630	-1.742.421	FALSE
Ano 3	916.973	-825.448	FALSE
Ano 4	948.841	123.393	1,6
Ano 5	776.363	899.756	13,9
Ano 6	802.494	1.702.250	25,5

	CF	CF Acum	
Ano 0	-3.551.667,66	-3.551.667,66	FALSE
Ano 1	160.485,82	-3.391.181,83	FALSE
Ano 2	1.299.208,52	-2.091.973,31	FALSE
Ano 3	996.798,18	-1.095.175,13	FALSE
Ano 4	979.923,73	-115.251,39	FALSE
Ano 5	694.165,44	578.914,05	10,0
Ano 6	699.365	1.278.280	21,9
Ano 7	1.106.699	2.384.978	25,9