

Ana Rita Salvador Góis

**Retiro do Rio: Desenvolvimento de um Plano de Negócios de Turismo  
Rural em Alcoutim**



2023/2024

Ana Rita Salvador Góis

**Retiro do Rio: Desenvolvimento de um Plano de Negócios de Turismo  
Rural em Alcoutim**

Projeto de Mestrado em Direção e Gestão Hoteleira

Trabalho efetuado sob a orientação de

Professor Doutor Carlos Augusto Ribeiro Monteiro e Professora Doutora  
Cláudia Helena Nunes Henriques



2023/2024

“Declaração de Autoria de Trabalho”

“Declaro ser a autora deste trabalho, que é original e inédito. Autores e trabalhos consultados estão devidamente citados no texto e constam da listagem de referências incluída.”

---

## Direitos de Autor

©Copyright: Ana Rita Salvador Góis

A Universidade do Algarve reserva para si o direito, em conformidade com o disposto no Código do Direito de Autor e dos direitos Conexos, de arquivar, reproduzir e publicar a obra, independentemente do meio utilizado, bem como de a divulgar através de repositórios científicos e de admitir a sua cópia e distribuição para fins meramente educacionais ou de investigação e não comerciais, conquanto seja dado o devido crédito ao autor e editor respetivos.

## Resumo

Este projeto consiste no desenvolvimento de um plano de negócios para a conceção de um empreendimento de turismo rural em Alcoutim, no Algarve.

Embora Alcoutim seja um concelho com potencial turístico, este enfrenta atualmente desafios como a desertificação, o despovoamento, a escassez de recursos hídricos e uma economia local pouco aglomerada, tornando-se pertinente a sua análise.

Reconhecendo que o turismo em áreas rurais pode contribuir significativamente para o desenvolvimento socioeconómico local, para a diversificação da oferta turística e para a preservação do património cultural, o principal objetivo deste projeto é desenvolver um plano viável que atenda às necessidades dos turistas, promova a sustentabilidade, valorize a cultura local e impulse a economia desta região.

Para tal, definiram-se objetivos específicos que incluem identificar as características e a evolução do turismo rural em Portugal, bem como analisar as suas tendências, investigar práticas de sustentabilidade no turismo rural e o seu impacto, avaliar o potencial turístico de Alcoutim e elaborar um plano de negócios viável e sustentável para o empreendimento proposto.

A metodologia adotada envolveu uma abordagem mista, combinando a análise qualitativa realizada através de uma revisão bibliográfica com base na análise de documentos, e quantitativa, analisando a viabilidade económica e financeira, tendo como apoio a folha de cálculos EV\_CRIA (Estudo de Viabilidade do Centro Regional para a Inovação do Algarve), desenvolvida pela Divisão de Empreendedorismo e Transferência de Tecnologia da Universidade do Algarve.

Os resultados obtidos revelaram-se promissores, com potencial para diversificar a oferta turística de Alcoutim, concluindo-se que o projeto é viável.

**Palavras-chave:** Turismo Rural, Alcoutim, Sustentabilidade, Desenvolvimento socioeconómico, Plano de Negócio

## **Abstract**

This project consists of developing a business plan for the design of a rural tourism enterprise in Alcoutim, in the Algarve.

Although Alcoutim is a municipality with tourism potential, it is currently facing challenges such as desertification, depopulation, scarcity of water resources and a local economy that is not very agglomerated, making it pertinent to analyze.

Recognizing that tourism in rural areas can make a significant contribution to local socio-economic development, the diversification of the tourist offer and the preservation of cultural heritage, the main aim of this project is to develop a viable plan that meets the needs of tourists, promotes sustainability, values local culture and boosts the region's economy.

To this end, specific objectives have been defined which include identifying the characteristics and evolution of rural tourism in Portugal, as well as analyzing its trends, investigating sustainability practices in rural tourism and their impact, assessing Alcoutim's tourism potential and drawing up a viable and sustainable business plan for the proposed venture.

The methodology adopted involved a mixed approach, combining qualitative analysis carried out through a bibliographical review based on document analysis, and quantitative analysis, analyzing economic and financial viability, supported by the EV\_CRIA spreadsheet (Feasibility Study of the Regional Centre for Rural Tourism Innovation).

The results obtained were promising, with the potential to diversify Alcoutim's tourism offer, and it was concluded that the project was viable.

**Keywords:** Rural tourism, Alcoutim, Sustainability, Socio-economic development, Business plan

## Índice Geral

Resumo.....	i
Abstract .....	iii
Índice de Figuras .....	1
Índice de Tabelas.....	2
Lista de Abreviaturas .....	3
1. Introdução .....	4
1.1. Descrição do Projeto.....	4
1.2. Justificação e pertinência do tema .....	4
1.3. Problemática .....	5
1.4. Objetivos.....	5
1.5. Metodologia.....	6
1.6. Estrutura do trabalho .....	7
2. Enquadramento Teórico .....	8
2.1. Contextualização, definição e caracterização do Turismo Rural .....	8
2.2. Turismo rural em Portugal: Oferta e Procura .....	12
2.3. Sustentabilidade no Turismo .....	20
2.4. Município de Alcoutim.....	24
2.5. Plano de Negócios .....	30
3. Plano de Negócio Retiro do Rio .....	32
3.1. Conceito.....	32
3.2. Localização.....	32
3.3. Espaço e descrição do Alojamento .....	33
3.4. Análise do Meio Externo e Interno.....	35
3.4.1. Análise PESTAL.....	36
3.4.2. Análise SWOT .....	42
3.5. Análise da Concorrência.....	44
3.6. Missão, visão e valores .....	46
3.7. Estrutura organizacional .....	46
3.8. Horário de Funcionamento .....	49
3.9. Produto/ Serviço .....	49
3.10. Proposta de Valor .....	50
3.11. Marca .....	52
3.12. Processos .....	53

3.13. Preço .....	54
3.14. Requisitos para implementação – Obrigações legais (enquadramento jurídico).....	55
3.15. Business Model Canvas .....	56
3.15.1. Segmentação.....	57
3.15.2. Canais de distribuição.....	59
3.15.3. Relação com os clientes .....	60
3.15.4. Fontes de Receita .....	60
3.15.5. Recursos-chave.....	61
3.15.6. Atividades-chave .....	62
3.15.7. Parceiros-chave .....	62
3.15.8. Estrutura de custos .....	64
4. Projeções Financeiras.....	64
4.1. Pressupostos.....	65
4.2. Plano de investimento.....	65
4.2.1. Investimento em Fundo de Maneio.....	67
4.3. Plano de Exploração .....	69
4.4. Plano de Financiamento.....	74
4.5. Demonstrações Financeiras .....	76
5. Análise da Viabilidade Económica do Projeto .....	79
6. Conclusões .....	82
Netografia.....	89
Apêndices .....	93
Apêndice A - Mapa de estratégia .....	93
Apêndice B – Checklist de Requisitos para instalação de Turismo no Espaço Rural.....	94
Apêndice C – Orçamento de Equipamento Básico .....	100
Apêndice D – Ficha de Normalização Contabilística Empréstimo .....	102

## Índice de Figuras

<b>Figura 1</b> Repartição das dormidas no Turismo no espaço rural e de habitação, por modalidade, em Portugal, 2022.....	14
<b>Figura 2</b> Evolução das dormidas por mercado em 2023 .....	16
<b>Figura 3</b> Estada média, por mês .....	17
<b>Figura 4</b> Proporção de dormidas no Turismo em espaço Rural, por mercado.....	18
<b>Figura 5</b> Proveitos Totais do TER em Portugal, 2023 .....	19
<b>Figura 6</b> Tendência dos ODS em Portugal, 2024.....	22
<b>Figura 7</b> Tendência dos ODS em Portugal, 2024.....	23
<b>Figura 8</b> Mapa geográfico de Alcoutim .....	28
<b>Figura 9</b> Dormidas em Empreendimentos Turísticos e Alojamento Local, em Alcoutim, 2022 .....	31
<b>Figura 10</b> Fases do Plano de Negócio .....	31
<b>Figura 11</b> Exemplo ilustrativo do pátio exterior do alojamento Retiro do Rio.....	34
<b>Figura 12</b> Exemplo ilustrativo da decoração interior do alojamento Retiro do Rio .....	35
<b>Figura 13</b> Análise SWOT do Retiro do Rio .....	42
<b>Figura 14</b> Empreendimentos Turísticos registados em Alcoutim.....	44
<b>Figura 15</b> Organograma Organizacional .....	47
<b>Figura 16</b> Value Proposition Canvas do Retiro do Rio.....	51
<b>Figura 17</b> Logotipo Retiro do Rio .....	52
<b>Figura 18</b> Business Model Canvas Retiro do Rio .....	57

## Índice de Tabelas

<b>Tabela 1</b> Tipologias de Empreendimentos de Turismo em Espaço Rural .....	13
<b>Tabela 2</b> Número de estabelecimentos e número de camas, por NUTSII.....	15
<b>Tabela 3</b> Rendimento médio por quarto nos alojamentos turísticos .....	20
<b>Tabela 4</b> Densidade Populacional de Alcoutim .....	26
<b>Tabela 5</b> Análise de Concorrentes.....	45
<b>Tabela 6</b> Tabela Salarial dos Funcionários.....	48
<b>Tabela 7</b> Tabela de Preços do Alojamento.....	54
<b>Tabela 8</b> Tabela de Preços das actividades .....	55
<b>Tabela 9</b> Proporção de hóspedes não residentes no Algarve, 2023.....	58
<b>Tabela 10</b> Investimento em Capital Fixo .....	68
<b>Tabela 11</b> Pressupostos para o cálculo do Fundo de Maneio Necessário .....	68
<b>Tabela 12</b> Mapa de Fundo de Maneio .....	68
<b>Tabela 13</b> Orçamento de Vendas.....	70
<b>Tabela 14</b> Orçamento do CMVMC .....	72
<b>Tabela 15</b> Orçamento de Fornecimentos e Serviços Externos .....	72
<b>Tabela 16</b> Orçamento de Gastos com Pessoal.....	74
<b>Tabela 17</b> Fontes de Financiamento .....	75
<b>Tabela 18</b> Pressupostos do Empréstimo .....	76
<b>Tabela 19</b> Demonstração de Resultados.....	77
<b>Tabela 20</b> Balanço .....	77
<b>Tabela 21</b> Rácios de Liquidez .....	78
<b>Tabela 22</b> Rácios de Endividamento .....	78
<b>Tabela 23</b> Rácios de Atividade e Gestão.....	79
<b>Tabela 24</b> Pressupostos Indicadores Viabilidade .....	80
<b>Tabela 25</b> Avaliação na Perspetiva do Projeto .....	81

## **Lista de Abreviaturas**

**ANEPC** - Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil

**CAE** – Código de Atividade Económica

**CCDesert** - Centro de Competências na Luta Contra a Desertificação

**CMVMC** – Custo Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas

**ET2027** – Estratégia Turismo 2027

**EV\_CRIA** - Estudo de Viabilidade do Centro Regional para Inovação do Algarve

**FSE** – Fornecimentos e Serviços Externos

**IA** – Inteligência Artificial

**INE** - Instituto Nacional de Estatística

**IoT** – Internet of Things (Internet das Coisas)

**IVA** – Imposto sobre o Valor Acrescentado

**NUTS** – Nomenclatura das Unidades Territoriais para fins Estatísticos

**ODS** - Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

**OMT** - Organização Mundial de Turismo

**ONU** – Organização das Nações Unidas

**PESTAL** – Política, Económica, Social, Tecnológica, Ambiental e Legal

**PIB** - Produto Interno Bruto

**PMS** – Property Management System

**REA** - Relatório do Estado do Ambiente

**RNAP** – Rede Nacional de Áreas Protegidas

**RNET** – Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos

**REVPAR** - Revenue per Available Room

**SWOT** – Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats

**TER** - Turismo no Espaço Rural

**TIR** – Taxa Interna de Rentabilidade

**TSU** – Taxa Social Única

**VAL** – Valor Acrescentado Líquido

# **1. Introdução**

Neste ponto introdutório, são descritos os principais aspetos para a compreensão do presente projeto. Primeiramente, apresenta-se o tema e a sua relevância, elucidando as razões que motivaram a sua escolha. Subsequentemente, são delineados os objetivos, a metodologia adotada e a abordagem teórica selecionada, bem como os critérios que fundamentaram essas escolhas. Finalmente, expõe-se a estrutura do trabalho.

## **1.1. Descrição do Projeto**

Este projeto visa elaborar um plano de negócios para estabelecer um alojamento de Turismo no Espaço Rural (TER) em Alcoutim, através da recuperação de uma casa de campo situada a cerca de 8 km do centro da vila. A propriedade, localizada num terreno com 60.000 m<sup>2</sup>, será remodelada de modo a oferecer as comodidades necessárias para uma estadia confortável e sustentável. A remodelação manterá a arquitetura original e a sustentabilidade será reforçada com a utilização de materiais ecológicos e com a instalação de dispositivos de baixo consumo de energia e de água.

Pretende-se criar um espaço que não proporcione apenas conforto e comodidade, mas que coloque ênfase na oferta de experiências turísticas associadas à vida rural como caminhadas, passeios de bicicleta, canoagem no rio Guadiana, desfrutar da gastronomia tradicional e visitar locais históricos. Tudo isto proporcionará uma experiência autêntica e imersiva.

A implementação bem-sucedida deste plano de negócios, poderá ser um contributo para o desenvolvimento económico de Alcoutim, mas também ajudar a preservar e a promover a herança cultural e natural desta localidade. Através de uma análise detalhada do turismo rural nesta região, o projeto identificará as oportunidades e desafios inerentes, propondo estratégias eficazes para a sua concretização.

## **1.2. Justificação e pertinência do tema**

A motivação para este projeto advém, primeiramente, de ligações pessoais e familiares com Alcoutim, bem como do interesse académico pelo turismo rural e empreendedorismo.

Seguidamente, embora Alcoutim seja um concelho com potencial turístico, este enfrenta, atualmente problemas tais como a desertificação e despovoamento, escassez de recursos hídricos e uma economia local com baixa aglomeração, tornando-se bastante pertinente a sua análise (Covas, 2023).

Alcoutim destaca-se como sendo o concelho do Algarve com a densidade populacional mais reduzida, e o turismo rural pode ser uma forma de colmatar essa situação e de estimular o crescimento económico. Ao maximizar o impacto socioeconómico na região, será possível criar postos de trabalho, melhorar as condições de vida e, conseqüentemente, combater o despovoamento revitalizando as comunidades.

Além disso, o turismo rural promove a conservação e reabilitação do património cultural e natural, distribuindo benefícios sazonal e geograficamente. O foco está em valorizar os recursos locais, proporcionando produtos e serviços de alta qualidade que atendam às necessidades e expectativas dos visitantes.

Como tal, acredito que um planeamento estratégico bem elaborado pode resultar num negócio de turismo rural bem-sucedido que beneficie tanto os visitantes como a comunidade local. Através deste estudo, espero contribuir para o estabelecimento de Alcoutim como um destino de turismo rural de destaque, enquanto preservamos e valorizamos a sua identidade única.

### **1.3. Problemática**

A problemática deste projeto centra-se em como desenvolver um plano de negócios de turismo rural bem-sucedido, em Alcoutim, que seja economicamente viável, socialmente benéfico e sustentável. Como tal, a principal questão de investigação a ser considerada é:

*É viável desenvolver um empreendimento de turismo rural em Alcoutim?*

### **1.4. Objetivos**

O objetivo principal deste trabalho é desenvolver um plano de negócios viável para a criação de um alojamento de turismo rural em Alcoutim. Este plano visa não apenas atrair mais turistas para a região, mas também melhorar a experiência geral do visitante, contribuindo para o estabelecimento de Alcoutim como um destino de turismo rural sustentável.

Quanto aos objetivos específicos pretende-se:

- I. Identificar as características e evolução do turismo rural;
- II. Analisar a oferta e a procura do turismo rural em Portugal, destacando tendências e perfis de turistas;
- III. Investigar práticas sustentáveis no turismo rural e o seu impacto;
- IV. Analisar e caracterizar a região de Alcoutim, avaliando o seu potencial turístico;
- V. Elaborar um plano de negócios detalhado, viável e sustentável para o empreendimento de turismo rural pretendido.

Estes objetivos ajudarão a responder à questão de investigação mantendo o foco na viabilidade económica, nos benefícios socioculturais e na sustentabilidade ambiental.

### **1.5. Metodologia**

A metodologia constitui a avaliação filosófica de como o conhecimento e a investigação são enquadrados dentro de um estudo. Trata-se de um conjunto de procedimentos pelos quais a pesquisa é conduzida, incluindo técnicas de recolha e análise de dados, que podem envolver tanto pesquisa quantitativa quanto qualitativa (Zanella, 2012).

Este projeto adota uma abordagem metodológica mista, que combina componentes qualitativas e quantitativas de modo a garantir uma análise abrangente e robusta.

A primeira componente metodológica envolve uma abordagem qualitativa, centrada na análise documental. A escolha desta abordagem decorre da necessidade de investigar o tema de forma aprofundada e obter dados relevantes para o plano.

Para a análise documental, foram consultadas diversas fontes de informação incluindo livros, jornais e revistas, websites institucionais, relatórios e publicações científicas obtidas em bases de dados como Web of Science e Scopus. Os dados recolhidos incluem informações relevantes para o esclarecimento de conceitos relacionados com o tema do trabalho, bem como estatísticas demográficas, económicas e turísticas, obtidas através do Instituto Nacional de Estatística, Banco de Portugal e Turismo de Portugal.

A segunda componente metodológica consiste na análise da viabilidade económica e financeira do projeto. Esta abordagem quantitativa é essencial para avaliar a sustentabilidade

financeira do empreendimento e garantir que as decisões sejam baseadas em dados concretos e previsões realistas (Caiado, 2016).

Para esta análise foram utilizados métodos e ferramentas avançadas de Excel, tendo por base a folha de cálculos EV\_CRIA, desenvolvida pela Professor Doutor Carlos Monteiro, no âmbito da Divisão de Empreendedorismo e Transferência de Tecnologia, da Universidade do Algarve. Esta ferramenta permite obter projeções financeiras, calcular indicadores financeiros para determinar a rentabilidade do projeto e avaliar como mudanças de variáveis afetam a viabilidade do mesmo.

## **1.6. Estrutura do trabalho**

O presente documento encontra-se estruturado em cinco partes principais.

O primeiro capítulo estabelece o contexto do projeto, começando com uma descrição detalhada do mesmo. São apresentadas a justificativa e a pertinência do tema escolhido, destacando a relevância do estudo no cenário atual. A problemática associada ao estudo é delineada, seguida pela definição dos objetivos gerais e específicos a alcançar. A metodologia utilizada é descrita minuciosamente, explicando os métodos e técnicas adotados para a recolha e análise dos dados. Por fim, a estrutura do trabalho é apresentada, fornecendo uma visão geral dos capítulos subsequentes.

No segundo capítulo encontra-se uma revisão abrangente da literatura existente sobre turismo rural. São exploradas as definições e características do turismo rural, proporcionando uma base teórica sólida. As principais tendências do turismo rural em Portugal são analisadas, destacando mudanças e evoluções no setor. O desenvolvimento sustentável no turismo é abordado, enfatizando a importância de práticas sustentáveis para o crescimento do setor. É apresentada uma caracterização do concelho de Alcoutim, local escolhido para a implementação do empreendimento proposto. E por fim, a importância da elaboração do Plano de Negócios é apresentada destacando-se como uma ferramenta essencial para o sucesso do projeto.

O terceiro capítulo é dedicado à elaboração do plano de negócios do projeto proposto. São abordados todos os componentes essenciais incluindo a análise de mercado, a estratégia de marketing, o plano operacional e a estrutura organizacional.

No quarto capítulo são apresentadas as previsões e projeções financeiras do projeto. A análise destas projeções inclui a estimativa de receitas, despesas e lucros ao longo do tempo de modo a avaliar a robustez financeira do projeto. A viabilidade económica é avaliada, considerando os custos iniciais, as fontes de financiamento e as projeções de receita. Os resultados são discutidos em detalhe, fornecendo uma visão clara da viabilidade do empreendimento.

O capítulo final finaliza o trabalho, apresentando as conclusões retiradas e analisando as implicações do estudo e as suas limitações.

## **2. Enquadramento Teórico**

O turismo rural é um conceito amplo, que tem sido interpretado de diversas formas por diferentes autores e estudos. Este capítulo explora algumas dessas definições e aborda a complexidade do turismo rural, analisando os seus impactos na sociedade, no ambiente e na economia. Além disso, discute as principais tendências do turismo sustentável em Portugal e apresenta uma contextualização do concelho de Alcoutim, que servirá como estudo de caso do presente projeto. Por último será abordado o Plano de Negócios e a sua importância para a constituição de um projeto.

### **2.1. Contextualização, definição e caracterização do Turismo Rural**

O turismo rural, como um fenómeno distinto, começou a ganhar destaque em diversos países europeus, a partir da década de 1970. Surgiu como uma resposta à urbanização e industrialização, que provocaram uma diminuição da atividade agrícola, levando a uma transformação multifuncional da economia rural. Os espaços rurais, outrora, dominados pela produção de alimentos e pela agricultura, passaram a fazer parte estratégica do esforço realizado para reutilizar e valorizar propriedades e recursos patrimoniais existentes, transformando-os em alojamentos turísticos (Bento et al., 2022).

Este processo de reutilização e valorização não se limitou apenas à mera transformação de propriedades físicas, mas envolveu também a valorização das tradições locais e do estilo de vida rural. Esta abordagem não só permitiu gerar uma nova fonte de renda, como contribuir para a melhoria da qualidade de vida das comunidades rurais (Pereiro, 2018).

Com o passar do tempo e o apoio de fundos públicos, o turismo rural evoluiu, tornando-se numa atividade económica regulamentada por diversas leis e normas. Essas regulamentações surgiram como forma de preservar as tradições rurais e proporcionar uma experiência positiva aos turistas (Ribeiro et al., 2001).

No entanto, devido à diversidade de interpretações e abordagens adotadas por parte dos diferentes autores e entidades, o conceito de turismo rural tornou-se multifacetado e complexo. A Organização Mundial de Turismo (OMT) entende o turismo rural como sendo “um tipo de atividade turística em que a experiência do visitante está relacionada com uma vasta gama de produtos geralmente ligados a atividades baseadas na natureza, agricultura, cultura, pesca e turismo” (UNWTO, 2023).

Esta definição enfatiza a diversidade de experiência que o turismo rural oferece, desde a contemplação da natureza até à participação ativa em atividades agrícolas e culturais.

Os autores Cheng et al. (2020) destacam que o turismo rural não se limita apenas a visitantes urbanos que permanecem temporariamente em zonas rurais, mas que envolve a integração dessa estadia com atividades turísticas, promovendo uma interação significativa entre os turistas e a vida rural.

Na mesma linha de pensamento, Kovshun et al. (2023) enfatizam que o turismo rural não é apenas entretenimento, mas também uma forma dos próprios residentes rurais transmitirem experiências culturais relevantes.

Por sua vez, o autor Radhika (2020) ressalta a perspetiva do papel económico do turismo rural, considerando-o como sendo um conjunto de atividades turísticas que ocorrem em áreas rurais, gerando uma fonte contínua de rendimento para a população local.

Outro conceito fundamental do turismo rural é a sua caracterização como uma modalidade de turismo sustentável. Nesse contexto, o turismo rural preserva as características rurais e tradicionais das áreas em que se desenvolve, utilizando os recursos locais de maneira consciente e evitando qualquer impacto negativo relacionado à urbanização (DGADR, 2023).

Estas diferentes abordagens permitem uma visão mais completa e contextualizada deste conceito. No entanto, apesar das diferentes perspectivas, verifica-se que há quatro características que estão comumente ligadas à definição de turismo rural:

- a localização;
- o desenvolvimento sustentável;
- a experiência cultural;
- e o estilo de vida.

A localização, de acordo com Rosalina et al. (2021), é um elemento essencial na definição de turismo rural, influenciando diretamente a experiência do turista e o impacto na comunidade local. Estes autores defendem que os estabelecimentos de turismo rural devem integrar-se, em espaços rurais, não urbanos, que possuam uma conexão tradicional e significativa com a agricultura, o meio ambiente e a história local de modo a proporcionar uma experiência autêntica e sustentável.

Quanto ao desenvolvimento sustentável, este é um fator que está intrinsecamente ligado à definição de turismo rural, sendo cada vez mais reconhecido com crescente consciência pelos agentes do sector, inclusive à escala mundial.

De acordo com Chan (2023), é essencial focar na conservação e preservação, na unicidade do destino, no crescimento a longo prazo. Desta forma, o turismo rural deve envolver empreendimentos que se integram harmoniosamente em áreas rurais, com o objetivo de preservar, recuperar e valorizar o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico dessas regiões. Esta abordagem é fundamental para garantir que o turismo rural possa prosperar sem comprometer os recursos naturais e culturais para as futuras gerações.

Já autores como Van Buren et al. (2016) defendem práticas, como a proposta dos 9Rs (Recusar, Reduzir, Reutilizar, Reparar, Recondicionar, Remanufaturar, Redirecionar, Reciclar, Recuperar

energia), que expandem os originários 3Rs (reduzir, reutilizar e reciclar) através de práticas adicionais que maximizam a eficiência dos recursos e minimizam o desperdício.

A experiência cultural no turismo rural é caracterizada pela sua ligação às estruturas tradicionais e pela experiência cultural e social que oferece. Este tipo de turismo não só beneficia os turistas, proporcionando-lhes uma visão autêntica e enriquecedora da cultura local, mas também favorece as comunidades locais, ajudando a preservar as suas tradições e a promover o desenvolvimento sustentável (Kastenholz et al., 2021).

Um dos principais desafios do turismo em espaços rurais é manter o equilíbrio entre a autenticidade do meio rural e a competitividade no sector turístico. Isso implica que a experiência cultural no turismo rural deva ser autêntica e refletir a verdadeira essência da cultura local, ao mesmo tempo que deve ser atraente e competitiva para atrair turistas (Rosalina et al., 2021).

Por fim, por consequência das características referidas anteriormente, o turismo rural proporciona, inevitavelmente, uma mudança de ritmo de vida, que contrasta com a rotina urbana acelerada. Ao localizar-se em áreas afastadas das cidades, o turismo rural permite aos seus visitantes a oportunidade de desfrutar de um ritmo de vida mais lento, apreciando a tranquilidade e a beleza das paisagens rurais, enquanto se desconectam do stress quotidiano.

A rotina da maioria da população está associada a ambientes fechados, sob iluminação artificial e exposição constante a telas. Como tal, adotar mudanças como fazer caminhadas, frequentar espaços verdes, evitar poluição e ruído, é sem dúvida um benefício associado ao turismo rural (Buhalis, 2022).

É amplamente reconhecido que passar algum tempo, diariamente, ou pelo menos algumas vezes por semana, em espaços ao ar livre e verdes traz inúmeros benefícios para a saúde. Os estímulos da natureza, ajudam a recentrar a atenção de forma equilibrada. Além disso a respiração de “ar puro” não é apenas uma ideia abstrata, pois as árvores e plantas libertam fitoncidas, que também reforçam a imunidade do nosso corpo (CUF, 2023).

No âmbito deste projeto, delimitar-se-á o conceito de turismo rural como sendo um serviço de turismo que engloba as atividades de alojamento em áreas rurais, caracterizadas por práticas

sustentáveis, e pela interação directa e individual com o turista, valorizando a cultura rural local e um estilo de vida tranquilo.

## **2.2. Turismo rural em Portugal: Oferta e Procura**

O turismo rural é uma tendência crescente em todo o mundo, e Portugal não é exceção. Portugal é um país que tem vindo a trabalhar para se tornar num destino turístico mais sustentável, promovendo o turismo de natureza e incentivando os turistas a adotar práticas mais sustentáveis, tendo obtido um crescimento significativo nos últimos anos. Este produto turístico pode ser considerado como um complemento ou alternativa a outros tipos de turismo em Portugal, especialmente o popular “Sol e Mar”. Além dos turistas, os residentes também têm demonstrado um interesse crescente em estabelecer um contacto mais direto com o ambiente rural e as tradições locais. Optando por acomodações em espaços rurais, tem-se observado um aumento significativo na oferta de diversos tipos de alojamentos disponíveis em várias regiões do país (Pato, 2021).

Em Portugal, o conceito de turismo rural foi inicialmente testado em locais piloto como Ponte de Lima, Vila Viçosa, Castelo de Vide e Vouzela, como iniciativa do governo para valorizar o património arquitetónico, histórico e natural e com o objetivo de diversificar as opções turísticas, tendo-se disseminado depois por todo o país (Pereiro, 2018).

Como tal, atualmente, em termos de oferta em Portugal, para empreendimentos específicos de turismo no espaço rural, o regime de exploração e funcionamento em vigor consta do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março presente em Diário da República. Este documento delimita cinco tipos de Empreendimentos de Turismo em Espaço Rural (TER), conforme consta na tabela 1, representada abaixo.

## Tabela 1

### Tipologias de Empreendimentos de Turismo em Espaço Rural

<b>Agroturismo</b>	Prestação de serviços de alojamento em quintas que permitem a participação nas atividades agrícolas
<b>Turismo de Aldeia</b>	Conjunto de cinco ou mais casas de campo, exploradas por uma única entidade, situadas na mesma freguesia, ou em freguesias contíguas.
<b>Turismo de Habitação</b>	Estabelecimentos instalados em imóveis antigos, que têm valor arquitetónico histórico ou artístico, como palácios e solares.
<b>Casas de Campo</b>	Imóveis privados, localizados em áreas rurais que oferecem alojamento e se integram na arquitetura local, com limite de 15 unidades de alojamento
<b>Hotéis Rurais</b>	Hotéis localizados em áreas rurais, cuja arquitetura se integra na região, e que podem ocupar edifícios novos inteiros ou parte de uma estrutura

Fonte: Elaboração Própria adaptado de Decreto-Lei nº39/2008 de 7 de março, Diário da República

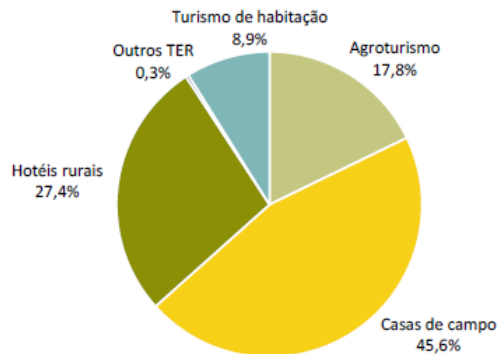
A existência destas delimitações, evidencia a sua finalidade em estabelecer um equilíbrio entre o desenvolvimento turístico e a preservação dos recursos naturais e culturais. Essas medidas garantem uma oferta diversificada e adaptada às preferências dos turistas, com opções de alojamento que refletem a autêntica essência do ambiente rural.

Embora a oferta de turismo rural fosse inicialmente dependente de solares, (casas senhoriais) principalmente localizadas em vilas e subúrbios, agora é dominado por casas de campo e unidades de agroturismo, que estão a aumentar em locais inabitáveis (Bento et al., 2022).

A análise da distribuição das dormidas nas diversas modalidades do turismo no espaço rural e de habitação em 2022 revelou que as casas de campo foram a opção mais procurada no turismo rural, seguidas pelos hotéis rurais (vide figura 1).

## Figura 1

Repartição das dormidas no Turismo no espaço rural e de habitação, por modalidade, em Portugal, 2022



Fonte: INE (2023)

Do ponto de vista dos autores Bento et al. (2022), o movimento do turismo rural para áreas mais remotas reflete uma procura por autenticidade e uma experiência mais genuína, que muitas vezes falta em ambientes urbanos. Este fenómeno por ser interpretado como uma reação à urbanização acelerada e à consequente perda de conexão com a natureza. Além disso, a privacidade e a tranquilidade oferecidas pelos alojamentos rurais são vistas como vantagens significativas em comparação com os hotéis urbanos, que muitas vezes são associados ao ritmo frenético da vida citadina.

Embora a pandemia do vírus COVID-19, em 2019, tenha tido um impacto significativo no turismo em geral, o turismo rural em Portugal mostrou uma resiliência notável. Apesar das mudanças a nível laboral, social, quotidiano e lúdico, o turismo rural conseguiu resistir e ainda prosperar em certos aspetos (Silva, 2021).

No ano de 2023, analisando dados fornecidos pelo INE, representados na tabela 2, constata-se que do total dos 1952 estabelecimentos de turismo rural com atividade, cerca de 38% estavam concentrados na Região Norte, sendo a região líder em termos de oferta de camas. Os restantes alojamentos estão distribuídos pelo resto do país, com uma oferta significativa também no Alentejo.

**Tabela 2**

Número de estabelecimentos de turismo rural e número de camas, por NUTSII

NUTS II	Estabelecimentos	Camas
Norte	742	11.379
Alentejo	387	7.546
Centro	378	5.829
Algarve	124	2.851
Açores	122	1.787
Oeste E Vale Do Tejo	111	2.098
Madeira	62	1.272
Grande A.M. Lisboa	13	352
Península De Setúbal	13	320
<b>Total</b>	<b>1.952</b>	<b>33.434</b>

Fonte: Travelbi (2024)

Ambas as regiões oferecem experiências autênticas, tranquilidade e uma forte conexão com a natureza. A região do Douro e Trás-os-Montes, no Norte, atrai muitos turistas devido às suas paisagens, assim como o Alentejo, conhecido pela sua gastronomia e serenidade.

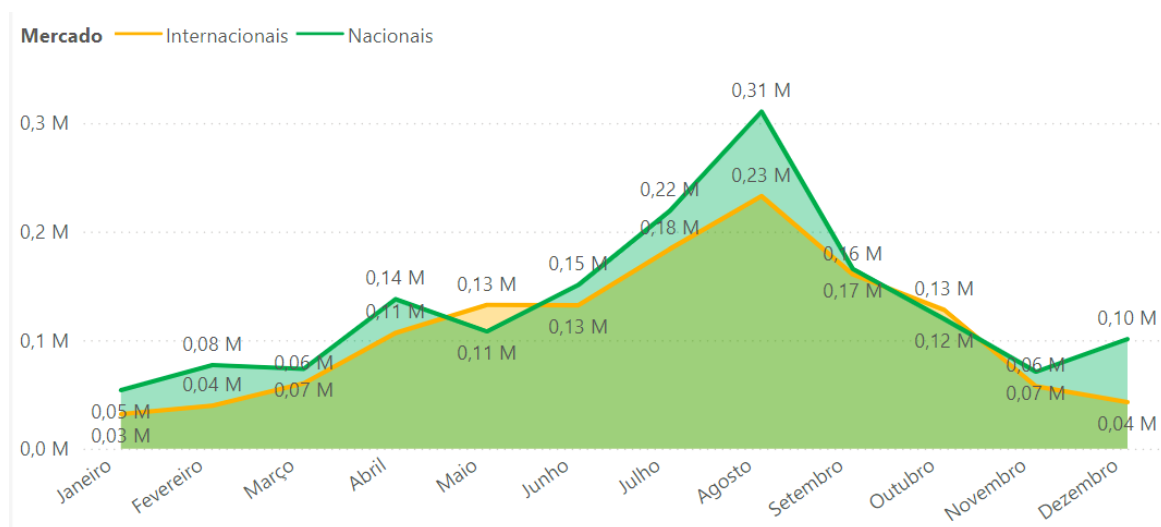
Embora existam vários fatores que influenciam a escolha de um destino, estas características tornam estas regiões atrativas para o turismo rural, e além disso, é nas regiões mais interiores e periféricas que o desenvolvimento do turismo rural precisa de ser particularmente promovido, contribuindo para atenuar as assimetrias no desenvolvimento turístico (Carrasqueira & Rodrigues, 2004).

Em termos de sazonalidade, a análise do mercado nacional e internacional do turismo rural revela diferenças significativas na flutuação e estabilidade.

Num total de 2,9 milhões de dormidas registadas, em 2023, 1,3 milhões destas corresponderam a dormidas de turistas internacionais e as restantes de residentes. As dormidas variaram ao longo do ano, com picos em meses como agosto e setembro, correspondentes à época alta (vide figura 2).

## Figura 2

### Evolução das dormidas por mercado em 2023



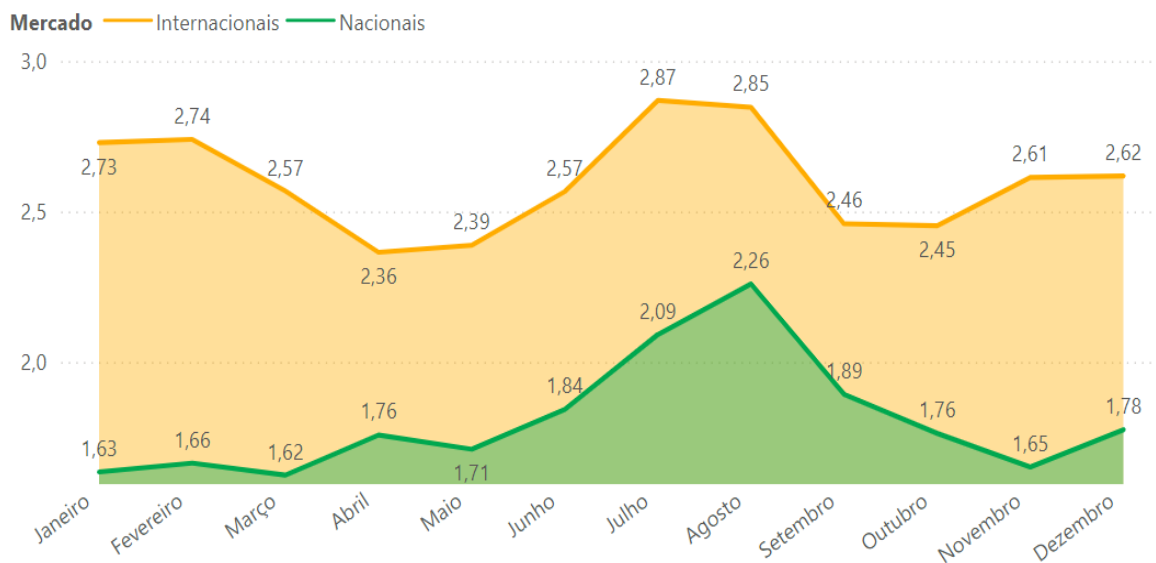
Fonte: Travelbi (2024)

Ainda nesse ano, em termos de estadia média, o mercado nacional apresentou uma maior variação ao longo do ano, sujeito a influências sazonais como feriados locais, eventos culturais e férias escolares. Isso impacta a procura por acomodações, resultando numa estadia média mensal de 2 noites (vide figura 3).

Por outro lado, o mercado internacional é mais estável, com turistas estrangeiros a permanecerem em Portugal, com uma média de 3 noites, por mês. Além disso, eventos internacionais, conferências e negócios também contribuem para manter esta procura constante.

**Figura 3**

Estada média, por mês



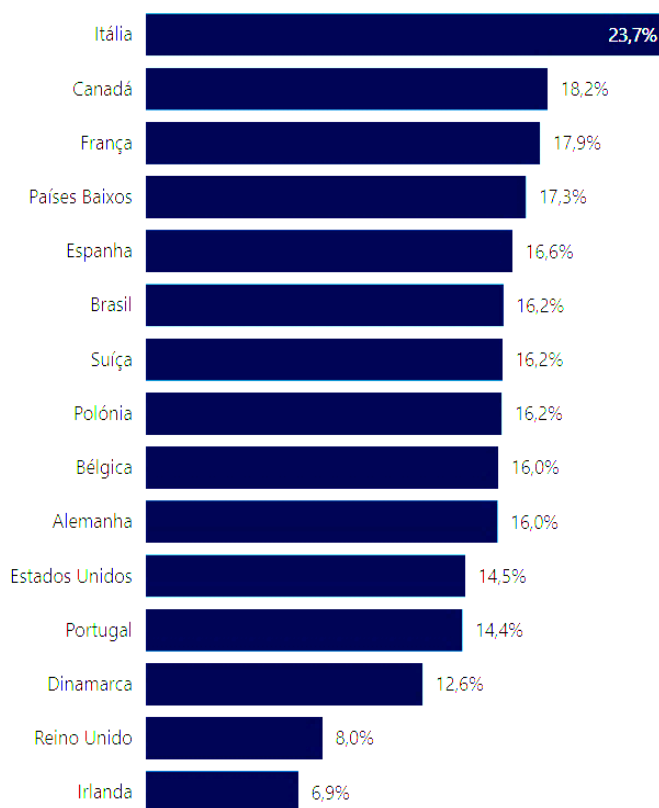
Fonte: Travelbi (2024)

No que diz respeito ao mercado dos turistas internacionais que visitam Portugal e praticam turismo rural, os italianos destacam-se com a maior proporção de dormidas, representando 23,7% do total. Em seguida, sobressaem também os canadenses e os franceses, com 18,2% e 17,8% respetivamente (vide figura 4).

Estes dados refletem a popularidade crescente de Portugal como destino de turismo rural entre os visitantes internacionais, especialmente oriundos dos países europeus e da América do Norte.

**Figura 4**

Proporção de dormidas no Turismo em espaço Rural, por mercado



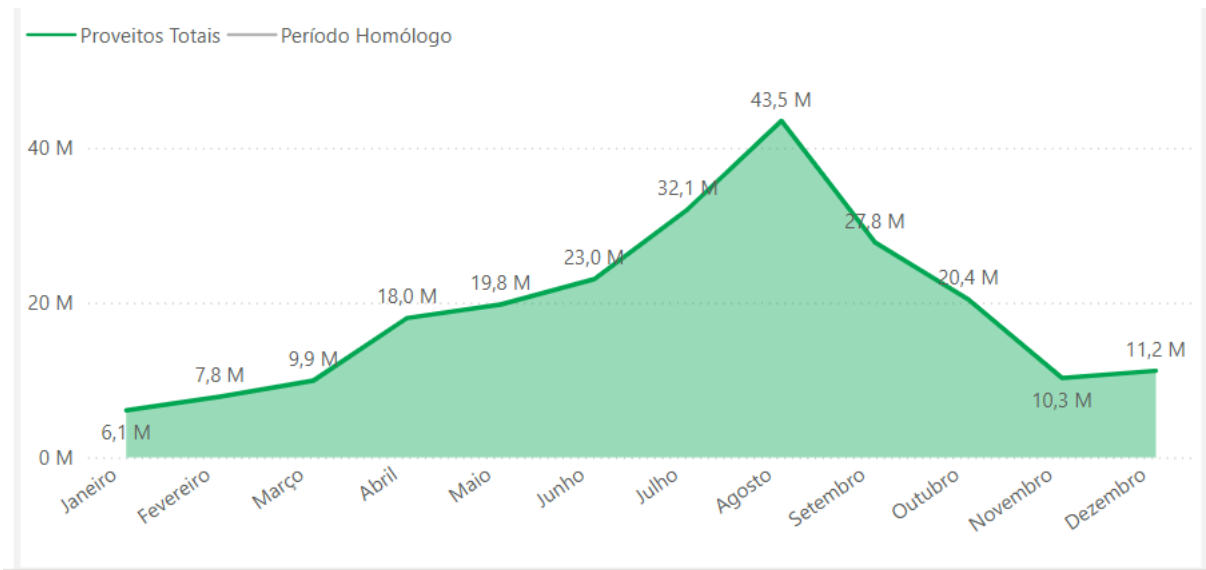
Fonte: Travelbi (2024)

Os proveitos totais do turismo em áreas rurais (vide figura 5) atingiram 229, 9 milhões de euros, em 2023, representando um aumento de 5,2% em relação ao período anterior. Este crescimento pode ser atribuído a um aumento da procura, possivelmente impulsionado por uma preferência crescente por destinos menos massificados, especialmente num contexto pós-pandemia.

A análise mensal dos proveitos totais revela uma clara sazonalidade, com um aumento significativo nos meses de verão, atingindo um pico de 32,1 milhões de euros em agosto.

## Figura 5

### Proveitos Totais do TER em Portugal, 2023



Fonte: Travelbi (2024)

O rendimento médio por noite, ou ADR (Average Daily Rate), foi de 62,2 euros. Este indicador atingiu os valores mais elevados na Grande Lisboa (139,87 euros) e no Algarve (75,05 euros), que ficaram acima do valor médio nacional (INE, 2024).

Quanto ao REVPAR (Revenue per Available Room), representado na tabela 3, verificou-se que ano de 2019, o rendimento médio por quarto disponível foi de 25,8 euros, o que significa que, em média, cada quarto gerou essa quantia em receita durante o ano.

No ano seguinte, observou-se uma queda para 24,4 euros, indicando um período desafiador para a indústria hoteleira, em grande parte devido ao impacto da pandemia Covid-19. E nos anos subsequentes, houve uma recuperação gradual à medida que as restrições diminuíram e que o sector foi-se reerguendo.

Assim sendo, no geral, entre 2019 e 2022, houve um aumento total de 10,00 euros na receita média por quarto disponível. Ressaltando que, quanto maior o REVPAR, melhor a utilização dos quartos disponíveis em termos de receita, o que se traduz nos dados obtidos.

No ano de 2023 verificou-se um REVPAR de 38,5 euros.

**Tabela 3**

Receita média por quarto nos alojamentos de turismo de habitação e no espaço rural

Euro - Média	
Alojamentos turísticos	
Anos	Turismo de habitação e no espaço rural
2019	↓ 25,8
2020	24,4
2021	30,0
2022	35,8
2023	38,5

Fonte: Elaboração Própria adaptado de INE, 2023

Assim, pode-se inferir que após o impacto inicial da pandemia, o turismo rural em Portugal demonstrou resiliência e adaptabilidade perante as mudanças causadas.

É essencial que a valorização e a importância que o mundo rural ganhou durante a pandemia sejam permanentes e consolidadas, em vez de serem vistas apenas como um produto das circunstâncias atuais (Silva & Carvalho, 2022).

### **2.3. Sustentabilidade no Turismo**

Segundo a Organização Mundial do Turismo (OMT), um turismo sustentável “tem em conta as necessidades dos visitantes, do sector e das comunidades e os seus impactos ambientais, económicos e sociais, no presente e no futuro” (UNWTO, n.d.).

No entanto, a sustentabilidade no turismo é um conceito que tem evoluído ao longo das décadas, refletindo a necessidade de equilibrar o desenvolvimento turístico com a preservação ambiental, o bem-estar social e o crescimento económico.

A Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente Humano, realizada em Estocolmo em 1972, foi um marco inicial na consciencialização global sobre questões ambientais. Este

evento sublinhou a importância de um desenvolvimento que integrasse as considerações ambientais, estabelecendo um fundamento para futuros debates sobre a sustentabilidade (André, 2022).

Contudo, o conceito de desenvolvimento sustentável apenas foi considerado anos mais tarde, através do Relatório *Brundtland*, publicado em 1987, pela Comissão Mundial para o Ambiente e Desenvolvimento da ONU (Organização das Nações Unidas). Antes deste relatório, a visão do turismo estava focada exclusivamente no crescimento económico e das empresas. No entanto, este documento introduziu uma mudança nesta perspetiva, levando a uma maior consciência da necessidade de preservar os recursos naturais, a incentivar a diminuição do consumo de energia e a apelar ao desenvolvimento de tecnologias e energias renováveis. Devido à relevância das suas descobertas, o Relatório *Brundtland* despertou um interesse global em questões de desenvolvimento sustentável, influenciando a forma como o turismo é gerido atualmente (EUR-Lex, 2024).

No início dos anos 2000, a necessidade de medir e monitorizar a sustentabilidade no turismo levou ao desenvolvimento do *Baseline Report*. Uma ferramenta base, criada para ajudar destinos turísticos a avaliar o seu desempenho em termos de sustentabilidade, com base em indicadores ambientais, sociais e económicos, proporcionando uma ampla compreensão dos impactos no turismo (UNWTO, 2019).

Em 2010, a indústria hoteleira começou a adotar práticas mais sustentáveis através de iniciativas como o *Hotel Basics Journey*, no qual os hotéis implementavam medidas como a diminuição do consumo de energia e água, a gestão eficiente de resíduos e a promoção de práticas de compra responsáveis (World Travel & Tourism Council, 2023).

A criação da Agenda 2030, em setembro de 2015, composta por 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e 169 metas, foi um dos planos adotado pelas Nações Unidas, com o propósito de implementar a prosperidade no planeta, e executar estratégias empresariais e ações sociais, económicas e ambientais dirigidas ao desenvolvimento sustentável. Estas estratégias devem ser implementadas por todos os países do mundo até ao ano de 2030 (ONU, 2015).

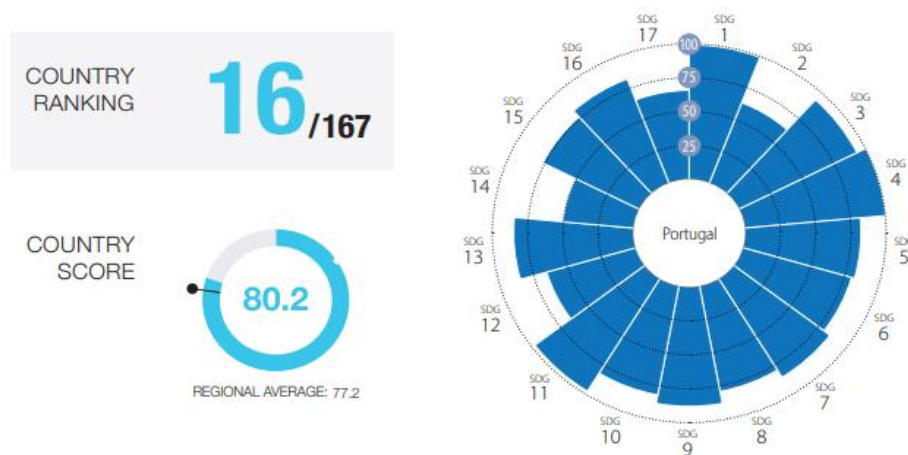
A medição do turismo sustentável envolve a avaliação de vários indicadores e critérios. Alguns dos quais incluem indicadores de desempenho ambiental, indicadores sociais e económicos, índices de sustentabilidade e certificações (Suryani et al., 2023).

A Organização das Nações Unidas (ONU) monitoriza o progresso dos países em relação aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) através do SDG Index & Monitoring. Portugal encontra-se, atualmente, classificado como o 16º país entre 167 nações avaliadas, com uma pontuação de 80,2, encontrando-se acima da média regional que é de 77,2 (vide figura 6).

Esta pontuação reflete o progresso geral em direção à realização dos 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, numa escala de 0-100, onde 100 indica que todos os ODS foram alcançados.

### Figura 6

Ranking e Desempenho médio por ODS, em Portugal



Fonte: Sachs et al. (2024)

O gráfico exibido na figura 7, representa o Desempenho Médio por ODS, em Portugal. Cada segmento do gráfico corresponde a um dos 17 ODS.

Portugal tem-se destacado positivamente em vários objetivos, com ênfase nos que apresentam maior tendência de progresso:

- ODS 1 – Erradicar a Pobreza
- ODS 5 – Educação de Qualidade
- ODS 7 – Energias Renováveis e Acessíveis
- ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis

**Figura 7**

Tendência dos ODS em Portugal, 2024



Fonte: Sachs et al. (2024)

Todos os objetivos referidos, aplicados de forma responsável ao turismo rural, podem gerar empregos, apoiar a economia local e promover a sustentabilidade. Ao proporcionar uma fonte de rendimento para as comunidades rurais, o turismo rural pode contribuir significativamente para a redução da pobreza e para a promoção do crescimento económico sustentável. No entanto, para que estes fins sejam atingidos, deverá recorrer-se a um planeamento do turismo sustentável assente na cooperação e integração entre os diferentes agentes envolvidos tais como os governos locais, as empresas turísticas, as organizações não governamentais e os próprios visitantes (Henriques, 2003).

Dentre os ODS, o objetivo 8, o objetivo 12 e objetivo 15 são os que mais se alinham com o turismo, pois respetivamente, promovem o crescimento económico sustentado, inclusivo e sustentável garantindo emprego digno, defendem padrões de produção e de consumo sustentáveis e visam proteger, recuperar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres (ONU, 2019).

De forma a implementar estes objetivos, muitos estabelecimentos de turismo, em Portugal, já estão a adotar práticas sustentáveis e a obter certificações para demonstrar o seu compromisso. Na região do Algarve, cerca de 58 estabelecimentos já detém a certificação *Green Key*, uma

certificação que avalia critérios como gestão ambiental, uso eficiente de recursos e envolvimento com a comunidade local. Além disso, as certificações de sustentabilidade incentivam a adoção de medidas que reduzem o impacto ambiental, como a gestão responsável de resíduos, o uso consciente da água e a conservação da biodiversidade (Turismo de Portugal, 2024).

O compromisso dos empreendimentos turísticos com práticas sustentáveis é um fator crucial para aumentar a confiança tanto dos hóspedes quanto dos parceiros comerciais. Essa confiança resulta numa maior propensão dos turistas em escolher alojamentos sustentáveis, o que, por sua vez, pode impulsionar a procura e a fidelização. Promover a fidelidade do cliente é uma estratégia importante para garantir que o turismo rural seja sustentável a longo prazo (An & Alarcón, 2020).

#### **2.4. Município de Alcoutim**

Alcoutim é um município localizado na região do Baixo Guadiana, no nordeste do Algarve, em Portugal. Conforme ilustrado na figura 8, ocupando uma área de cerca de 577 km<sup>2</sup>, Alcoutim faz fronteira a leste com Espanha, a sul com Castro Marim e Tavira, a oeste com Loulé e Almodôvar, e a Norte com Mértola. Atualmente, o município de Alcoutim está dividido em quatro freguesias: Martim Longo, Vaqueiros, Giões, e a União de Freguesias de Alcoutim e Pereiro (Câmara Municipal de Alcoutim, 2020).

## Figura 8

### Mapa geográfico de Alcoutim



Fonte: Elaboração Própria adaptado de INE (2019)

A vila de Alcoutim foi integrada no território português após a Reconquista Cristã em 1238, devido à sua posição estratégica militar e à importância do rio Guadiana como rota comercial. No entanto, durante o século XIX, após as lutas liberais e a ocupação pelos Miguelistas em 1833, Alcoutim perdeu definitivamente essa posição estratégica militar e foi parcialmente incorporado pelos concelhos vizinhos.

Atualmente Alcoutim está sob a jurisdição do círculo judicial de Faro e faz parte da comarca de Vila Real de Santo António (Câmara Municipal de Alcoutim, 2021a).

Geograficamente, a parte nascente do concelho de Alcoutim é marcada pela presença do rio Guadiana e dos seus afluentes, que atua como fronteira natural entre Portugal e Espanha, especificamente com a localidade de Sanlúcar de Guadiana. No século XIV, Sanlúcar de Guadiana era um importante centro de comércio situado numa zona neutra entre os dois países (Heinicke, M.,2001).

O restante concelho de Alcoutim é delimitado pelo planalto de Pereiro-Martim Longo e pela Serra do Caldeirão. Esta localização geográfica única contribui para a rica biodiversidade e

paisagens deslumbrantes da região, tornando-a um destino atraente para o turismo rural e de natureza. Além disso, a proximidade com a Espanha também influencia a cultura e as tradições locais, enriquecendo a experiência dos visitantes (Heinicke, M.,2001).

Alcoutim destaca-se também pela sua rica biodiversidade, resultado das condições únicas de clima, solo e geologia. A região é caracterizada por uma densidade florestal considerável, dominada principalmente por azinheiras e sobreiros.

O clima de verões longos, secos e quentes, e invernos amenos e húmidos cria habitats diversos, que abrigam diversas espécies de fauna e flora, algumas em perigo de extinção. Exemplo disso são o coelho-de-caça, a perdiz-de-caça e o veado-de-caça, ambas espécies endémicas da Península Ibérica, que são tradicionalmente caçados na região. Nas linhas de água do concelho, destacam-se a boga-do-guadiana, a lampreia e o peixe barbo, espécies exclusivas do sul da Península Ibérica (Postal do Algarve, 2022).

Em termos demográficos, Alcoutim tem enfrentado um declínio populacional contínuo, conforme os dados dos Censos de 2021 (vide tabela 4). Desde 1991, a taxa de crescimento anual médio da população tem sido negativa. Em 2021, a população residente era de 2523 pessoas, uma queda significativa em relação aos 2917 habitantes de 2011. A densidade populacional diminuiu de 16,1 habitantes por km<sup>2</sup>, em 1960 para 4,4 habitantes por km<sup>2</sup> em 2021, tornando Alcoutim o município menos povoado do Algarve (Pordata, 2021).

#### Tabela 4

##### Densidade Populacional de Alcoutim

	1960	1981	1991	2001	2011	2021
<b>População residente</b>	9.288	5.262	4.571	3.770	±2.917	2.523
<b>Taxa de crescimento anual médio da população (%)</b>	-	-	-1,4	-1,9	±2,5	-1,4
<b>Densidade populacional</b> Nº médio de indivíduos por Km <sup>2</sup>	16,1	9,1	7,9	6,5	±5,1	4,4
<b>Jovens (%)</b> menos de 15 anos	23,3	16,0	12,8	8,6	±7,9	6,3
<b>População em idade ativa (%)</b> 15 aos 64 anos	67,5	58,0	55,2	51,4	±48,2	46,2
<b>Idosos (%)</b> 65 e mais anos	9,2	25,9	32,1	40,1	±43,9	47,5
<b>Índice de envelhecimento</b> idosos por cada 100 jovens	39,6	161,6	251,5	467,5	±557,4	758,9

Fonte: Pordata (2021)

A composição etária da população de Alcoutim, mostra uma alta proporção de idosos, com 47,5% dos habitantes tendo 65 anos ou mais em 2021. A percentagem de jovens (menos de 15 anos) caiu gradualmente de 23% em 1960 para 6% em 2021, resultando num índice de envelhecimento elevado (Pordata, 2021).

Estes dados indicam que Alcoutim está a enfrentar um problema de envelhecimento da população, que é uma questão demográfica comum em muitas áreas rurais e menos povoadas. Esta situação pode ser atribuída a vários fatores, tais como a emigração da população ativa para áreas urbanas, em busca de melhores oportunidades de emprego e formação, à baixa taxa de natalidade e fertilidade, e ao aumento da esperança média de vida, que ultrapassa os 80 anos. Estes fatores resultam na diminuição da população ativa e no aumento da população idosa, criando uma situação de risco demográfico nesta área, levando à desertificação.

Na tentativa de combater esta situação, foi criado o Centro de Competências na Luta Contra a Desertificação (CCDesert) em Alcoutim. Este centro promove a pesquisa, educação, inovação e partilha de conhecimento, visando a sustentabilidade e o progresso na luta contra a desertificação, através da cooperação nacional e internacional (Centro de Competências Na Luta Contra a Desertificação, n.d.).

Quanto ao património arquitetónico de Alcoutim, este é composto por diversos edifícios militares, religiosos e civis, destacando-se relíquias que remontam às épocas romana e islâmica, como o Castelo de Alcoutim, a Igreja Matriz de Alcoutim. A influência islâmica é evidente na abundância de cerâmicas encontradas na região, algumas delas notáveis pelas suas superfícies vidradas e decoradas. Além disso, blocos de escórias são encontrados em grande quantidade, sugerindo a presença de atividades metalúrgicas. As casas típicas são construídas principalmente de xisto, com ladrilhos reutilizados e argamassa rica em cal, conferindo durabilidade e um charme único à paisagem arquitetónica (Catarino, 2015).

Em termos económicos, a economia de Alcoutim baseia-se na agricultura e pecuária, mas envolve também sectores como a energia solar, turismo e outros serviços.

Esta vila abriga a maior central solar do país, denominada “*Solara4*”, constituída por 220 megawatts e mais de 660 mil painéis solares que ocupam uma área de 320 hectares. A criação e exploração desta central pretende evitar a emissão anual de 177 mil toneladas de dióxido de carbono e permitir o abastecimento elétrico equivalente ao consumo de 200 mil casas. Esta

central solar é bastante pertinente para a economia local, gerando empregos e atraindo investimentos (Prado, 2021).

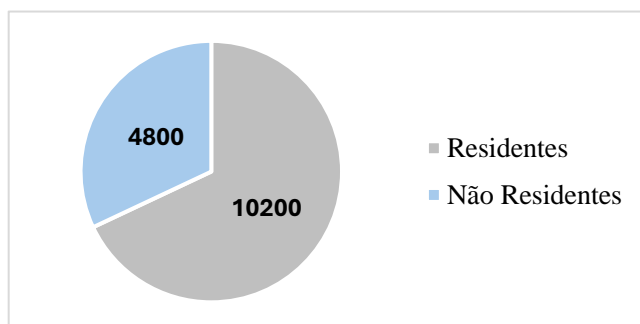
A sociedade de Alcoutim é marcada pela diversidade cultural e pela solidariedade entre as freguesias. O concelho conta com vários serviços sociais que visam apoiar as famílias mais carenciadas e promover a inclusão social. Além disso, há várias entidades privadas sem fins lucrativos que contribuem para o desenvolvimento local sustentável. A cultura de Alcoutim é rica e variada, refletindo a influência das civilizações. O concelho possui vários espaços culturais que promovem a investigação, a proteção, a valorização e a difusão do património cultural e museológico do município, destacando o Museu Municipal (Câmara Municipal de Alcoutim, 2021b).

No contexto do turismo, em 2022, o concelho de Alcoutim registava seis alojamentos turísticos, distribuídos pelas suas freguesias, oferecendo um total de 108 camas disponíveis. A densidade da capacidade de alojamento turístico era de 0,7 camas por km<sup>2</sup>, indicando que, em média, havia uma cama disponível para turistas por quilómetro quadrado. Esta informação é relevante para compreender a infraestrutura turística de Alcoutim, que neste caso, é relativamente baixa (Turismo de Portugal, 2024).

Em termos de procura, segundo dados apurados pelo Turismo de Portugal (2024), registaram-se, em 2022 um total de 15 mil dormidas em empreendimentos turísticos e alojamento local. Desse total de dormidas, 10,2 mil foram de residentes e 4,8 mil de não-residentes. Estes números sugerem uma forte presença de turismo interno na região (vide figura 9).

### Figura 9

Dormidas em Empreendimentos Turísticos e Alojamento Local, em Alcoutim, 2022



Fonte: Elaboração Própria adaptado de SIGTUR (2024)

A taxa de sazonalidade, que mede a variação de fluxo turístico ao longo do ano, foi de 42,9%, o que indica uma variação significativa na procura turística ao longo das diferentes épocas do ano.

A intensidade turística por 100 habitantes foi apresentada como 1,68. Isto sugere que, para cada 100 residentes, há aproximadamente 2 turistas a visitar a região.

Quanto à densidade turística, que mede a concentração de atividade turística na área, é apresentada como 0,07, o que se revela um valor relativamente baixo, sugerindo uma distribuição dispersa de atividade turística

Ao considerar estes dados, pode-se inferir que estes têm implicações relevantes para a economia local e que é possível identificar oportunidades para aprimorar estes indicadores.

O nível de intensidade turística sugere que há procura por serviços relacionados ao turismo, isso pode criar empregos diretos (restaurantes, alojamento, e atrações turísticas) e indiretos (artesão, guias turísticos, fornecedores). Tendo em conta a baixa densidade turística de Alcoutim, deve-se considerar investir em infraestrutura turística para atrair mais visitantes. Já a variação sazonal requer estratégias adaptáveis, durante os períodos de época alta a economia pode prosperar, mas é importante diversificar para manter a sustentabilidade durante os restantes períodos do ano.

Dado o vasto potencial do Algarve, seria benéfico explorar as oportunidades de investimento no sector turístico para expandir a atividade para regiões menos desenvolvidas do interior, como Alcoutim e a serra algarvia. Essa expansão criaria uma oferta adicional que poderia complementar a existente. Para manter a tradição das zonas rurais viva, é fundamental garantir que as pessoas continuem a viver nessas áreas, evitando a urbanização forçada. Isso é essencial para a continuidade das diversas práticas culturais na região (Carrasqueira & Rodrigues, 2004).

Considerando todas as características dos diversos sectores que caracterizam Alcoutim, conclui-se que este município se destaca pelo seu vasto e diversificado património natural, bem como pelo seu clima ameno e equilibrado. Estas características, aliadas às condições culturais e históricas, fazem de Alcoutim um destino sustentável alternativo ao cenário de multidões e aos centros turísticos da costa algarvia. Apesar dos desafios demográficos enfrentados, o

turismo rural emerge como uma solução potencial que pode ajudar este município a superar esses obstáculos e a promover o desenvolvimento sustentável.

## **2.5. Plano de Negócios**

O plano de negócios é uma ferramenta essencial para empreendedores e gestores que procuram lançar ou expandir um novo empreendimento. Serve como um guia estratégico, auxiliando na definição de metas, identificação de oportunidade e mitigação de riscos e passa por várias fases (vide figura 10), cada uma com objetivos específicos (Ortiz Betancourt et al., 2021).

O plano de negócios inicia-se com o sumário executivo, no qual consta a descrição do negócio, os objetivos, os elementos a considerar na sua elaboração (elementos de organização, comerciais, económicos, financeiros), a sua missão, valores e visão. Autores como Welter et al. (2021) enfatizam a relevância de uma declaração clara da visão e dos objetivos, orientando as actividades diárias, auxiliando na tomada de decisões estratégicas e comunicando aos investidores o que a empresa pretende alcançar.

A análise de mercado é a etapa subsequente, na qual se estudam os mercados-alvo, concorrentes, tendências, sazonalidade e características demográficas relevantes. Karlsson e Honig (2009) destacam que os planos negócios devem ser flexíveis e capazes de se adaptar às mudanças no mercado, na tecnologia e na regulamentação legal. Essa abordagem adaptativa permite que as empresas identifiquem e respondam rapidamente a novas oportunidade e desafios, proporcionadas pela constante mudança do ambiente de negócios.

Seguidamente, a definição da estratégia de negócios e de marketing abrange elementos essenciais, incluindo a segmentação de mercado, o posicionamento, o preço, os recursos-chave, e a proposta de valor, que definirão como a empresa criará, entregará e capturará valor. Autores como Osterwalder e Pigneur (2010), propõem o uso do *Business Model Canvas* como uma ferramenta visual para mapear e monitorizar todos os componentes-chave do modelo de negócios, que fornece a base para detalhar as secções correspondentes do plano de negócios.

A fase da operação do negócio, detalha como a estratégia será executada e monitorada. Vários fatores críticos como a gestão de operações e logística influenciam o sucesso dessa etapa. Além disso, variáveis como uma boa liderança e comprometimento, bem como a disponibilidade de

recursos adequados e a sua monitorização são essenciais para a execução eficaz do plano (Saah, 2022).

De acordo com Muchanga (2019), no estudo financeiro, são elaboradas as estimativas necessárias para a elaboração do plano de investimento, do plano de exploração e do plano financeiro. Estes incluem projeções detalhadas, que permitem projetar os fluxos de caixa, o balanço e a demonstração de resultados. O planeamento financeiro reflete assim em números tudo o que foi descrito nas restantes secções do plano de negócios.

As demonstrações financeiras são assim cruciais para analisar a capacidade da empresa em gerar lucro (rendibilidade) e a sua capacidade de continuar a operar a longo prazo (viabilidade). Para isso são considerados vários rácios e indicadores financeiros como a TIR (Taxa Interna de Rendibilidade), VAL (Valor Atual Líquido) e a margem de lucro (Muchanga, 2019).

De acordo com Souza et al. (2020), a análise de risco constitui uma etapa crucial para identificar, avaliar e mitigar potenciais ameaças que possam comprometer o sucesso de plano de negócios. Esses riscos podem ser de natureza financeira, operacional, de mercado, legal ou tecnológica. A avaliação desses riscos é essencial para categorizá-los e priorizá-los de acordo com a sua probabilidade de ocorrência e o seu impacto potencial. Após essa avaliação, é imperativo desenvolver estratégias de mitigação e estabelecer um processo contínuo de monitoramento. Desta forma, é possível aumentar significativamente as chances de sucesso do plano.

## **Figura 10**

Fases do Plano de Negócio



Fonte: Elaboração Própria

No contexto do sector do turismo, que é caracterizado pela sua dinâmica e constante evolução, a importância de um plano de negócios sólido é ainda mais evidente. Isto porque as empresas de turismo enfrentam desafios constantes como a sazonalidade, mudanças nas preferências dos consumidores e flutuações económicas. Um plano de negócios eficaz pode assim ajudar a

mitigar esses desafios, fornecendo uma base sólida para a tomada de decisões estratégicas (Mohand-Amar, 2024).

Em suma, a implementação de um plano de negócios sólido é fundamental para o sucesso das empresas.

### **3. Plano de Negócio Retiro do Rio**

Para garantir o sucesso de um projeto ou investimento, é crucial desenvolver um plano de negócios bem estruturado (Cebola, 2017). Este capítulo visa explorar os componentes de um plano de negócios para o turismo rural, abordando desde a análise de mercado, estratégias de marketing até gestão operacional e financeira.

#### **3.1. Conceito**

O Retiro do Rio pretende ser um empreendimento que procura criar uma experiência autêntica e sustentável de turismo rural na vila de Alcoutim. Este alojamento, de tipologia casa de campo, inserido no meio da natureza, pretende ir além de um simples local de descanso, oferecendo aos hóspedes a oportunidade de explorar e conectarem-se com a essência cultural e natural de Alcoutim.

O conceito adotado pelo Retiro do Rio transcende assim as práticas de turismo convencional, com ênfase no equilíbrio entre o uso recreativo e a conservação dos recursos naturais. Além disso, princípios como atendimento familiar, preservação da sustentabilidade ambiental, qualidade do produto, e o envolvimento da comunidade local são essenciais para o sucesso deste projeto.

#### **3.2. Localização**

O empreendimento Retiro do Rio, será estabelecido numa casa de campo que será recuperada e que se encontra localizada a aproximadamente 8 km do centro da vila de Alcoutim. A escolha do local visa proporcionar uma experiência imersiva e genuína, valorizando o património de Alcoutim. Esta localização proporcionará aos hóspedes um ambiente tranquilo e em estreito contacto com a natureza, afastado da agitação urbana.

Em termos de acessibilidade, dependendo da posição geográfica, e tendo em conta os principais pontos de entrada de turistas em Portugal a viagem para Alcoutim pode ter uma duração média de:

- 4h e 25 minutos, a partir de Lisboa;
- 1h e 30m partir de Espanha (Huelva);
- 1h a partir de Faro.

### **3.3. Espaço e descrição do Alojamento**

O alojamento Retiro do Rio pretende localizar-se num imóvel, que se encontra à venda, estando desprovido de equipamentos ou outros acabamentos. A moradia independente, situada num lote de 60 000 m<sup>2</sup>, conta com 2 andares e 890 m<sup>2</sup>, de área bruta e 520 m<sup>2</sup>, úteis. Através da compra deste imóvel e da remodelação do espaço existente, pretende-se obter as seguintes comodidades:

- 6 quartos
- 5 casas de banho
- 1 sala de estar
- 1 cozinha
- 1 escritório (staff)
- 1 pátio com esplanada e zona de lazer
- Local de estacionamento com capacidade para 6 carros.

De acordo com Velosa et al. (2024), a má condição das habitações, que não oferecem o conforto necessário para residir, bem como intervenções inadequadas que levam à desvalorização do capital simbólico, é um dos fatores-chave que contribui para o problema do despovoamento, envelhecimento e abandono de património. Como tal, para combater este fator e atingir o objetivo de preservar o património, é essencial estabelecer bases sólidas para as intervenções em edifícios existentes, conciliando o conforto adequado com a proteção do património e da paisagem. Essas bases devem incorporar inovações em termos de sustentabilidade de materiais e eficiência energética, além de considerar a adaptação às mudanças climáticas que afetam tanto a paisagem quanto as condições dentro dos edifícios existentes.

Assim sendo, para garantir a sustentabilidade no alojamento Retiro do Rio, serão implementadas diversas práticas ecológicas tanto na operação diária quanto no design.

Na remodelação, a arquitetura do imóvel será mantida o mais fiel possível à construção original, de modo a preservar o património existente. Serão utilizados materiais de construção sustentáveis, como a madeira certificada e tintas não tóxicas.

As paredes exteriores espessas, pintadas de branco caiado, proporcionarão isolamento térmico e aconchego. As fachadas e molduras das janelas azuis harmonizarão o ambiente circundante. A instalação de painéis solares contribuirá para a sustentabilidade energética do alojamento e a implementação de sistemas de captação e reutilização de água da chuva e de dispositivos de baixo consumo de água serão instalados de modo permitir a conservação de recursos hídricos e a reduzir o desperdício.

Exteriormente, o alojamento contará também com um pátio, bastante característico das casas típicas da região, que permitirá o convívio ao ar livre (vide figura 11).

### **Figura 11**

Exemplo ilustrativo do pátio exterior do alojamento Retiro do Rio



Fonte: Herdade do Touril (2020)

No interior, serão instalados aparelhos de ar-condicionado e outros eletrodomésticos, essenciais para o conforto e acessibilidade. A escolha destes aparelhos será feita de forma criteriosa, considerando o consumo energético e a sustentabilidade.

A decoração do interior do alojamento combinará modernidade com o estilo rústico do edifício. Predominará uma paleta de cores naturais como branco, verde, castanho-terra e azul céu. Os têxteis serão adornados com padrões, e o mobiliário incluirá peças de madeira robustas, criando um ambiente acolhedor, conforme exemplificado na figura 12, abaixo.

### **Figura 12**

Exemplo ilustrativo da decoração interior do alojamento Retiro do Rio



Fonte: Herdade do Touril (2020)

### **3.4. Análise do Meio Externo e Interno**

A subsistência de qualquer empresa depende da sua capacidade de interação com o meio envolvente (mercados, indústrias, potenciais ameaças, oportunidades). Como tal, é importante

fazer uma análise do meio externo e interno de modo a averiguar que impacto estes fatores têm no mercado do turismo, nomeadamente do alojamento, e de que forma podem influenciar o sucesso ou a insolvência de um negócio. Essa análise será feita através da Análise PESTAL e SWOT.

### **3.4.1. Análise PESTAL**

A análise PESTAL é uma ferramenta estratégica que avalia o ambiente externo de uma organização e o seu produto, considerando os principais fatores que estão além do controlo da empresa. Estes fatores, tal como a sigla indica, correspondem a fatores Políticos (P), Económicos (E), Sociais (S), Tecnológicos (T), Ambientais (A) e Legais (L). O uso desta análise é crucial para identificar o ambiente que vai influenciar as operações de negócio em causa, e conseqüentemente auxiliar na definição de estratégias eficazes (Siddiqui, 2021).

- **Fatores Políticos**

A situação política atual em Portugal é marcada por uma fase de instabilidade, caracterizada por dissoluções governamentais, esquemas de corrupção, demissões de ministros e desacordos partidários (Agência Lusa, 2023).

Sendo o turismo um sector vital para a economia portuguesa, gerando receitas, empregos e investimentos, essa instabilidade política pode ter um impacto significativo, prejudicando a imagem do país como destino turístico, afastando turistas e prejudicando a indústria. Além disso, políticas de apoio ao turismo e ao desenvolvimento rural podem ser adiadas ou alteradas, afetando diretamente os investimentos e a manutenção das infraestruturas turísticas. Como membro da União Europeia, Portugal deve manter uma imagem sólida para atrair investimentos estrangeiros e parcerias comerciais, contribuindo para a sua credibilidade internacional (Turisver, 2023).

Dada a importância do sector do turismo para o país, o governo português implementou diversas estratégias para impulsionar este sector, atraindo turistas de todas as partes do mundo e aumentando a competitividade. A ET2027 (Estratégia Turismo 2027), é um exemplo dessas iniciativas, assumindo um papel crucial como referencial estratégico para o turismo em Portugal. Esta estratégia reflete o compromisso do Estado em mobilizar agentes e a sociedade

para moldar o futuro do turismo no país, considerando a sua relevância económica, social e ambiental. A ET2027 combina uma visão de longo prazo com ações imediatas, permitindo uma atuação estratégica no presente e a preparação para o quadro comunitário de apoio 2021-2027. Além disso, a estratégia promove a integração de políticas sectoriais, envolvendo diversos atores, desde o governo até as empresas e a sociedade civil, garantindo uma abordagem holística e colaborativa para o desenvolvimento sustentável do turismo em Portugal (Turismo de Portugal, n.d.).

Verifica-se assim, que a estabilidade política é um pilar essencial para atrair investimentos, promover o crescimento económico e fortalecer a posição do país no cenário internacional. Além disso se existir um governo e um ambiente político estável, a capacidade de planear e implementar políticas públicas eficazes será maior, o que beneficia diretamente os negócios e, conseqüentemente, melhora as experiências dos turistas aumentando a visibilidade e a competitividade do nosso negócio no mercado global.

Para o futuro, as previsões políticas em Portugal indicam um período de adaptação e procura de consensos nas lideranças partidárias, com a necessidade de estabilidade para enfrentar os desafios económicos e sociais (Costa, 2024).

- **Fatores Económicos (E)**

O turismo em Portugal desempenha um papel crucial na economia, sendo uma das principais atividades geradoras de riqueza e emprego. Contudo, em 2020, a pandemia Covid-19 afetou a confiança dos agentes económicos e influenciou significativamente as decisões empresariais, evidenciando como eventos globais podem paralisar o sector do turismo (Tomé, 2022).

A histórica queda de 8,4% do PIB (Produto Interno Bruto) de Portugal, resultante das restrições implementadas, teve um impacto profundo na atividade económica. A dívida pública aumentou devido às medidas de apoio económico adotadas pelo governo, enquanto as exportações e importações sofreram uma queda acentuada. O sector do turismo, uma das principais indústrias de Portugal, foi particularmente afetado (Banco de Portugal, 2021).

Para combater esta situação, foram implementados diversos apoios, como a flexibilização fiscal e contributiva, visando aliviar a pressão financeira sobre as empresas. Entre esses

apoios, destaca-se a Linha de Apoio à Tesouraria para Micro e Pequenas Empresas do Turismo, criada para fornecer liquidez imediata às empresas do sector turístico, incluindo as do turismo rural, ajudando-as a enfrentar a queda abrupta na procura (IAPMEI, 2021).

Outro apoio criado foi o Programa Adaptar Turismo, que visa ajudar as empresas a se ajustarem às novas exigências do mercado, promovendo a resiliência e a capacidade de enfrentar desafios futuros. No âmbito da pandemia, este apoio permitiu a oferta de subsídios para a implementação de medidas de segurança e higiene adotadas na altura.

Já o Programa Valorizar, disponibilizou apoio financeiro para a valorização e qualificação dos destinos turísticos, incluindo o turismo rural (Turismo de Portugal, 2023b).

Estes apoios permitem mitigar fatores externos que afetem a economia de um negócio, através de incentivos para a diversificação de serviços, reduzindo a dependência de um único tipo de cliente ou mercado. Além disso, com uma gestão financeira sólida e acesso a recursos como linhas de crédito e subsídios, as empresas estão mais preparadas para lidar com fatores externos como recessões, flutuações nas taxas de câmbio e nos preços dos combustíveis, que podem originar crises financeiras e reduzir o poder de compra dos turistas, afetando a procura e atratividade do turismo rural. Estas medidas são fundamentais para fortalecer o turismo rural, tornando-o mais resiliente, inovador e sustentável, capaz de enfrentar desafios externos e manter a estabilidade económica.

Futuramente, as previsões económicas do Banco de Portugal indicam um crescimento contínuo, embora moderado. Este cenário pode beneficiar o turismo e o alojamento em espaço rural, desde que os custos sejam controlados e a procura interna continue a crescer. A gestão eficaz da inflação e a manutenção do crescimento económico serão cruciais para assegurar um futuro próspero para este sector vital da economia portuguesa (Banco de Portugal, 2024).

- **Fatores Sociais (S)**

As tendências sociais podem ter um peso significativo no turismo rural, afetando a procura e determinando o perfil e as expectativas dos hóspedes. A demografia da população pode afetar a procura pelos serviços de turismo rural, pois dependendo se existe uma população envelhecida ou não, diferem os tipos de atividades em comparação com uma população mais jovem (Pereiro, 2018).

As mudanças nos estilos de vida podem afetar a procura por turismo rural, se houver uma maior tendência para adotar estilos de vida saudáveis, com uma maior preocupação com o bem-estar e atividades ao ar livre, fugindo do stress citadino quotidiano, pode influenciar a procura (Milheiro et al.,2017).

A integração e cooperação com os agentes locais, como a população, as associações, as empresas e as instituições podem contribuir para o enriquecimento da oferta e da imagem turística, através da partilha de conhecimentos, experiências, produtos e serviços.

No caso do presente projeto, o rio Guadiana é um exemplo que também permite a cooperação transfronteiriça com o município espanhol de Sanlúcar de Guadiana, que partilha com Alcoutim algumas colaborações e eventos de promoção turística, como o Festival do Contrabando e o Festival de Caminhadas (Maldonado-López et al., 2024).

Para o futuro, as previsões sociais, conforme estipulado no programa Portugal 2030, indicam que Portugal pretende implementar mais apoios e estratégias de desenvolvimento social centradas nas necessidades da população. Essas estratégias incluem apoio à educação, a promoção da igualdade e a garantia da qualidade no acesso a serviços sociais, saúde e emprego, bem como a formação e a inclusão social (Portugal 2030, 2024).

- **Fatores Tecnológicos (T)**

Na vertente tecnológica, as tecnologias e a inovação estão a desenvolver-se, para caminhos nunca vistos. Atualmente já é possível avançar para uma maior sofisticação, e ir de encontro ao esperado pelos clientes, bem como caminhar cada vez mais na valorização do capital humano usando a tecnologia. No entanto, essa rápida evolução pode afetar a competitividade de uma empresa, caso esta não consiga acompanhar essas mudanças e produtos, podendo ficar em desvantagem (Moreira, 2023).

Os avanços na Inteligência Artificial (IA), podem melhorar a personalização das experiências turísticas, adaptadas às preferências e comportamentos dos turistas, bem como facilitar a comunicação direta e eficaz através de assistentes virtuais, melhorando o atendimento ao cliente (Xie & He, 2022).

No entanto, esta ação pode gerar expectativas irrealistas nos turistas, que passam a esperar um nível de serviço automatizado, que nem sempre é possível em áreas rurais. Muitas dessas áreas

ainda enfrentam a falta de acesso à internet de alta velocidade, o que dificulta a implementação destas soluções tecnológicas. Além disso, a expansão da cobertura de internet e redes móveis pode resultar na perda de autenticidade e no aumento da pressão sobre os recursos locais (Erianda et al., 2023).

Outra ferramenta como a Internet das Coisas (IoT), pode ser utilizada para aprimorar a experiência do cliente no turismo rural. Por exemplo, sensores de IoT podem ser usados para monitorar e controlar a qualidade do ar e da água, ou para fornecer informações em tempo real sobre o clima ou a vida selvagem local (Li, 2022).

Contudo, o custo de implementação destas tecnologias exige um investimento significativo, o que pode ser um obstáculo para pequenas empresas. Além da necessidade de atualização e manutenção contínua, o que pode ser oneroso. Estes fatores mostram como a tecnologia pode ter impactos no turismo rural, tanto positivos quanto negativos.

- **Fatores Ambientais (A)**

A avaliação dos fatores ambientais é de extrema importância em empreendimentos situados em áreas rurais. A sustentabilidade, o impacto ambiental e as mudanças climáticas têm ganho cada vez maior relevância através de práticas ecológicas. Em Portugal, a Agência Portuguesa do Ambiente (2023) monitoriza anualmente, um conjunto de indicadores que dão uma perspetiva do estado do ambiente do país, identificando a sua posição face a compromissos e metas assumidos em matéria de ambiente e desenvolvimento sustentável, através do Relatório do Estado do Ambiente (REA).

No entanto, o impacto ambiental do turismo é também uma preocupação significativa, com problemas como a poluição do ar, água e solo, bem como o risco de incêndios florestais e da falta de conscientização. Medidas preventivas, como a criação de zonas de segurança ao redor das instalações, a manutenção regular da vegetação e outras medidas preventivas são cruciais para proteger o meio ambiente e os visitantes (ANEPC - Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil, 2023).

Além disso a perda de biodiversidade e a degradação de habitats naturais podem afetar a fauna e flora locais, que são atrativos importantes para os turistas. Portanto, a conservação da biodiversidade é essencial para manter a atratividade do destino (Buckley, 2010).

A legislação ambiental também deve ser respeitada, de modo a restringir certas atividades de turismo rural em áreas protegidas. Em Portugal, fazem parte integrante da Rede Nacional de Áreas Protegidas (RNAP) 52 áreas protegidas, ocupando na totalidade uma área de 799 874,9 hectares. O turismo rural pode ser uma oportunidade para educar os visitantes sobre questões ambientais e práticas sustentáveis (APA, 2023).

O desenvolvimento do turismo e a regulamentação ambiental afetam também directamente a eficiência da emissão de carbono, portanto equilibrar o desenvolvimento da indústria com a redução de emissões de carbono é um desafio importante. Iniciativas de educação ambiental podem ajudar a reduzir emissões, incentivando a práticas mais conscientes (Zhao et al., 2024).

- **Fatores Legais (L)**

Para desenvolver um negócio de turismo rural em Portugal, é necessário cumprir os requisitos mínimos de funcionamento legais impostos pela legislação nacional e regional, bem como respeitar prazos e manter os registos adequados.

Conforme estipulado na Portaria n. °937/2008, os requisitos podem ser agrupados em:

1. Requisitos de Acolhimento - incluem a qualidade de atendimento dos hóspedes, informações sobre a região e orientações para uma estadia agradável;
2. Requisitos de Infraestruturas e Equipamentos – referem-se às condições das instalações e dos equipamentos a utilizar para o bom funcionamento do estabelecimento;
3. Requisitos de Limpeza e Manutenção – envolvem a higiene, manutenção e conservação das instalações e equipamentos;
4. Requisitos de Ambiente, Segurança e Envolvente – relacionam-se com a segurança dos hóspedes, proteção ambiental e integração na paisagem local;
5. Requisitos de Gestão – englobam a organização administrativa, de reservas e gestão financeira.

A conformidade com a legislação vigente, pode ter várias implicações para as empresas de turismo rural, caso não seja cumprida. O seu incumprimento pode resultar em penalidades, como multas ou até mesmo o encerramento do alojamento, tendo por isso um peso bastante

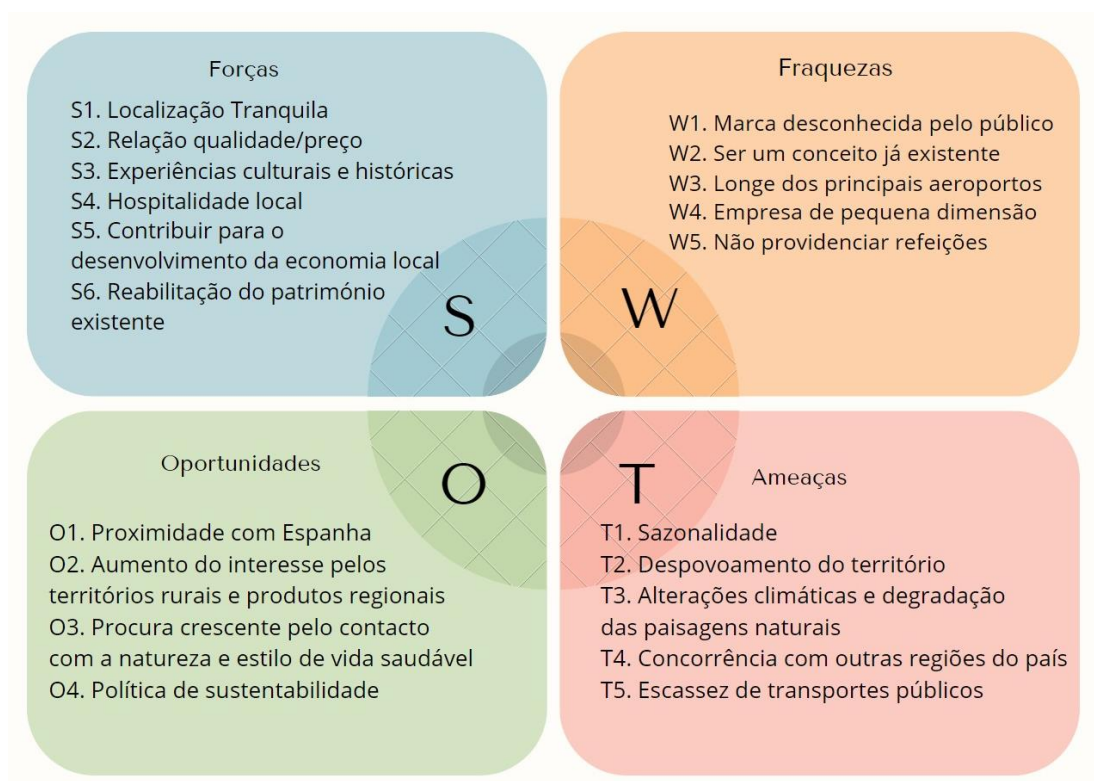
significativo no sucesso de um negócio. Portanto, é fundamental que as empresas estejam cientes das suas responsabilidades.

### 3.4.2. Análise SWOT

A análise SWOT, um acrónimo derivado das palavras em inglês Strengths (Forças), Weaknesses (Fraquezas), Opportunities e Threats (Ameaças), é uma ferramenta de planeamento estratégico que facilita a identificação dos principais elementos que definem a posição estratégica de uma entidade. Esta análise permite determinar quais os fatores que são favoráveis ou desfavoráveis para a realização dos objetivos propostos (Filho, 2014).

**Figura 13**

Análise SWOT do Retiro do Rio



Fonte: Elaboração Própria

Com base nos diversos pontos apresentados na análise SWOT, conforme figura 13, definiram-se estratégias que interligam os múltiplos elementos, de modo a criar um plano de ação robusto. Estas estratégias pretendem ser exploradas de forma a maximizar os pontos fortes e as oportunidades, enquanto se minimizam as fraquezas e as ameaças, garantindo assim um desenvolvimento sustentável e competitivo.

As estratégias formuladas são as seguintes:

**Estratégia de combate à sazonalidade** (S1 + T1 + O1) = Uma localização tranquila pode combater a sazonalidade da região, ao oferecer um refúgio durante os períodos de maior movimento turístico no Algarve, longe do turismo de massas. Além disso, esta característica pode ser capitalizada para atrair turistas de Espanha, aproveitando a proximidade geográfica com o país vizinho.

**Estratégia de Valor Personalizado** (S2 + W4+T5 + O2) = A boa relação qualidade/preço pode compensar o tamanho reduzido da empresa, proporcionando um serviço personalizado que justifica uma estrutura menor. Esta abordagem pode também enfrentar a escassez de transportes públicos, ao oferecer uma experiência de alta qualidade que justifique o esforço despendido para chegar ao local. Adicionalmente, pode-se aproveitar o crescente interesse pelo contacto com a natureza e estilos de vida saudáveis para atrair um público que valoriza o custo-benefício.

**Combate à Concorrência** (S3+ T4 + O3) = As experiências culturais e históricas podem reduzir a concorrência com outras regiões do país, ao oferecer algo único que possa não estar disponível noutras áreas do país. Esta singularidade pode ser utilizada para atrair turistas interessados na cultura local, aumentando o interesse pelos territórios rurais e pelos produtos regionais. As experiências tornaram-se assim num componente crucial na criação de valor económico. Ou seja, a economia tem se transformado ao longo do tempo, passando cada vez mais de uma economia de produtos e serviços para uma economia centrada em experiências (Pine & Gilmore, 2013).

**Reconhecimento da Marca** (S4+W1+T2+O4) = A hospitalidade local pode ajudar a superar o desafio de ser uma marca desconhecida pelo público, criando uma reputação de acolhimento caloroso. Esta estratégia pode contribuir para combater o despovoamento do território, incentivando a permanência e o retorno dos visitantes. Além disso, pode-se alavancar políticas de sustentabilidade para promover práticas hoteleiras sustentáveis.

**Desafio da Sustentabilidade Económica e Ambiental** (S5+ T3) = Contribuir para o desenvolvimento da economia local pode servir como uma resposta às alterações climáticas e à degradação das paisagens naturais, promovendo um turismo responsável que protege o

ambiente. O turismo sustentável deve centrar-se nas necessidades e aspirações das comunidades locais, promovendo o desenvolvimento económico e sustentável e a resiliência comunitária (Bellato & Pollock, 2023).


### 3.5. Análise da Concorrência

Para avaliar a concorrência no sector do turismo em Alcoutim, foi adotada uma abordagem sistemática que envolveu a consulta no Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos (RNET), uma base de dados que mantém registos de todos os empreendimentos turísticos do país.

A pesquisa revelou a existência de um total de seis empreendimentos turísticos registados no concelho de Alcoutim, descritos na figura 14.

**Figura 14**

#### Empreendimentos Turísticos registados em Alcoutim

Nº	Data	Nome	Tipologia	 Localização	Clean&Safe
11644	2024-02-18	RECANTO D'ALDEIA - CASA DO BURRO	Casa de campo	1 Alcoutim	-
11643	2024-02-18	RECANTO D'ALDEIA - CASA DAS COLMEIAS	Casa de campo	1 Alcoutim	-
10737	2023-02-07	SHAMWARI HILLTOP RETREAT	Parque de Campismo e/ou Caravanismo	10 Alcoutim	✓
7015	2017-06-22	HOTEL D'ALCOUTIM	Hotel ★★★	64 Alcoutim	✓
6400	2016-07-27	PAISAGEM DO GUADIANA	Casa de campo	24 Alcoutim	-
1437	2011-02-08	CASA GRANDE ALCARIA COVA	Casa de campo	8 Alcoutim	-

Fonte: Turismo de Portugal (2024)

No entanto, alguns desses empreendimentos não são diretamente comparáveis com o Retiro do Rio. Para uma análise de concorrência mais precisa, foram considerados apenas os concorrentes diretos, ou seja, aqueles com a tipologia de empreendimentos de turismo no espaço rural. Estes empreendimentos assemelham-se mais com o tipo de oferta de serviços e experiência do cliente que o Retiro do Rio pretende proporcionar.

Foi então selecionada uma amostra de quatro alojamentos da tipologia indicada, e comparados atributos como localização (distância do centro de Alcoutim), serviços prestados, preço médio por estadia (por noite) e pontuação no ranking da plataforma *Booking* (vide tabela 5).

**Tabela 5**

**Análise de Concorrentes**

Concorrentes	Localização	Capacidade	Serviços	Restrições	Atividades Complementares	Preço Época Alta	Preço Época Baixa	Preço médio p/noite	Classificação Online
<b>Recanto d'Aldeia – Casa do Burro</b>	27,5 km distância de Alcoutim	4 pessoas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• WiFi gratuito;</li> <li>• Piscina Exterior;</li> <li>• Estacionamento gratuito;</li> <li>• Zona de Churrasco;</li> </ul>	Sem conhecimento	Workshop Tradicional Queijo Fresco de cabra;	105€	90€	97,50€	<b>9,7</b> de 43 comentários (Booking)
<b>Recanto d'Aldeia – Casa das Colmeias</b>	27,5 km distância de Alcoutim	2 pessoas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Admissão de Animais de Estimação;</li> <li>• Cesta de Pequeno-almoço (custo adicional)</li> </ul>	Sem conhecimento		90€	78€	84€	
<b>Paisagem do Guadiana</b>	15,3 km distância de Alcoutim	24 pessoas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estacionamento gratuito;</li> <li>• Restaurante;</li> <li>• Bar;</li> <li>• Pequeno-almoço incluído;</li> <li>• Área Exterior para piquenique;</li> <li>• Comodidades para pessoas com mobilidade condicionada;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Acesso WiFi gratuito limitado a 1Mbps;</li> <li>✗ Proibido fumar em todas as áreas;</li> <li>✗ Não são admitidos animais de estimação;</li> </ul>	Passeio ou aula sobre a cultura local;  Excursões de bicicleta;  Excursões a pé; Comodidades para desportos aquáticos no local;	120€	80€	100€	<b>8,9</b> de 123 comentários (Booking)
<b>Casa Grande Alcaria Cova</b>	15 km de distância de Alcoutim	8 pessoas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estacionamento gratuito;</li> <li>• Piscina Exterior;</li> <li>• Admissão de animais de estimação;</li> <li>• Quartos familiares;</li> <li>• Terraço com jardim;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Acesso à Internet não disponível;</li> <li>✗ Proibido fumar em todas as áreas;</li> </ul>	Ciclismo;  Canoagem; Caminhadas;	167€	167€	167€	<b>9,0</b> de 1 comentário (Booking)

Fonte: Elaboração Própria adaptado de *Booking* (2024)

### **3.6. Missão, visão e valores**

#### Missão

Proporcionar aos nossos hóspedes serviços e experiências inesquecíveis, usufruindo de uma estadia em contacto com a natureza, promovendo a beleza natural e a rica cultura de Alcoutim. O alojamento rege-se por alicerces relacionados com a sustentabilidade, contribuindo para o enriquecimento da comunidade.

#### Visão

Consolidar a nossa atuação como empresa de referência no nosso segmento de mercado, tornando-nos num dos alojamentos em áreas rurais de destaque na região do Algarve, com vista a obter reconhecimento em âmbito internacional e a contribuir para o desenvolvimento do turismo sustentável.

#### Valores

Os valores do nosso negócio assentam nos seguintes pontos:

- ✓ Ética, Profissionalismo e Transparência dos serviços;
- ✓ Responsabilidade social e ambiental;
- ✓ Hospitalidade;
- ✓ Respeito pela comunidade local;

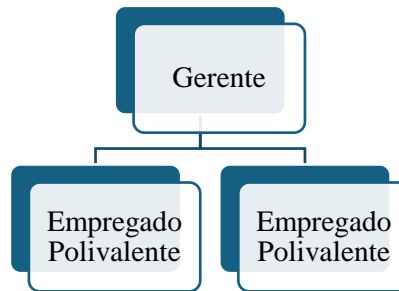
### **3.7. Estrutura organizacional**

Uma boa equipa de recursos humanos, desempenha um papel fundamental na gestão operacional de qualquer empresa.

No alojamento Retiro do Rio, a equipa é composta por três trabalhadores, conforme representado na figura 15 abaixo:

**Figura 15**

Organograma Organizacional



Fonte: Elaboração Própria

O Gerente será o responsável pela gestão do Turismo Rural e tem como principais funções:

- Supervisionar as operações diárias
- Planeamento estratégico
- Garantir uma boa gestão financeira
- Promover o alojamento através do marketing digital (redes sociais, site)
- Gestão de Vendas (reservas, pacotes promocionais)
- Auxílio sempre que necessário do procedimento de check-in e check-out
- Atendimento telefónico e por e-mail
- Auxiliar em todas as tarefas diárias do estabelecimento

Os Empregados Polivalentes têm como tarefas:

- Preparação do pequeno-almoço
- Responsável pelo controlo e higiene dos alimentos
- Responsável pelo controlo e higiene das instalações
- Reposição de materiais (toalhas, lençóis)
- Serviço de transfer do alojamento para o aeroporto e vice-versa
- Manutenção preventiva e corretiva
- Reparar equipamentos e infraestrutura

## Tabela 6

Tabela Salarial dos Funcionários

<b>Categoria Profissional</b>	<b>Número de colaboradores</b>	<b>Regime</b>	<b>Salário</b>
Gerente	1	Efetivo	1 100€
Empregado Polivalente	1	Efetivo	900€
Empregado Polivalente	1	Efetivo	900€

Fonte: Elaboração Própria

Relativamente aos salários, os funcionários recebem os seus vencimentos de acordo com as suas funções (vide tabela 6) e o seu trabalho que visa sempre a satisfação do cliente e uma prestação de serviço de qualidade. No Retiro do Rio acredita-se na filosofia de que funcionários satisfeitos levam a clientes satisfeitos.

O Retiro do Rio dá uma grande importância à valorização e reconhecimento do trabalho dos seus funcionários, e como tal, a política de recursos humanos utilizada visa criar um ambiente de trabalho amistoso, coeso e eficiente, e consequentemente, a garantir a satisfação dos hóspedes. Assim sendo, são aplicados alguns princípios e técnicas de gestão da equipa operacional que incluem:

- o estabelecimento de metas específicas e claras, que alinhem todos os funcionários a manter o foco no objetivo comum;
- manter um ambiente de comunicação aberta, entre a direção e a equipa operacional, evitando mal-entendidos, incentivando um feedback construtivo entre ambas as partes;
- valorizar as diferenças individuais, reconhecendo a diversidade de conhecimento e as habilidades únicas de cada um.

A nível de competências dos colaboradores, são fornecidas formações periódicas, com vista à atualização de conhecimentos e à aquisição de outras competências, que permitam responder a novos desafios no exercício da sua atividade (como por exemplo o domínio de línguas estrangeiras, o constante conhecimento das melhores práticas em termos de sustentabilidade.

Além disso, como a empresa é de pequena dimensão, existe uma flexibilidade em se adaptar rapidamente às necessidades e desejos do cliente. Isto pode ser uma vantagem competitiva em relação a empresas de turismo rural maiores.

### **3.8. Horário de Funcionamento**

O Retiro do Rio está aberto durante todo o ano, exceto no mês de Janeiro para descanso dos funcionários e reposição de dias de férias e horas adicionais que excepcionalmente façam.

- **Horário de check-in:** das 14:00h às 18:00h (caso o cliente preveja chegar fora deste horário, pede-se que informe com antecedência);
- **Horário de check-out:** até às 11:00h (caso o cliente deseje prolongar a estadia e fazer um check-out tardio, deve consultar a disponibilidade com o atendimento ao cliente)
- **Serviços de Limpeza:** realizados diariamente entre as 11:00h e as 13:00h. caso o hospede prefira um horário específico ou deseje não ser incomodado, deve informar a nossa equipa.
- **Pequeno-almoço:** servido na sala de refeições das 8:30h às 10:30h, em regime de buffet.
- **Atividades:** realizadas durante todo o dia, conforme agendamento.
- **Transfers de Chegada:** disponíveis das 13:00h às 17:00h, com agendamento prévio de pelo menos 24 horas.
- **Transfers de Partida:** coordenados com base no horário de voo dos hóspedes, recomendando-se que a reserva seja feita no momento do check-in ou com antecedência. Na incompatibilidade do horário pretendido fora do horário padrão do funcionário responsável, pretende-se colaborar com uma empresa de transporte local que tenha disponibilidade para fornecer o transporte.

### **3.9. Produto/ Serviço**

A investigação de Henriques et al. (2023) sublinha a importância da diversificação da oferta turística no Algarve, tradicionalmente conhecido pelo turismo de sol e mar, através do desenvolvimento do turismo rural sustentável.

O Retiro do Rio pretende responder a este desafio, comprometendo-se com a excelência na prestação dos seus serviços, mas também dedicar-se a proporcionar atividades que promovam a sustentabilidade. Como tal, para além do alojamento como serviço principal, o Retiro do Rio pretende fornecer atividades que incluem caminhadas, canoagem e pesca no rio Guadiana, visitas culturais e a participação na agricultura local.

Alinhado com a teoria do novo regionalismo de Carson & Koster (2015), que enfatiza a cooperação entre os diversos atores de uma região promover-se-á também a venda de produtos locais (mel, azeite, artesanato) e a participação em feiras, festividades e eventos locais, fomentando a cooperação regional e contribuindo para a inclusão socioeconómica de Alcoutim.

Adicionalmente, o alojamento presta também o serviço de transporte exclusivo, proporcionando aos hóspedes uma opção conveniente e confortável de transfer do Aeroporto até às instalações do alojamento e vice-versa, de modo a garantir uma viagem tranquila e sem preocupações.

Estas práticas são essenciais para o planeamento estratégico e sucesso do projeto, fornecendo *insights* valiosos para a análise do mercado turístico e assegurando que o alojamento satisfaça as expectativas dos visitantes, aumente a sua visibilidade e alcance os objetivos delineados.

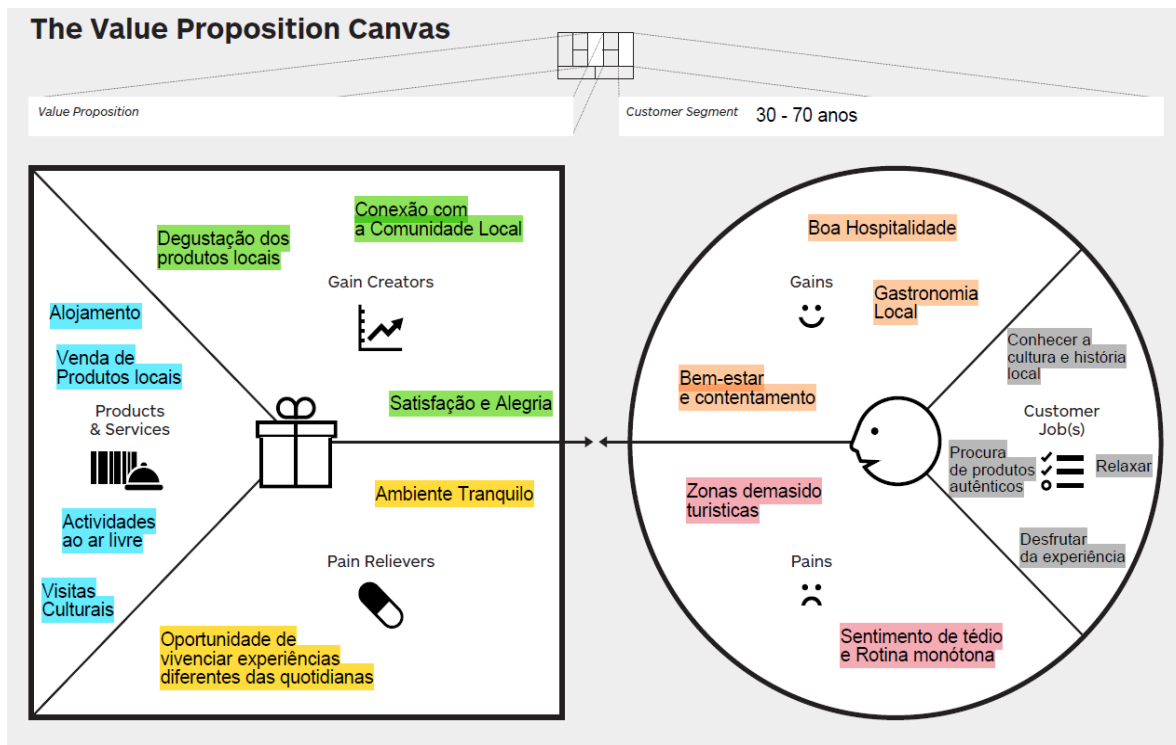
### **3.10. Proposta de Valor**

Para assegurar que a perceção do produto e do serviço esteja em consonância com as expectativas do mercado, é crucial que a proposta de valor seja cuidadosamente planeada. Através da correspondência precisa entre cada necessidade identificada e a respetiva solução fornecida, é possível não apenas atender, mas também exceder as expectativas do cliente, culminando numa experiência memorável e no sucesso do negócio (Rosário & Raimundo, 2021).

Para este fim, recorreu-se ao apoio da ferramenta *Value Proposition Canvas*, representado na figura 16, que serve como complemento ao *Business Model Canvas* que será previamente explorado, reforçando assim a estruturação do plano de negócio.

**Figura 16**

*Value Proposition Canvas do Retiro do Rio*



Fonte: *Strategizer* (2024)

A proposta de valor do Retiro do Rio é evidenciada pelos benefícios concretos que emergem dos serviços prestados aos potenciais clientes.

As atividades ao ar livre, como caminhadas, pesca e canoagem, são complementadas pela imersão na experiência do ambiente rural, o que potencializa o entusiasmo dos visitantes.

A gastronomia local, enraizada em produtos frescos e de fabrico artesanal, proporciona uma experiência de degustação genuína e simultaneamente apoia os produtores da região.

Uma abordagem consciente ao turismo evita as preocupações do turismo de massa, assegurando um ambiente sereno e livre da confusão típica das zonas excessivamente turísticas.

Estes elementos distintivos da proposta de valor representada na figura 15, têm como objetivo diferenciar este negócio no competitivo mercado do turismo rural.

### 3.11. Marca

Segundo Almeida e Lelis (2023), a identidade da marca inclui elementos visuais como o logotipo, as cores e a tipografia, bem como a personalidade. Estes elementos devem ser consistentes em todos os pontos de contacto com o cliente para criar uma imagem coesa e reconhecível.

Encaixando estas recomendações, a representação visual do conceito da marca Retiro do Rio é feita através do logotipo (vide figura 17), que neste caso apresenta um design simples, mas elegante. A visualização de um rio estilizado fluindo num tom azul alusivo às margens do rio Guadiana, evoca a água e a essência do ambiente circundante.

A simplicidade da ilustração com a representação da paisagem rural e do rio é suficientemente detalhada para transmitir o ambiente natural, mas simultaneamente simples, para não sobrecarregar o design. Esta simplicidade contribui para a versatilidade do logotipo, permitindo a sua reprodução em diferentes tamanhos e formatos, sem perder a sua integridade.

O nome “Retiro do Rio” e a descrição “Turismo Rural” presentes no logotipo permitem identificar imediatamente o tipo de serviço oferecido pelo estabelecimento, facilitando a comunicação da marca.

#### **Figura 17**

Logotipo Retiro do Rio



Fonte: Elaboração Própria

### **3.12. Processos**

Os procedimentos operacionais implementados no alojamento Retiro do Rio são meticulosamente delineados para assegurar uma experiência hospitaleira e eficiente aos hóspedes.

Primeiramente, o processo da reserva inicia-se com a marcação da estadia, que pode ser efetuada diretamente com o alojamento ou por intermédio das plataformas de operadores turísticos online.

Segue-se o processo de check-in, que envolve o acolhimento dos clientes na chegada ao estabelecimento, pelo colaborador designado. Este colaborador confirma os detalhes da reserva e acompanha os hóspedes até à sua acomodação, apresentando as instalações e informando sobre os serviços disponíveis durante a estadia, bem como os pontos de interesse na região.

Durante a estadia, é providenciado o serviço de pequeno-almoço, diariamente, no período das 8:30h às 10h. Para a marcação de atividades, recomenda-se que seja feito no momento da reserva ou através do colaborador responsável, que por sua vez fará o contacto com o parceiro pretendido. Para garantir a disponibilidade, é aconselhável que as atividades sejam marcadas com a maior antecedência possível.

Subsequentemente, o processo de check-out requer que, ao concluir a estadia, os hóspedes se dirijam à receção para devolver as chaves e realizar o pagamento. Como gesto de apreço pela preferência, é oferecido um presente simbólico, acompanhado de uma mensagem de agradecimento personalizada.

Por fim, após o check-out, procede-se à limpeza e preparação das acomodações para acolher novos e futuros visitantes, mantendo o compromisso com a excelência e o conforto.

Para avaliar a eficiência destes procedimentos operacionais serão implementadas métricas e métodos abrangentes. Estes incluem avaliações online para medir a satisfação dos hóspedes em relação aos serviços prestados, monitorização de indicadores de desempenho, como a taxa de retorno dos hóspedes e duração média da estadia, bem como a recolha de feedback dos colaboradores sobre a eficácia dos procedimentos e possíveis sugestões de melhoria.

### 3.13. Preço

A política de preços definida para o alojamento e serviços complementares do Retiro do Rio, foi delineada tendo em conta a análise concorrencial efetuada anteriormente.

A estratégia adotada passou por definir preços que permitissem uma rápida inserção no mercado local, considerando as flutuações sazonais da procura turística como as características intrínsecas de cada tipologia de quarto.

A tabela 7 representa os preços estabelecidos por noite, com serviço de pequeno-almoço e IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado) incluído.

**Tabela 7**

Tabela de Preços do Alojamento

<b>Alojamento</b>		<b>Época Alta<sup>1</sup></b>	<b>Época Média<sup>2</sup></b>	<b>Época Baixa<sup>3</sup></b>
Quarto Suite	2 adultos e 2 crianças	150€	120€	100€
Quarto Duplo	2 adultos e 1 criança	110€	100€	85€
<b>Suplementos</b>	Berço (0-3anos)	10€		
	Cama Extra (3-10 anos)	15€		

Fonte: Elaboração Própria

Para o Quarto Suite, foi atribuído o valor mais elevado, justificado pelo nível superior de conforto, espaço e privacidade que oferece. Durante a época alta, o preço é ajustado para corresponder à crescente procura e ao valor agregado proporcionado por estas comodidades exclusivas.

O quarto duplo posiciona-se como uma opção mais acessível, para atrair casais que valorizam o equilíbrio entre conforto e custo. A variação moderada de preços entre as diferentes temporadas visa assegurar uma taxa de ocupação constante ao longo do ano. O Quarto Duplo é também disponibilizado a um preço mais acessível, para hóspedes que viajam sozinhos, beneficiando de um desconto.

<sup>1</sup> Época Alta – junho a setembro

<sup>2</sup> Época Média – abril, maio e outubro

<sup>3</sup> Época baixa – novembro a março com exceção do mês de janeiro (encerrado para férias), e do período de Natal, Páscoa e Carnaval

A média anual dos preços praticados é de cerca de 96,67€ (sem IVA), alinhando-se com a média praticada pelos concorrentes da região de Alcoutim. Esta estrutura de preços é projetada com o objetivo de maximizar a receita ao longo do ano, mantendo a competitividade e atratividade do estabelecimento no mercado local.

Na tabela 8 subsequente, foram considerados as atividades oferecidas pelo alojamento. Os valores foram determinados em consonância com os preços praticados pelos parceiros, beneficiando de um desconto de 10% para reservas efetuadas diretamente connosco.

### **Tabela 8**

Tabela de Preços das atividades

<b>Atividades</b>	<b>Preço</b>
Canoagem	11€/hora
Travessia Tirolesa	22,50€
Passeio de Barco pelo rio - 40min	10,50€
Visita guiada ao Castelo de Alcoutim	2,50€
Transfer Faro/Alcoutim/ Faro - até 6 pessoas	100,00 €

Fonte: Elaboração Própria

### **3.14. Requisitos para implementação – Obrigações legais (enquadramento jurídico)**

Para que um imóvel seja considerado um empreendimento de turismo rural, é necessário cumprir com os requisitos legais estabelecidos pelas normativas em vigor. O turismo em espaço rural em Portugal é regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos e pela Portaria n.º 937/2008, de 20 de agosto, que define os requisitos mínimos para os estabelecimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural.

Considerando que o presente projeto visa a reabilitação de um imóvel para tipologia Casa de Campo, deve-se, primeiramente, obter a licença de reabilitação que autoriza as obras necessárias (Art. 27º Decreto-Lei n.º 39/2008).

Após a conclusão das obras, é necessário solicitar a autorização de utilização para fins turísticos na Câmara Municipal competente, neste caso, a Câmara Municipal de Alcoutim, que deve comunicar a mesma intenção ao Turismo de Portugal. Este pedido de autorização deve ser instruído com os termos de responsabilidade dos autores do projeto de arquitetura, de segurança contra incêndios e dos projetos de especialidades (elétricas, energéticas, acústicas, acessibilidades), comprovando que todas as alterações, instalações e inspeções por entidades creditadas estão conformes (Art. 30º n.º 2 a), b) e c) Decreto-Lei n.º 39/2008).

Para operar legalmente, o estabelecimento deve estar inscrito no Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos (RNET), com a apresentação dos documentos necessários para o efeito, incluindo o alvará de utilização para fins turísticos ou a comunicação prévia de abertura. Neste registo deve constar o nome, classificação, capacidade e localização do empreendimento, identificação da entidade exploradora e períodos de funcionamento (Art. 40º n.º 1 Decreto-Lei n.º 39/2008).

Além disso, uma vez que a atividade principal é o alojamento, deve registar-se com o Código de Atividade Económica (CAE) 55202 e para a organização de atividades de animação turística, usar o CAE 93293.

É também obrigatório cumprir a exigência de um seguro de responsabilidade civil para poder operar como estabelecimento.

### **3.15. Business Model Canvas**

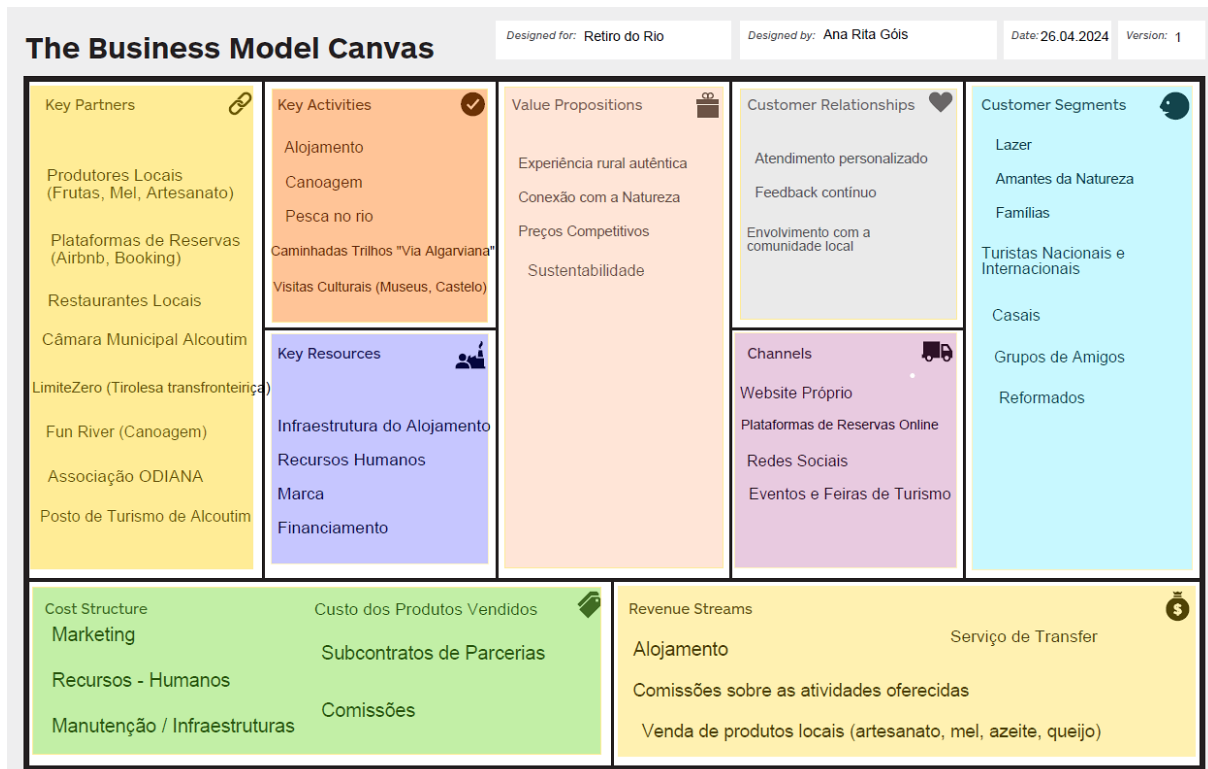
Desenvolvido pelo pesquisador suíço Alexander Osterwalder, o *Business Model Canvas* é uma ferramenta visual, que facilita a criação e adaptação de modelos de negócios de forma simplificada e estratégica (Osterwalder & Pigneur, 2010).

Este modelo esquemático, representado na figura 18, encontra-se dividido em nove blocos e abrange os aspetos fundamentais do negócio. Esta ferramenta permite mapear e proporcionar

uma visão holística e integrada, dos aspetos essenciais para o desenvolvimento sustentável do projeto.

**Figura 18**

Business Model Canvas Retiro do Rio



Fonte: *Strategizer* (2024)

### 3.15.1. Segmentação

Entender o comportamento do consumidor é essencial para o sucesso de qualquer empreendimento. Conhecer os clientes permite comunicar de forma eficaz, desenvolver estratégias assertivas e criar produtos e serviços que atendam às suas necessidades específicas.

O comportamento do turista de turismo rural, tem evoluído ao longo dos anos, refletindo as mudanças nas preferências e comportamentos dos viajantes. Anteriormente, o turismo rural era principalmente popular entre os turistas mais velhos. No entanto, cada vez mais jovens estão a descobrir o encanto do turismo rural e em vivenciar experiências autênticas e únicas (Valadares, 2013).

De acordo com os dados apurados pelo INE (2023), num inquérito sobre as deslocações dos residentes, a faixa etária mais jovem (até 24 anos) demonstra uma tendência predominante para viagens de lazer. Em contraste, a faixa etária mediana (45 a 64 anos) está mais envolvida em deslocações profissionais ou de negócios. Já a faixa etária mais velha (65 ou mais anos) tende a viajar principalmente para visitar familiares ou amigos. Essas diferenças influenciam a escolha dos destinos, com cada faixa etária a optar por locais que atendam às suas expectativas.

No entanto, existem outros fatores que influenciam a escolha de um turista pelo turismo rural. Estes incluem o interesse pela história e cultura local, o desejo de relaxar e se desconectar da rotina urbana, a procura por experiências autênticas e diferenciadoras, a valorização da sustentabilidade e da responsabilidade social, e a curiosidade pela gastronomia e pela produção agrícola e pecuária (Aguiar, 2017).

Relativamente ao perfil, em Alcoutim, a percentagem de hóspedes não residentes é significativamente menor em comparação com a média do Algarve (vide Tabela 9).

### **Tabela 9**

Proporção de hóspedes não residentes no Algarve, 2023

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA (NUTS - 2013)	PERÍODO DE REFERÊNCIA DOS DADOS: 2023
ALGARVE	72,2 %
ALBUFEIRA	75,5 %
ALCOUTIM	37,8 %
ALJEZUR	68,4 %
CASTRO MARIM	40,9 %
FARO	79,0 %
LAGOA	77,1 %
LAGOS	85,2 %
LOULÉ	68,3 %
MONCHIQUE	51,0 %
OLHÃO	70,8 %
PORTIMÃO	65,5 %
SÃO BRÁS DE ALPORTEL	55,0 %
SILVES	65,2 %
TAVIRA	63,5 %
VILA DO BISPO	81,0 %
VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO	49,5 %

Fonte: INE (2024)

Enquanto o Algarve, como principal destino turístico de Portugal, atrai uma grande proporção de turistas internacionais (72,2%), Alcoutim apresenta uma taxa de afluência significativamente inferior (37,8%) em comparação com a média da região. Este dado reflete um perfil turístico predominantemente nacional (INE, 2024).

Esta diferença sublinha a necessidade de Alcoutim reforçar a atração de turistas nacionais e, possivelmente, expandir para o mercado internacional visando aumentar a sua competitividade e sustentabilidade no sector turístico.

Com base nestas observações, o segmento de clientes a ser alcançado no Retiro do Rio inclui turistas nacionais, com a expectativa de atrair um número crescente de turistas internacionais. Este público-alvo abrange turistas de lazer, bem como famílias, grupos de jovens, reformados e amantes da natureza que procuram uma estadia tranquila e em contacto com a natureza. Em termos de faixa etária, todas as idades são bem-vindas, no entanto, a oferta do Retiro do Rio é especialmente atrativa para pessoas entre os 30 e os 70 anos.

### **3.15.2. Canais de distribuição**

Os canais de distribuição utilizados serão diversos e estrategicamente selecionados para maximizar o alcance e a eficiência na entrega dos serviços. Entre eles destacam-se:

- Website próprio, onde os clientes podem encontrar informações detalhadas sobre os nossos serviços, preços, promoções especiais;
- Plataformas de reservas online, como a Booking.com, Airbnb, Expedia, para aumentar a visibilidade do nosso negócio e facilitar o processo de reserva para os clientes. Estas plataformas também permitem alcançar um público global e diversificado;
- Redes sociais, como Facebook e Instagram são ferramentas poderosas para interagir com os nossos clientes, compartilhar atualizações e criar conteúdos visuais apelativos. Elas também nos auxiliam a construir uma comunidade em torno da marca Retiro do Rio e a receber feedback direto dos clientes;

- Participação em Eventos e feiras de turismo, onde se pode interagir com potenciais clientes e parceiros. Estes eventos são oportunidades valiosas para promover os nossos serviços, estabelecer novas parcerias e ficar atualizados com as tendências do sector.

### **3.15.3. Relação com os clientes**

Pretendemos que a relação com os clientes no nosso alojamento, seja projetada para ser o mais conveniente e personalizada possível.

Kotler et al. (2017) discutem a importância da personalização e conveniência no relacionamento com os clientes, enfatizando que a personalização é crucial para criar conexão emocional com os clientes e melhorar a experiência do consumidor.

Numa era predominantemente digital, os consumidores esperam interações mais personalizadas e convenientes, o que de certa forma exige que as empresas usem tecnologias avançadas, para analisar dados ou fazer uso da inteligência artificial, para entender melhor as preferências e comportamentos dos clientes, permitindo a oferta de serviços mais adaptados às suas necessidades específicas (Xie & He, 2022)

Portanto, ao projetar a relação com os clientes para ser conveniente e personalizada, está-se não apenas a atender às suas expectativas, mas também a construir uma base sólida para um relacionamento de longo prazo, baseado na confiança e na satisfação mútua. Além disso obter feedback contínuo e envolver-se com a comunidade local pode fortalecer ainda mais essa conexão (Kotler et al., 2017).

### **3.15.4. Fontes de Receita**

Ao implementar uma gestão de receitas eficiente, o Retiro do Rio pode tomar decisões mais informadas e otimizar a alocação de recursos e melhorar a rentabilidade e sustentabilidade das suas operações. Para este empreendimento, as fontes de receita incluem:

- **Alojamento** – o cerne do negócio, onde a estratégia de preços e a ocupação determina a rentabilidade principal.

- **Atividades de lazer** – a diversificação da oferta, com atividades, capitaliza sobre o ambiente natural e cultural, aumentando o valor percebido pelo cliente.
- **Comercialização de produtos regionais** – uma fonte secundária que reforça a identidade do alojamento e contribui para a receita global.
- **Serviço de Transfer** – facilita o acesso ao alojamento e proporciona comodidade aos hóspedes, representando uma fonte adicional de receita.

### 3.15.5. Recursos-chave

Os recursos-chave representam os ativos essenciais que uma empresa necessita para criar valor para os seus clientes e sustentar as suas operações. Esses recursos podem ser físicos, financeiros, intelectuais ou humanos, e são cruciais para a execução das atividades principais da empresa (Barney & Clark, 2007).

Esta abordagem demonstra que os recursos-chave não são apenas componentes isolados, mas sim elementos integrados que suportam toda a estrutura do modelo de negócios, garantindo que a empresa possa operar de maneira eficiente e eficaz. No contexto do negócio Retiro do Rio, os recursos-chave a incluir são:

- **Recursos Físicos:** instalações e equipamentos, veículos para transporte de hóspedes;
- **Recursos Humanos:** equipa polivalente e multifacetada, além de um gestor com conhecimento especializado em turismo e hospitalidade.
- **Recursos Intelectuais:** marca registada, conhecimento em gestão de alojamento e estratégias de marketing digital.
- **Recursos Financeiros:** acesso a linhas e programas de apoio ou financiamento específicos para o sector do turismo.

### 3.15.6. Atividades-chave

As atividades-Chave são fundamentais para a criação e entrega de uma Proposta de Valor, para atingir o Segmento de Clientes, mantendo o Relacionamento com os Clientes e, por fim, para gerar Fontes de Receita. No contexto do alojamento Retiro do Rio, estas atividades incluem:

- **Alojamento:** proporcionar um ambiente confortável e acolhedor;
- **Canoagem e Pesca no Rio Guadiana:** facilitar a prática de pesca e atividades de canoagem, gerando uma atividade recreativa satisfatória;
- **Caminhadas por trilho:** planejar e guiar caminhadas por trilhos locais, destacando a beleza natural e promovendo o bem-estar físico dos participantes;
- **Visitas Culturais:** organizar visitas a pontos de interesse cultural em Alcoutim, enriquecendo a experiência dos hóspedes com conhecimento histórico e local.

### 3.15.7. Parceiros-chave

Os parceiros-chave constituem a rede de fornecedores e colaboradores essenciais para o funcionamento eficaz do negócio, desempenhando um papel crucial na otimização de processos, mitigação de riscos e aquisição de recursos (Chesbrough & Schwartz, 2007).

No contexto do empreendimento turístico rural Retiro do Rio, descrevem-se os seguintes parceiros estratégicos:

- **Produtores locais:** estabelecer parcerias com agricultores e produtores locais que forneçam alimentos biológicos e frescos, sempre que possível, garante um abastecimento sustentável.
- **Operadores turísticos:** a integração do Retiro do Rio em plataformas de reservas líderes de mercado, como a Booking, Holidu e Airbnb, aumenta a visibilidade junto do público-alvo.

- **Restaurantes locais:** embora o alojamento não preste serviço de almoço nem jantar, a parceria com os estabelecimentos gastronómicos locais permite que os hóspedes possam desfrutar de refeições deliciosas com descontos exclusivos, enriquecendo a sua estadia;
- **Câmara Municipal de Alcoutim:** a colaboração com a autarquia local possibilita aos hóspedes o acesso a eventos culturais e festividades do município, promovendo uma experiência imersiva na agenda social da região;
- **Limite Zero:** a parceria com esta empresa, especializada em atividades radicais, proporciona aos hóspedes a oportunidade única de experimentar a tirolesa transfronteiriça entre Alcoutim e Sanlúcar de Guadiana, enriquecendo a oferta de atividades.
- **Fun River:** em colaboração com este parceiro de atividades náuticas, os hóspedes podem explorar o rio Guadiana através de passeios de barco e da prática de canoagem, enriquecendo assim a oferta de lazer disponível.
- **Associação ODIANA:** esta entidade, dedicada ao progresso coletivo da região do Baixo Guadiana, desempenhará um papel fundamental na promoção do Retiro do Rio. Através de iniciativas estratégicas e projetos, como o “Choose Guadiana”, que destaca empresas locais e as integra em redes e roteiros turísticos, como o “Roteiro de Ornitologia, Natureza e Paisagens do Baixo Guadiana”, espera-se que o nosso empreendimento ganhe maior visibilidade e atraia um número crescente de visitantes. Além disso, a associação também oferece serviço de consultoria técnica para aprimorar a gestão e as operações do negócio, bem como facilitar o acesso a financiamento e programas de desenvolvimento, beneficiando assim o empreendimento de forma significativa (ODIANA, 2024).
- **Posto de Turismo de Alcoutim:** com o suporte deste órgão turístico local, o Retiro do Rio pretende fazer parte das recomendações de alojamento, reforçando a sua reputação entre turistas.

### **3.15.8. Estrutura de custos**

A estrutura de custos é um elemento crucial na gestão de negócios, especialmente no sector hoteleiro. Compreender os custos associados é vital para avaliar a viabilidade financeira de um plano de negócios (Blocher et al.,2020).

Desta forma, consideraram-se os dois maiores grupos de custos do negócio do Retiro do Rio: os recursos humanos e os investimentos.

Os custos com o pessoal constituem uma parcela significativa das despesas englobando salários, benefícios e formação. No Retiro do Rio, acredita-se que a implementação de uma gestão eficiente dos recursos humanos é crucial para otimizar a qualidade do serviço e assegurar a rentabilidade, sendo, portanto, um investimento necessário. Além disso, a cultura organizacional e a confiança são fundamentais para obter uma vantagem competitiva sustentável.

Os Investimentos iniciais e contínuos na aquisição, reforma e manutenção da infraestrutura, bem como na compra de mobiliário, equipamentos e tecnologia são essenciais para a operação, para manter a qualidade das instalações e a competitividade do empreendimento. Adicionalmente a estes custos, as comissões das plataformas de reservas online, os subcontratos com parceiros de atividades e de fornecedores, bem como o investimento em marketing e publicidade, são igualmente fundamentais para promover o alojamento e atrair clientes.

## **4. Projeções Financeiras**

Ao longo deste capítulo serão detalhadas as três partes principais que compõem um estudo de viabilidade económica e financeira: o Plano de Investimento, o Plano de Exploração e o Plano de Financiamento.

As projeções financeiras do projeto foram elaboradas utilizando a folha de cálculo EV\_Cria, desenvolvida pelo Professor Carlos Monteiro.

## 4.1. Pressupostos

O projeto do Retiro do Rio tem data prevista de início no ano de 2025, com a fase de pré-exploração ou investimento inicial, e exploração no ano seguinte, prevendo-se que se prolongue por 10 anos, até 2035.

Os cálculos do projeto de investimento são feitos a preços correntes.

Optou-se pelo método de depreciação de quotas constantes (ou método da linha reta) para apurar estes cálculos, devido à sua ampla utilização. Este método divide o valor do ativo igualmente ao longo da sua vida útil esperada. A taxa de depreciação aplicada, baseia-se no Decreto Regulamentar nº 25/2009 de 14 de setembro de 2009, que estabelece o regime das depreciações e amortizações para efeitos do Imposto sobre o Rendimento das pessoas Coletivas.

## 4.2. Plano de investimento

Um plano de investimento bem executado é extremamente importante para mitigar riscos desnecessários e minimizar prejuízos consideráveis nas aplicações pretendidas.

No contexto do projeto Retiro do Rio, realizou-se uma avaliação de todos os investimentos necessários, conforme estipulado na tabela 10, representada abaixo. A tabela mencionada discrimina os ativos (tangíveis e intangíveis) necessários para a operacionalização do estabelecimento em causa.

**Tabela 10**

Investimento em Capital Fixo

Descrição	Taxa de IVA	Qte	Valor de Aquisição	Valor de Investimento	Ano de Aquisição	Taxa de Depreciação
<b>Ativos Fixos Tangíveis</b>				<b>604 121</b>		
<b>Terrenos e recursos naturais</b>				<b>24 500</b>		
<b>Terreno</b>			24 500	<b>24 500</b>	Pré-Exploração	0 %
<b>Edifícios e outras construções</b>				<b>386 484</b>		
Remodelações	23%	1	165 984	165 984	Pré-Exploração	5 %
Imóvel	23%	1	220 500	220 500	Pré-Exploração	5 %
<b>Equipamento básico</b>				<b>75 000</b>		

Mobiliário	23%	1	17 000	17 000	Pré-Exploração	25 %
Eletrodomésticos	23%	1	6 000	6 000	Pré-Exploração	25 %
Roupa Cama/Louças/Atoalhados	23%	1	2 000	2 000	Pré-Exploração	25 %
Reinvestimento Equipamento Básico	23%	1	25 000	25 000	2029	25 %
Reinvestimento Equipamento Básico	23%	1	25 000	25 000	2033	25 %
<b>Equipamento de transporte</b>				<b>110 000</b>		
Viatura Elétrica (9 lugares)		1	55 000	55 000	Pré-Exploração	20 %
Viatura Elétrica (9 lugares)		1	55 000	55 000	2030	20 %
<b>Equipamento administrativo</b>				<b>8 136</b>		
Material Informático [Computador Fixo (1); Computador Portátil (1)]	23%	1	1 460	1 460	Pré-Exploração	33,33 %
Impressora	23%	1	130	130	Pré-Exploração	33,33 %
POS Compacto + Gaveta de Dinheiro + Impressora Térmica	23%	1	1 122	1 122	Pré-Exploração	33,33 %
Reinvestimento Equipamento Administrativo	23%	1	2 712	2 712	2028	33,33 %
Reinvestimento Equipamento Administrativo	23%	1	2 712	2 712	2031	33,33 %
<b>Ativos Intangíveis</b>				<b>3 960</b>		
<b>Programas de computador</b>				<b>3 960</b>		
PMS	23%	1	3 960	3 960	Pré-Exploração	33,33 %
<b>TOTAL</b>				<b>608 080</b>		

Fonte: Elaboração Própria

Os ativos fixos tangíveis apurados perfazem 604 121 euros, distribuídos da seguinte forma:

- 245 000€: correspondente ao valor total de aquisição do imóvel e do terreno. Ambos adquiridos na fase de pré-exploração, através de um site imobiliário. De acordo com Decreto Regulamentar n.º 25/2009, de 14 de Setembro, considerou-se a classificação do imóvel na categoria de edifícios destinados a hotéis, restaurantes e similares, pelo que a taxa de depreciação anual a aplicar é de 5%, correspondendo a uma vida útil de 20 anos. Já o terreno não está sujeito a depreciação.
- 165 984€: destinado a obras de remodelação. Considerando o valor médio de construção por metro quadrado, de 532€, conforme estipulado pelo artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, de acordo com a Portaria n.º 16/2024, de

23 de janeiro, e tendo em vista que a área útil a remodelar é de 520 m<sup>2</sup>, foi aplicada uma percentagem de 60% do valor médio de construção por metro quadrado.

- 75 000€: afetos a investimentos em equipamento básico (mobiliário, eletrodomésticos, roupa cama, loiças, atoalhados). Os valores apurados encontram-se justificados no Apêndice C.
- 110 000€: para aquisição de equipamento de transporte. A escolha de viaturas elétricas não só promove a sustentabilidade ambiental, mas também oferece benefícios económicos e operacionais (carregamento rápido, menores custos de manutenção e dedução do IVA da aquisição) (Santander, 2024).
- 8 136€: afetos a investimentos em equipamento administrativo. Os valores apurados encontram-se justificados no Apêndice C.

Os ativos fixos intangíveis correspondem a 3960 euros, sendo estes destinados à implementação do sistema de gestão de propriedades (PMS), utilizado no sector hoteleiro para facilitar a gestão da reservas, check-ins e check-outs e faturação.

O investimento total para a execução do projeto ascende assim a 608 080 euros.

#### **4.2.1. Investimento em Fundo de Maneio**

O Fundo de Maneio é o valor que uma empresa precisa para conduzir as suas atividades de forma equilibrada. Afeta directamente a liquidez de um negócio e a capacidade de cumprir obrigações financeiras (Gitman, 2015).

Para o projeto em causa foram assumidos, na tabela 11, as seguintes referências para prazos médios de recebimentos, pagamentos e inventários:

**Tabela 11**

Pressupostos para o cálculo do Fundo de Maneio Necessário

Descrição	Dias
Prazo Médio de Recebimentos - Vendas	0
Prazo Médio de Recebimentos - Prestações de Serviços	0
Prazo Médio de Pagamentos – Fornecedores de Mercadorias e Matérias Primas	45
Prazo Médio de Pagamentos - Fornecimentos e Serviços Externos	30
Prazo Médio de Pagamentos - IVA	90
Prazo Médio de Pagamentos - IRS Retido	30
Prazo Médio de Pagamentos - Segurança Social	30
Duração Média de Inventários - DMI	30

Fonte: Elaboração Própria

**Tabela 12**

Mapa de Fundo de Maneio

Rubricas	Pré-Exploração	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
(Euros)											
<b>NECESSIDADES CÍCLICAS</b>											
Reserva de Segurança de Tesouraria	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Inventários	2 769	3 059	3 352	3 635	3 782	3 935	4 013	4 094	4 175	4 259	4 259
Clientes		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EOEP	24 181										
<b>TOTAL DAS NECESSIDADES:</b>	<b>28 450</b>	<b>4 559</b>	<b>4 852</b>	<b>5 135</b>	<b>5 282</b>	<b>5 435</b>	<b>5 513</b>	<b>5 594</b>	<b>5 675</b>	<b>5 759</b>	<b>5 759</b>
<b>RECURSOS CÍCLICOS</b>											
Fornecedores		8 760	9 435	10 122	10 778	11 164	11 553	11 784	12 020	12 260	12 492
EOEP	0	2 596	2 800	2 701	1 794	3 359	3 491	3 561	2 195	3 705	3 779
<b>TOTAL DOS RECURSOS:</b>	<b>0</b>	<b>11 356</b>	<b>12 235</b>	<b>12 823</b>	<b>12 573</b>	<b>14 523</b>	<b>15 044</b>	<b>15 345</b>	<b>14 215</b>	<b>15 965</b>	<b>16 272</b>
FUNDO DE MANEIO NECESSÁRIO	28 450	-6 797	-7 383	-7 688	-7 291	-9 089	-9 531	-9 752	-8 539	-10 206	-10 513
INVESTIMENTO EM FUNDO DE MANEIO	28 450	-35 247	-586	-305	397	-1 798	-442	-221	1 212	-1 667	-307

Fonte: Elaboração Própria

Foi estabelecida uma Reserva de Segurança de Tesouraria no valor de 1500€ anuais, destinada a cobrir despesas inesperadas ou emergências financeiras. Esta reserva funciona como uma margem de segurança assegurando a disponibilidade de fundos para lidar com atrasos no recebimento de receitas ou para antecipar o pagamento de despesas.

A previsão baseada na análise dos dados ao longo dos 10 anos do projeto, representada na tabela 12, indica que os recursos cíclicos superarão as necessidades cíclicas. Ou seja, prevê-se que haverá mais fundos disponíveis do que o necessário para cobrir as despesas operacionais recorrentes, sugerindo uma posição financeira favorável para a empresa.

### **4.3. Plano de Exploração**

No contexto financeiro, o plano de exploração descreve os rendimentos e gastos anuais previstos.

Em termos de rendimentos, o departamento de Alojamento, sendo o foco principal do negócio, será o maior responsável na geração de receitas do Retiro do Rio. Os valores obtidos neste departamento foram revelados na tabela 13 abaixo representada, e calculados com base nos seguintes pressupostos:

- Capacidade de 6 quartos;
- Período de abertura de 335 dias por ano;
- Preço médio unitário (líquido de IVA) de 97,00€.
- Previsão de uma taxa de ocupação de 65% no primeiro ano de exploração;
- Taxa de Iva de 6%
- Taxa de crescimento das unidades vendidas de 5% até ao 3º ano de exploração, 2% no 4º e 5º ano, e estagnação nos anos subsequentes até 2035;

A análise dos dados projetados para o período de 2026 a 2035 revela um crescimento consistente e sustentável, impulsionado por uma combinação de aumento das quantidades vendidas e ajustes graduais nos preços unitários. Inicialmente, o número de noites vendidas começa em 1 307 em 2026, com um crescimento anual de 5% até 2029, atingindo 1 512 noites. A partir de 2030, o crescimento desacelera para 2% ao ano, estabilizando em 1 574 noites a partir de 2032. Este padrão de crescimento reflete uma fase inicial de expansão rápida, seguida por uma estabilização à medida que o mercado atinge a maturidade.

**Tabela 13****Orçamento de Vendas**

(Euros)										
VENDAS	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Alojamento</b>	<b>126 299</b>	<b>135 267</b>	<b>144 871</b>	<b>155 156</b>	<b>161 425</b>	<b>167 946</b>	<b>171 305</b>	<b>174 731</b>	<b>178 226</b>	<b>181 790</b>
Quantidades vendidas	1 307	1 372	1 440	1 512	1 543	1 574	1 574	1 574	1 574	1 574
Taxa de crescimento das unidades vendidas		5,00%	5,00%	5,00%	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Preço Unitário (líquido de IVA)	97	99	101	103	105	107	109	111	113	116
Taxa de IVA	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
IVA das vendas	7 578	8 116	8 692	9 309	9 685	10 077	10 278	10 484	10 694	10 907
<b>Atividades Complementares</b>	<b>26 130</b>	<b>27 985</b>	<b>29 972</b>	<b>32 100</b>	<b>33 397</b>	<b>34 746</b>	<b>35 441</b>	<b>36 150</b>	<b>36 873</b>	<b>37 611</b>
Quantidades vendidas	1 045	1 097	1 152	1 210	1 234	1 259	1 259	1 259	1 259	1 259
Taxa de crescimento das unidades vendidas		5,00%	5,00%	5,00%	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Preço Unitário	25	26	26	27	27	28	28	29	29	30
Taxa de IVA	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%
IVA das vendas	6 010	6 437	6 894	7 383	7 681	7 992	8 151	8 315	8 481	8 650
<b>Transferes</b>	<b>15 678</b>	<b>16 791</b>	<b>17 983</b>	<b>19 260</b>	<b>20 038</b>	<b>20 848</b>	<b>21 265</b>	<b>21 690</b>	<b>22 124</b>	<b>22 566</b>
Quantidades vendidas	157	165	173	181	185	189	189	189	189	189
Taxa de crescimento das unidades vendidas		5,00%	5,00%	5,00%	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Preço Unitário	100	102	104	106	108	110	113	115	117	120
Taxa de IVA	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%
IVA das vendas	3 606	3 862	4 136	4 430	4 609	4 795	4 891	4 989	5 088	5 190
<b>Venda produtos locais (azeite, mel...)</b>	<b>10 452</b>	<b>12 793</b>	<b>15 006</b>	<b>16 837</b>	<b>17 517</b>	<b>18 225</b>	<b>18 590</b>	<b>18 962</b>	<b>19 341</b>	<b>19 728</b>
Quantidades vendidas	1 045	1 254	1 442	1 587	1 618	1 651	1 651	1 651	1 651	1 651
Taxa de crescimento das unidades vendidas		20,00%	15,00%	10,00%	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Preço Unitário	10	10	10	11	11	11	11	11	12	12
Taxa de IVA	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%
IVA das vendas	2 404	2 942	3 451	3 873	4 029	4 192	4 276	4 361	4 448	4 537
<b>TOTAL LÍQUIDO DAS VENDAS</b>	<b>178 559</b>	<b>192 836</b>	<b>207 833</b>	<b>223 354</b>	<b>232 377</b>	<b>241 765</b>	<b>246 601</b>	<b>251 533</b>	<b>256 563</b>	<b>261 695</b>
<b>TOTAL DE IVA DAS VENDAS</b>	<b>19 598</b>	<b>21 357</b>	<b>23 173</b>	<b>24 995</b>	<b>26 005</b>	<b>27 055</b>	<b>27 596</b>	<b>28 148</b>	<b>28 711</b>	<b>29 285</b>

Fonte: Elaboração Própria

As atividades complementares, aliadas ao alojamento, também desempenham um papel significativo na geração de receitas adicionais para o Retiro do Rio. A análise das quantidades vendidas de atividade complementares em relação às quantidades vendidas de alojamento é fundamental para entender a dinâmica de consumo dos hóspedes e otimizar a oferta de serviços adicionais, uma vez que cada reserva de alojamento representa uma oportunidade de venda adicional.

Posto isto, para esta análise foram assumidos os seguintes pressupostos:

- Quantidades Vendidas de Alojamento
- Preço médio unitário (líquido de IVA) de 15,00€.
- Taxa de Iva de 23%
- Taxa de crescimento das unidades vendidas de 5% até ao 3º ano de exploração, 2% no 4º e 5º ano, e estagnação nos anos subsequentes até 2035;

Assumi-se que em média, cada reserva de alojamento é feita por 2 pessoas, o que aumenta a procura potencial por atividades complementares. Dividindo por 2,5, obteve-se uma média de participação, considerando que alguns hóspedes podem não adquirir nenhuma atividade, enquanto outros podem comprar várias.

Tendo em conta estes pressupostos, verificou-se que em 2026, as receitas provenientes das atividades complementares ascendem a 26 130€, representando aproximadamente 11% dos rendimentos totais de 230 819€ e cerca de 20% dos rendimentos do alojamento. Esta análise evidencia a relevância das atividades complementares como uma fonte relevante de receita adicional, mas também como um componente essencial da oferta de serviços dos Retiro do Rio, contribuindo para a sua competitividade e sucesso a longo prazo.

Quanto ao serviço de transfer este também apresenta uma perspetiva de crescimento positivo em termos de vendas e receita, tendo em conta os pressupostos utilizados. Para estimar as quantidades vendidas deste serviço, assumiu-se que uma média de 15% dos hóspedes do Retiro do Rio solicitam serviços de transporte. Esta suposição baseia-se no facto dos hóspedes portugueses se deslocarem geralmente de carro nas suas viagens, sendo a proporção de hóspedes estrangeiros que poderão recorrer a este serviço.

Segundo o estudo de Rocha (2020), a maioria dos clientes que utilizam o serviço de transfer no Algarve são turistas internacionais, especialmente do Reino Unido, Alemanha e França, que devido à alta temporada turística procuram conveniência, segurança e eficiência no transporte entre o aeroporto e os locais de alojamento.

Com menor peso nas receitas, as vendas de produtos locais serão também um serviço que se espera dinamizar. A estratégia inclui servir alguns dos produtos no pequeno-almoço, contar histórias sobre a origem e a tradição de produção, e posicionar os produtos em locais estratégicos, como na receção ou em vitrines de exposição. Espera-se que estas ações aumentem a visibilidade dos produtos e consequentemente, aumentando o volume de vendas.

Depois de verificar as receitas, é importante verificar quais serão os gastos, e dessa forma através da tabela 14 do orçamento do CMVMC (Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas) é possível prever qual a dimensão, em percentagem das vendas, que cada produto apresenta. Considerou-se que:

- o custo relativo ao food-cost do pequeno-almoço, incluído no alojamento, corresponde a 5% das vendas;
- o custo relativo à venda de atividades complementares acomoda 75% das vendas;
- O custo da venda dos produtos locais corresponde a 70% das vendas;

**Tabela 14**

## Orçamento do CMVMC

												(Euros)
CMVMC	% DAS VENDAS	IVA	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Alojamento	5%	6%	6 315	6 763	7 244	7 758	8 071	8 397	8 565	8 737	8 911	9 090
Atividades Complementares	75%	23%	19 598	20 989	22 479	24 075	25 048	26 060	26 581	27 113	27 655	28 208
Transferes	0%	23%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venda produtos locais (azeite, mel...)	70%	23%	7 316	8 955	10 505	11 786	12 262	12 758	13 013	13 273	13 539	13 809
<b>TOTAL CMVMC</b>			<b>33 229</b>	<b>36 708</b>	<b>40 227</b>	<b>43 619</b>	<b>45 381</b>	<b>47 215</b>	<b>48 159</b>	<b>49 122</b>	<b>50 105</b>	<b>51 107</b>
<b>IVA</b>			<b>6 569</b>	<b>7 293</b>	<b>8 021</b>	<b>8 714</b>	<b>9 066</b>	<b>9 432</b>	<b>9 620</b>	<b>9 813</b>	<b>10 009</b>	<b>10 209</b>
<b>TOTAL CMVMC + IVA</b>			<b>39 798</b>	<b>44 000</b>	<b>48 248</b>	<b>52 333</b>	<b>54 447</b>	<b>56 647</b>	<b>57 779</b>	<b>58 935</b>	<b>60 114</b>	<b>61 316</b>

Fonte: Elaboração Própria

Continuando na linha de custos, verifica-se na tabela 15 a seguir, o detalhe das projeções anuais de FSE (Fornecimentos e Serviços Externos) para o alojamento Retiro do Rio até ao período de 2035. Cada categoria de FSE é necessária para garantir a segurança, o bem-estar, a conformidade legal e a eficiência operacional de uma organização.

**Tabela 15**

## Orçamento de Fornecimentos e Serviços Externos

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Serviços especializados</b>										
Trabalhos especializados	2 000	2 040	2 081	2 122	2 165	2 208	2 252	2 297	2 343	2 390
Publicidade e propaganda	2 250	2 295	2 341	2 388	2 435	2 484	2 534	2 585	2 636	2 689
Vigilância e segurança	1 200	1 224	1 248	1 273	1 299	1 325	1 351	1 378	1 406	1 434
Comissões	14 209	15 217	16 298	17 455	18 160	18 894	19 272	19 657	20 050	20 451
Conservação e reparação	500	510	520	531	541	552	563	574	586	598
<b>Materiais</b>										
Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	1 500	1 530	1 561	1 592	1 624	1 656	1 689	1 723	1 757	1 793
Livros e documentos técnicos	50	51	52	53	54	55	56	57	59	60
Material de escritório	240	245	250	255	260	265	270	276	281	287
Artigos para oferta	100	102	104	106	108	110	113	115	117	120
<b>Energia e fluidos</b>										
Electricidade	4 000	4 080	4 162	4 245	4 330	4 416	4 505	4 595	4 687	4 780
Água	3 000	3 060	3 121	3 184	3 247	3 312	3 378	3 446	3 515	3 585
<b>Deslocações, estadas e transportes</b>										

Deslocações e Estadas	500	510	520	531	541	552	563	574	586	598
<b>Serviços diversos</b>										
Comunicação	2 400	2 448	2 497	2 547	2598	2 650	2 703	2 757	2 812	2 868
Seguros	1 500	1 530	1 561	1 592	1624	1 656	1 689	1 723	1 757	1 793
Contencioso e notariado	60	61	62	64	65	66	68	69	70	72
Limpeza, higiene e conforto	3 000	3 060	3 121	3 184	3 247	3 312	3 378	3 446	3 515	3 585
<b>Total FSE</b>	<b>36 509</b>	<b>37 963</b>	<b>39 499</b>	<b>41 120</b>	<b>42 299</b>	<b>43 515</b>	<b>44 385</b>	<b>45 273</b>	<b>46 178</b>	<b>47 102</b>

Fonte: Elaboração Própria

Estima-se um gasto total com FSE de 36 509€ no primeiro ano de atividade, com uma taxa de crescimento anual de 2%, devido ao aumento da inflação e ao crescimento esperado da atividade.

Dentre as categorias de FSE apresentadas, destacam-se as que apresentam custos mais elevados, sendo elas:

- **Comissões:** pagas às plataformas de reservas como Booking, Airbnb e Holidu, bem como outros parceiros de atividades.
- **Eletricidade e Água**
- **Limpeza, higiene e conforto:** serviços de lavandaria, produtos de limpeza e outros itens necessários para manter o ambiente higienizado, confortável e adequado à estadia dos hóspedes.
- **Comunicação:** custos com internet, telefone, pacotes de canais televisivos com operadores.

Quanto aos gastos com o pessoal, conforme detalhado na Tabela 16, estão estimados em 51 504 euros para o primeiro ano de funcionamento, com um crescimento contínuo de aproximadamente 2% ao ano.

Além dos salários, a empresa também incorre em outros encargos relacionados com os colaboradores, incluindo a TSU (Taxa Social Única), que constitui uma contribuição paga à Segurança Social e corresponde a 23,75% do vencimento base.

Acrescem ainda os custos com seguros de acidentes de trabalho, que representam 1% do valor do vencimento, o subsídio de alimentação no valor de 5,00€ por dia, e os gastos anuais com formação e outros gastos, como por exemplo fardamento.

Para promover a retenção de pessoal, a empresa adota uma política de aumento anual de 2% nos salários.

## Tabela 16

### Orçamento de Gastos com Pessoal

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
(Euros)										
<b>Remunerações</b>										
Administração / Direção	15 400	15 708	16 022	16 343	16 669	17 003	17 343	17 690	18 044	18 404
Trabalhadores Polivalentes	25 200	25 704	26 218	26 742	27 277	27 823	28 379	28 947	29 526	30 116
<b>TOTAL DE REMUNERAÇÕES</b>	<b>40 600</b>	<b>41 412</b>	<b>42 240</b>	<b>43 085</b>	<b>43 947</b>	<b>44 826</b>	<b>45 722</b>	<b>46 637</b>	<b>47 569</b>	<b>48 521</b>
<b>Outros Gastos</b>										
Segurança Social										
Órgãos Sociais	3 658	3 731	3 805	3 881	3 959	4 038	4 119	4 201	4 285	4 371
Pessoal	5 985	6 105	6 227	6 351	6 478	6 608	6 740	6 875	7 012	7 153
Seguros Acidentes de Trabalho	406	414	422	431	439	448	457	466	476	485
Subsídio Alimentação	165	168	172	175	179	182	186	190	193	197
Formação	450	459	468	478	487	497	507	517	527	538
Outros Gastos com Pessoal	240	245	250	255	260	265	270	276	281	287
<b>TOTAL DE OUTROS GASTOS</b>	<b>10 904</b>	<b>11 122</b>	<b>11 344</b>	<b>11 571</b>	<b>11 802</b>	<b>12 038</b>	<b>12 279</b>	<b>12 525</b>	<b>12 775</b>	<b>13 031</b>
<b>TOTAL GASTOS COM PESSOAL</b>	<b>51 504</b>	<b>52 534</b>	<b>53 584</b>	<b>54 656</b>	<b>55 749</b>	<b>56 864</b>	<b>58 001</b>	<b>59 161</b>	<b>60 345</b>	<b>61 551</b>

Fonte: Elaboração Própria

## 4.4. Plano de Financiamento

Em termos de financiamento pretende-se recorrer a 3 opções:

1. Linha +Algarve, integrada na Linha de Apoio à Qualificação da Oferta
2. Empréstimo de sócios
3. Empréstimo bancário

A Linha de Apoio à Qualificação da Oferta tem vantagens específicas para áreas de baixa densidade populacional, como é o caso de Alcoutim. As suas condições de financiamento são de 75% do crédito financiado pelo Turismo de Portugal, reembolsável sem juros, e os restantes 25% do crédito financiado pelo banco, aplicando-se a taxa de juro que resultar da

análise de risco efetuada pela instituição de crédito. Além disso, o montante de financiamento não pode exceder 80% do investimento elegível (Turismo de Portugal, n.d.)

No que concerne ao empréstimo dos sócios, considerando tratar-se de uma sociedade por quotas, foi estipulado um capital inicial de 5000€ para constituição da sociedade. Para colmatar os restantes 20% do investimento que não são financiados pelo apoio, os sócios deliberaram fazer um empréstimo no valor de 100 221 euros.

Acrescentando ao investimento em capital fixo inicial o Investimento em Fundo de Maneio necessário obteve-se um valor total de investimento de 526 106.

Tendo em conta estes pressupostos, obteve-se a imputação do financiamento às respetivas fontes, representadas na Tabela 17.

### **Tabela 17**

#### Fontes de Financiamento

<b>Rubricas</b>	<b>Pré-Exploração</b>
<b>Investimento</b>	526 106
Margem de segurança	
<b>Necessidades de financiamento</b>	<b>526 106</b>

<b>Fontes de Financiamento</b>	
Meios Libertos	0
Capital	5 000
Incentivos não reembolsáveis	
Incentivos Reembolsáveis	315 664
Empréstimos de Sócios	100 221
Leasing	
Financiamento bancário	105 221
<b>Total do Financiamento</b>	<b>526 106</b>

Fonte: Elaboração Própria

Para o financiamento bancário, na proporção do 25%, de acordo com o banco escolhido (vide Apêndice D) este terá como base os seguintes pressupostos, indicados na tabela 18, abaixo:

**Tabela 18**

Pressupostos do Empréstimo

	Pré- Exploração
<b>Empréstimos Obtidos</b>	105 221
Mês do Início do contracto	12
Carência de Juros (meses)	48
Diferimento do reembolso (meses)	48
Prazo de Reembolso (em meses)	180
Taxa de Juro Anual (TAN)	4,4%
Imposto de Selo	4%
Método de Reembolso (0 - Prestações Constantes; 1 - Amortizações Constantes de Capital)	0

Fonte: Elaboração Própria

#### 4.5. Demonstrações Financeiras

A Demonstração de Resultados é um dos documentos essenciais no campo contabilístico e financeiro. Ela compara os rendimentos e os gastos das atividades da empresa, permitindo avaliar o potencial do negócio ou projeto. Como tal, torna-se uma ferramenta crucial para compreender a saúde financeira da empresa, identificar oportunidades de melhoria e tomar decisões estratégicas fundamentadas.

No caso do presente projeto, obteve-se uma previsão de Demonstração de Resultados, representada na tabela 19, na qual os resultados descritos refletem uma empresa em crescimento sustentável, com um crescimento consistente, ao longo dos 10 anos, de receita. Os custos associados à prestação de serviços também aumentam, o que é esperado, já que mais serviços vendidos resultam em maiores custos operacionais. No entanto, o resultado líquido, após todas as deduções, reflete um lucro consistente, indicando uma empresa lucrativa e bem gerida.

## Tabela 19

### Demonstração de Resultados

Rubricas	(Euros)										
	Pré-Exploração	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Vendas e serviços prestados		178 559,36	192 836,23	207 832,51	223 353,95	232 377,45	241 765,50	246 600,81	251 532,82	256 563,48	261 694,75
Subsídios à Exploração											
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos											
Variação nos inventários da produção											
Trabalhos para a própria entidade											
CMVMC		-33 228,87	-36 707,53	-40 227,20	-43 619,06	-45 381,27	-47 214,67	-48 158,97	-49 122,15	-50 104,59	-51 106,68
Fornecimento e serviços externos		-36 508,68	-37 963,49	-39 498,86	-41 120,03	-42 298,51	-43 514,95	-44 385,25	-45 272,96	-46 178,41	-47 101,98
Gastos com o pessoal		-51 503,50	-52 533,57	-53 584,24	-54 655,93	-55 749,04	-56 864,03	-58 001,31	-59 161,33	-60 344,56	-61 551,45
Imparidade de inventários (perdas/reversões)											
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)											
Provisões (aumentos/reduções)											
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)											
Aumentos/reduções de justo valor											
Outros rendimentos e ganhos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros gastos e perdas											
<b>EBITDA (Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>0,00</b>	<b>57 318,31</b>	<b>65 631,64</b>	<b>74 522,21</b>	<b>83 958,93</b>	<b>88 948,62</b>	<b>94 171,84</b>	<b>96 055,28</b>	<b>97 976,39</b>	<b>99 935,91</b>	<b>101 934,63</b>
Gastos/reversões de depreciação e amortização	0,00	-38 798,06	-38 798,06	-40 606,04	-44 632,85	-49 382,18	-36 574,74	-36 574,20	-36 574,20	-36 574,20	-25 574,20
Imparidade de ativos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)											
<b>EBIT (Resultado Operacional)</b>	<b>0,00</b>	<b>18 520,25</b>	<b>26 833,58</b>	<b>33 916,18</b>	<b>39 326,09</b>	<b>39 566,44</b>	<b>57 597,10</b>	<b>59 481,08</b>	<b>61 402,19</b>	<b>63 361,71</b>	<b>76 360,43</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	0,00	46,31	78,02	110,49	126,31	124,34	151,80	178,18	192,08	220,68	249,36
Juros e gastos similares suportados	0,00	-4 917,20	-5 146,99	-5 387,52	-5 639,29	-5 655,27	-5 374,92	-5 081,47	-4 774,31	-4 452,79	-4 116,25
<b>RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>13 649,35</b>	<b>21 764,60</b>	<b>28 639,14</b>	<b>33 813,10</b>	<b>34 035,52</b>	<b>52 373,99</b>	<b>54 577,79</b>	<b>56 819,96</b>	<b>59 129,60</b>	<b>72 493,55</b>
Imposto sobre o rendimento do período	0,00	-2 866,36	-4 570,57	-6 014,22	-7 100,75	-7 147,46	-10 998,54	-11 461,34	-11 932,19	-12 417,22	-15 223,65
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>0,00</b>	<b>10 782,99</b>	<b>17 194,04</b>	<b>22 624,92</b>	<b>26 712,35</b>	<b>26 888,06</b>	<b>41 375,45</b>	<b>43 116,46</b>	<b>44 887,77</b>	<b>46 712,38</b>	<b>57 269,90</b>
Dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RESULTADO LÍQUIDO RETIDO</b>	<b>0,00</b>	<b>10 782,99</b>	<b>17 194,04</b>	<b>22 624,92</b>	<b>26 712,35</b>	<b>26 888,06</b>	<b>41 375,45</b>	<b>43 116,46</b>	<b>44 887,77</b>	<b>46 712,38</b>	<b>57 269,90</b>

Fonte: Elaboração Própria

Quanto ao balanço, refletido na tabela 20, este apresenta os ativos (recursos da empresa), o passivo (obrigações da empresa) e o capital próprio (valor líquido da empresa).

## Tabela 20

### Balanço

Rubricas	(Euros)										
	Pré-Exploração	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>ATIVO</b>											
<b>Ativo Não Corrente</b>	<b>497 656,24</b>	<b>458 858,18</b>	<b>420 060,12</b>	<b>384 878,57</b>	<b>365 245,72</b>	<b>370 863,54</b>	<b>334 288,80</b>	<b>297 714,60</b>	<b>286 140,40</b>	<b>249 566,20</b>	<b>223 992,00</b>
Ativos fixos tangíveis	493 696,24	456 218,05	418 739,86	384 878,17	365 245,72	370 863,54	334 288,80	297 714,60	286 140,40	249 566,20	223 992,00
Propriedades de Investimento											
Ativos Intangíveis	3 960,00	2 640,13	1 320,26	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investimentos financeiros											
<b>Ativo corrente</b>	<b>28 449,91</b>	<b>97 170,69</b>	<b>160 892,92</b>	<b>226 118,62</b>	<b>257 895,05</b>	<b>254 119,35</b>	<b>309 117,77</b>	<b>361 955,01</b>	<b>389 832,97</b>	<b>447 109,34</b>	<b>504 484,07</b>
Ativos financeiros	2 769,07	3 058,96	3 352,27	3 634,92	3 781,77	3 934,56	4 013,25	4 093,51	4 175,38	4 258,89	4 258,89
Clientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Estado e Outros Entes Públicos	24 180,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acionistas/sócios											
Outros Ativos Correntes											
Diferimentos											
Caixa e depósitos bancários	1 500,00	94 111,73	157 540,65	222 483,69	254 113,27	250 184,79	305 104,52	357 861,49	385 657,59	442 850,45	500 225,18
<b>TOTAL ATIVO</b>	<b>526 106,15</b>	<b>556 028,88</b>	<b>580 953,04</b>	<b>610 997,18</b>	<b>623 140,77</b>	<b>624 982,89</b>	<b>643 406,57</b>	<b>659 669,61</b>	<b>675 973,37</b>	<b>696 675,54</b>	<b>728 476,07</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>											
Capital realizado	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Reservas (quotas próprias)											
Outros instrumentos de capital próprio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reservas											
Resultados transitados		0,00	10 782,99	27 977,03	50 601,95	77 314,30	104 202,36	145 577,81	188 694,26	233 582,03	280 294,41
Excedentes de revalorização											
Outras variações no capital próprio											
Resultado líquido do período	0,00	10 782,99	17 194,04	22 624,92	26 712,35	26 888,06	41 375,45	43 116,46	44 887,77	46 712,38	57 269,90
<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO</b>	<b>5 000,00</b>	<b>15 782,99</b>	<b>32 977,03</b>	<b>55 601,95</b>	<b>82 314,30</b>	<b>109 202,36</b>	<b>150 577,81</b>	<b>193 694,26</b>	<b>238 582,03</b>	<b>285 294,41</b>	<b>342 564,32</b>
<b>PASSIVO</b>											
<b>Passivo não corrente</b>	<b>521 106,15</b>	<b>526 023,36</b>	<b>531 170,35</b>	<b>515 513,63</b>	<b>494 109,62</b>	<b>466 785,97</b>	<b>439 168,86</b>	<b>411 244,60</b>	<b>382 998,82</b>	<b>354 416,49</b>	<b>346 526,15</b>
Provisões											
Acionistas/sócios	100 221,23	100 221,23	100 221,23	100 221,23	100 221,23	100 221,23	100 221,23	100 221,23	100 221,23	100 221,23	100 221,23
Financiamentos obtidos	105 221,23	110 138,43	115 285,43	120 672,95	120 313,19	114 033,78	107 460,93	100 580,91	93 379,37	85 841,30	77 950,95
Outras Contas a pagar	315 663,69	315 663,69	315 663,69	294 619,45	273 575,20	252 530,95	231 486,71	210 442,46	189 398,21	168 353,97	168 353,97
<b>Passivo corrente</b>	<b>0,00</b>	<b>14 222,53</b>	<b>16 805,67</b>	<b>39 881,61</b>	<b>46 716,85</b>	<b>48 994,57</b>	<b>53 659,90</b>	<b>54 730,74</b>	<b>54 392,52</b>	<b>56 964,63</b>	<b>39 385,61</b>
Fornecedores	0,00	8 760,28	9 435,27	10 122,02	10 778,40	11 164,37	11 552,90	11 785,96	12 019,63	12 260,03	12 492,45
Estado e Outros Entes Públicos	0,00	5 462,25	7 370,40	8 715,34	8 895,15	10 506,55	14 489,90	15 022,53	14 127,10	16 122,28	19 002,81
Acionistas/sócios											
Financiamentos Obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	5 999,06	6 279,41	6 572,86	6 880,02	7 201,54	7 538,08	7 890,35
Outras contas a pagar	0,00	0,00	0,00	21 044,25	21 044,25	21 044,25	21 044,25	21 044,25	21 044,25	21 044,25	0,00
<b>TOTAL PASSIVO</b>	<b>521 106,15</b>	<b>540 245,89</b>	<b>547 976,02</b>	<b>555 395,23</b>	<b>540 826,47</b>	<b>515 780,54</b>	<b>492 828,76</b>	<b>465 975,34</b>	<b>437 391,34</b>	<b>411 381,12</b>	<b>385 911,76</b>
<b>TOTAL PASSIVO + CAPITAIS PRÓPRIOS</b>	<b>526 106,15</b>	<b>556 028,88</b>	<b>580 953,04</b>	<b>610 997,18</b>	<b>623 140,77</b>	<b>624 982,89</b>	<b>643 406,57</b>	<b>659 669,61</b>	<b>675 973,37</b>	<b>696 675,54</b>	<b>728 476,07</b>

Fonte: Elaboração Própria

Através do balanço é possível fazer uma breve análise sobre o equilíbrio financeiro a curto e médio e longo-prazo, utilizando rácios.

**Tabela 21**

Rácios de Liquidez

	Pré-Exploração	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Rácios de Estrutura</b>											
<b>Rácios de Liquidez:</b>											
Liquidez Geral	0,000	6,832	9,574	5,670	5,520	5,187	5,761	6,613	7,167	7,849	12,809
Liquidez Reduzida	0,000	6,617	9,374	5,579	5,439	5,106	5,686	6,539	7,090	7,774	12,701
Liquidez Imediata	0,000	6,617	9,374	5,579	5,439	5,106	5,686	6,539	7,090	7,774	12,701
Taxa de Cobertura do Ativo Corrente	1,000	0,854	0,896	0,824	0,819	0,807	0,826	0,849	0,860	0,873	0,922
Taxa de Cobertura dos Inventários	10,274	27,116	42,982	51,235	55,841	52,134	63,654	75,052	80,338	91,607	109,206

Fonte: Elaboração Própria

Os rácios de liquidez medem a capacidade da empresa de pagar as suas obrigações de curto prazo. Neste estudo, observa-se um aumento constante ao longo do período do projeto, mostrando tendências positivas e indicando uma posição financeira sólida, sugerindo que a empresa possui ativos líquidos suficientes para enfrentar desafios financeiros (vide Tabela 21).

**Tabela 22**

Rácios de Endividamento

<b>Rácios de Endividamento:</b>											
Cobertura do Ativo não Corrente por Capitais Permanentes	1,057	1,181	1,343	1,484	1,578	1,553	1,764	2,032	2,172	2,563	3,076
Cobertura do Ativo não Corrente por Capitais Próprios	0,010	0,034	0,079	0,144	0,225	0,294	0,450	0,651	0,834	1,143	1,529
Autonomia Financeira	0,010	0,028	0,057	0,091	0,132	0,175	0,234	0,294	0,353	0,410	0,470
Solvabilidade	0,010	0,029	0,060	0,100	0,152	0,212	0,306	0,416	0,545	0,694	0,888
Capacidade de Endividamento	0,010	0,029	0,058	0,097	0,143	0,190	0,255	0,320	0,384	0,446	0,497

Fonte: Elaboração Própria

Os rácios de endividamento, representados na Tabela 22, avaliam a capacidade de financiamento da empresa. O crescimento constante apresentado tanto na Cobertura de Ativo não corrente por Capitais Permanentes como nos Capitais Próprios, indica uma estrutura de capital saudável, mostrando que a empresa se consegue financiar de forma adequada e com recursos próprios.

Já em relação ao rácio da autonomia financeira, é representado pela proporção do Capital Próprio em relação ao total do Ativo. Para obter uma boa autonomia pretende-se que este

indicador apresente um valor superior a 0,3 (30%). Este projeto demonstra um baixo nível de independência financeira nos primeiros seis anos de exploração. No entanto, nos anos subsequentes, apresenta uma melhoria gradual, superando o valor de referência. Isso reflete uma maior independência de recursos externos.

O rácio da solvabilidade obtém-se dividindo o Capital Próprio pelo Passivo (Capital Alheio). Para obter uma boa solvabilidade pretende-se que se posicione num valor superior a 0,5 (50%). Com base nos resultados apurados, observa-se uma capacidade reduzida até 2033. Após esse período a empresa consegue melhorar a sua capacidade de pagamento. Isso significa que consegue cumprir as suas dívidas a médio-longo prazo.

Em termos de eficiência operacional, verifica-se na tabela 23, que esta diminuiu ao longo dos anos, tanto na Rotação do Ativo como na Rotação dos Capitais Próprios, o que pode ser um ponto a ter em atenção, sugerindo uma otimização do uso dos seus capitais próprios. É importante monitorizar a eficiência operacional para garantir um crescimento sustentável.

### Tabela 23

#### Rácios de Atividade e Gestão

Rácios de Atividade e Gestão										
Prazo Médio de Recebimento (dias)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prazo Médio de Pagamento (dias)	79	77	75	74	74	73	73	73	73	73
Duração Média de Inventários (dias)	32	31	31	31	31	30	30	30	30	30
Rotação do Ativo	0,321	0,332	0,340	0,358	0,372	0,376	0,374	0,372	0,368	0,359
Rotação dos Capitais Próprios	11,313	5,848	3,738	2,713	2,128	1,606	1,273	1,054	0,899	0,764

Fonte: Elaboração Própria

## 5. Análise da Viabilidade Económica do Projeto

Para a análise da viabilidade económica foram utilizados 3 indicadores principais:

- **Valor Atual Líquido (VAL)** - somatório dos Cash Flows anuais atualizados à taxa escolhida, e deduzidos do montante, atualizado à mesma taxa, dos investimentos
- **Taxa Interna de Rendibilidade (TIR)** – é a taxa de atualização que torna o VAL=0, ou seja, é a taxa máxima a que o investidor pode remunerar os capitais.

- **Payback** - corresponde ao período médio de recuperação do investimento, ou seja, é o tempo que demora a que as receitas geradas pelo investimento igualem a despesa inicial.

Para o cálculo destes indicadores foram utilizados os pressupostos da tabela 24, abaixo:

**Tabela 24**

Pressupostos Indicadores Viabilidade

Descrição	
<b>Método de Cálculo do Valor Residual:</b>	
1 - Valor Líquido Contabilístico	1
2 - Alienação dos Ativos Fixos (Valor de Mercado)	
3 - Valor da Empresa (Modelo de Gordon)	
<b>Cálculo da Taxa de Atualização:</b>	
- Taxa de juro sem risco (Rf)	3%
- Prémio de risco do mercado (Rm-Rf)	8%
- Beta de empresas equivalentes ( $\beta$ )	1
- Taxa de inflação - apenas quando o projeto tiver sido calculado a preços correntes (z)	2%

Fonte: Elaboração Própria

A taxa de juro sem risco (Rf) considerada é de 3%, estipulada no leilão de bilhetes de tesouro, do dia 18/09/2024, verificada na Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública (IGCP, 2024).

Analisando a avaliação na perspetiva do projeto (vide Tabela 25), obteve-se o resultado de um VAL de 38 380 euros, o que significa que se consegue recuperar o capital investido à taxa indicada e ainda gerar um excedente financeiro.

Quanto à TIR, espera-se tirar deste projeto uma rendibilidade de 9%, o que é superior à taxa de custo de oportunidade de capital. Ou seja 9% é a taxa máxima de retorno que um investidor pode oferecer aos seus financiadores pelo dinheiro investido no projeto.

Já em relação ao Payback, atendendo à taxa de atualização utilizada, espera-se recuperar o investimento em 10 anos.

## Tabela 25

### Avaliação na Perspetiva do Projeto

<b>Valor Atual Líquido (VAL)</b>	38 380
<b>Taxa Interna de Rendibilidade (TIR)</b>	9%
<b>Pay Back Period</b>	10 anos e 0 meses

	Pré-Exploração	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Free Cash Flow to Firm	-526 106	88 676	60 582	62 281	50 303	27 438	82 519	83 785	58 869	88 297	86 205	213 479
WACC (Weighted Average Cost of Capital)	1%	5%	6%	6%	7%	8%	9%	9%	10%	10%	11%	11%
Fator de Atualização	1,00	1,05	1,11	1,18	1,26	1,36	1,48	1,62	1,79	1,97	2,19	2,43
Cash Flows Atualizados	-526 106	84 656	54 752	52 861	39 828	20 124	55 630	51 597	32 952	44 739	39 388	87 960
Cash Flows Atualizados Acumulados	-526 106	-441 450	-386 699	-333 837	-294 010	-273 886	-218 256	-166 659	-133 706	-88 968	-49 579	38 380

(Euros)

Fonte: Elaboração Própria

Com base nos indicadores apresentados, o projeto demonstra viabilidade económica, sugerindo que os benefícios financeiros esperados superem os custos a longo prazo. No entanto, é importante reconhecer que o projeto envolve um risco considerável devido ao elevado montante de investimento necessário.

## 6. Conclusões

A execução deste projeto envolveu diversas etapas e permitiu avaliar a viabilidade económico-financeira do estabelecimento de um empreendimento de turismo rural, em Alcoutim.

Consideram-se que as metodologias adotadas permitiram analisar os fatores externos que impactam positiva e negativamente o desenvolvimento do negócio, bem como identificar os pontos fortes e fracos do empreendimento. Esta análise possibilitou ainda a definição de uma visão estratégica futura, tendo em consideração tanto os aspetos favoráveis para o concelho de Alcoutim quanto a mitigação dos fatores menos favoráveis.

Através da análise das características e da evolução do turismo rural em Portugal, verificou-se que este segmento demonstra um crescimento significativo. Este crescimento é impulsionado pela procura de experiências autênticas e pela valorização do património cultural e natural. A tendência reflete uma mudança no comportamento dos turistas, que cada vez mais procuram destinos tranquilos e menos explorados, longe do turismo de massas, como tal, a oferta de turismo rural tem se diversificado para atender à crescente procura.

Quanto à adoção de práticas sustentáveis no turismo rural estas têm tido um impacto cada vez maior, tanto no meio ambiente quanto na satisfação dos turistas. Práticas como o uso de energia renovável, a redução de resíduos e o apoio a iniciativas locais de conservação são valorizadas e, não só contribuem para a preservação dos recursos naturais, mas também fortalecem a economia local, promovendo um desenvolvimento mais equilibrado.

É também importante procurar a melhoria contínua, através de certificações ambientais reconhecidas, educando e sensibilizando os hóspedes sobre as práticas sustentáveis, incentivá-los a participar, realizar avaliações periódicas do impacto das operações do alojamento e identificar áreas para melhoria

Contudo, a sustentabilidade no turismo é um caminho contínuo e que exige a colaboração de todos, desde governos, empresas, comunidades locais e turistas

Em relação à região de Alcoutim, conclui-se que possui potencial turístico significativo devido à sua riqueza natural, cultural e histórica. Apesar de enfrentar desafios como a baixa densidade populacional, os resultados indicam que existe uma procura significativa por experiências autênticas de turismo rural, e que Alcoutim tem potencial para satisfazer essa procura, especialmente se forem implementadas estratégias para mitigar os fatores menos favoráveis, como a escassez de transportes públicos. Dado o perfil atual de turistas em Alcoutim, pode ser vantajoso focar em segmentos específicos, como o turismo de natureza, turismo cultural e atividades ao ar livre, que podem atrair visitantes interessados em experiências tranquilas

Atendendo à questão de investigação colocada inicialmente:

*É viável desenvolver um negócio de turismo rural em Alcoutim?*

Em termos financeiros e económicos, com base nos cálculos efetuados é possível concluir que o projeto é viável.

Com base nas previsões apuradas, o projeto apresenta um caminho de crescimento sustentável, com aumentos tanto na receita quanto no lucro líquido a longo prazo.

A análise financeira indica que, apesar dos altos custos iniciais de investimento, o Retiro do Rio tem potencial para ser financeiramente viável a longo prazo. A projeção de receitas, aliada a um controlo dos custos operacionais e a uma gestão eficiente, sugere que o retorno sobre o investimento pode ser alcançado dentro do prazo esperado.

o Retiro do Rio pode ser um projeto bem-sucedido com a implementação adequada do plano de negócio proposto,

Em relação às limitações do para o desenvolvimento do projeto destaca-se a escassez de dados estatísticos específicos sobre o turismo rural em Alcoutim. A maioria dos dados refere-se ao turismo rural em geral, o que dificulta a obtenção de informações detalhadas e precisas sobre o segmento específico nesta região.

## Bibliografia

- Aguiar, L. F. M. (2017). *Perfil, motivações e a satisfação dos turistas em espaço rural: uma análise nos Açores* (Dissertação de Mestrado). Universidade dos Açores.  
<http://hdl.handle.net/10400.3/4445>
- Almeida, S., & Lelis, C. (2024). *Implications of New Media in Brands' Visual Identities: A Systematic Literature Review*. Martins, N., & Brandão, D. (Eds) *Advances in Design and Digital Communication IV. DIGICOM 2023*. (Vol 35). Springer, Cham.  
[https://doi.org/10.1007/978-3-031-47281-7\\_66](https://doi.org/10.1007/978-3-031-47281-7_66)
- An, W., & Alarcón, S. (2020). *How can rural tourism be sustainable? A systematic review*. *Sustainability (Switzerland)* (Vol. 12, Issue 18). MDPI.  
<https://doi.org/10.3390/SU12187758>
- André, P. (2022). *Antologia de Ensaios: Compromissos com o Meio Ambiente: 50 anos da Conferência de Estocolmo (1972-2022)*. DIÂMIA 'CET-IUL. ISBN 978-987-781-682-6  
[https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/25932/1/conferenceObject\\_hdl25932.pdf](https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/25932/1/conferenceObject_hdl25932.pdf)
- Bellato, L. & Pollock, A. (2023). *Regenerative tourism: a state-of-the-art review*. *Tourism Geographies*, <https://doi.org/10.1080/14616688.2023.2294366>
- Bento, R., Marques, C. P., & Guedes, A. (2022). *Rural tourism in Portugal: moving to the countryside*. *Journal of Maps*, 18(1), 79–88.  
<https://doi.org/10.1080/17445647.2022.2079430>
- Blocher, E. J., Stout, D.E., Juras, P.E., & Cokins, G. (2020). *Cost management: A strategic emphasis* (7<sup>th</sup> ed.). McGraw-Hill Education.
- Buckley, R. (2010). *Conservation tourism*. CABI.  
<https://doi.org/10.1079/9781845936655.0000>
- Buhalis, D. (2022). *Encyclopedia of Tourism Management and Marketing*. Edward Elgar Publishing.
- Carson, D., & Koster, R. (2015). *Theoretical Perspectives on Rural Tourism Development*. K. Bricker, & H. Donohoe (Eds.), *Demystifying theories in tourism research* (pp. 46-63). CABI. <https://doi.org/10.1079/9781780647227.0046>
- Catarino, H. (2015). *FORMAS DE OCUPACIÓN RURAL EN ALCOUTIM (ALGARVE)* (SS. V-X). *Cuadernos De Prehistoria Y Arqueología De La Universidad Autónoma De Madrid*, 32. <https://doi.org/10.15366/cupauam2006.32.006>
- Chan, J. K. L. (2023). *Sustainable Rural Tourism Practices from the Local Tourism Stakeholders' Perspectives*. *Global Business and Finance Review*, 28(3), 136–149.  
<https://doi.org/10.17549/gbfr.2023.28.3.136>
- Cheng, H., Yang, Z., & Liu, S. J. (2020). *Rural stay: a new type of rural tourism in China*. *Journal of Travel and Tourism Marketing*, 37(6), 711–726.  
<https://doi.org/10.1080/10548408.2020.1812467>

- Chesbrough, H., & Schwartz, K. (2007). *Innovating business models with co-development partnerships*. *Research Technology Management*, 50(1), 55–59. <https://doi.org/10.1080/08956308.2007.11657419>
- Carrasqueira, H., & Rodrigues, L. (2004). *Do propósito de desenvolvimento económico e social, à realidade das assimetrias: o caso de Alcoutim*. *Estudos I*, 159–176. Faculdade de Economia da Universidade do Algarve
- Erianda, A., Alanda, A., & Hidayat, R. (2023). *Systematic Literature Review: Digitalization of Rural Tourism Towards Sustainable Tourism*. *International Journal of Advanced Science Computing and Engineering* (Vol. 5, Issue 3).
- Filho, O. M. (2014). *A análise SWOT e sua relevância para o planeamento estratégico*. III Congresso Internacional de Ciência, Tecnologia e Desenvolvimento. Universidade de Taubaté.
- Gitman, L. J. (2015). *Principles of Managerial Finance*. Pearson
- Heinicke, M. (2001). *Algarve: Na Up-to-date Travel Guide: [with Fold-out Map]*. Hunter Publishing, Inc.
- Henriques, C. (2003). *Turismo, Cidade e Cultura: Planeamento e Gestão Sustentáveis*. (Capítulo V - Políticas de Turismo Urbano: Planeamento e Gestão do Turismo Urbano Sustentável). Edições Sílabo.
- Henriques N. C., Afonso, C., Varela, L., Mira, S., & Azevedo-Rodrigues, L. (2023). *TURISMO CIENTÍFICO EM REGIÕES TURÍSTICAS DE SOL E MAR: CONTRIBUTOS PARA UM ROTEIRO METODOLÓGICO DE INVESTIGAÇÃO NA REGIÃO DO ALGARVE (PORTUGAL)*. *Gestión Turística*, (39), 9–28. <https://doi.org/10.4206/gest.tur.2023.n39-02>
- Karlsson, T., & Honig, B. (2009). *Judging a business by its cover: An institutional perspective on new ventures and the business plan*. *Journal of Business Venturing*, 24(1), 27–45. <https://doi.org/10.1016/j.jbusvent.2007.10.003>
- Kastenholz, E., Fernández-Ferrín, P., & Rodrigues, Á. (2021). *European Countryside MENDELU NOSTALGIA, SENSATIONS AND LOCAL PRODUCTS IN RURAL TOURISM EXPERIENCES IN A PORTUGUESE SCHIST VILLAGE*. *Europ. Countrys.*, 13(3), 599–621. <https://doi.org/10.2478/euco-2021-0034>
- Kotler, P., Kartajaya, H., & Setiawan, I. (2017). *Marketing 4.0: Do tradicional ao digital*. Rio de Janeiro: Sextante.
- Kovshun, N., Kliuchnyk, A., Tymchuk, S., Orlenko, O., Soloviova, O., & Horiunova, K. (2023). *Rural tourism potential in the development of the agriculture-industrial complex*. *E3S Web of Conferences*, 408. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202340801026>
- Li, H. (2022). *Study on the Development Model of Rural Smart Tourism Based on the Background of Internet of Things*. *Wireless Communications and Mobile Computing*, 2022. <https://doi.org/10.1155/2022/9688023>

- Maldonado-López, B., Ledesma-Chaves, P., & Gil-Cordero, E. (2024). *Cross-border destination image for sustainable tourism development in peripheral areas*. *Journal of Travel and Tourism Marketing*, 41(4), 614–639. <https://doi.org/10.1080/10548408.2024.2319864>
- Mohand-Amar, S. (2024). *Nascent tourism entrepreneurship: The effect of business planning on new venture creation in the hospitality and tourism sector*. *Journal of Global Entrepreneurship Research*, 14(3). <https://doi.org/10.1007/s40497-024-00376-6>
- Moreira, M. (2023). *A Comunicação Digital e o Turismo: Dois Aliados? The Trends Hub*, (3). <https://doi.org/10.34630/tth.vi3.5045>
- Ortiz Betancourt, I., Meza Téllez, M. del C., Villar Sánchez, P. M., López Castro, L. M., & Berdón Carrasco, J. S. (2021). *Entrepreneurship as a Mechanism to Strengthen Rural Communities*. *European Journal of Business and Management Research*, 6(2), 107–110. <https://doi.org/10.24018/ejbmr.2021.6.2.800>
- Osterwalder, A., & Pigneur, Y. (2010). *Business Model Generation: A Handbook for visionaries, game changers and challengers*. John Wiley & Sons.
- Pato, M.L. (2021) *Turismo no Espaço Rural em Portugal – uma análise quantitativa da oferta e da procura*. Antonnela Carvalho de Oliveira, Turismo, cidades, colecionismo e museus 2. Capítulo 9, pp. 80-87, Editora Atena, Curitiba, Brasil. <https://doi.org/10.22533/at.ed.7092123099>
- Pereiro, X. (2018). *Abordagem exploratória do turismo rural de Trás-os-Montes e Alto Douro (Portugal)*. *Análise Social*, 53(226), 58–87. <https://doi.org/10.31447/AS00032573.2018226.03>
- Pine, B. J., & Gilmore, J. H. (2013). *The experience economy: Past, present and future*. In *Handbook on the Experience Economy* (pp. 21–44). Edward Elgar Publishing Ltd. <https://doi.org/10.4337/9781781004227.00007>
- Radhika, M. V. (2020). *RURAL TOURISM-Features, Components and Key drivers for its Growth*. In *International Journal of Creative Research Thoughts* (Vol. 8). [www.ijcrt.org](http://www.ijcrt.org)
- Ribeiro, J. C., Freitas, M. M. de, & Mendes, R. B. (2001). *O Turismo no Espaço Rural: uma digressão pelo tema a pretexto da situação e evolução do fenómeno em Portugal*. Universidade do Minho. <https://hdl.handle.net/1822/1397>
- Rocha, C. M. N. (2020). *Conhecer os clientes para melhor vender: Caso de estudo de uma empresa de transfer de turistas a operar na região do Algarve* (Dissertação de Mestrado). ISCTE – Instituto Universitário de Lisboa. <http://hdl.handle.net/10071/21993>
- Rosalina, P. D., Dupre, K., & Wang, Y. (2021). *Rural tourism: A systematic literature review on definitions and challenges*. *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 47, 134–149. <https://doi.org/10.1016/j.jhtm.2021.03.001>
- Rosário, A., & Raimundo, R. (2021). *Importance of value propositions in marketing: Research and challenges*. *Academy of Strategic Management Journal* (Vol. 20), 163.

- Saah, P. (2022). *Critical Factors for the Successful Implementation of a Strategic Business Plan among Small and Medium Size Enterprises*. International Review of Management and Marketing, 12(4), 19–28. <https://doi.org/10.32479/irmm.13280>
- Sachs, J.D., Lafortune, G., & Fuller, G. (2024). *The SDGs and the UN Summit of the Future. Sustainable Development Report 2024*. Sustainable Development Solutions Network. Dublin University Press Dublin, Ireland, 2024. ISBN: 978-0-903200-19-6
- Siddiqui, A. A. (2021). *The Use of Pestel Analysis Tool of Quality Management in the Health Care Business and its Advantages*. American Journal of Biomedical Science & Research, 14(6), 507–512. <https://doi.org/10.34297/ajbsr.2021.14.002046>
- Silva, R. P. (2021). *O futuro do turismo: o turismo de Portugal pós COVID*. Universidade Lusíada. <http://hdl.handle.net/11067/6201>
- Silva, S., & Carvalho, P. (2022). *Rural Tourism in Portugal in the context of uncertainty arising from COVID-19*. Biblos, 8, 169–194. [https://doi.org/10.14195/0870-4112\\_3-8\\_8](https://doi.org/10.14195/0870-4112_3-8_8)
- Souza, A., Machado de Oliveira, A.M., Fossile, D.K., Ogu, E. Ó., Dalazen, L.L., & Pereira da Veiga, C. (2020). *Business plan analysis using multi-index methodology: Expectations of return and perceived risks*. SAGE Open, 10(1), 1-15. <https://doi/pdf/10.1177/2158244019900171>
- Suryani, D. A., Purwanto, P., Purnaweni, H., & Yuniningsih, T. (2023). *Sustainability of Rural Ecotourism*. E3S Web of Conferences, 448. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202344803048>
- Valadares, D. I. C. M. (2013). *O perfil do turista jovem no turismo cultural e rural* (Dissertação de Mestrado). Universidade de Aveiro. <http://hdl.handle.net/10773/12386>
- Van Buren, N., Demmers, M., Van der Heijden, R., & Wiltox, F. (2016). *Towards a circular economy: The role of Dutch logistics industries and governments*. Sustainability, 8 (7), 647. <https://doi.org/10.3390/sub8070647>
- Velosa, A., Rodrigues, H., & Silva, P. (2024). *Intervention in Portuguese Historic Villages Facing Desertification and Climate Change*. Procedia Structural Integrity, 55, 24–31. <https://doi.org/10.1016/j.prostr.2024.02.004>
- Welter, C., Scrimshire, A., Tolonen, D., & Obrimah, E. (2021). *The road to entrepreneurial success: business plans, lean startup, or both?* New England Journal of Entrepreneurship, 24(1), 21–42. <https://doi.org/10.1108/NEJE-08-2020-0031>
- Xie, D., & He, Y. (2022). *Marketing Strategy of Rural Tourism Based on Big Data and Artificial Intelligence*. Mobile Information Systems, 2022. <https://doi.org/10.1155/2022/9154351>
- Zannela, L.C.H. (2012) *Metodologia de Estudo e Pesquisa em Administração*. 2 Ed. UFSC. Florianópolis. ISBN: 978-85-61608-75-0

Zhao, X., Li, T., & Duan, X. (2024). *Studying tourism development and its impact on carbon emissions*. *Scientific Reports*, 14(1). <https://doi.org/10.1038/s41598-024-58262-w>

## Netografia

Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública (IGCP). (2024). *Bilhetes do Tesouro*. <https://www.igcp.pt/pt/menu-lateral/leiloes/bilhetes-do-tesouro/>, consultado em 20/09/2024.

Agência Lusa (2023). *Situação política em Portugal acompanhada pela imprensa europeia*. Observador. <https://observador.pt/2023/11/10/situacao-politica-em-portugal-acompanhada-pela-imprensa-europeia/>, consultado em 12/11/2023.

Agência Portuguesa do Ambiente. (2023). *Relatório do Estado do Ambiente 2022/2023*. Última Edição | Relatório do Estado do Ambiente (apambiente.pt), consultado em 06/06/2024.

ANEPC - Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (2023). *Perigo de incêndio rural: Medidas preventivas*. <https://prociv.gov.pt/pt/noticias/11072023-perigo-de-incendio-rural-medidas-preventivas/>, consultado em 02/11/2023

Banco de Portugal (2021). *Boletim Económico – dezembro 2021*. [https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/pdf-boletim/be\\_dez2021\\_p.pdf](https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/pdf-boletim/be_dez2021_p.pdf), consultado em 25/11/2023.

Banco de Portugal (2024). *Boletim Económico - março 2024*. <https://www.bportugal.pt/page/boletim-economico-marco-2024>, consultado em 30/04/2024.

Booking.com. (2024). Resultados de Pesquisa para Alcoutim. [https://www.booking.com/searchresults.pt-pt.html?aid=1610685&label=alcoutim-sKdm6BVwrIeKgZfEX\\_Hb\\_QS379618027156%3Ap1%3Ata%3Ap1%3Ap2%3Aac%3Aap%3Aneg%3Afi%3Atikwd-311752171101%3Aip9194101%3Ali%3Adec%3Adm%3Appccp%3DUmFuZG9tSVYkc2RIIyh9YcTrZg6rgS-QrwXL1eMo4Rw&gclid=CjwKCAjw0t63BhAUEiwA5xP54RBQ-FxWoSVHINcqy3Is3GLIH5w\\_7Bf-Gs8s2NE2CE60BYOPtB8sJxoCEXYQAvD\\_BwE&dest\\_type=city&redirected=1&dest\\_id=-2157528&source=city&redirected\\_from\\_city=1&keep\\_landing=1&sid=47dce747bd7358e4c7bc299c8de0da14](https://www.booking.com/searchresults.pt-pt.html?aid=1610685&label=alcoutim-sKdm6BVwrIeKgZfEX_Hb_QS379618027156%3Ap1%3Ata%3Ap1%3Ap2%3Aac%3Aap%3Aneg%3Afi%3Atikwd-311752171101%3Aip9194101%3Ali%3Adec%3Adm%3Appccp%3DUmFuZG9tSVYkc2RIIyh9YcTrZg6rgS-QrwXL1eMo4Rw&gclid=CjwKCAjw0t63BhAUEiwA5xP54RBQ-FxWoSVHINcqy3Is3GLIH5w_7Bf-Gs8s2NE2CE60BYOPtB8sJxoCEXYQAvD_BwE&dest_type=city&redirected=1&dest_id=-2157528&source=city&redirected_from_city=1&keep_landing=1&sid=47dce747bd7358e4c7bc299c8de0da14), consultado em 04/06/2024.

Câmara Municipal de Alcoutim (2020). *Descobrir Alcoutim*. <https://cm-alcoutim.pt/menu/695/descobrir-alcoutim>, consultado em 08/11/2023

Câmara Municipal de Alcoutim (2021a). *Breve Resumo Histórico*. <https://cm-alcoutim.pt/menu/6/breve-resumo-historico>, consultado em 11/11/2023.

Câmara Municipal de Alcoutim (2021b). *Cultura*. <https://cm-alcoutim.pt/menu/755/cultura>, consultado em 30/10/2023.

Centro de Competências na Luta Contra a Desertificação. (n.d.). *Sobre*. <https://ccdesert.pt/sobre/>, consultado em 16/11/2023.

- Costa R. (2024) *Uma nova era política em Portugal: desafios e perspetivas pós-eleições legislativas*. Expresso. <https://expresso.pt/opiniao/2024-03-14-Uma-nova-era-politica-em-Portugal-desafios-e-perspectivas-pos-eleicoes-legislativas-df2656b5>, consultado em 20/03/2024.
- Covas, A. (2023). *Alcoutim, uma área crítica da baixa densidade*. Sul Informação. <https://www.sulinformacao.pt/2023/05/alcoutim-uma-area-critica-da-baixa-densidade/>, consultado em 29/11/2023.
- CUF (2023). *Quais os benefícios do contacto com a natureza?* <https://www.cuf.pt/mais-saude/quais-os-beneficios-do-contacto-com-natureza>, consultado a 30/10/2023.
- Decreto Lei n.º 39/2008, de 7 de março. Diário da República: I Série, n.º 47. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/39-2008-247248> , consultado em 30/01/2024.
- Decreto Regulamentar n.º 25/2009, de 14 de setembro. Diário da República: I Série, n.º 178. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-regulamentar/25-2009-489774>, consultado em 10/01/2024.
- Direção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR) (2023). *Características do Turismo no Espaço Rural*. <https://www.dgadr.gov.pt/sistemas-de-producao-artesanal/turismo-rural/caracteristicas-do-turismo-no-espaco-rural#Definicoes>, consultado a 13/10/2023.
- EUR-Lex (2024). *Desenvolvimento sustentável*. [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/ALL/?uri=LEGISSUM:sustainable\\_development](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/ALL/?uri=LEGISSUM:sustainable_development), consultado a 01/05/2024.
- Herdade do Touril (2020) <https://herdadedotouril.com/>, consultado em 06/03/2024.
- IAPMEI (2021). *Linha de Apoio à Tesouraria para Micro e Pequenas Empresas*. <https://www.iapmei.pt/Paginas/Linha-de-Apoio-a-Tesouraria-para-Micro-e-Pequenas.aspx>, consultado em 05/04/2024
- Instituto Nacional de Estatística (INE). (2024). *Distribuição populacional em Alcoutim*. [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_unid\\_territorial&menuBOUI=13707095&contexto=ut&selTab=tab3](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_unid_territorial&menuBOUI=13707095&contexto=ut&selTab=tab3), consultado em 20/07/2024
- Instituto Nacional de Estatística (INE). (2019). *Anuário Estatístico da Região do Algarve: 2018*. Lisboa: INE. <https://www.ine.pt/xurl/pub/410492449>. ISBN 978-989-25-0503-9, consultado em 06/05/2024.
- Muchanga, E. (2019). *Análise Financeira com Base nos Rácios de Rendibilidade: Caso de uma Instituição do Ensino Superior Moçambicana*. Universidade Aberta. Disponível em [https://repositorioaberto.uab.pt/bitstream/10400.2/7297/1/TMG/MBA\\_EmilioMuchanga.pdf](https://repositorioaberto.uab.pt/bitstream/10400.2/7297/1/TMG/MBA_EmilioMuchanga.pdf), consultada em 09/04/2024.
- Odiana. (2024). *Sobre a Odiana*. <https://odiana.pt/sobre-a-odiana/>, consultado em 01/06/2024.

ONU (2015). Agenda 2030. Objetivos de Desenvolvimento Sustentável. In <https://unric.org/pt/17-objetivos-de-desenvolvimento-sustentavel-entram-em-vigor-a-1-de-janeiro/>, consultado em 15/11/2023.

Prado, M. (2021). *Energia. Entra em exploração a maior central solar do país, que fica em Alcoutim*. Expresso. <https://expresso.pt/economia/2021-09-19-Energia.-Entra-em-exploracao-a-maior-central-solar-do-pais-que-fica-em-Alcoutim-5cb52694>, consultado em 31/10/2023.

Portugal 2030 (n.d.). *O que é o Portugal 2030*. <https://portugal2030.pt/o-portugal-2030/o-que-e-o-portugal-2030/>, consultado em 19/12/2023.

Portaria n.º 16/2024, de 23 de janeiro. Diário da República n.º 16/2024, Série I de 2024-01-23. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/16-2024-838512865>, consultado em 01/02/2024.

Postal do Algarve (2022). *Alcoutim é um território rico em biodiversidade*. <https://postal.pt/edicao papel/caderno-alcoutim/alcoutim-e-um-territorio-rico-em-biodiversidade%ef%bf%bc/>, consultado em 20/11/2023.

Pordata. (n.d.). *Quadro-Resumo Município de Alcoutim: Censos*. <https://www.pordata.pt/censos/quadro-resumo-municipios-e-regioes/alcoutim-659>, consultado em 25/05/2024.

Santander. *Quais as vantagens dos carros elétricos e porque são o futuro?* <https://www.santander.pt/salto/vantagens-dos-carros-eletricos>, consultado em 25/04/2024.

Strategyzer. (2024). *The Business Model Canvas*. <https://www.strategyzer.com/library/the-business-model-canvas>, consultado em 15/05/2024.

Tomé, A. (2022). *2 anos de pandemia: O impacto económico no sector turístico*. Turismo de Portugal. <https://travelbi.turismodeportugal.pt/turismo-em-portugal/2-anos-de-pandemia-o-impacto-economico-no-setor-turistico-2022/>, consultado em 06/03/2024.

Turismo de Portugal (n.d.) *Estratégia Turismo 2027*. [https://www.turismodeportugal.pt/pt/Turismo\\_Portugal/Estrategia/Estrategia\\_2027/Paginas/default.aspx](https://www.turismodeportugal.pt/pt/Turismo_Portugal/Estrategia/Estrategia_2027/Paginas/default.aspx), consultado em 03/12/2023.

Turismo de Portugal (n.d.). *Programas de apoio e incentivos*. <https://business.turismodeportugal.pt/pt/Investir/Financiamento/programas/Paginas/default.aspx>, consultado em 26/11/2023.

Turismo de Portugal (2023a). *Sustentabilidade*. <https://business.turismodeportugal.pt/pt/crescer/sustentabilidade/Paginas/default.aspx>, consultado em 12/01/2024.

Turismo de Portugal (2023b). *Programa Adaptar Turismo*. <https://business.turismodeportugal.pt/pt/Investir/Financiamento/programas/Paginas/programa-adaptar-turismo.aspx>, consultado em 05/01/2024.

Turismo de Portugal (2024) Turismo no Espaço Rural e de Habitação – Dashboard. Disponível em: <https://travelbi.turismodeportugal.pt/alojamento/turismo-no-espaco-ruralhabitacao-dashboard/>, consultado em 07/06/2024.

Turismo de Portugal (2024). *SIGTUR – Sistema de Informação Geográfica do Turismo de Portugal*. <https://sigtur.turismodeportugal.pt/>, consultado em 25/05/2024.

Turismo de Portugal (n.d.). *Linha de apoio à qualificação da oferta*. <https://business.turismodeportugal.pt/pt/Investir/Financiamento/linhas-financiamento/Paginas/linha-apoio-qualificacao-oferta.aspx>, consultado em 03/01/2024.

Turisver (2023). *Demissão do Governo preocupa turismo pela instabilidade e pela urgência de haver Orçamento*. <https://turisver.pt/demissao-do-governo-preocupa-turismo-pela-instabilidade-e-pela-urgencia-de-haver-orcamento/>, consultado em 10/11/2023.

UNWTO (2019). *Baseline Report on the Integration of Sustainable Consumption and Production Patterns into Tourism Policies*. <https://www.eunwto.org/doi/epdf/10.18111/9789284420605>, consultado em 17/12/2023.

UNWTO (2023). *Rural Tourism*. <https://www.unwto.org/rural-tourism>, consultado em 12/11/2023.

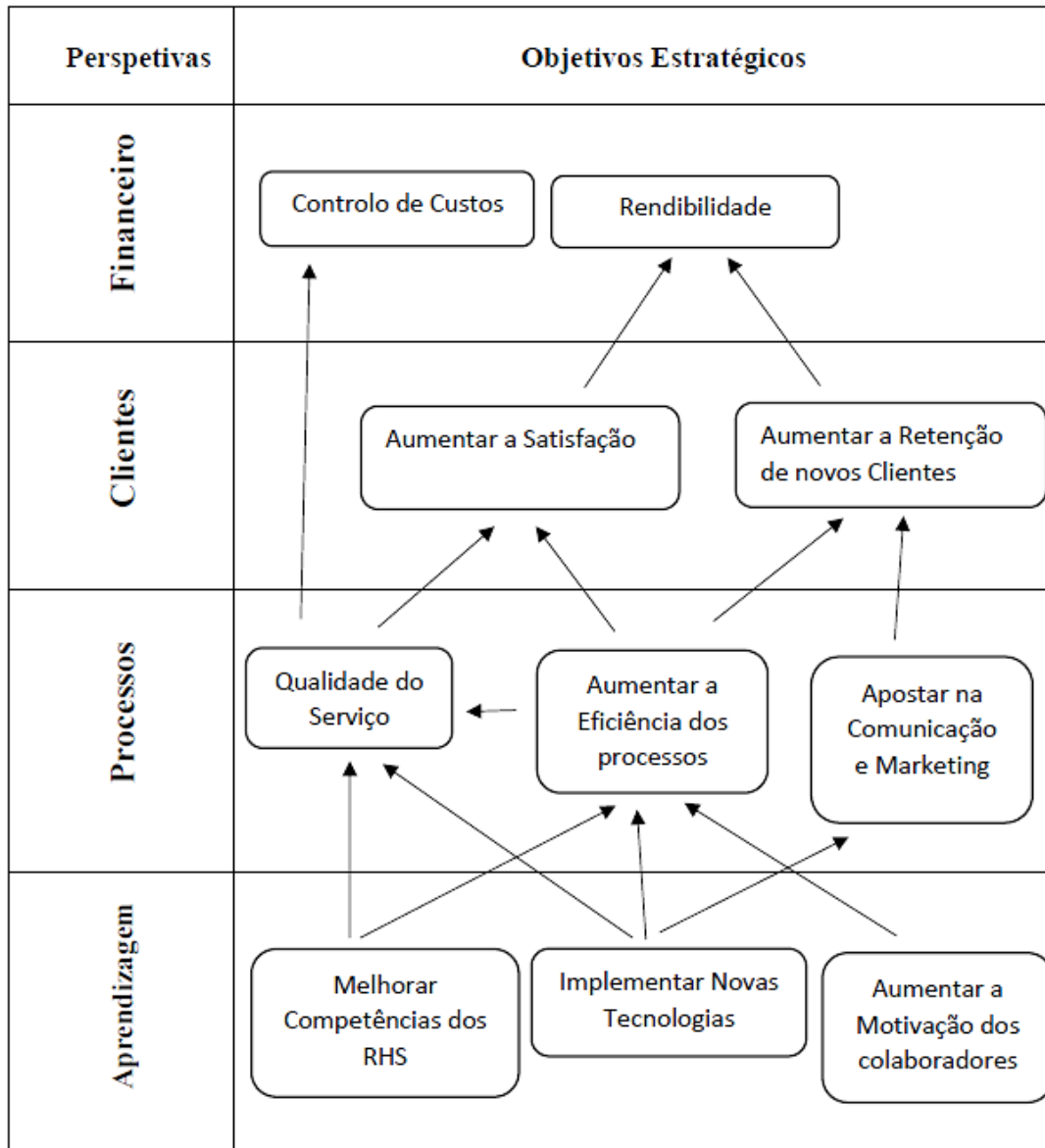
UNWTO (n.d.). Sustainable Development. <https://www.unwto.org/sustainable-development>, consultado em 06/12/2023.

World Travel & Tourism Council. (2023), *Hotel Sustainability Basics*. <https://wtcc.org/initiatives/hotel-sustainability-basics>, consultado em 09/04/2024.

## Apêndices

### Apêndice A - Mapa de estratégia

O Mapa da estratégia é uma representação gráfica que sintetiza os objetivos estratégicos da organização, facilitando o planeamento e a visualização das etapas necessárias para a sua execução. Este mapa é uma peça fundamental na gestão empresarial, pois permite facilitar a definição de metas organizacionais nas diferentes perspectivas.



## Apêndice B – Checklist de Requisitos para instalação de Turismo no Espaço Rural

(atualizada em Outubro 2016)

### Turismo no Espaço Rural

Portaria nº 937/2008, de 20 de Agosto

#### Turismo no Espaço Rural

1. Os proprietários ou entidades exploradoras ou dos seus representantes podem ou não residir no empreendimento durante o período de funcionamento	
2. As áreas têm ligação tradicional e significativa à agricultura ou ambiente e paisagem de carácter vincadamente rural	
3. A classificação atenderá ao enquadramento paisagístico, às amenidades rurais envolventes, à qualidade ambiental e à valorização de produtos e serviços produzidos na zona onde o empreendimento se localize	

#### Requisitos gerais de instalação

4. A instalação que envolva a realização de operações urbanísticas conforme definidas no RJUE deve cumprir as normas constantes daquele regime, bem como as normas técnicas de construção aplicáveis às edificações em geral, designadamente em matéria de segurança contra incêndio, saúde, higiene, ruído e eficiência energética	
5. O local escolhido deve obrigatoriamente ter em conta as restrições de localização legalmente definidas, com vista a acautelar a segurança de pessoas e bens face a possíveis riscos naturais e tecnológicos	
6. Rede interna de esgotos e respetiva ligação às redes gerais que conduzam as águas residuais a sistemas adequados ao seu escoamento, nomeadamente através da rede pública, ou de um sistema de recolha e tratamento adequado ao volume e natureza dessas águas, de acordo com a legislação em vigor, quando não fizerem parte das águas recebidas pelas câmaras municipais	
7. Nos locais onde não exista rede pública de abastecimento de água, os empreendimentos devem estar dotados de um sistema de abastecimento próprio com origem devidamente controlada	
8. A captação de água deve possuir as adequadas condições de proteção sanitária e o sistema ser dotado dos processos de tratamentos requeridos para potabilização da água ou para manutenção dessa potabilização, de acordo com as normas de qualidade da água em vigor, devendo para o efeito ser efetuadas análises físico-químicas e ou microbiológicas	
9. A instalação das infraestruturas, máquinas e, de um modo geral, de todo o equipamento necessário para o funcionamento dos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural deve efetuar-se de modo que não se produzam ruídos, vibrações, fumos ou cheiros suscetíveis de perturbar ou, de qualquer modo, afetar o ambiente do empreendimento e a	

comodidade dos hóspedes	
10. Os fatores perturbadores ou ruidosos que decorram do exercício normal, corrente e regular das atividades próprias das explorações agrícolas não são considerados para os efeitos previstos no número anterior, devendo, no entanto, sempre que possível, ser minimizado o seu efeito	
11. As unidades de alojamento podem integrar-se num edifício ou num conjunto de edifícios	
12. Caso as unidades de alojamento se situem em vários edifícios, estes deverão estar claramente identificados como fazendo parte integrante do empreendimento	

### Infra-estruturas e equipamentos

13. Sistema de iluminação e água corrente quente e fria	
14. Quando o sistema de abastecimento de água seja privativo, com capacidade para satisfazer as necessidades diárias do empreendimento	
15. Sistema e equipamentos de segurança contra incêndios nos termos de legislação específica;	
16. Sistema de climatização adequado às condições climatéricas do local onde se encontra situado o estabelecimento;	
17. Zona de arrumos separada das zonas destinadas aos hóspedes	
18. Sistema de armazenagem de lixo quando não exista serviço público de recolha	
19. Equipamento de primeiros socorros	
20. Área de estacionamento	
21. Telefone fixo ou móvel com ligação à rede exterior na área de receção (ver ponto 70. para casa de campo)	

### Zonas comuns

22. Área de <b>receção</b> e atendimento a hóspedes, devidamente identificado, com:	
23. Registo das entradas e saídas dos hóspedes;	
24. Serviço de reservas de alojamento;	
25. Receção, guarda e entrega aos hóspedes das mensagens, correspondência e outros objetos que lhe sejam destinados;	
26. Prestação de informação ao público sobre os serviços disponibilizados.	
27. O edifício principal deve dispor de uma sala de estar destinada aos hóspedes que pode ser a destinada ao uso do proprietário ou seu representante, quando ali residente	

**Unidades de alojamento (UA) – quartos ou suites (vide especificidade do agro-turismo ponto 74.)**

28. cama	
29. mesa-de-cabeceira ou solução de apoio equivalente	
30. espelho	
31. armário	
32. iluminação de cabeceira	
33. tomada elétrica	
34. instalação sanitária privativa	
35. Se existir sala privativa, a área mínima exigida para as mesmas é de 10 m2.	

**Cozinhas ou pequenas cozinhas (kitchenettes)**

36. frigorífico	
37. fogão	
38. placa ou micro-ondas	
39. lava-loiça	
40. dispositivo para absorver fumos e cheiros	
41. armários para víveres e utensílios	
42. Podem ser as destinadas ao uso do proprietário do empreendimento ou seu representante, quando ali residente	
43. Os TER podem fornecer diretamente aos seus utentes, a estabelecimentos de comércio a retalho ou a estabelecimentos de restauração ou de bebidas pequenas quantidades de produtos primários, transformados ou não, nos termos da legislação nacional que estabelece e regulamenta derrogações aos regulamentos comunitários relativos à higiene dos géneros alimentícios	

**Instalações sanitárias afetas ou integradas em unidades de alojamento**

44. Sanita	
45. duche ou banheira	
46. lavatório	
47. espelho	
48. ponto de luz	
49. tomada de corrente elétrica	

50. água corrente quente e fria	
51. sabonete ou gel de banho	

### Informações

52. Escrita, em português e em pelo menos outra língua oficial da união europeia, sobre:	
53. Condições gerais da estada e normas de utilização do empreendimento, incluindo preços dos serviços disponibilizados e respetivos horários, bem como equipamentos existentes à disposição dos hóspedes para a prática de desportos ou de outras atividades de animação turística e regras para a sua utilização	
54. Áreas do empreendimento de acesso reservado ao seu proprietário, explorador ou legal representante	
55. Produtos comercializados, sua origem e preço	
56. Património turístico, natural, histórico, etnográfico, cultural, gastronómico e paisagístico da região onde o empreendimento se localiza	
57. Localização dos serviços médicos e das farmácias mais próximas	
58. Meios de transporte público que sirvam o empreendimento e vias de acesso aos mesmos	
59. No <b>agro-turismo</b> , informações sobre atividades agro-turísticas disponibilizadas, o seu funcionamento, horário e condições de participação	

### Serviço de refeições

60. pequeno-almoço	
61. almoços e jantares, mediante solicitação prévia, sempre que não exista estabelecimento de restauração a menos de 5 km, exceto quando se trate de <b>casas de campo</b> não habitadas pelo proprietário, explorador ou seu representante	
62. refeições servidas correspondem à tradição da cozinha portuguesa e utilizar, na medida do possível, produtos da região ou da exploração agrícola do empreendimento	

### Arrumação e limpeza

63. As instalações e os equipamentos devem ser mantidos em boas condições de higiene, limpeza e funcionamento	
64. As unidades de alojamento devem ser arrumadas e limpas diariamente	
65. As roupas de cama e as toalhas das casas de banho das unidades de alojamento devem ser substituídas: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Pelo menos duas vezes por semana;</li> <li>b) Sempre que o hóspede o solicite;</li> <li>c) Sempre que haja mudança de hóspede.</li> </ul>	

### Atividades complementares

Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural podem ainda, nos termos do regime jurídico que regula a atividade das empresas de animação turística, exercer atividades de animação que se destinem exclusivamente à ocupação de tempos livres dos seus utentes e contribuam para a divulgação das características, produtos e tradições das regiões em que os mesmos se situam	
--	--

### Comercialização de produtos artesanais e gastronómicos

É permitida a comercialização de produtos artesanais e gastronómicos produzidos no próprio empreendimento ou na região em que se insere	
---	--

### Fornecimentos incluídos no preço diário do alojamento

No preço diário do alojamento está incluído, obrigatoriamente, o pequeno-almoço, o serviço de arrumação e limpeza e o consumo ilimitado de água e de eletricidade, desde que inerente aos serviços próprios do empreendimento	
---	--

### Casas de Campo

66. Imóveis situados em aldeias e espaços rurais que prestem serviços de alojamento a turistas e se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais <del>características</del> na arquitetura típica local	
67. Pelo menos, uma instalação sanitária para cada três quartos	
68. Nas casas de campo a área mínima dos quartos individuais é de 7 m <sup>2</sup> e a dos quartos duplos de 9 m <sup>2</sup>	
69. Escritório de atendimento na freguesia do estabelecimento (em alternativa à área de receção)	
70. Telefone fixo ou móvel com ligação à rede exterior no escritório de atendimento a hóspedes	

### Turismo de aldeia

71. Quando cinco ou mais casas de campo situadas da mesma aldeia ou freguesia, ou em aldeias ou freguesias contíguas sejam exploradas de uma forma integrada por uma única entidade, podem usar a designação de turismo de aldeia, sem prejuízo de a propriedade das mesmas pertencer a mais de uma pessoa	
--	--

### Agro-turismo

72. Imóveis situados em explorações agrícolas que prestem serviços de alojamento a turistas e permitam aos hóspedes o acompanhamento e conhecimento da atividade agrícola, ou a participação nos trabalhos aí desenvolvidos, de acordo com as regras estabelecidas pelo seu responsável	
73. Nos empreendimentos de agroturismo deve existir, pelo menos, uma instalação sanitária por cada duas UA	

74. Podem ser instaladas unidades de alojamento fora do edifício principal, em edifícios contíguos ou próximos daquele e que com ele se harmonizem do ponto de vista arquitetónico e da qualidade das instalações e equipamentos	
75. As unidades de alojamento previstas no número anterior podem integrar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• até ao limite de três quartos</li> <li>• sala privativa com ou sem cozinha ou pequena cozinha (kitchenette)</li> <li>• 1 instalação sanitária quando disponha de um ou dois quartos</li> <li>• 2 instalações sanitárias quando disponha de três quartos</li> </ul>	
76. Área mínima dos quartos individuais: 7 m <sup>2</sup>	
77. Área mínima dos quartos duplos: 9 m <sup>2</sup>	

## Apêndice C – Orçamento de Equipamento Básico

Data Orçamento	Fornecedor	Tipologia	Designação	Referência	Local	Qte	Preço Unit c/ IVA	Total
01/06/2024	Leroy Merlin	Mobiliário	Banheira	Banheira acrílico branco 180x80 cm Sensea Galaxy Design	Casa de Banho	2	189,00 €	378,00 €
01/06/2024	Leroy Merlin	Mobiliário	Cabine Duche	Cabine de duche SENSEA REMIX 80X80X195 PRETO	Casa de Banho	3	399,00 €	1 197,00 €
01/06/2024	Leroy Merlin	Mobiliário	Lavatório	Móvel com lavatório ALPINE 100CM 2 GAVETAS NOGUEIRA	Casa de Banho	5	389,00 €	1 945,00 €
01/06/2024	Leroy Merlin	Mobiliário	Sanita	Pack sanita NEREA VERTICAL LATERAL ESQUERDA ROUND	Casa de Banho	5	59,99 €	299,95 €
01/06/2024	Leroy Merlin	Mobiliário	Espelho Casa Banho	Espelhos retroiluminados com iluminação frontal com luz fria Medida 70x80CM	Casa de Banho	5	196,25 €	981,25 €
25/05/2024	IKEA	Decoração	Acessórios Decorativos	Acessórios de Casa de Banho (doseador de sabonete, tapete, suporte toalhas, etc)	Casa de Banho	1	70,00 €	70,00 €
25/05/2024	IKEA	Roupa Cama/Louças/Atoalhados	Roupa de Cama	Edredão 4 estações, 150x200 cm SMÅSPORRE	Quarto	5	49,99 €	249,95 €
25/05/2024	IKEA	Roupa Cama/Louças/Atoalhados	Almofadas	Almofada alta, dormir lado/costas, 50x60 cm LAPPTÅTEL	Quarto	15	3,99 €	59,85 €
25/05/2024	IKEA	Roupa Cama/Louças/Atoalhados	Almofadas	Almofada baixa, dormir barriga, 50x60 cm SKOGSFRÅKEN	Quarto	3	8,00 €	24,00 €
25/05/2024	IKEA	Roupa Cama/Louças/Atoalhados	Roupa de Cama	Capa de edredão+2 fronhas, azul, 240x220/50x60 cm KRITSUGA	Quarto	3	19,99 €	59,97 €
25/05/2024	IKEA	Roupa Cama/Louças/Atoalhados	Roupa de Cama	Capa de edredão+fronha, azul/às riscas, 150x200/50x60 cm BERGPALM	Quarto	2	17,00 €	34,00 €
25/05/2024	IKEA	Roupa Cama/Louças/Atoalhados	Protetor de Colchão	Protetor de colchão, 90x200 cm LUDDROS	Quarto	2	9,99 €	19,98 €
25/05/2024	IKEA	Mobiliário	Armário/Roupeiro	Roupeiro c/2 portas e 2 gavetas, efeito carvalho, 98x57x190 cmVILHATTEN	Quarto	6	189,00 €	1 134,00 €
25/05/2024	IKEA	Mobiliário	Berço	Berço, faia, 60x120 cm SNIGLAR	Quarto	2	69,00 €	138,00 €
25/05/2024	IKEA	Mobiliário	Cama Casal	Estrutura de cama c/2 cabeceiras, branco/Tolkning rota, 160x200 cm VEVELSTAD	Quarto	2	257,00 €	514,00 €
25/05/2024	IKEA	Mobiliário	Cama Solteiro	Estrutura de cama c/1 cabeceira, branco/Tolkning rota, 90x200 cm VEVELSTAD	Quarto	4	158,00 €	632,00 €
25/05/2024	IKEA	Mobiliário	Colchão de Casal	Colchão molas ensacadas, firme/azul claro, 160x200 cm VESTERÖY	Quarto	2	219,00 €	438,00 €
25/05/2024	IKEA	Mobiliário	Colchão de Solteiro	Colchão molas ensacadas, extra firme/azul claro, 90x200 cm VESTERÖY	Quarto	4	119,00 €	476,00 €
25/05/2024	IKEA	Mobiliário	Mesa cabeceira	Mesa de cabeceira, feito à mão, 52 cm TOLKNING	Quarto	12	99,00 €	1 188,00 €
25/05/2024	IKEA	Mobiliário	Colchão p/ berço	Colchão de espuma p/berço, 60x120x6 cm PELLEPLUTT	Quarto	2	35,00 €	70,00 €
25/05/2024	IKEA	Mobiliário	Candeeiro Tecto	Candeeiro suspenso, bambu/feito à mão, 27 cm SINNERLIG	Quarto	6	29,00 €	174,00 €
27/05/2024	SKLUM	Decoração	Cortina	Cortina de Algodão (140x260 cm) Zitra	Quarto	6	21,95 €	131,70 €
27/05/2024	SKLUM	Decoração	Cortina	Cortina de Algodão Jasper bege	Quarto	6	32,95 €	197,70 €
31/05/2024	Tramas	Roupa Cama/Louças/Atoalhados	Roupa de Cama	Conjunto de Lençóis Algodão lisos cama 200cm	Quarto	10	39,99 €	399,90 €
31/05/2024	Tramas	Roupa Cama/Louças/	Roupa de Cama	Conjunto de Lençóis Algodão lisos cama 160cm	Quarto	10	29,99 €	299,90 €

		Atoalhados						
25/05/2024	IKEA	Decoração	Acessórios Decorativos	Outros acessórios decorativos (Tapete, almofadas decorativas, objectos decorativos)	Quarto	1	100,00 €	100,00 €
01/06/2024	Leroy Merlin	Eletrodomésticos	Fogão/Forno/Extrator	Conjunto de eletrodomésticos AEG PLACA INDUÇÃO E FORNO MULTIFUNÇÕES (Fogão + Forno + Exaustor)	Cozinha	1	898,00 €	898,00 €
01/06/2024	Leroy Merlin	Mobiliário	Lava-Louças	Lava-louça ALVEUS DUO	Cozinha	1	259,00 €	259,00 €
23/05/2024	Worten	Eletrodomésticos	Micro-ondas	Micro-ondas BECKEN BMW4443 (25 L - Com Grill - Preto)	Cozinha	1	89,99 €	89,99 €
23/05/2024	Worten	Eletrodomésticos	Torradeira	Torradeira 2E XL BECKEN BT8759 (1550 W - Inox)	Cozinha	1	39,99 €	39,99 €
23/05/2024	Worten	Eletrodomésticos	Máquina de Café	Máquina de Café DELONGHI ECAM220.21.B Magnifica start (15 bar - 13 Níveis de Moagem)	Cozinha	1	319,99 €	319,99 €
23/05/2024	Worten	Eletrodomésticos	Frigorífico	Frigorífico COMBINADO SAMSUNG 203X59,5X65,8CM - 387LTS - INOX	Cozinha	1	1 294,00 €	1 294,00 €
25/05/2024	IKEA	Mobiliário	Armário	Armários de Cozinha KNOXHULT baixo c/portas e gaveta, branco, 120 cm	Cozinha	1	119,00€	119,00 €
25/05/2024	IKEA	Roupa Cama/Louças/Atoalhados	Utensílios	Utensílios de Cozinha (Pratos, Chávenas, Faqueiros, Louças diversas)	Cozinha	1	283,80€	283,80€
20/05/2024	Belianni	Mobiliário Exterior	Conjunto de Jardim	Conjunto de jardim 5 lugares em madeira de acácia branco creme à esquerda MARETTIMO	Pátio	1	1 439,99 €	1 439,99 €
20/05/2024	Belianni	Mobiliário Exterior	Conjunto de Refeição Jardim	Conjunto de jardim de 8 lugares em madeira de acácia clara CESANA	Pátio	1	178,94 €	178,94 €
21/05/2024	Carpasol	Mobiliário Exterior	Pérgola	Pérgola, 3x4m, techo de lamas, blanco	Pátio	1	2 238,90 €	2 238,90 €
25/05/2024	IKEA	Mobiliário	Sofá	Sofá canto, 6 lug c/chaise longue, Tresund bege claro KIVIK	Sala	1	1 509,00 €	1 509,00 €
27/05/2024	SKLUM	Mobiliário	Mesa de Refeições c/ cadeiras	Conjunto de mesa retangular Kaela (180x90 cm) e 6 cadeiras de jantar em madeira de acácia	Sala	2	979,65 €	1 959,30 €
23/05/2024	Worten	Eletrodomésticos	Televisão	Mini-LED TV PRO HISSENSE 75U8NQ 144HZ (Uled - 75" - 190.5 cm - Ultra HD)	Sala	1	1 999,00 €	1 999,00 €
25/05/2024	IKEA	Mobiliário	Secretária	Secretária, ef carvalho c/velatura branca, 140x60 cm LAGKAPTEN / ALEX	Escritório	1	165,00 €	165,00 €
27/05/2024	SKLUM	Mobiliário	Cadeira	Cadeira de Escritório com Rodas e com Apoio de Cabeça Teill Black	Escritório	1	104,95 €	104,95 €
25/05/2024	IKEA	Mobiliário	Mesa de Reuniões	Mesa de reuniões+cadeiras, bege/branco, 160x80 cm	Escritório	1	889,00 €	889,00 €
							<b>Total</b>	<b>25 000,00 €</b>

## Apêndice D – Ficha de Normalização Contabilística Empréstimo

<b>BANCO SANTANDER TOTTA, SA</b>		<b>Entrada em vigor: 01-ago-2024</b>	
<b>20. OPERAÇÕES DE CRÉDITO (OUTROS CLIENTES)</b>			<b>(ÍNDICE)</b>
<b>20.1. Linhas de crédito e contas correntes (cont.)</b>			
	<b>Taxa Anual Nominal (TAN)</b>	<b>Taxa Anual Efectiva (TAE)</b>	<b>Outras condições</b>
<b>[Empréstimos a taxa variável]</b>			
<u>Linha Protocolada com o Sistema de Garantia Mútua - Agrogarante</u>	Euribor a 12 Meses + Spread máximo [8,000%]	12,839%.	Prazo: até 7 anos Carência até: 2 anos Montante até: n.a. Vide (1o)
<u>Linha Apoio Desenvolvimento Negócio - Curto Prazo (Mútuo)</u>	Euribor a 12 Meses + Spread máximo [3,750%]	12,432%.	Prazo: até 3 anos Carência até: n.a. Montante até: 1.500.000 € Vide (1p)
<u>Linha Apoio Desenvolvimento Negócio - Start Ups</u>	Euribor a 12 Meses + Spread máximo [3,750%]	10,125%.	Prazo: até 5 anos Carência até: 12 meses Montante até: de 50.000 € se Inv <150.000 € ou 100.000 € se Inv >150.000 € Vide (1q)
<u>Linha Adiantamento Ajudas ao Rendimento Agrícola</u>	Euribor a 12 Meses + Spread máximo [2,000%]	6,056%.	Prazo: até 12 meses Carência até: n.a. Montante até: 80% do valor das ajudas ao rendimento a receber pelo beneficiário Vide (1r)
<u>Linha Crédito Curto Prazo IFAP</u>	Euribor a 6 Meses (base (act/360)) + Spread máximo [3,000%]	3,518%.	Prazo: até 1 ano a contar da primeira utilização Carência até: n.a. Montante até: dependente da cultura Vide (1s)
<u>Linha de Qualificação da Oferta (Tunsmo)</u>	Euribor a 12 Meses + Spread [3,800% a 5,000%]	[ 4,956%, a 5,694% ]	Prazo: até 15 anos Carência até: 4 anos Montante até: 75% do investimento, com limite de 2.000.000 € Vide (1t)
<u>Linha Adiantamento de Incentivos de Projectos Portugal 2020</u>	Euribor a 6 Meses + Spread [4,250% a 7,000%]	[ 11,279%, a 14,376% ]	Prazo: até 27 meses Carência até: n.a. Montante até: 100% do valor dos incentivos aprovados e ainda não recebidos Vide (1u)