

## 5. Viabilidade Económico-financeira

---

### 5.1 Pressupostos Gerais

Começamos por elencar os pressupostos-base que suportam o estudo de viabilidade económico-financeira que aqui se apresenta:

1. A unidade monetária utilizada em todos os cálculos é o euro;
2. Os prazos médios de recebimentos são de 0 dias, visto que a empresa recebe o montante no momento de aluguer dos campos e da contratação das aulas de formação;
3. Os prazos médios de pagamentos são de 30 dias;
4. Dada a natureza da atividade da empresa não existirão stocks;
5. O Imposto Sobre o Valor Acrescentado (IVA) das compras e vendas é de 23%;
6. O IVA dos gastos com o fornecimento de serviços externos é de 23%;
7. A taxa média de IRS (Imposto sobre o rendimento singular) (retenções) é de 15%;
8. A taxa de IRC (Imposto sobre o rendimento coletivo) que incide sobre os lucros é de 22,5%;
9. A taxa de juro de empréstimo médio e longo prazo e curto prazo é de 5,00%;
10. A Projeção Financeira incide sobre os anos 2019 e têm um horizonte temporal de 5 anos.
11. Nos anexos é apresentada a Projeção Financeira para um horizonte temporal de 15 anos.

### 5.2 Volume de Negócios

A empresa **Padel Fitness & Wellness Center**, materializa o aproveitamento de uma oportunidade única de desenvolvimento de uma infraestrutura pioneira e inovadora na cidade de Braga, destinada a atividades desportivas, de lazer e bem-estar. As previsões de vendas e respetivo volume de negócios baseiam-se no conhecimento setorial por parte dos promotores deste projeto empresarial, fruto do *know-how* que tem vindo a adquirir ao longo da sua carreira profissional (quer a experiência adquirida pelos professores de Padel, como também pelos outros promotores deste projeto que tem já uma vasta experiência ao nível da gestão de empresas) e, baseiam-se também na rede de contactos que os promotores têm vindo a desenvolver nos últimos anos.

De acordo com o quadro 5, a atividade da empresa tem previsto atingir logo no primeiro ano de atividade um valor de faturação de 131.130,72 euros, dos quais 64.389,60 euros resultam do aluguer de campos de Padel, 34.341,12 euros resultam das vendas das aulas de formação, 30.000,00 euros respeltam à concessão de espaço para o ginásio e para o restaurante e, por fim, 2.400,00 euros correspondem a fontes de rendimento diversas (aqui estão contemplados os rendimentos associados à exploração de uma loja, a venda do naming da empresa, entre outros.)

No segundo ano (2020) a empresa prevê um crescimento na ordem dos 18% ao nível do aluguer dos campos de Padel, de 3% com as receitas das aulas dadas nos campos de Padel e, 3% com as diferentes concessões, chegando aos 147.228,15 euros de faturação anual. A partir do terceiro ano e já numa fase de maior notoriedade no mercado, estima-se que o crescimento será de aproximadamente 19%, estando prevista uma faturação que totalizará os 175.819,71 euros.

Relativamente à taxa de crescimento dos preços é estimado que estes cresçam 10% no ano de 2021.

**Quadro 5 - Volume de negócios**

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Aluguer de campos</b>	<b>64.389,60 €</b>	<b>76.096,80 €</b>	<b>96.606,00 €</b>	<b>109.046,40 €</b>	<b>109.046,40 €</b>
Quantidades vendidas	3.960	4.680	5.400	5.760	5.760
Preço Unitário	16,26 €	16,26 €	17,89 €	17,89 €	17,89 €
<b>Aulas/Formação</b>	<b>34.941,12 €</b>	<b>35.371,35 €</b>	<b>40.084,71 €</b>	<b>41.287,25 €</b>	<b>42.525,86 €</b>
Quantidades vendidas	2.112	2.175	2.241	2.308	2.377
Preço Unitário	16,26 €	16,26 €	17,89 €	17,89 €	17,89 €
<b>Concessão do ginásio</b>	<b>18.000,00 €</b>	<b>21.000,00 €</b>	<b>24.000,00 €</b>	<b>24.600,00 €</b>	<b>25.212,00 €</b>
Quantidades vendidas	1	1	1	1	1
Preço Unitário	18.000,00 €	21.000,00 €	24.000,00 €	24.600,00 €	25.212,00 €
<b>Concessão do restaurante</b>	<b>12.000,00 €</b>	<b>12.300,00 €</b>	<b>12.607,56 €</b>	<b>12.922,68 €</b>	<b>13.245,72 €</b>
Quantidades vendidas	1	1	1	1	1
Preço Unitário	12.000,00 €	12.300,00 €	12.607,56 €	12.922,68 €	13.245,72 €
<b>Diversos (loja, naming)</b>	<b>2.400,00 €</b>	<b>2.460,00 €</b>	<b>2.521,44 €</b>	<b>2.584,56 €</b>	<b>2.649,12 €</b>
Quantidades vendidas	1	1	1	1	1
Preço Unitário	2.400,00 €	2.460,00 €	2.521,44 €	2.584,56 €	2.649,12 €
<b>Total</b>	<b>131.130,72 €</b>	<b>147.228,15 €</b>	<b>175.819,71 €</b>	<b>184.440,89 €</b>	<b>186.679,10 €</b>

### 5.3 Custo de Mercadoria Vendida e Matéria Consumida (CMVCM)

Dada a natureza dos serviços que serão prestados pela empresa **Padel Fitness & Wellness Center**, são muito reduzidas as necessidades de subcontratação que a empresa poderá vir a ter. Por conseguinte, o único custo que foi identificado *a priori* está relacionado com uma taxa que a empresa terá de pagar pela utilização da aplicação Aircourts. Esta aplicação tem já uma elevada notoriedade entre os jogadores da modalidade, uma vez que permite confirmar em tempo real quais os campos disponíveis nas diferentes regiões do país, e simultaneamente permite que seja feita a marcação do campo.

Como tal, a empresa considera que será importante que a disponibilidade dos seus campos apareça na aplicação contribuindo assim para uma maior taxa de ocupação dos mesmos. Não obstante, por cada marcação que seja feita através da aplicação serão cobrados à empresa 0,70 cêntimos, pelo que os promotores deste projeto estimam que anualmente 10% das suas marcações serão efetuadas através da aplicação.

Por outro lado, foram ainda contempladas nesta rubricas as comissões que serão cobradas pelos professores por cada

aula dada, que neste caso correspondem a 20% das vendas associadas ao produto aulas/formação.

**Quadro 6 - Subcontratações serviços especializados**

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Serviços especializados</b>					
Comissões	14.013,65 €	14.476,14 €	16.411,88 €	16.918,10 €	17.413,55 €

## 5.4 Fornecimentos e Serviços Externos

No quadro que se segue, estimam-se os gastos com Fornecimentos e Serviços Externos necessários para a obtenção das receitas estimadas. Existem quatro rubricas de despesa que se destacam das restantes e, dizem respeito a custos com comissões, publicidade, rendas e, com eletricidade. De facto, os promotores deste projeto reconhecem, por um lado, que é importante manter os seus professores motivados e empenhados nas suas tarefas, pelo que consideraram uma comissão de 20% pelas aulas dadas. Por outro lado, reconhecem que será fundamental fazer um avultado investimento em publicidade pois só assim conseguirão alcançar uma maior notoriedade no mercado desde o início da existência da empresa. Relativamente à despesa com rendas e alugueres (neste caso a evolução do valor da renda já foi definida no contrato de concessão do espaço) é também um dos principais gastos. Simultaneamente, preveem incorrer em despesas significativas com a componente eletricidade dada a dimensão do complexo e as condições que se pretendem assegurar.

De entre os restantes gastos, temos também os gastos com trabalhos especializados; conservação e reparação do espaço, material de escritório, água, deslocações e estadas (maioritariamente para analisarem a evolução da concorrência e os torneios que vão sendo realizados), despesas com comunicações (englobando telefones, Internet, cartas,...), custos com seguros e com limpeza, higiene e conforto, entre outros custos que eventualmente possam surgir.

Relativamente à taxa de crescimento dos preços para a generalidade dos gastos foi estimado um crescimento de 3% para o ano de 2019 e seguintes.

**Quadro 7 - Fornecimentos e serviços externos**

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Serviços especializados</b>					
Trabalhos especializados	3.000,00 €	3.090,00 €	3.182,70 €	3.278,18 €	3.376,53 €
Publicidade e propaganda	4.800,00 €	1.800,00 €	1.854,00 €	1.909,62 €	1.966,91 €
Comissões	14.013,65 €	14.476,14 €	16.411,88 €	16.918,10 €	17.413,55 €
Conservação e reparação	1.200,00 €	1.236,00 €	1.273,08 €	1.311,27 €	1.350,61 €
<b>Materials</b>					
Material de escritório	240,00 €	247,20 €	254,62 €	262,25 €	270,12 €
<b>Energia e fluidos</b>					
Elettricidade	4.200,00 €	4.326,00 €	4.455,78 €	4.589,45 €	4.727,14 €
Água	1.200,00 €	1.236,00 €	1.273,08 €	1.311,27 €	1.350,61 €
<b>Deslocações, estadas e transportes</b>					
Deslocações e Estadas	2.000,00 €	2.060,00 €	2.121,80 €	2.185,45 €	2.251,02 €
<b>Serviços diversos</b>					
Rendas e alugueres	9.600,00 €	9.600,00 €	10.200,00 €	10.200,00 €	10.800,00 €
Comunicação	600,00 €	618,00 €	636,54 €	655,64 €	675,31 €
Seguros	800,04 €	824,04 €	848,76 €	874,23 €	900,45 €
Limpeza, higiene e conforto	3.600,00 €	3.708,00 €	3.819,24 €	3.933,82 €	4.051,83 €
<b>Outros serviços</b>	500,00 €	515,00 €	530,45 €	546,36 €	562,75 €
<b>Total</b>	<b>45.753,69 €</b>	<b>49.736,38 €</b>	<b>48.861,93 €</b>	<b>47.975,65 €</b>	<b>49.696,82 €</b>

## 5.5 Gastos com o Pessoal

No que respeita à estrutura de recursos humanos da empresa, está prevista a contratação de duas pessoas a tempo inteiro em 2019, sendo que ambas passarão a integrar os quadros da empresa nos primeiros meses do ano de 2019, estando previsto pagar 11 meses de remuneração nesse ano. Estas pessoas serão responsáveis por garantir o funcionamento do complexo, o aluguer dos campos (processos de marcação e recebimento dos pagamentos) e por dar as aulas da modalidade.

Em 2020, a empresa antecipa que será necessário contratar mais uma pessoa que ficará responsável por prestar apoio nas atividades do complexo (aluguer dos campos, tarefas mais administrativas, entre outras atividades mais operacionais). Esta pessoa será contratada inicialmente a tempo parcial, sendo estimado que em 2021 passe a trabalhar a tempo inteiro.

Além do salário bruto a pagar os gastos com pessoal contemplam também o custo com o subsídio de alimentação, despesas de formação, a taxa de segurança social (que será de 23,75%) e, é estimado um gasto anual de aproximadamente 1% do valor do salário bruto anual para o seguro de acidentes de trabalho.

Para todos os anos tem-se por base catorze meses de remunerações.



**Quadro 8 - Evolução do número de recursos humanos**

Quadro de Pessoal	2019	2020	2021	2022	2023
Administração / Direção	2	2	2	2	2
Produção / Operacional	1	1	1	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

**Quadro 9 - Remuneração mensal dos trabalhadores**

Remuneração base mensal	2019	2020	2021	2022	2023
Administração / Direção	580,00 €	630,00 €	680,00 €	750,00 €	800,00 €
Produção / Operacional	290,00 €	580,00 €	630,00 €	660,00 €	700,00 €

**Quadro 10 - Quadro-Resumo dos Gastos com Pessoal**

Outros Gastos	2019	2020	2021	2022	2023
Remunerações					
Órgãos Sociais	12.760,00 €	17.640,00 €	19.040,00 €	21.000,00 €	22.400,00 €
Pessoal	3.190,00 €	8.120,00 €	8.820,00 €	9.240,00 €	9.800,00 €
Encargos sobre remunerações	3.788,13 €	6.118,00 €	6.616,75 €	7.182,00 €	7.647,50 €
Seguros Acidentes de Trabalho	159,50 €	257,60 €	278,60 €	302,40 €	322,00 €
Gastos de Subsídio Alimentação	3.100,02 €	3.193,02 €	3.288,81 €	3.387,48 €	3.489,10 €
<b>Total de Outros Gastos</b>	<b>22.997,65 €</b>	<b>35.328,62 €</b>	<b>38.044,16 €</b>	<b>41.111,88 €</b>	<b>43.658,60 €</b>

## 5.6 Investimento

Conforme referido previamente para garantir a proliferação com sucesso do Padel Fitness & Wellness Center será necessário realizar um conjunto de investimentos que irão permitir criar bases sólidas do negócio, bem como, criar as condições legais e funcionais necessárias para a prossecução dos objetivos definidos. De seguida, estão detalhados os investimentos identificados como pertinentes.

Salientamos que o investimento mais avultado será feito ao nível da realização de obras, visto que este complexo será criado de raiz e, pretende-se que seja um complexo com condições acima da média estando, naturalmente, mais apto a proporcionar uma boa experiência aos seus utilizadores.

**Quadro 11 - Investimentos**

Investimento por ano	2019	2020	2021	2022	2023
Ativos fixos tangíveis					
Edifícios e Outras Construções	340.000,00 €				
Equipamento Básico	47.000,00 €				

Equipamento Administrativo	10.000,00 €				
Total Ativos Fixos Tangíveis	997.000,00 €				
Ativos Intangíveis					
Projetos de desenvolvimento	3.000,00 €				
Total Ativos Intangíveis	3.000,00 €				
Total Investimento	400.000,00 €				

## 5.7 Demonstração de resultados previsional

Apresenta-se de seguida o quadro resumo com a previsão dos resultados para a atividade do Padel Fitness & Wellness Center nos seus primeiros 5 anos de atividade. Como se pode ver, os resultados previstos são positivos logo a partir do primeiro ano de atividade (mesmo sendo mais reduzido). Note-se, ainda, que se prevê que a atividade empresarial terá uma evolução muito positiva ao longo dos primeiros cinco anos de atividade da empresa. Isto decorre da baixa estrutura de custos fixos que a empresa terá, aliada a um forte investimento em publicidade através do qual se espera que a empresa consiga alcançar uma forte notoriedade no mercado.

Quadro 12 - Demonstração de Resultados previsional

	2019	2020	2021	2022	2023
Vendas e serviços prestados	131.130,72 €	147.228,15 €	175.819,71 €	184.440,89 €	186.679,10 €
Fornecimento e serviços externos	45.753,69 €	43.736,38 €	46.861,93 €	47.975,65 €	49.696,82 €
Gastos com o pessoal	22.997,65 €	35.328,62 €	38.044,16 €	41.111,88 €	43.658,60 €
EBITDA (Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos)	62.379,39 €	68.163,15 €	90.913,61 €	95.353,36 €	93.323,68 €
Gastos/reversões de depreciação e amortização	19.700,00 €	19.700,00 €	19.700,00 €	18.700,00 €	16.200,00 €
Imparidade de ativos depreciables/amortizáveis					
EBIT (Resultado Operacional)	42.679,39 €	48.463,15 €	71.213,61 €	76.653,36 €	77.123,68 €
Juros e rendimentos similares obtidos	473,32 €	651,38 €	1.028,18 €	1.394,73 €	1.734,21 €
Juros e gastos similares suportados	8.032,00 €	7.630,40 €	6.827,20 €	6.024,00 €	5.220,80 €
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	35.120,71 €	41.484,13 €	65.414,59 €	72.024,10 €	73.637,09 €
Imposto sobre o rendimento do período	7.902,16 €	9.333,93 €	14.718,28 €	16.205,42 €	16.568,35 €
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	27.218,55 €	32.150,20 €	50.696,31 €	55.818,68 €	57.068,75 €

## 5.8 Plano de financiamento

No plano de financiamento pretende-se retratar a Origem e Aplicação de Fundos do Padel Fitness & Wellness Center. Uma vez determinado o montante do investimento necessário em capital fixo, será necessário reunir os meios financeiros (capitais) indispensáveis para a sua cobertura.

Este projeto será financiado maioritariamente com recurso a empréstimos bancários. Os meios libertos são calculados partindo da Demonstração de Resultados, mais precisamente do EBITDA (termo em inglês que significa *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*).

**Quadro 13 - Plano de Financiamento**

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>ORIGENS DE FUNDOS</b>					
Meios Libertos Brutos	62.379,39 €	68.163,15 €	90.913,61 €	95.353,36 €	93.323,68 €
Capital Social (entrada de fundos)	5.000,00 €				
Empréstimos Obtidos	400.000,00 €				
Desinvestimento em FMN	7.511,19 €	4.523,84 €	1.899,69 €	649,61 €	315,67 €
Proveitos Financeiros	473,32 €	651,38 €	1.028,18 €	1.394,73 €	1.734,21 €
<b>Total das Origens</b>	<b>475.363,90 €</b>	<b>73.338,37 €</b>	<b>93.841,48 €</b>	<b>97.397,71 €</b>	<b>95.373,56 €</b>
<b>APLICAÇÕES DE FUNDOS</b>					
Investimento Capital Fixo	400.000,00 €				
Imposto sobre os Lucros		7.902,16 €	9.333,93 €	14.718,28 €	16.205,42 €
Reembolso de Empréstimos	20.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €
Encargos Financeiros	8.032,00 €	7.630,40 €	6.827,20 €	6.024,00 €	5.220,80 €
<b>Total das Aplicações</b>	<b>428.032,00 €</b>	<b>55.532,56 €</b>	<b>56.161,13 €</b>	<b>60.742,28 €</b>	<b>61.426,22 €</b>
<b>Saldo de Tesouraria Anual</b>	<b>47.331,90 €</b>	<b>17.805,81 €</b>	<b>37.680,35 €</b>	<b>36.655,43 €</b>	<b>33.947,34 €</b>
<b>Saldo de Tesouraria Acumulado</b>	<b>47.331,90 €</b>	<b>65.137,71 €</b>	<b>102.818,07 €</b>	<b>139.473,49 €</b>	<b>173.420,83 €</b>
<b>Aplicações / Empréstimo Curto Prazo</b>	<b>47.331,90 €</b>	<b>65.137,71 €</b>	<b>102.818,07 €</b>	<b>139.473,49 €</b>	<b>173.420,83 €</b>

## 5.9 Balanço previsional

O balanço é um documento estático que "retrata" a situação económica e financeira da empresa num determinado momento. Poder-se-á dizer, também, que o balanço mostra de onde vem o dinheiro (origem de fundos) e para onde vai (aplicações de fundos).

Este mapa resulta da introdução dos pressupostos anteriores. Ele expressa a situação patrimonial da empresa Padel Fitness & Wellness Center, sendo uma componente fundamental na análise do projeto.

**Quadro 14 - Balanço Previsional**

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>ACTIVO</b>					
Ativo Não Corrente	380.300,01 €	360.600,02 €	340.900,00 €	322.200,00 €	306.000,00 €
Ativos fixos tangíveis	378.300,00 €	359.600,00 €	340.900,00 €	322.200,00 €	306.000,00 €
Ativos intangíveis	2.000,00 €	1.000,00 €			
Ativo corrente	47.331,90 €	65.137,71 €	102.818,07 €	139.473,49 €	173.420,83 €
Caixa e depósitos bancários	47.331,90 €	65.137,71 €	102.818,07 €	139.473,49 €	173.420,83 €
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>427.631,90 €</b>	<b>425.737,71 €</b>	<b>443.718,07 €</b>	<b>461.673,49 €</b>	<b>479.420,83 €</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Capital realizado	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Reservas		27.218,55 €	59.368,75 €	110.065,06 €	165.883,73 €
Resultado líquido do período	27.218,55 €	32.150,20 €	50.696,31 €	55.818,68 €	57.068,75 €
<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO</b>	<b>32.218,55 €</b>	<b>64.368,75 €</b>	<b>115.065,06 €</b>	<b>170.883,73 €</b>	<b>227.952,48 €</b>
<b>PASSIVO</b>					
Passivo não corrente	380.000,00 €	340.000,00 €	300.000,00 €	260.000,00 €	220.000,00 €
Financiamentos obtidos	380.000,00 €	340.000,00 €	300.000,00 €	260.000,00 €	220.000,00 €
Passivo corrente	15.413,35 €	21.368,97 €	28.653,01 €	30.789,76 €	31.468,36 €
Fornecedores	4.425,50 €	4.216,32 €	4.522,71 €	4.634,31 €	4.796,60 €
Estado e Outros Entes Públicos	10.987,85 €	17.152,65 €	24.130,30 €	26.155,45 €	26.671,75 €
<b>TOTAL PASSIVO</b>	<b>395.413,35 €</b>	<b>361.368,97 €</b>	<b>328.653,01 €</b>	<b>290.789,76 €</b>	<b>251.468,36 €</b>
<b>TOTAL PASSIVO + CAPITAIS PRÓPRIOS</b>	<b>427.631,90 €</b>	<b>425.737,71 €</b>	<b>443.718,07 €</b>	<b>461.673,49 €</b>	<b>479.420,83 €</b>

## 5.10 Avaliação do Projeto

A análise de cenários serve para analisar a viabilidade do negócio quando são alterados determinados fatores do meio que envolve o negócio. Trata-se de medir os riscos do negócio face a alterações de contexto.

Esta análise permite lidar com as incertezas de três modos diferentes:

- Ajuda a empresa a compreender melhor o seu enquadramento, permitindo que muitas decisões não apareçam como acontecimentos isolados mas como parte de processos (o que permite a tomada de riscos calculados);
- Coloca a incerteza na agenda, chamando a atenção da empresa para os "acidentes" que podem estar para acontecer (permite ao gestor evitar riscos desnecessários);
- Ajuda a empresa a tornar-se mais adaptável, ao alargar os seus modelos mentais.

### 5.10.1 Cenário padrão

Este mapa representa um conjunto de indicadores económicos e financeiros, amplamente difundidos e aceites, que pretende complementar a análise do projeto.

Esta análise tem por base os quadros anteriormente apresentados e permite uma estimativa para o VAL de 90.017,35 euros e uma taxa interna de rentabilidade de 18,59%.

**Quadro 15 - Valor Atual Líquido (VAL) e Taxa Interna de Rentabilidade (TIR)**

Rubricas	ANOS/MONTANTES				
	2019	2020	2021	2022	2023
1) Cash-flow de investimento	392.488,81 €	-4.523,84 €	-1.899,69 €	-649,61 €	-315,67 €
- Ativo Fixo Tangível	397.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Ativo Intangível	3.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Fundo maneo necessário de exploração	-7.511,19 €	-4.523,84 €	-1.899,69 €	-649,61 €	-315,67 €
2) Cash-flow de exploração	52.776,52 €	57.258,94 €	74.890,55 €	78.106,36 €	967.070,84 €
- RAJIAR - IMP. S/ LUCROS	52.776,52 €	57.258,94 €	74.890,55 €	78.106,36 €	75.970,85 €
- Valor residual:					
do ativo fixo tangível					306.000,00 €
do fundo maneo nec. expl.					-14.900,01 €
3) Cash-flow líquido (2-1)	-339.712,28 €	61.782,79 €	76.790,24 €	78.755,97 €	967.385,51 €
4) Taxa de atualização: 10,00 %	100,00%	99,91%	82,64%	75,13%	68,30%
5) Cash-flow atualizado	-339.712,28 €	56.166,17 €	63.463,01 €	59.170,53 €	250.929,93 €

**Quadro 16 - Valor Atual Líquido (VAL)**

Valor Atual Líquido	90.017,35 €
---------------------	-------------

**Quadro 17 - Taxa Interna de Rentabilidade (TIR)**

Taxa Interna de Rentabilidade	18,59%
-------------------------------	--------

### 5.10.2 Cenário Pessimista

Complementarmente, foi realizada uma análise de cenários simulando-se neste cenário uma descida de 25% nas receitas provenientes do aluguer de campos, das aulas dadas e do valor associados à concessão da loja, naming (entre outros). Como consequência, contemplou-se também uma redução nas comissões pagas aos professores (que passaram de 20% para 15%), o colaborador contratado a tempo parcial em 2019 continuará neste regime até 2021 e, considerou-se que não haveria período de carência no empréstimo contraído pelos promotores deste projeto.

Esta análise permite uma estimativa para o VAL de 17.732,28 euros, e uma taxa interna de rentabilidade de 11,65%.

**Quadro 18 - Valor Atual Líquido (VAL) e Taxa Interna de Rendibilidade (TIR)**

Rubricas	ANOS/MONTANTES				
	2019	2020	2021	2022	2023
1) Cash-flow de Investimento	394.181,81 €	-4.163,74 €	-1.470,41 €	-727,34 €	-288,11 €
- Ativo Fixo Tangível	397.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Ativo Intangível	3.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Fundo maneo necessário de exploração	-5.818,39 €	-4.163,74 €	-1.470,41 €	-727,34 €	-288,11 €
2) Cash-flow de exploração	38.358,67 €	44.447,96 €	58.518,48 €	55.819,42 €	347.143,94 €
- RAJIAH - IMP. S/ LUCROS	38.358,67 €	44.447,96 €	58.518,48 €	55.819,42 €	53.611,92 €
- Valor residual:					
do ativo fixo tangível					306.000,00 €
do fundo maneo nec. expl.					-12.467,98 €
3) Cash-flow líquido (2-1)	-355.822,94 €	48.611,70 €	59.988,89 €	56.546,75 €	347.432,05 €
4) Taxa de atualização: 10,00 %	100,00%	90,91%	82,64%	75,13%	68,30%
5) Cash-flow atualizado	-355.822,94 €	44.192,46 €	49.577,59 €	42.484,41 €	237.300,76 €

**Quadro 19 - Valor Atual Líquido (VAL)**

Valor Atual Líquido	17.732,28 €
---------------------	-------------

**Quadro 20 - Taxa Interna de Rendibilidade (TIR)**

Taxa Interna de Rendibilidade	11,65%
-------------------------------	--------

## 6. Conclusões

---

Ao longo deste estudo foram apresentados argumentos válidos e sustentados que justificam a viabilidade do projeto. Em consequência, conclui-se que a rentabilidade aferida foi obtida através de pressupostos e precisões devidamente fundamentados, num trabalho de grande envolvimento dos seus promotores.

Na análise económico-financeira, verifica-se que o projeto apresenta excelentes indicadores no seu cenário padrão, como confere o VAL na ordem dos 90.017,35 euros e, a taxa interna de rentabilidade de 18,59%. No cenário desfavorável, o projeto continua a ter indicadores muito acima da média, permanecendo o VAL positivo (17.732,28 euros) e a TIR totaliza 11,65%.

O presente plano de negócios tem como principais objetivos, não só a apresentação do projeto a possíveis interlocutores externos, nomeadamente, investidores, como também, a sistematização de informação de grande utilidade para a concretização do projeto, mais concretamente ao nível da organização dos aspetos mais importantes do negócio. Ainda, pretende-se que permita levar a cabo uma reflexão estratégica para a construção de um posicionamento diferenciado da concorrência.

Desta forma, será mais fácil identificar as necessidades e requisitos dos clientes e do mercado, o que possibilitará à empresa adequar a sua estratégia em função das mesmas, procurando oferecer soluções ajustadas, diferenciadas e de elevada qualidade. Assim, será possível aumentar a qualidade e sustentabilidade da empresa nos mercados onde pretende atuar.





## 7. Anexos – Demonstração de Resultados, Balanço e Plano Financeiro a 15 anos – Cenário Padrão

Apresenta-se de seguida os principais quadros (Demonstração de Resultados, Balanço e Plano Financeiro) resultantes da previsão a 15 anos para a atividade do Padel Fitness & Wellness Center para o cenário padrão. Tal como referido anteriormente, prevê que a atividade empresarial terá uma evolução muito positiva ao longo dos primeiros cinco anos de atividade da empresa. Entre o 6.º ano e o 15.º ano o negócio está estabilizado e o seu volume de negócios cresce uma média anual de 4% ao ano. Relativamente aos gastos estes crescem ao ritmo dos primeiros cinco anos de atividade.

### Demonstração de Resultados a 15 anos – Cenário Padrão

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Vendas e serviços prestados	131.150,77 €	147.226,15 €	175.919,71 €	194.440,89 €	186.679,10 €	199.584,22 €	208.752,37 €	208.193,73 €	215.918,94 €	229.939,04 €	232.263,51 €	240.919,29 €	249.685,77 €	259.204,81 €	268.000,94 €	
Fornecimento e serviços externos	45.753,69 €	43.796,30 €	46.061,59 €	47.975,65 €	49.696,82 €	51.434,16 €	57.218,66 €	59.852,01 €	61.935,97 €	64.072,39 €	65.668,11 €	67.919,22 €	69.083,64 €	70.781,53 €	72.410,06 €	
Gastos com o pessoal	22.897,65 €	25.308,62 €	38.044,16 €	41.111,91 €	43.656,60 €	44.968,94 €	46.317,41 €	47.306,89 €	49.138,31 €	50.612,45 €	52.130,82 €	53.694,92 €	55.305,91 €	56.964,95 €	58.673,72 €	
RENTA (liquidada antes da depreciação), gastos de finanças e impostos	62.579,39 €	68.165,18 €	90.819,61 €	88.333,18 €	89.329,68 €	86.981,79 €	97.216,90 €	100.434,83 €	104.044,66 €	108.254,20 €	114.473,59 €	119.905,14 €	125.564,28 €	131.468,38 €	137.587,18 €	
Gastos/reverset de depreciação e amortização	19.700,00 €	19.700,00 €	19.700,00 €	19.700,00 €	16.200,00 €	6.800,00 €	6.800,00 €	6.800,00 €	6.800,00 €	6.800,00 €	6.800,00 €	6.800,00 €	6.800,00 €	6.800,00 €	6.800,00 €	
Imparidade de ativos deprecáveis/amortizáveis																
EBIT (Resultado Operacional)	42.679,39 €	48.483,15 €	71.219,61 €	76.688,88 €	77.123,68 €	66.181,79 €	66.418,39 €	61.854,83 €	66.044,66 €	102.484,20 €	107.671,63 €	115.105,14 €	118.754,21 €	126.688,38 €	130.797,18 €	
Juros e rendimentos similares obtidos	473,32 €	651,39 €	1.026,18 €	1.394,79 €	1.734,21 €	2.220,37 €	2.492,12 €	2.905,81 €	3.361,36 €	3.864,16 €	4.620,60 €	5.620,45 €	6.692,35 €	7.809,40 €	9.084,22 €	
Juros e gastos similares suportados	8.032,00 €	7.630,40 €	6.827,20 €	6.024,00 €	5.220,80 €	4.457,60 €	3.614,40 €	2.911,20 €	2.036,00 €	1.204,80 €	421,60 €					
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	35.120,71 €	41.484,19 €	65.418,59 €	72.059,67 €	73.637,09 €	62.644,40 €	66.294,79 €	61.834,74 €	67.274,62 €	108.113,66 €	111.890,19 €	118.725,19 €	125.464,16 €	132.687,78 €	139.781,40 €	
Imposto sobre o rendimento do período	7.501,16 €	9.333,90 €	14.718,20 €	16.205,42 €	16.568,35 €	19.774,13 €	20.091,31 €	21.134,08 €	22.364,78 €	23.650,55 €	25.175,87 €	26.715,51 €	29.327,71 €	29.806,24 €	31.450,91 €	
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	27.619,55 €	32.150,29 €	50.699,39 €	55.854,25 €	57.068,74 €	42.870,27 €	46.203,48 €	40.700,66 €	44.909,84 €	84.463,11 €	86.714,32 €	92.009,68 €	96.136,45 €	102.881,54 €	108.330,49 €	





### Balço a 15 anos – Cenário Padrão

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>ATIVO</b>															
Ativo N e Corrente	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €
Ativos fixos tangíveis	370.300,00 €	370.300,00 €	370.300,00 €	370.300,00 €	370.300,00 €	370.300,00 €	370.300,00 €	370.300,00 €	370.300,00 €	370.300,00 €	370.300,00 €	370.300,00 €	370.300,00 €	370.300,00 €	370.300,00 €
Ativos Intangíveis	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
Ativo corrente	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €
Caixa e depósitos bancários	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €	47.531,90 €
<b>TOTAL ATIVO</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>															
Capital reservado	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 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Reservas	21.218,55 €	21.218,55 €	21.218,55 €	21.218,55 €	21.218,55 €	21.218,55 €	21.218,55 €	21.218,55 €	21.218,55 €	21.218,55 €	21.218,55 €	21.218,55 €	21.218,55 €	21.218,55 €	21.218,55 €
Resultado líquido do período	27.218,55 €	27.218,55 €	27.218,55 €	27.218,55 €	27.218,55 €	27.218,55 €	27.218,55 €	27.218,55 €	27.218,55 €	27.218,55 €	27.218,55 €	27.218,55 €	27.218,55 €	27.218,55 €	27.218,55 €
<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO</b>	<b>53.437,10 €</b>	<b>53.437,10 €</b>	<b>53.437,10 €</b>	<b>53.437,10 €</b>	<b>53.437,10 €</b>	<b>53.437,10 €</b>	<b>53.437,10 €</b>	<b>53.437,10 €</b>	<b>53.437,10 €</b>	<b>53.437,10 €</b>	<b>53.437,10 €</b>	<b>53.437,10 €</b>	<b>53.437,10 €</b>	<b>53.437,10 €</b>	<b>53.437,10 €</b>
<b>PASSIVO</b>															
Passivo não corrente	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €
Financiamentos obtidos	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €	283.000,00 €
Passivo corrente	15.418,55 €	15.418,55 €	15.418,55 €	15.418,55 €	15.418,55 €	15.418,55 €	15.418,55 €	15.418,55 €	15.418,55 €	15.418,55 €	15.418,55 €	15.418,55 €	15.418,55 €	15.418,55 €	15.418,55 €
Fornecedores	4.425,10 €	4.425,10 €	4.425,10 €	4.425,10 €	4.425,10 €	4.425,10 €	4.425,10 €	4.425,10 €	4.425,10 €	4.425,10 €	4.425,10 €	4.425,10 €	4.425,10 €	4.425,10 €	4.425,10 €
Estado e Outras Entes Públicas	10.993,45 €	10.993,45 €	10.993,45 €	10.993,45 €	10.993,45 €	10.993,45 €	10.993,45 €	10.993,45 €	10.993,45 €	10.993,45 €	10.993,45 €	10.993,45 €	10.993,45 €	10.993,45 €	10.993,45 €
<b>TOTAL PASSIVO</b>	<b>298.418,55 €</b>	<b>298.418,55 €</b>	<b>298.418,55 €</b>	<b>298.418,55 €</b>	<b>298.418,55 €</b>	<b>298.418,55 €</b>	<b>298.418,55 €</b>	<b>298.418,55 €</b>	<b>298.418,55 €</b>	<b>298.418,55 €</b>	<b>298.418,55 €</b>	<b>298.418,55 €</b>	<b>298.418,55 €</b>	<b>298.418,55 €</b>	<b>298.418,55 €</b>
<b>TOTAL PASSIVO + CAPITAL PRÓPRIO</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>	<b>655.831,90 €</b>



GIP

Plano Financeiro a 15 anos – Cenário Padrão

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>RECEITAS DE FUNDO</b>															
Mercado de Capitais	52.373,33 €	60.163,15 €	50.911,61 €	55.357,15 €	32.722,06 €	55.201,73 €	37.216,32 €	49.632,40 €	124.624,67 €	109.231,62 €	114.401,51 €	118.826,14 €	125.564,23 €	131.438,50 €	137.521,10 €
Capital Social (aporte de fundo)	5.000,00 €														
Emprestimos Obtidos	400.000,00 €														
Desinvest. em FDI	7.311,19 €	4.523,84 €	1.023,69 €	4.931,1 €	35,61 €	132,73 €	671,59 €	440,92 €	618,67 €	631,47 €	652,92 €	623,69 €	643,75 €	672,51 €	692,51 €
Previdência Financeira	473,32 €	631,38 €	1.023,18 €	1.034,73 €	1.754,21 €	3.110,93 €	3.492,62 €	2.965,61 €	2.327,35 €	1.804,10 €	1.428,20 €	1.029,45 €	632,33 €	2.802,47 €	6.554,22 €
<b>Total de Origem</b>	<b>476.958,85 €</b>	<b>70.350,37 €</b>	<b>53.944,48 €</b>	<b>57.397,91 €</b>	<b>34.472,00 €</b>	<b>58.345,40 €</b>	<b>40.780,44 €</b>	<b>53.039,53 €</b>	<b>127.558,64 €</b>	<b>111.671,69 €</b>	<b>116.835,28 €</b>	<b>120.480,96 €</b>	<b>126.820,32 €</b>	<b>135.944,78 €</b>	<b>144.778,84 €</b>
<b>ANULACÕES DE FUNDOS</b>															
Inv. Capitaliza	400.000,00 €														
Imposto sobre os Lucros		7.892,16 €	9.238,09 €	14.719,26 €	16.200,42 €	16.558,35 €	19.774,31 €	20.091,71 €	21.134,05 €	22.264,78 €	23.652,25 €	25.475,37 €	26.725,51 €	28.227,73 €	29.025,22 €
Reembolso de Empréstimos	20.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €
Encargos Financeiros	8.072,60 €	7.630,43 €	6.037,20 €	6.024,00 €	5.220,60 €	4.417,65 €	3.634,40 €	2.911,20 €	2.000,00 €	1.204,00 €	673,00 €				
<b>Total das Anulações</b>	<b>428.072,60 €</b>	<b>55.522,59 €</b>	<b>95.235,29 €</b>	<b>100.743,26 €</b>	<b>101.220,02 €</b>	<b>102.566,65 €</b>	<b>103.408,71 €</b>	<b>103.092,91 €</b>	<b>102.134,05 €</b>	<b>101.264,78 €</b>	<b>100.425,25 €</b>	<b>99.475,37 €</b>	<b>98.725,51 €</b>	<b>97.227,73 €</b>	<b>95.025,22 €</b>
<b>Saldo do Tesouro Anual</b>	<b>47.886,25 €</b>	<b>14.827,78 €</b>	<b>41.709,19 €</b>	<b>56.654,65 €</b>	<b>33.251,98 €</b>	<b>55.778,75 €</b>	<b>37.371,73 €</b>	<b>50.146,62 €</b>	<b>125.424,59 €</b>	<b>110.406,91 €</b>	<b>116.410,03 €</b>	<b>121.055,71 €</b>	<b>128.094,81 €</b>	<b>138.717,01 €</b>	<b>149.753,62 €</b>
<b>Saldo do Tesouro Acumulado</b>	<b>47.886,25 €</b>	<b>62.654,53 €</b>	<b>104.363,72 €</b>	<b>161.018,37 €</b>	<b>194.270,35 €</b>	<b>249.999,10 €</b>	<b>287.370,83 €</b>	<b>337.517,45 €</b>	<b>462.942,04 €</b>	<b>573.348,95 €</b>	<b>673.764,18 €</b>	<b>774.189,49 €</b>	<b>874.604,30 €</b>	<b>975.019,31 €</b>	<b>1.075.434,33 €</b>
<b>Aplicação / Emprestimo Certo Prazo</b>	<b>47.886,25 €</b>	<b>62.654,53 €</b>	<b>104.363,72 €</b>	<b>161.018,37 €</b>	<b>194.270,35 €</b>	<b>249.999,10 €</b>	<b>287.370,83 €</b>	<b>337.517,45 €</b>	<b>462.942,04 €</b>	<b>573.348,95 €</b>	<b>673.764,18 €</b>	<b>774.189,49 €</b>	<b>874.604,30 €</b>	<b>975.019,31 €</b>	<b>1.075.434,33 €</b>



## 8. Anexos - Detalhes Financeiros Adicionais

### Orçamento Financeiro

2019													
Recebimentos	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ag	Set	Out	Nov	Dez	Total
Recebimento de Clientes / Vendas	10.927,56 €	10.927,56 €	10.927,56 €	10.927,56 €	10.927,56 €	10.927,56 €	10.927,56 €	10.927,56 €	10.927,56 €	10.927,56 €	10.927,56 €	10.927,56 €	131.130,72 €
Juros recebidos	39,44 €	39,44 €	39,44 €	39,44 €	39,44 €	39,44 €	39,44 €	39,44 €	39,44 €	39,44 €	39,44 €	39,44 €	473,32 €
Salários Recebidos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Empréstimos Obtidos	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	400.000,00 €
Capital Social Realizado	416,67 €	416,67 €	416,67 €	416,67 €	416,67 €	416,67 €	416,67 €	416,67 €	416,67 €	416,67 €	416,67 €	416,67 €	5.000,00 €
Empréstimo de sócios	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outros recebimentos (incluindo desinvest. FM)	625,93 €	625,93 €	625,93 €	625,93 €	625,93 €	625,93 €	625,93 €	625,93 €	625,93 €	625,93 €	625,93 €	625,93 €	7.511,19 €
<b>Total Rendimentos</b>	<b>45.342,94 €</b>	<b>45.342,94 €</b>	<b>45.342,94 €</b>	<b>45.342,94 €</b>	<b>45.342,94 €</b>	<b>45.342,94 €</b>	<b>45.342,94 €</b>	<b>45.342,94 €</b>	<b>45.342,94 €</b>	<b>45.342,94 €</b>	<b>45.342,94 €</b>	<b>45.342,94 €</b>	<b>544.115,23 €</b>
Pagamentos	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ag	Set	Out	Nov	Dez	Total
Pagamento a fornecedores de mercadorias	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pagamento a Fornecedores (FSE)	3.812,81 €	3.812,81 €	3.812,81 €	3.812,81 €	3.812,81 €	3.812,81 €	3.812,81 €	3.812,81 €	3.812,81 €	3.812,81 €	3.812,81 €	3.812,81 €	45.753,69 €
Pagamentos a Pessoal	1.916,47 €	1.916,47 €	1.916,47 €	1.916,47 €	1.916,47 €	1.916,47 €	1.916,47 €	1.916,47 €	1.916,47 €	1.916,47 €	1.916,47 €	1.916,47 €	22.997,65 €
Pagamentos de Empréstimos	1.666,67 €	1.666,67 €	1.666,67 €	1.666,67 €	1.666,67 €	1.666,67 €	1.666,67 €	1.666,67 €	1.666,67 €	1.666,67 €	1.666,67 €	1.666,67 €	20.000,00 €
Investimento em Equipamentos	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	33.333,33 €	400.000,00 €
Investimento em fundo de Manobra	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pagamentos de Importos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pagamento de Juros	669,33 €	669,33 €	669,33 €	669,33 €	669,33 €	669,33 €	669,33 €	669,33 €	669,33 €	669,33 €	669,33 €	669,33 €	8.032,00 €
Outros pagamentos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Total Gastos</b>	<b>41.398,61 €</b>	<b>41.398,61 €</b>	<b>41.398,61 €</b>	<b>41.398,61 €</b>	<b>41.398,61 €</b>	<b>41.398,61 €</b>	<b>41.398,61 €</b>	<b>41.398,61 €</b>	<b>41.398,61 €</b>	<b>41.398,61 €</b>	<b>41.398,61 €</b>	<b>41.398,61 €</b>	<b>496.783,33 €</b>
<b>Saldo de tesouraria</b>	<b>3.944,33 €</b>	<b>7.888,65 €</b>	<b>11.832,98 €</b>	<b>15.777,30 €</b>	<b>19.721,63 €</b>	<b>23.665,95 €</b>	<b>27.610,28 €</b>	<b>31.554,60 €</b>	<b>35.498,93 €</b>	<b>39.443,25 €</b>	<b>43.387,58 €</b>	<b>47.331,90 €</b>	<b>47.331,90 €</b>





2020

Recabimientos	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Total
Recebimento de Clientes / Vendas	12.269,01 €	12.269,01 €	12.269,01 €	12.269,01 €	12.269,01 €	12.269,01 €	12.269,01 €	12.269,01 €	12.269,01 €	12.269,01 €	12.269,01 €	12.269,01 €	147.228,15 €
Juros recibidos	54,28 €	54,28 €	54,28 €	54,28 €	54,28 €	54,28 €	54,28 €	54,28 €	54,28 €	54,28 €	54,28 €	54,28 €	651,38 €
Subsidios Recibidos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Empréstitos Obtidos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Capital Social Realizado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Empréstitos de sócios	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outros recibimientos (inclui desinvest. F&D)	376,99 €	376,99 €	376,99 €	376,99 €	376,99 €	376,99 €	376,99 €	376,99 €	376,99 €	376,99 €	376,99 €	376,99 €	4.523,84 €
Total Rendimientos	12.700,28 €	12.700,28 €	12.700,28 €	12.700,28 €	12.700,28 €	12.700,28 €	12.700,28 €	12.700,28 €	12.700,28 €	12.700,28 €	12.700,28 €	12.700,28 €	152.403,38 €
Pagamentos													
Pagamento a fornecedores de mercadorias	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pagamento a Fornecedores (F&D)	3.644,70 €	3.644,70 €	3.644,70 €	3.644,70 €	3.644,70 €	3.644,70 €	3.644,70 €	3.644,70 €	3.644,70 €	3.644,70 €	3.644,70 €	3.644,70 €	43.736,38 €
Pagamentos a Pessoal	2.944,05 €	2.944,05 €	2.944,05 €	2.944,05 €	2.944,05 €	2.944,05 €	2.944,05 €	2.944,05 €	2.944,05 €	2.944,05 €	2.944,05 €	2.944,05 €	35.328,62 €
Pagamentos de Empréstitos	3.333,33 €	3.333,33 €	3.333,33 €	3.333,33 €	3.333,33 €	3.333,33 €	3.333,33 €	3.333,33 €	3.333,33 €	3.333,33 €	3.333,33 €	3.333,33 €	40.000,00 €
Investimento em Equipamentos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Investimento em Fundo de Manobra	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pagamentos de Impostos	658,51 €	658,51 €	658,51 €	658,51 €	658,51 €	658,51 €	658,51 €	658,51 €	658,51 €	658,51 €	658,51 €	658,51 €	7.902,16 €
Pagamento de Juros	635,87 €	635,87 €	635,87 €	635,87 €	635,87 €	635,87 €	635,87 €	635,87 €	635,87 €	635,87 €	635,87 €	635,87 €	7.630,40 €
Outros pagamentos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total Gastos	11.216,46 €	11.216,46 €	11.216,46 €	11.216,46 €	11.216,46 €	11.216,46 €	11.216,46 €	11.216,46 €	11.216,46 €	11.216,46 €	11.216,46 €	11.216,46 €	134.597,56 €
Saldo da tesouraria	1.483,82 €	2.967,54 €	4.451,45 €	5.935,27 €	7.419,09 €	8.902,91 €	10.386,72 €	11.870,54 €	13.354,35 €	14.838,16 €	16.322,00 €	17.805,81 €	17.805,81 €





**Processo nº:** RII01/2019

**Data de Registo:** 24/05/2019

**Assunto:** Candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga

**Nome/Designação do promotor:** IconikChapter, Lda.

**Despacho**

No uso da delegação de poderes conferida por deliberação do Conselho de Administração tomada em reunião de 30 de Maio de 2018, designo, nos termos do n.º 2 do artigo 55º do Código de Procedimento Administrativo, como responsável pela direção do procedimento em epígrafe a técnica Dra. Helena Silva.

Braga, 27 de Maio de 2019.

A Diretora da Área de Dinamização Económica e Atração de Investimento

  
  
AGÊNCIA PARA A  
DINAMIZAÇÃO ECONÓMICA, E.M.





## Análise da candidatura

Processo n.º RII01/2019

Informação – análise e apreciação da candidatura

Requerente: IconikChapter, Lda.

### 1. Introdução

[pequeno histórico do processo, identificação do requerente, data de apresentação da candidatura, enunciação dos elementos juntos com a candidatura e descrição sumária]

A requerente IconikChapter, Lda., pessoa coletiva n.º 515177350, com sede na R. de S. Marcos, n.º 113, 1.ª Frente, freguesia de S. João do Souto, 4700-328 Braga apresentou em 24 de Maio de 2019 uma candidatura no âmbito do Regulamento n.º 789/2016 de Concessão de Incentivos ao Investimento, publicado em Diário da República, 2.ª Série, em 9 de Agosto de 2016.

A requerente tem projetado um investimento no Concelho de Braga, que totaliza um valor de 828 000€, sendo que 540 000€ serão investidos diretamente pela IconikChapter, Lda. e 288 000€ serão suportados por entidades terceiras com quem irão celebrar contratos de concessão de exploração.

O investimento objeto de análise envolve a recuperação e ampliação de um equipamento desportivo existente na Rua de São Geraldo, n.º96, na Freguesia da Cividade, no Concelho de Braga, inserido em espaço cuja propriedade é do IMA – Instituto Monsenhor Airosa. O objetivo é recuperar e reativar o equipamento existente e ampliar as suas atuais valências, por forma a torná-lo um complexo destinado à prática de atividades desportivas, de lazer e bem-estar, que incluirá quatro campos de padel, um ginásio, um restaurante/área de lounge, uma sala multifuncional e uma pequena área comercial destinada à venda de materiais de desporto.

A requerente investirá 400 000€ na construção do complexo, 80 000€ na aquisição de equipamentos AVAC, mobiliário e equipamentos informáticos, 55 000€ na compra de equipamentos para a Escola de padel e 5 000€ na construção de um parque infantil.

Está prevista a aquisição de equipamentos de ginásio, que juntamente com acabamentos totalizarão uma despesa de 98 000€, a compra de equipamentos para a sala multifuncional e acabamentos no valor de 50 000€ e a aquisição de equipamentos para a área de restauração, que juntamente com acabamentos custarão 140 000€. Estes investimentos serão realizados pelas respetivas entidades que irão explorar estas áreas do





complexo.

O projeto em causa irá também permitir criar 22 postos de trabalho, sendo 4 diretos e 18 indiretos.

A requerente, pela ação de quatro promotores, pretende assim criar o Padel Fitness & Wellness Center, que entende que será uma infraestrutura pioneira e inovadora na cidade de Braga para a prática de desporto aliada ao bem-estar e lazer. Entende que existe no mercado uma oportunidade para o desenvolvimento deste conceito.

A requerente defende que as características deste projeto irão permitir-lhe diferenciar-se da concorrência, prevendo que ele gere um Valor Atual Líquido a cinco anos de 90 017,35 euros. Entende que este conceito que se propõe implementar em Braga responde à atual preocupação da sociedade em praticar desporto, acompanhada de uma aposta simultânea no lazer e bem-estar constante. A diferenciação relativamente à concorrência far-se-á por via da disponibilização de um espaço mais moderno, dotado de infraestruturas de grande qualidade para a prática de desporto e com um design que entendem ser carismático. Para além dos campos de padel, irão dispor no complexo de áreas para os frequentadores do espaço poderem socializar, relaxar e partilhar experiências, algo que defendem que não acontece nos espaços que têm surgido em Braga para a prática desta modalidade.

Em sede de candidatura, a requerente IconikChapter, Lda. juntou os seguintes elementos complementares:

- i) Acesso à certidão permanente
- ii) Certidão de não dívida às Finanças
- iii) Certidão de não dívida à Segurança Social
- iv) Quadro do investimento a realizar (com indicação das fases do investimento e respetivo horizonte temporal)
- v) Matriz dos recursos humanos a contratar (com indicação do número de pessoas a contratar e respetivo horizonte temporal)
- vi) Cópia do contrato celebrado com o Instituto Monsenhor Airosa (proprietário do terreno onde se pretende instalar o complexo que é objeto do investimento em análise na candidatura)

## **2. Elegibilidade da candidatura**

[análise da elegibilidade da candidatura face aos conceitos descritos no n.º2 do artigo 2º do Regulamento]

A candidatura apresentada pela requerente é elegível, dado que tem por base um investimento de iniciativa privada que visa uma instalação no Concelho de Braga, que irá contribuir para gerar 22 novos postos de trabalho, sendo 4 diretamente criados pela requerente e 18 indiretos.

## **3. Condições de acesso – artigo 4º do Regulamento de concessão de incentivos ao investimento**





Da análise da candidatura apresentada e respetivos elementos anexos, resulta a seguinte verificação das condições de acesso previstas:

Requisito	Verificação	Comentários
Tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa	Sim	A requerente tem a situação regularizada relativamente a contribuições para a Segurança Social, conforme certidão de não dívida à Segurança Social, anexa à candidatura ora em análise.
Tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português ou ao Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa	Sim	A requerente tem a situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado português, conforme certidão de não dívida às Finanças, anexa à candidatura ora em análise.
Tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ou de qualquer outra natureza ao Município de Braga	Sim	A requerente tem a situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ou de qualquer outra natureza ao Município de Braga, conforme certidão anexa à candidatura ora em análise.
Cumpram as condições legais necessárias ao exercício da respetiva atividade, nomeadamente em matéria de licenciamento	A verificar.	Está em curso o processo de licenciamento – Proc: 574/2019.
Apresentem uma situação económico-financeira equilibrada ou, tratando-se de projetos de investimento de elevada densidade tecnológica, demonstrem ter capacidade e evidências de financiamento do projeto de investimento		Não foi junta pela requerente a IES, em sede de candidatura, dado que a empresa foi constituída muito recentemente (Novembro de 2018).
Não se encontrem em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação de atividade, nem tenham o respetivo processo pendente	Sim	Condição verificada, conforme consulta ao Portal Citius.
Não ser uma empresa em dificuldade, de acordo com a definição prevista no artigo 2.º do Regulamento (EU) n.º 651/2014, de 16 de junho	Sim	Condição verificada, conforme consulta ao Portal Citius.
Apresentem um projeto de investimento que contemple a criação ou manutenção de, no mínimo, 10 postos de trabalho ou um montante de investimento não inferior a 250.000 €	Sim	O investimento projetado significará a criação de 22 postos de trabalho, sendo 4 diretos e 18 indiretos e envolve um valor global de 828 000€. Deverão, à





	<p>luz do espírito do Regulamento nº 789/2016 de Concessão de Incentivos ao Investimento, ser considerados para efeitos de análise da presente candidatura 540.000 € de valor de investimento a realizar e 4 postos de trabalho a criar, dado que são os valores pelos quais a requerente se poderá responsabilizar diretamente.</p>
--	--

Nessa medida, conclui-se que a candidatura cumpre as condições de acesso à concessão de incentivos.

#### 4. Apreciação da candidatura face aos critérios previstos no Regulamento

*4.1. Valorização da estrutura económica e empresarial do Concelho, designadamente tendo em conta o volume de investimento, as sinergias e relações económicas com o tecido empresarial instalado no Concelho, a introdução de novas tecnologias e modelos de produção ou de negócio e o volume de exportações previsto.*

[apreciação face ao que consta da candidatura]

Consideramos que o investimento projetado pela requerente irá contribuir para a valorização da estrutura económica e empresarial do Concelho, atendendo ao valor global de investimento envolvido na construção do complexo e na aquisição de equipamentos necessários à atividade a desenvolver nele e ainda a que irá envolver a criação de novos postos de trabalho no Concelho. O projeto afigura-se de valor, ao dotar a cidade de uma infraestrutura de qualidade para a prática de padel, com um conceito inovador face ao que já existe no mercado local, com instalações de grande qualidade localizadas em pleno centro da cidade, em zona de bons acessos e com estacionamento gratuito. Poderá ter inclusivamente algum potencial turístico. Entendemos que o projeto descrito poderá acrescentar valor ao Concelho de Braga enquanto equipamento, pelas suas várias valências e enquanto incentivo à prática de desporto, porque tem capacidade para atrair tanto um público entre os 25 e os 45 anos, como um público mais jovem, por meio das parcerias que a requerente pensa estabelecer com a Câmara Municipal de Braga, escolas públicas e colégios privados. Parece-nos importante sublinhar que este projeto irá contribuir para a recuperação de um equipamento pré-existente, que está atualmente desativado. Dará, portanto, um contributo essencial para que uma área para a prática desportiva existente na cidade ganhe vida.

*4.2. Valorização dos recursos humanos, designadamente o número de postos de trabalho a criar, o número*





*de postos de trabalho qualificados a criar, o número de postos de trabalho a manter, o número de postos de trabalho qualificado a manter, a relação entre o número de licenciados e os postos de trabalho, e a formação profissional e qualificação contínua.*

[apreciação face ao que consta da candidatura]

O investimento que a requerente irá realizar significará a criação de 22 novos postos de trabalho, sendo 4 diretos e 18 por via indireta. Estes recursos humanos estarão dedicados à administração e gestão do complexo, ao ensino do padel, ao atendimento ao cliente, comunicação, limpeza e manutenção das instalações, bem como à exploração do ginásio e área de restauração.

#### *4.3. Impacte ambiental e compromisso ambiental do projeto.*

[apreciação face ao que consta da candidatura]

Não são feitas referências na candidatura à questão do impacte ambiental.

*4.4. Competitividade da iniciativa empresarial, no que respeita à inovação nos produtos e/ou serviços a prestar, aos processos de investigação e desenvolvimento, à qualidade da gestão e à estrutura económica do projeto.*

[apreciação face ao que consta da candidatura]

Face à elevada qualidade das instalações que estão pensadas e à conjugação no mesmo complexo de áreas para a prática desportiva e para lazer e bem-estar, que convidam à convivência e relaxamento dos praticantes do padel, bem como à experiência dos promotores e parcerias que pensam estabelecer, o projeto poderá ser competitivo e diferenciar-se da concorrência.

## **5. Incentivos a conceder e quantificação**

### **5.1. [identificação dos incentivos possíveis/requeridos: IMT, IMI, Taxas municipais]**

O promotor do investimento requereu, em sede da candidatura em análise, apoio materializado na concessão dos seguintes incentivos:

- isenção total ou parcial de taxas municipais, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas Municipais e Licenças Municipais
- concessão de benefícios fiscais nos impostos a cuja receita o Município tenha direito

### **5.2. [fatores de atribuição dos incentivos]**





Relativamente aos fatores de atribuição dos incentivos:

5.2.1.

Investimento a realizar – VI	40%
≥ € 1.000.000,00 - 100%	
≥ € 750.000,00 e < € 1.000.000,00 - 75%	
≥ € 500.000,00 e < € 750.000,00 - 50%	X
≥ € 250.000,00 e < € 500.000,00 - 25%	

5.2.2.

Número de postos de trabalho líquidos a criar - PT	30%
≥ 30 postos de trabalho - 100%	
≥ 20 e < 30 postos de trabalho - 70%	
≥ 10 e < 20 postos de trabalho - 40%	

5.2.3.

Tempo de implementação do projecto - TI	10%
≤ 1 ano - 100%	X
> 1 ano e ≤ 2 anos - 75%	
> 2 e < 4 anos - 25%	

5.2.4.

Promotores do investimento com idade até 35 anos e, no caso de sociedades comerciais, desde que pelo menos 50% do respetivo capital social seja detido por pessoas singulares com idade até aos 35 anos – IP - (5%)	
Empresa sediada no concelho de Braga – SE – (5%)	X
Instalação em Zonas de Acolhimento Empresarial ou em outras áreas classificadas como áreas de localização de atividades económicas no Plano Diretor Municipal ou que impliquem a regeneração de edifícios industriais devolutos – ZAE/REID (5%)	
Projetos de investimento resultantes de projetos académicos ou de novas iniciativas empresariais, em especial por parte de empresas incubadas na StartupBraga ou nos centros de saber – StB (5%)	





#### 5.2.4. [aplicação da fórmula prevista no n.º 4 do artigo 7º do Regulamento]

$$CP = VI + PT + TI + IP + SE + ZAE + StB$$

$$VR = (cp * IMI) + (cp * IMT) + (cp * TM)$$

Sendo:

IMI – Valor bruto de IMI (€)

IMT – valor bruto de IMT (€) - caso exista

TM – taxas municipais devidas por emissão de título administrativo relacionado com a aprovação das operações urbanísticas de edificação e respectiva utilização (€) – caso existam

CP – Classificação final do projeto (%)

VR – Valor total de redução/benefícios (€)

$$35\% = 20\% + 0 + 10\% + 0 + 5\% + 0 + 0$$

$$VR = (0 * IMI) + (0 * IMT) + (35\% * TM)$$

#### 6. Termos da concessão dos incentivos

[Condicionantes à concessão dos incentivos, prazos máximos de concretização dos respetivos investimentos, prazos de duração dos incentivos e penalidades aplicáveis em caso de incumprimento, nos termos do n.º 3 do artigo 9º] + [condições a fixar nos casos de candidatura apresentada nos termos do n.º 3 do artigo 3º do Regulamento].

Os objetivos do projeto de investimento em causa são:

a) A realização, durante o Período do Investimento, de um investimento global que se estima em € 540.000 (quinhentos e quarenta mil euros), de acordo com o Quadro de Investimento incluído no Anexo II ao presente Contrato;





- b) A recuperação e ampliação do Imóvel;
- c) A instalação no Imóvel de quatro campos de padel;
- d) A instalação no Imóvel de um ginásio;
- e) A instalação no Imóvel de um restaurante/área de lounge;
- f) A instalação no Imóvel de uma sala multifuncional;
- g) A instalação no Imóvel de uma área comercial;
- h) A utilização do Imóvel enquanto complexo desportivo;
- i) A criação de 22 (vinte e dois) postos de trabalho, sendo 4 diretos e 18 indiretos, durante o Período do Investimento.

A concessão de incentivos está condicionada ao cumprimento das condições gerais de acesso, previstas no artigo 4º do Regulamento de Incentivos, por parte dos candidatos aos incentivos; ao enquadramento no âmbito de aplicação do Regulamento e ao respeito pelas demais condições exigidas, estando dependente da verificação dos critérios previstos no artigo 7º do referido diploma.

No caso concreto, a entidade que apresentou o pedido de incentivo cumpre as condições gerais de acesso previstas no artigo 4º, o investimento enquadra-se no âmbito de aplicação do diploma e face ao projeto apresentado estão verificados os critérios previstos no artigo 7º do Regulamento.

Em resultado da aplicação da fórmula prevista no artigo 7º, número 4 do Regulamento, deverá ser concedido à IconikChapter, Lda. um incentivo sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 35%.

Os incentivos constituem contrapartida do exato e pontual cumprimento pela IconikChapter, Lda. dos objetivos e obrigações fixadas nos termos e condições constantes do contrato de investimento anexo.

Em termos de concretização do investimento, deverão ser obrigatoriamente cumpridos os prazos previstos no contrato de investimento.

Sem prejuízo da verificação de casos de Força Maior ou de Alteração das Circunstâncias, o Município de Braga poderá resolver o Contrato:

- a) Em caso de não cumprimento pela IconikChapter, Lda. dos objetivos e obrigações que lhe estão fixados nos termos e condições do contrato de investimento;
- b) Caso a IconikChapter, Lda. não mantenha esta iniciativa empresarial no Concelho de Braga por um prazo no mínimo igual a 10 anos.

Constituirão também fundamento de resolução a prestação pela IconikChapter, Lda. de informações falsas sobre a sua situação ou viciação de dados fornecidos na apresentação, apreciação e acompanhamento do Projeto.





O não cumprimento pela IconikChapter, Lda. de qualquer dos objetivos ou obrigações que lhe estão fixados nos termos e condições do contrato de investimento anexo, implicará a declaração de caducidade de todos os Incentivos Tributários concedidos e ainda a obrigação de, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da respetiva notificação e independentemente do tempo entretanto decorrido desde a data da verificação dos respetivos factos geradores de tributo, o beneficiário do incentivo pagar as importâncias correspondentes às receitas tributárias não arrecadadas, acrescidas do juro compensatório correspondente à taxa dos juros legais fixados nos termos do n.º 1 do artigo 559.º do Código Civil, procedendo-se, na falta de pagamento dentro daquele prazo de 30 (trinta) dias, à cobrança coerciva.

## **7. Proposta**

[conclusão da análise com propostas de declaração de interesse económico da candidatura e de concessão dos incentivos, incluindo deverá concretizar a forma, as modalidades e o valor dos incentivos a conceder devidamente quantificados, bem como definir todas as condicionantes, designadamente os prazos máximos de concretização dos respetivos investimentos e ainda as penalidades aplicáveis em caso de incumprimento] + [anexar minuta do contrato de investimento]

Propõe-se a atribuição dos seguintes incentivos à IconikChapter, Lda.:

- a) Incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 35% (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo).

Propõe-se também a aprovação da declaração de interesse económico deste projeto e da minuta do contrato de investimento.





### **Declaração de interesse económico**

O projeto de investimento apresentado pela IconikChapter, Lda. visa a recuperação e ampliação de um equipamento desportivo existente na Rua de São Geraldo, nº96, na Freguesia da Cidade, no Concelho de Braga, inserido em espaço cuja propriedade é do Instituto Monsenhor Airosa. O objetivo é recuperar e reativar o equipamento existente e ampliar as suas atuais valências, por forma a torná-lo um complexo destinado à prática de atividades desportivas, de lazer e bem-estar, que incluirá quatro campos de padel, um ginásio, um restaurante/área de lounge, uma sala multifuncional e uma pequena área comercial destinada à venda de materiais de desporto.

No que respeita ao previsto na alínea a) do n.º1 do artigo 7.º do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga, consideramos que o investimento projetado contribui para a valorização da estrutura económica e empresarial do Concelho, dado o valor do investimento, de 540 000€, a realizar num período estimado de 12 meses.

O investimento envolve obras de recuperação da infraestrutura existente, visando torná-la num complexo para a prática de padel e ainda a aquisição de equipamentos AVAC, mobiliário e equipamentos informáticos, bem como a construção de um parque infantil.

Quanto ao previsto na alínea b) do mesmo número, consideramos que este investimento contribuirá para a valorização dos recursos humanos do Concelho, dado que criará 4 postos de trabalho diretos e 18 postos de trabalho indiretos.

No que se refere ao previsto na alínea c) do mesmo número, devemos sublinhar que na candidatura não são feitas referências ao impacto ambiental do projeto, no entanto propõe-se o estabelecimento de uma cláusula no contrato de investimento que condicione o início da atribuição do incentivo à obtenção dos necessários licenciamentos e autorizações urbanísticas, o que necessariamente comporta a obrigatoriedade do cumprimento das disposições legais em matéria ambiental.

Relativamente ao previsto na alínea d) do referido número, entendemos que este projeto é diferenciador pelas características que reúne em termos de qualidade da infraestrutura projetada, localização e valorização do equipamento existente, que se encontra desocupado.

Pelos dados analisados, o parecer técnico sobre o Interesse Económico do projeto de investimento da IconikChapter, Lda. é favorável, tendo em conta que o Padel Fitness & Wellness Center será uma infraestrutura pioneira e inovadora na cidade de Braga para a prática de desporto aliada ao bem-estar e lazer. O projeto afigura-se de valor, ao dotar a cidade de uma infraestrutura de qualidade para a prática de padel, com um conceito inovador face ao que já existe no mercado local, com instalações de grande qualidade localizadas em pleno centro da cidade, em zona de bons acessos e com estacionamento gratuito. Será de valorizar o facto de por meio deste projeto se poder dar uma nova vida a um equipamento existente em pleno centro histórico, que nas circunstâncias atuais se



**INVEST  
Braga**

AGÊNCIA PARA A  
DINAMIZAÇÃO ECONÓMICA, EM



encontra desocupado. Numa cidade que se pretende competitiva e cosmopolita, é importante apostar na existência e valorização de equipamentos preparados para a prática desportiva e que potenciem o convívio entre as pessoas, contribuindo para uma maior dinâmica no centro da cidade.

Braga, 02 de Julho de 2019.

  
\_\_\_\_\_  
Ana Ferreira  
Diretora



AGÊNCIA PARA A  
DINAMIZAÇÃO ECONÓMICA, EM



## **CONTRATO DE INVESTIMENTO**

ENTRE,

**MUNICÍPIO DE BRAGA**, pessoa coletiva de Direito Público n.º 506 901 173, com sede na Praça do Município, 4730-749 Braga, neste ato representada pelo Senhor Presidente da Câmara, Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, designado para efeitos do presente contrato por MB;

**IB – Agência para a Dinamização Económica, E.M.**, pessoa coletiva n.º 504 807 706, com sede na Av. Dr. Francisco Pires Gonçalves, Apartado 60, 4711-909 Braga, neste ato representada pelo Senhor Administrador Executivo, Carlos Duarte Oliveira e Silva, designada para efeitos do presente contrato por InvestBraga;

E

**IconikChapter, Lda.**, pessoa coletiva n.º 515 177 350, com sede na R. de S. Marcos, n.º 113, 1.º Frente, freguesia de S. João do Souto, 4700-328 Braga, neste ato representada pelo Gerente Nuno Eduardo Santos Gonçalves, designada para efeitos do presente contrato por IconikChapter;

### **CONSIDERANDO QUE**

- A) Os Municípios dispõem de atribuições no domínio da promoção do desenvolvimento, de acordo com o disposto no artigo 23.º, n.º 2, alínea m), da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro;
- B) Para execução das referidas atribuições são outorgadas aos órgãos municipais competências ao nível do apoio à captação e fixação de empresas, emprego e investimento nos respetivos Concelhos, previstas nos artigos 25.º, n.º 2, alínea k), e 33.º, n.º 1, alíneas o), r) e u) da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro;
- C) A InvestBraga é uma empresa local, cujo capital social é integralmente detido pelo MB, que tem por objeto a exploração de atividades de interesse geral e a promoção do desenvolvimento local e regional, por delegação da Câmara Municipal de Braga, através da prossecução de atividades com vista à dinamização económica da região de Braga, e de iniciativas que promovam a sua

valorização, a internacionalização e a captação de investimentos nacionais ou estrangeiros;

D) A IconikChapter pretende realizar um investimento, no Concelho de Braga, no valor global de €540 000 (quinhentos e quarenta mil euros), a aplicar na recuperação e ampliação de um equipamento desportivo existente para o destinar a ser utilizado como complexo desportivo; na aquisição de equipamentos AVAC, mobiliário e equipamentos informáticos, na aquisição de equipamentos para a escola de padel e na construção de um parque infantil;

E) O investimento referido no considerando anterior irá contribuir para a valorização da estrutura económica e empresarial do Concelho e irá gerar 4 novos postos de trabalho diretos e 18 novos postos de trabalho indiretos;

F) O MB e a InvestBraga reconhecem ser de importância estratégica para o desenvolvimento do Concelho a concretização do projeto acima referido, sendo que o MB declara este projeto como um projeto de interesse económico para o município;

É, de livre e boa-fé, acordado e reduzido a escrito o presente Contrato de Investimento, do qual fazem parte os considerandos supra indicados e que se regerá pelas seguintes cláusulas:

## CAPÍTULO I DEFINIÇÕES

### CLÁUSULA 1.ª DEFINIÇÕES

Para efeitos do presente Contrato de Investimento os termos e expressões abaixo indicadas têm o significado e conteúdo seguintes:

- a) Alteração das Circunstâncias («hardship») (Cláusula de Salvaguarda) – A alteração anormal das circunstâncias, inclusive de ordem económica, alheia à vontade das Partes e em que estas fundaram a vontade de estabelecer o presente Contrato de Investimento, tornando mais onerosa a execução do contrato, embora não impossível, proporcionando a possibilidade de revisão unilateral ou a resolução do contrato, nos termos previstos no presente contrato;

- b) Anexos – Os documentos identificados na cláusula 11.ª, cujo conteúdo faz parte integrante do presente Contrato;
- c) Contrato – O presente Contrato de Investimento, incluindo todos os seus Anexos;
- d) Força Maior – Facto natural ou situação imprevisível e inevitável cujos efeitos se produzam independentemente da vontade ou das circunstâncias próprias da InvestBraga, do MB e da IconikChapter e que impeçam a realização dos objetivos do Contrato e/ou cumprimento das obrigações das Partes;
- e) Incentivos – Conjunto de incentivos, apoios e benefícios concedidos pelo MB à IconikChapter;
- f) Partes – A InvestBraga, o MB e a IconikChapter;
- g) Projeto – Recuperação e ampliação do equipamento desportivo referido na alínea j) da presente cláusula, aquisição de equipamentos AVAC, mobiliário e equipamentos informáticos, equipamentos para a escola de padel e construção de um parque infantil, de acordo com o Quadro de Investimento que integra o Anexo II ao presente Contrato;
- h) Período do Investimento – O período compreendido entre a data da assinatura do presente Contrato e o período subsequente de 12 (doze) meses;
- i) Vigência do Acordo – Período correspondente ao Período do Investimento;
- j) Equipamento Desportivo – O equipamento desportivo localizado na Rua de S. Geraldo, nº 96, União de freguesias de Maximinos, Sé e Cividade (4700-041 Braga), concelho de Braga, integrado em imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o número 328, inscrito na matriz sob o artigo 442.

## CAPÍTULO II

### CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO

#### CLÁUSULA 2.ª

##### OBJETIVOS DO PROJETO

##### 1. Constituem objetivos do Projeto:

- a) A realização, durante o Período do Investimento, de um investimento global que se estima em €540.000 (quinhentos e quarenta mil euros), de acordo com o Quadro de Investimento incluído no Anexo II ao presente Contrato;
- b) A recuperação e ampliação do equipamento desportivo existente;

- c) A instalação no Imóvel de quatro campos de padel;
- d) A construção de um parque infantil;
- e) A utilização do Imóvel enquanto complexo desportivo;
- f) A criação de 4 (quatro) postos de trabalho diretos e 18 (dezoito) postos de trabalho indiretos durante o Período do Investimento.

2. O cumprimento das obrigações e dos objetivos da presente Cláusula estará condicionado à não ocorrência de eventos suscetíveis de serem considerados Força Maior ou Alteração das Circunstâncias («hardship»).

3. A verificação de casos de Força Maior ou de Alteração das Circunstâncias será reconhecida por conciliação das Partes ou por recurso aos tribunais competentes da Comarca de Braga.

### CLÁUSULA 3.ª

#### CONCRETIZAÇÃO DO PROJETO

O Projeto será concretizado pela IconikChapter nos termos e condições indicados no presente Contrato.

### CLÁUSULA 4.ª

#### ACOMPANHAMENTO DO PROJETO

1. Sem prejuízo das competências legalmente atribuídas a outras entidades, incumbirá à InvestBraga a responsabilidade de assessorar, acompanhar e fiscalizar a execução do presente Contrato, devendo a IconikChapter fornecer-lhe todas as informações, documentos e esclarecimentos necessários e relevantes para o efeito.
2. Em qualquer caso, a IconikChapter, facultará, com a periodicidade anual, de motu-próprio, com início durante o 1.º trimestre do ano seguinte ao da celebração do presente contrato, ou sempre que a InvestBraga o solicitar, a documentação adequada a demonstrar que estão a ser satisfeitos os objetivos e obrigações constantes do presente Contrato, designadamente, documentos comprovativos de regularização das obrigações fiscais e para com a Segurança Social, mapas de pessoal, balanços e demonstrações de resultados ou quaisquer outros documentos contabilísticos ou de outra natureza, relativamente ao Projeto.

3. A IconikChapter facultará à InvestBraga, ou a qualquer outra entidade por esta nomeada, acesso aos locais de realização do Projeto.

### CAPÍTULO III OBRIGAÇÕES

#### CLÁUSULA 5.ª

##### OBRIGAÇÕES DA ICONIKCHAPTER

1. Pelo presente Contrato, e sem prejuízo do disposto noutras cláusulas contratuais, a IconikChapter obriga-se a:

- a) Realizar, durante o Período do Investimento, um investimento global que se estima em €540.000 (quinhentos e quarenta mil euros), de acordo com o Quadro de Investimento incluído no Anexo II ao presente Contrato;
- b) Alcançar os objetivos previstos na Cláusula 2.ª;
- c) Recuperar e ampliar o equipamento desportivo existente na Rua de São Geraldo, nº96, freguesia da Cidade, no Concelho de Braga, com utilização de processos conformes às disposições ambientais legais em vigor, após obtenção dos licenciamentos e autorizações necessários;
- d) Adquirir equipamentos AVAC, mobiliário, equipamentos informáticos e equipamentos para a escola de padel;
- e) Desenvolver a sua atividade, pelo período de pelo menos 10 (dez) anos, no Concelho de Braga;
- f) Cumprir com as suas obrigações fiscais e perante a Segurança Social;
- g) Fornecer à InvestBraga e ao MB, sempre que solicitado e no prazo de 10 (dez) dias a contar da receção do pedido, os documentos, elementos, informações e esclarecimentos necessários ao acompanhamento, controlo e fiscalização do presente Contrato, designadamente:
  - i) documentos comprovativos do cumprimento das obrigações fiscais;
  - ii) documentos comprovativos do cumprimento das obrigações para com segurança social;
  - iii) mapas de pessoal;
  - iv) balanços e demonstrações de resultados;
- h) Manter uma situação financeira equilibrada;

- i) Dispor de contabilidade organizada de acordo com a normalização contabilística e outras disposições legais em vigor para o respetivo setor de atividade, que seja adequada às análises requeridas para apreciação e acompanhamento do Projeto e permita autonomizar os efeitos do mesmo;
  - j) Facultar à InvestBraga e ao MB, ou a qualquer outra entidade por estes nomeada, livre acesso aos locais de realização do Projeto.
2. A recuperação e ampliação referida na alínea c) do número anterior terá de se concretizar até ao prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da data da assinatura do presente Contrato.
3. As obrigações previstas nas alíneas a), b) e d) do número 1 da presente cláusula devem ser executadas no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da data da assinatura do presente Contrato.

#### CLÁUSULA 6.ª

##### INCENTIVOS A CONCEDER PELO MB

1. Sob condição de aprovação pela Assembleia Municipal de Braga, a IconikChapter beneficiará dos seguintes incentivos ao investimento:
- a) Incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 35% (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo).
2. Os incentivos referidos no número 1 assumem a natureza de auxílios de *minimis*, sendo seu pressuposto o cumprimento do respetivo regime legal. Em caso de incumprimento do regime legal, ficam sem efeito os incentivos, sem que daí resulte qualquer tipo de responsabilidade para o MB, nem para a InvestBraga.
3. Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.ª, o não cumprimento pela IconikChapter de qualquer dos objetivos ou obrigações que lhe estão fixados nos termos e condições deste Contrato e respetivos Anexos, implicará a declaração de caducidade de todos os Incentivos Tributários concedidos e ainda a obrigação de, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da respetiva notificação e independentemente do tempo entretanto decorrido desde a data da verificação dos respetivos factos geradores de tributo, a IconikChapter pagar as importâncias correspondentes às receitas tributárias não arrecadadas, acrescidas do juro compensatório correspondente à taxa dos juros legais fixados nos termos do n.º 1 do artigo

559.º do Código Civil, procedendo-se, na falta de pagamento dentro daquele prazo de 30 (trinta) dias, à cobrança coerciva.

5. O juro compensatório referido no número anterior é contado desde o dia imediato ao último do respetivo prazo normal de pagamento.

#### CAPÍTULO IV

#### ARTICULAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES E INCUMPRIMENTO DO CONTRATO

##### CLÁUSULA 7.ª

##### PRINCÍPIOS GERAIS

Os Incentivos previstos na Cláusula 6.ª constituem contrapartida do exato e pontual cumprimento pela IconikChapter dos objetivos e obrigações fixadas nos termos e condições constantes do presente Contrato e Anexos.

##### CLÁUSULA 8.ª

##### INCUMPRIMENTO PELA ICONIKCHAPTER

1. Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, no número 2 da Cláusula 2.ª, no número 3 da cláusula 6.ª, e no número seguinte da presente Cláusula, no caso de não cumprimento pela IconikChapter de qualquer dos objetivos ou de qualquer das obrigações que lhe estão fixados nos termos e condições deste Contrato e respetivos Anexos, o MB, mediante comunicação enviada à IconikChapter, poderá resolver o Contrato, independentemente de qualquer interpelação, tendo direito, designadamente, ao pagamento pela IconikChapter do montante correspondente às receitas tributárias, provenientes da cobrança dos impostos a cuja receita o MB tem direito (designadamente o imposto municipal sobre imóveis, o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e a derrama), geradas pelo Projeto, proporcional ao período de tempo que medeia entre a data da resolução do Contrato até ao termo do Período do Investimento.
2. sem prejuízo do disposto no número 1, constituem também fundamento de resolução a prestação pela IconikChapter de informações falsas sobre a sua situação ou viciação de dados fornecidos na apresentação, apreciação e acompanhamento do Projeto.
3. A comunicação da decisão de resolução referida no número 1 produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

CAPÍTULO V  
INTERPRETAÇÃO, INTEGRAÇÃO, APLICAÇÃO DO CONTRATO DE  
INVESTIMENTO E RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

CLÁUSULA 9.ª  
PRINCÍPIO GERAL

Sempre que entre as Partes Contratantes se suscitem dúvidas quanto à interpretação, aplicação ou integração do presente Contrato ou se suscitar litígio ou situação de Força Maior ou de Alteração das Circunstâncias, aquelas envidarão os melhores esforços para obter o acordo ou resolverem amigavelmente as divergências ou litígios.

CLÁUSULA 10.ª  
FORO COMPETENTE

Para resolução de todos os litígios emergentes do presente Contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga, com expressa renúncia a qualquer outro.

CAPÍTULO VI  
DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 11.ª  
ANEXOS

Fazem parte integrante do Contrato, para todos os efeitos legais e contratuais, os seguintes Anexos:

Anexo I: Declaração de Candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga;

Anexo II: Plano de Investimento e Quadro de Investimento.

CLÁUSULA 12.ª  
COMUNICAÇÕES



1. Quaisquer comunicações ou notificações previstas no Contrato, salvo disposição específica em contrário, serão sempre efetuadas por escrito e remetidas:
  - a) Em mão, desde que comprovadas por protocolo;
  - b) Por telefax, desde que comprovado por "Recibo de transmissão ininterrupta";
  - c) Por correio registado com aviso de receção.
2. Consideram-se, para efeitos do presente Contrato, como domicílios das Partes, as seguintes moradas e postos de receção:
  - a) InvestBraga  
Att. Sr. Administrador Executivo da IB – Agência para a Dinamização Económica, EM  
Eng. Carlos Duarte Oliveira e Silva  
Av. Dr. Francisco Pires Gonçalves, Apartado 60, 4711-909 Braga
  - b) MB  
Att. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Braga  
Dr. Ricardo Bruno Antunes Machado Rio  
Praça do Município, 4730-749 Braga
  - c) IconikChapter, Lda.  
Att. Sr. Gerente da IconikChapter, Lda.  
Eng. Nuno Eduardo Santos Gonçalves  
R. de S. Marcos, n° 113, 1° Frente, 4700-328 Braga
3. As Partes poderão alterar os seus domicílios indicados, mediante comunicação prévia dirigida à outra Parte, com a antecedência não inferior a 3 (três) dias, sob pena de considerarem efetuadas as comunicações ou notificações realizadas para os domicílios referidos no número 2.
4. As comunicações ou notificações feitas nos termos dos números anteriores consideram-se efetuadas ainda que sejam rejeitadas, ou venham devolvidas por não terem sido reclamadas na estação dos correios.

CLÁUSULA 13.ª  
PRAZOS E SUA CONTAGEM

Os prazos fixados no presente Contrato contam-se em dias seguidos de calendário, salvo se contiverem indicação expressa em dias úteis.

**CLÁUSULA 14.<sup>a</sup>**  
**PRAZO E EFICÁCIA**

1. Sem prejuízo do disposto no número 2 da presente Cláusula, o presente Contrato entra em vigor e produz efeitos a partir da data da sua assinatura.
2. O presente Contrato será válido desde a data da sua celebração até ao termo do período de Vigência do Acordo, previsto na alínea i) da Cláusula 1.<sup>a</sup>, se entretanto não for revogado ou resolvido.

Feito em Braga, aos      dias do mês de      de 2019, em 3 exemplares.

Pela InvestBraga

Pelo MUNICÍPIO DE BRAGA

Pela IconikChapter, Lda.