

Incentivos ao investimento local

10. Concessão de incentivos no âmbito do regulamento de concessão de incentivos ao investimento do município de braga (4 incentivos).

Submetem-se, à apreciação do Executivo Municipal, para posterior aprovação da Assembleia Municipal de Braga, as propostas de decisão, acompanhadas dos documentos constantes do processo, relativas às seguintes candidaturas ao Regime de Incentivos ao Investimento do Município de Braga, em conformidade com a alínea m) do n.º 2 do artigo 23.º e alínea ff) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, e dos n.ºs 2 e 3 do artigo 9.º do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga, publicado em Diário da República 2.ª série, n.º 152, de 9 de agosto de 2016, com o n.º 789/2016:

- a)** Domingos da Silva Teixeira, S.A. (Processo RII01/2023);
- b)** Bysteel, S.A. (Processo RII02/2023);
- c)** Bysteel FS, S.A. (Processo RII03/2023);
- d)** Rasto D'Opiniões, Unipessoal, Lda. (Processo RII04/2023).



Remessa de Processo e Proposta de Decisão relativamente a pedido de incentivo apresentado em sede de candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga (Processo RII01/2023)

DESPACHO

Nos termos do n.º 2 do art. 9º do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga, remete-se à Câmara Municipal de Braga, para os devidos efeitos, o Processo RII01/2023, relativo ao pedido de incentivo apresentado pela empresa Domingos da Silva Teixeira, S.A. e a presente proposta de decisão, conforme referência constante da Ata n.º 111 de 05/06/2023 do Conselho de Administração da IB – Agência para a Dinamização Económica, E.M.

O Conselho de Administração da IB – Agência para a Dinamização Económica, E.M. decidiu propor, em face do projeto de investimento apresentado pelo promotor, a aprovação da declaração de interesse económico deste projeto e da minuta de contrato de investimento que elaborou e propor também a concessão à empresa Domingos da Silva Teixeira, S.A. de incentivos sobre o valor bruto do IMI de redução de 87,5%, pelo período de 5 anos e de incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 87,5%.

Braga, 05 de Junho de 2023.

O Administrador Executivo



**PROCESSO RELATIVO À CANDIDATURA SUBMETIDA NO ÂMBITO DO REGULAMENTO DE
CONCESSÃO DE INCENTIVOS AO INVESTIMENTO DO MUNICÍPIO DE BRAGA
(PROCESSO RII01/2023)**

Remete-se a seguinte documentação ao Conselho de Administração da InvestBraga, relativa à candidatura submetida no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga, para efeitos de pronúncia relativamente ao pedido de incentivo apresentado pela Domingos da Silva Teixeira, S.A., na qual se propõe a atribuição dos seguintes incentivos:

a) Incentivos sobre o valor bruto do IMI de redução de 87,5%, pelo período de 5 (cinco) anos (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo);

b) Incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 87,5% (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.

Braga, 10 de Maio de 2023.

O Diretor da Área de Dinamização Económica e Atração de Investimento



**ÍNDICE DO PROCESSO DE CANDIDATURA NO ÂMBITO DO REGULAMENTO DE CONCESSÃO DE
INCENTIVOS AO INVESTIMENTO DO MUNICÍPIO DE BRAGA (PROCESSO RII01/2023)**

1. Declaração de candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga
2. Plano de investimento
3. Despacho de nomeação de gestor do procedimento
4. Análise da candidatura
5. Declaração de Interesse Económico
6. Proposta de minuta de contrato de investimento
7. Documentos complementares de suporte à candidatura juntos pelo promotor:
 - i) Acesso à certidão permanente da Domingos da Silva Teixeira, S.A.
 - ii) Certidão de não dívida às Finanças
 - iii) Certidão de não dívida à Segurança Social
 - iv) Mapa do investimento a realizar
 - v) Mapa dos postos de trabalho a criar no Concelho de Braga
 - vi) Últimas duas declarações de IES apresentadas
8. Certidão de não dívida ao Município de Braga

O Gestor de Procedimento

O Diretor da Área de Dinamização Económica e Atração de Investimento



Candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento

DECLARAÇÃO

Braga, 16 de fevereiro de 2023

Exmo. Senhor Presidente da InvestBraga,

Domingos Da Silva Teixeira, S.A., pessoa coletiva n.º 501489126, com o capital social integralmente realizado de 12.500.000,00 euros, com sede na Rua de Pitancinhos, freguesia de Palmeira, concelho de Braga, registada na Conservatória do Registo Comercial de Braga, sob o n.º 501489126, representada neste ato por _____, na qualidade de _____ e com poderes para o ato, vem apresentar a sua candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento (Regulamento), nos seguintes termos:

1. Declara que pretende realizar no Concelho de Braga um investimento com as seguintes características (conforme projeto de investimento que se junta, em anexo, como documento n.º 1):
 - a. Valor de investimento: 43.510.695,81 euros;
 - b. Número de postos de trabalho a criar/manter: 271;
 - c. Setor de atividade: Engenharia e Construção;
 - d. Tempo de implementado do projeto: 1 a 2 anos;
 - e. [outros aspetos considerados relevantes para efeitos do artigo 7.º do Regulamento].
2. Para os devidos efeitos, declara que:
 - a. tem 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;
 - b. tem 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;
 - c. tem a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ou de qualquer outra natureza ao Município de Braga;

- d. cumpre as condições legais necessárias ao exercício da respetiva atividade, nomeadamente em matéria de licenciamento;
 - e. apresenta 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.
 - f. não se encontra em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação de atividade, nem tenham o respetivo processo pendente.
 - g. 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.
 - h. 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 €.
3. Declara ainda que conhece e aceita os termos do Regulamento.
4. Requer apoio ao projeto de investimento materializado na concessão dos seguintes incentivos:
- ☒ Isenção, total ou parcial, de taxas municipais, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais;
 - ☒ Concessão de benefícios fiscais nos impostos a cuja receita o Município tenha direito, nos termos da lei e do presente regulamento. [Selecione uma ou mais opções, conforme o caso concreto]

Nota: serão solicitados os respetivos comprovativos na sequência da submissão da candidatura

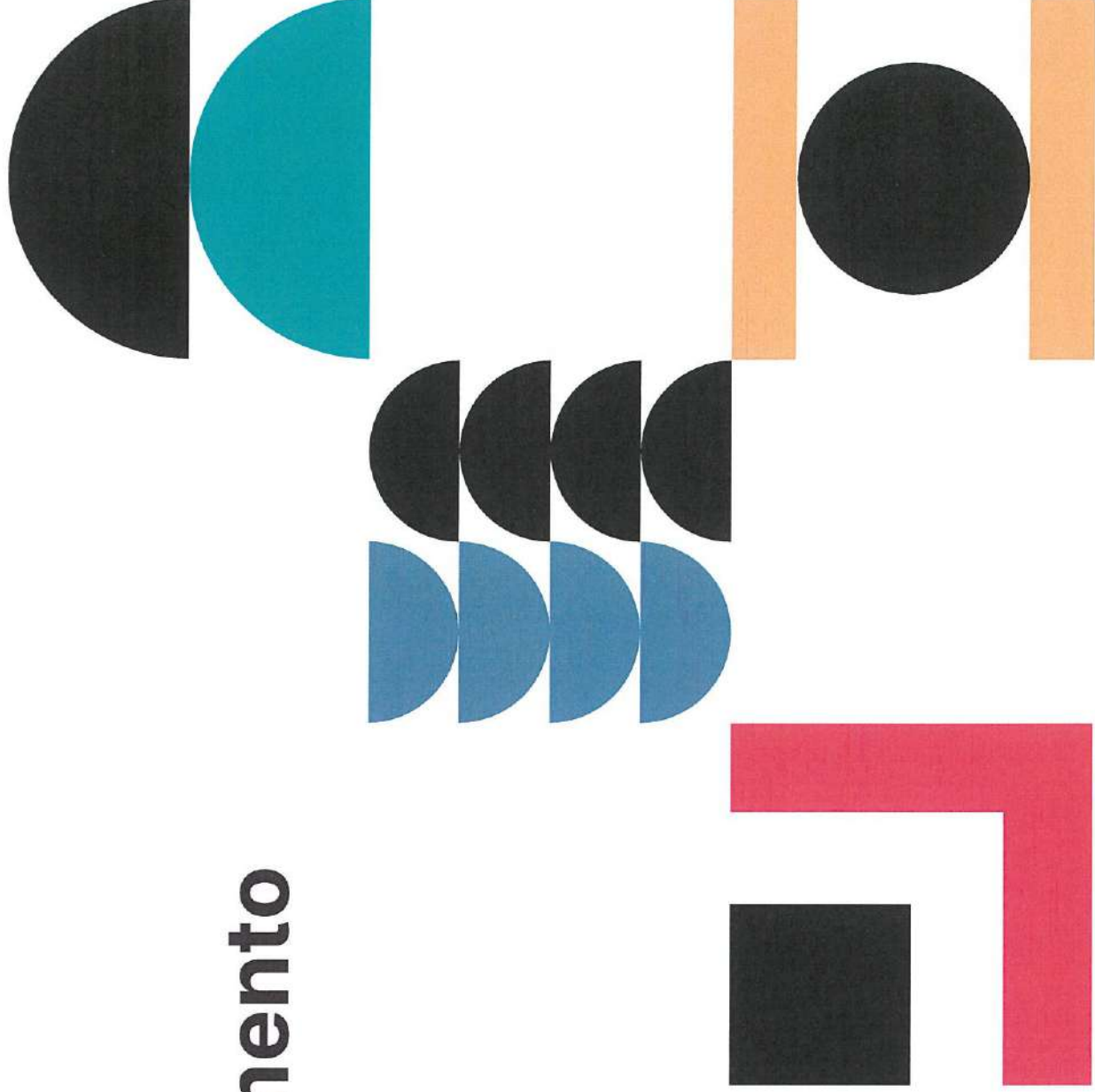
Pede deferimento

O requerente

DOMINGOS DA SILVA TEIXEIRA, S.A.

plano de investimento

dstgroup



enquadramento

enquadramento

Este projeto surgiu tendo em conta as crescentes necessidades do mercado global e os **novos desafios** que o **setor da construção** enfrenta hoje, principalmente nas áreas de design, sustentabilidade, personalização, construção inteligente e proteção ambiental. O mesmo permitirá a criação de um **novo cluster industrial** e intensivo em capital, capaz de posicionar o país como um fornecedor global de referência desta nova solução para o setor da construção. Tendo por base diferentes programas funcionais - residências universitárias, apartamentos de um e dois quartos, alojamento em hotel, residências sénior e setor hospitalar - o programa pretende melhorar a vida das pessoas com as propostas construtivas modulares mais sofisticadas e responsáveis, ao encontro dos seus gostos e necessidades, servidas por tecnologia de ponta dedicada ao conforto e 100% comprometida com o futuro do planeta.

objetivos

- desenvolvimento e industrialização de um novo conceito disruptivo de construção - a **construção modular** - capaz de responder às necessidades crescentes do mercado e aos novos desafios que se colocam hoje ao sector, em particular no sentido da sustentabilidade e da proteção do ambiente;
- criação de um novo cluster de construção - pré-fabricação | construção modular - que se destaque como uma resposta de País, capaz de posicionar Portugal como fornecedor mundial de referência desta nova solução de construção;
- Focado no segmento da habitação, residências universitárias e séniores, hotelaria e saúde.

o projeto

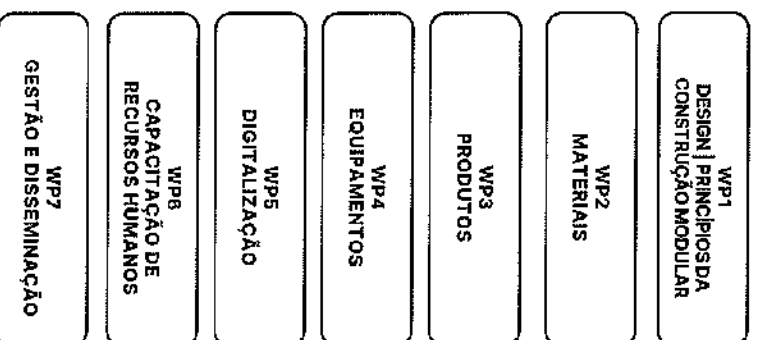
Este projeto conta, ainda, com a participação relevante de outras empresas do grupo DST como é o caso da **Bysteel, S.A.**, empresa especializada na concepção, produção e montagem de estruturas metálicas, da **Bysteel FS, S.A.**, empresa especializada no design, engenharia, desenvolvimento, transformação e montagem de sistemas de fachadas, e da **DTE, Instalações Especiais, S.A.**, empresa especializada em projetos de engenharia de sistemas elétricos, hidromecânicos e hidráulicos e de segurança contra incêndio, que trará o seu amplo *know-how* técnico e expertise na definição de requisitos técnicos e assegurará a compatibilização dos projetos e desenvolvimentos de sistemas com as legislações normativas para essas especialidades. Ainda, a **Building Information Modeling +, S.A.**, que contribuirá com a sua experiência na compatibilização dos dados de design, produto e análise de ciclo de vida (LCA) desenvolvidos para a sua digitalização e incorporação em tecnologia *Digital Twin*, bem como estabelecerá as ferramentas colaborativas digitais para visualização e operação desses dados durante todas as etapas da construção modular, a **DST Solar, S.A.**, que trabalhará tecnologias e soluções inovadoras na área da eficiência energética e a **Innovation Point - Investigação e Desenvolvimento, S.A.**, que contribuirá com o *know-how* necessário para o desenvolvimento de tecnologias digitais inovadoras e sistemas de IoT que permitam a digitalização de toda a cadeia de valor da construção modular.

O principal desafio consiste na definição dos requisitos arquiteturais e estratégicos para a criação de sistemas modulares de construção. De destacar a colaboração com o arquiteto de renome **Lord Norman Foster**, através da **Norman Foster Foundation** (com uma equipa multidisciplinar), com criação de sinergias, numa visão holística que combina sistemas de design, sustentabilidade, tecnologia ao nível do estado-de-arte, modularidade e inovação.



enquadramento

Com a execução do presente projeto pretende-se alavancar a valorização dos resultados em diversos setores de atividade, através de uma estratégia coordenada entre parceiros industriais, institutos, centros de investigação, assentes em sete pilares (WP - work packages):



Visa abordar a construção sob uma perspetiva modular em todo o seu processo de criação, desenvolvimento, produção, operação e desativação

Exploração e desenvolvimento na área dos materiais de construção, através de I&D integrada e multidisciplinar de materiais sustentáveis e eficientes para a construção modular

Exploração e desenvolvimento na área dos produtos/sistemas e equipamentos finais, que podem ser mono ou multimateriais. Capacitação tecnológica para suas atividades de produção e internacionalização

Componente industrial necessária para a criação de edifícios/sistemas de construção modular com recurso aos novos e inovadores materiais

Digitalização e introdução de serviços de inteligência para toda a cadeia de valor da construção modular, desde a fase de definição estratégica dos edifícios modulares ou soluções até à gestão do edifício modular construído

Plano curricular multidisciplinar para todos os níveis de qualificação em princípios de construção modular, boas práticas e áreas afins de engenharia a aplicar em entidades nacionais de ensino profissional e superior

Gestão e coordenação do projeto

investigação e desenvolvimento

Para concretizar os objetivos associados a este projeto, foram reunidos parceiros estratégicos em vários campos de estudo, capazes de assegurar o cumprimento da estratégia de I&D e o alcance dos resultados perspetivados, em estreita colaboração com entidades do sistema científico e empresarial.

Os investimentos previstos neste documento, revestem-se assim de um **carácter inovador** que pretendem, de uma forma pioneira, aglutinar todas as competências na área da construção modular que permitam a modelação, parametrização e dimensionamento, assim como a sua integração em ambiente BIM, garantindo a ligação estreita às unidades de produção que se impõe que operem segundo os padrões da **indústria I4.0**.

Serão também estudados **materiais sustentáveis** e **produtos de alta performance**, para a construção do edifício modular, e construção e capacitação industrial e tecnológica para produção dos mesmos. As opções a tomar incidem sobre a solução construtiva otimizada das unidades pré-fabricadas (2D ou 3D), sendo determinantes no que toca à mitigação do impacto sobre o ambiente e na definição de soluções de construção (2D e 3D) mais eficientes e limpas na perspetiva de consumo de recursos e da geração de desperdícios.

Adicionalmente, a I&D incidirá também nos **sistemas de IoT e digitalização**, aplicáveis de uma forma transversal a todas as atividades do processo e ao produto em si - Módulos 3D em edifícios inteligentes de construção modular *Smart Building* - através da incorporação de inteligência no produto, da capacitação tecnológica do processo industrial e da criação de modelos de *digital-twin* (que permitem a gestão integrada digital do processo, incorporando a informação BIM, a sensorização e a inteligência artificial no tratamento dos dados estáticos e dinâmicos) se criem as condições para uma nova abordagem à função do edificado (BAAS – *building as a service*).

A investigação e desenvolvimento incide ainda sobre a **capacitação dos recursos humanos**, através da construção de um novo **Centro de Competências** e do desenvolvimento de um plano de formação de construção modular, que agregue saberes existentes e potencie novos saberes, criando condições para capacitar os recursos humanos para este novo modelo de indústria da construção em todas as vertentes e pilares salvaguardando sempre e em particular a responsabilidade de cada um na sustentabilidade ambiental.

living lab

Para avaliar a qualidade dos sistemas e conceitos desenvolvidos neste projeto, prevê-se a construção de um **protótipo** que integrará componentes 2D e 3D à escala real, baseados nos princípios de um conceito de “*living lab*” com cerca de 4.000 metros quadrados e 80 unidades modulares personalizadas para os quatro diferentes programas funcionais - residências universitárias, apartamentos de um e dois quartos, alojamento em hotel, residências sénior e ambiente hospitalar.

Para cada um dos referidos **programas funcionais** serão testadas múltiplas soluções em condições reais, correspondentes a vários níveis de serviço. O nível de serviço será subjacente a diferentes abordagens relacionadas com acabamentos e linguagem arquitetónica, soluções de IoT, fachadas e sistemas estruturais.

Os diversos protótipos permitirão testar **diferentes combinações** de materiais quanto ao desempenho estrutural, testar soluções de fachadas, diferentes **materiais** e **métodos construtivos** que permitam uma minimização do trabalho no local. Será também importante testar as respostas a desafios específicos principalmente nas ligações de módulos, como impermeabilização e resistência ao fogo. Estes múltiplos protótipos permitirão a comparação entre diferentes soluções no que respeita ao seu uso, conforto, tecnologia e impacto ambiental, que validarão processos, produtos, soluções, sistemas e calibração de ferramentas de avaliação. Os sistemas IoT aplicados nos protótipos combinados com os outputs resultantes da aplicação de práticas BIM no processo de projeto, que permitirão a monitorização em tempo real e aquisição de dados essenciais para a melhoria contínua do processo de projeto, elevando os padrões de eficiência e qualidade da construção modular.

investimento
7,4M€
dos quais 4,2M€ na Domingos
da Silva Teixeira, S.A.

investimento

investimento

Investimento Total da Agenda	177 M€	Investimento Grupo DST	74 M€
Investimento IDT	78,5 M€	Investimento ENESILs	44 M€
Investimento Produtivo	95 M€	Investimento empresas	133 M€

domingos da silva teixeira, s.a.

A Domingos da Silva Teixeira, S.A. irá investir em duas unidades industriais:

1. Uma unidade industrial vocacionada para a produção de **unidades modulares 3D**, com uma área estimada de 23.200 m², que integram elementos ou componentes pré-fabricados (caixilharia estrutural, paredes pré-fabricadas, módulos de casas de banho e cozinhas, unidades modulares de fachada, etc.). Esta mais-valia industrial será revolucionária no setor da construção portuguesa, permitindo a criação de um cluster tecnológico de módulos de construção pré-fabricados para diferentes tipos de edifícios de construção modular;
2. Uma unidade industrial para o fabrico de **sistemas / painéis multimateriais 2D**, com uma área estimada de 14.000 m², que incluirá materiais estruturais como aço e madeira, integrados com outros materiais e/ou componentes para atingir todas as funcionalidades. Estes painéis serão o resultado de engenharia, coordenação entre várias disciplinas, inclusão de diferentes materiais e tecnologias, pensados e desenvolvidos para serem customizados e integrados nos modelos 3D (unidade modular 3D) mas também garantindo o seu posicionamento como componentes 2D diferenciados a serem aplicados numa construção do futuro.

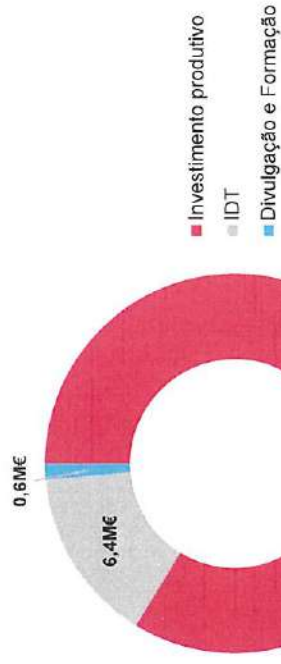
Não existindo em Portugal nenhuma outra unidade industrial equivalente a operar, estas unidades irão criar um impacto profundo no setor da construção em geral, bem como na economia nacional, promovendo o efeito multiplicador da construção modular para toda a cadeia de valor do setor da construção e respetivos *players*. Estas unidades permitirão a criação de novos postos de trabalho especializados em todos os níveis profissionais e promoverão o crescimento de todas as empresas do sector.

domingos da silva teixeira, s.a.

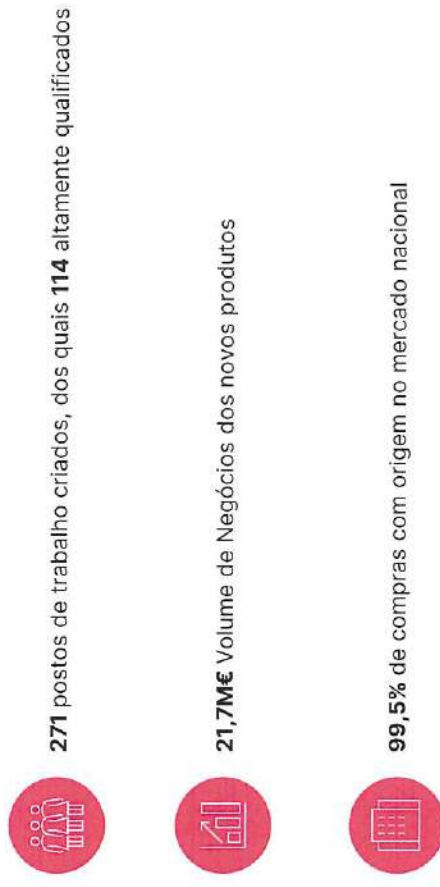
A Domingos da Silva Teixeira, S.A. irá investir ainda:

3. Numa **academia / centro de competências** que tem como principal missão preparar as atuais e futuras gerações de trabalhadores, de todas as idades e origens, com as ferramentas necessárias para a sua atividade profissional na indústria da construção modular. Com uma área estimada de 847 m², pretende-se que seja um local que reúna competências e instalações adequadas à formação nas diversas áreas técnicas associadas, transversais a todas as componentes do sector da construção: projeto, planeamento, construção e gestão do edifício. Este **Centro de Competências** pretende, assim, transmitir as melhores práticas e metodologias necessárias para elevar a especialização do setor da construção relativamente a estas novas e mais avançadas tecnologias e conceitos que envolvem o paradigma da construção modular.
4. No **Living Lab**, anteriormente referido, com uma área estimada de 4185 m² que irá desenvolver e promover soluções no campo da construção modular e pré fabricação, de modo a responder de forma eficiente às necessidades crescentes do mercado mundial.

domingos da silva teixeira, s.a.



Metas para 2027



domingos da silva teixeira, s.a.

Em resumo:

a. Investimento a realizar

(linha e), n.º 3 do Artigo 7.º do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento)

- Unidade Industrial módulos 3D: 17,3M€
- Unidade industrial painéis multimateriais 2D: 15,9M€
- Living Lab: 7,4M€
- Centro de Competências: 2,9M€

b. Nº de postos de trabalho a criar: 271 postos de trabalho

(linha b), n.º 3 do Artigo 7.º do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento)

c. Tempo de implementação do projeto: 1 a 2 anos

(linha c), n.º 3 do Artigo 7.º do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento)

Anexos:

- o 1. Planta de Loteamento das unidades industriais a construir
- o 2. Planta Living Lab

dstgroup



geral@dstsgps.com
dstsgps.com



(+351) 253 307 200/1
(+351) 253 307 210



Sede

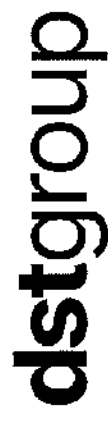
Rua de Pitancinhos
Apartado 208, Palmeira
4711-911 Braga

Escritório

Rua do Alecrim n.º 75
2.º andar
1200-015 Lisboa

Complexo do Seixal

Parque Industrial do Seixal
Av. Vasco da Gama, Paio Pires
2840-068 Setúbal



geral@dstgps.com
dstgps.com



(+351) 253 307 200/1
(+351) 253 307 210



Sede

Rua de Pittancinhos
Apartado 208, Palmeira
4711-911 Braga

Escritório

Rua do Alecrim n.º 75
2.º andar
1200-015 Lisboa

Complexo do Seixal

Parque Industrial do Seixal
Av. Vasco da Gama, Paio Pires
2840-068 Setúbal

Anexos:

- o 1. Planta de Loteamento das unidades Industriais a construir
- o 2. Planta Living Lab

Site Plan

Residential
1800 sqm

Cafe&Art, Showroom
250 sqm

Office
550 sqm

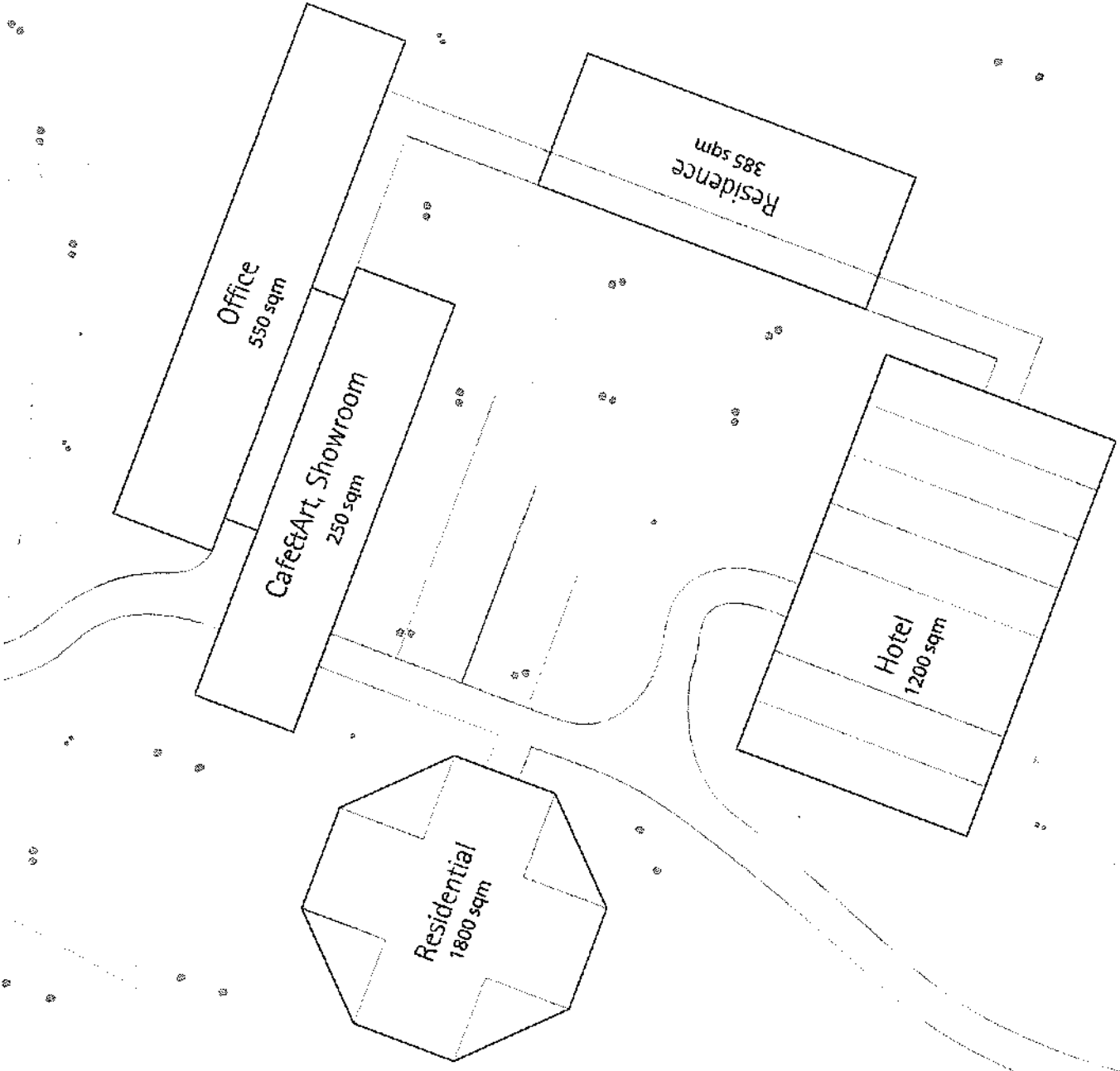
Residence
385 sqm

Hotel
1200 sqm

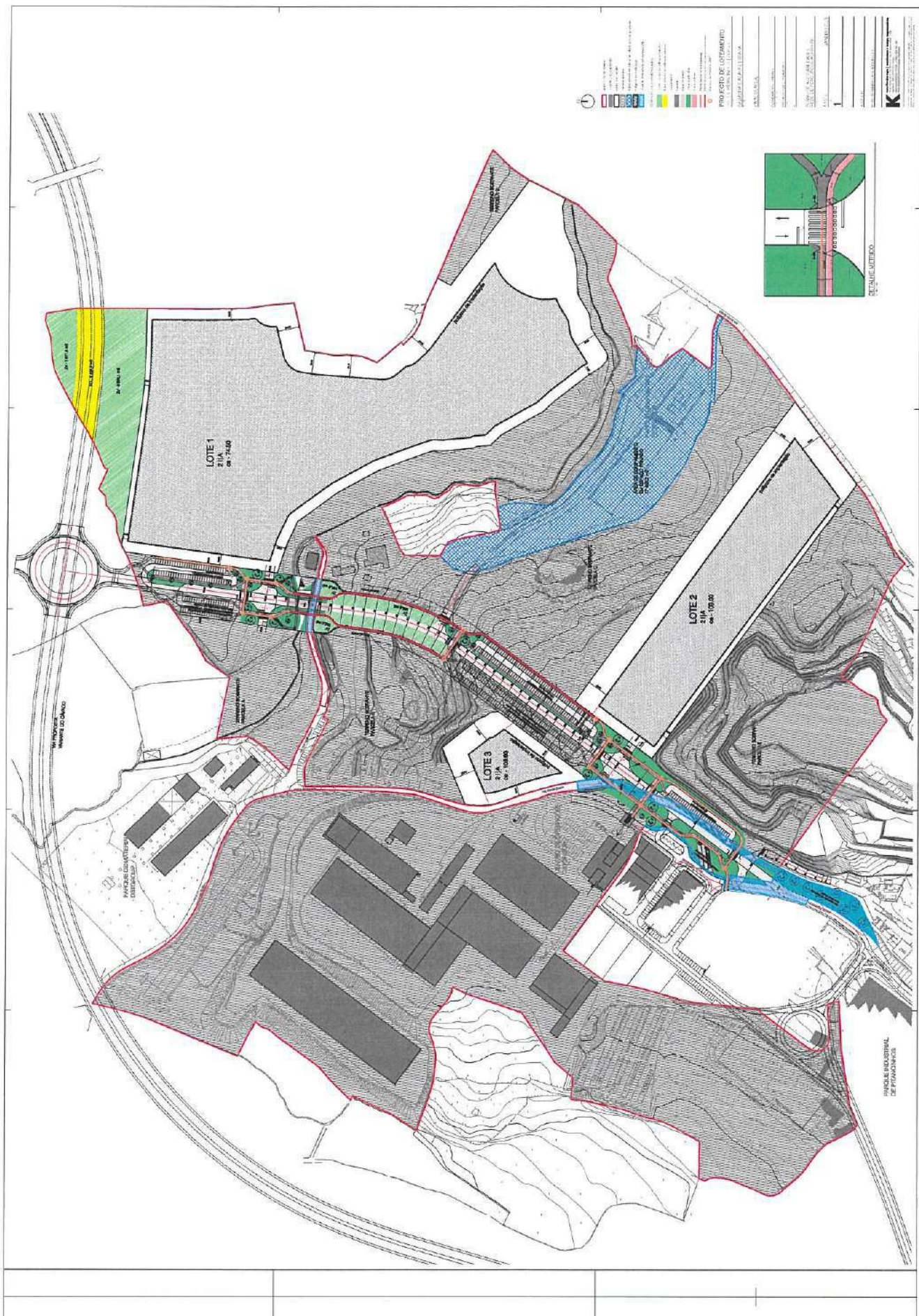
Total Building Area: 4185 sqm



Site Plan



Total Building Area: 4185 sqm





Processo nº: RII01/2023

Data de Registo: 28/02/2023

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

Nome/Designação do promotor: Domingos da Silva Teixeira, S.A.

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, 28 de Fevereiro de 2023.

O Diretor da Área de Dinamização Económica e Atração de Investimento



Análise da Candidatura

Processo n.º RII01/2023

Informação – análise e apreciação da candidatura

Requerente: Domingos da Silva Teixeira, S.A.

1. Introdução

A requerente Domingos da Silva Teixeira, S.A. (doravante designada como Dst), pessoa coletiva nº 501489126, com sede na Rua de Pitancinhos, freguesia de Palmeira, concelho de Braga apresentou em 28 de Fevereiro de 2023 uma candidatura no âmbito do Regulamento nº 789/2016 de Concessão de Incentivos ao Investimento, publicado em Diário da República, 2ª Série, em 9 de Agosto de 2016.

A requerente tem projetado um investimento no Concelho de Braga, com um valor global de 43 510 695, 81€.

O investimento objeto de análise surgiu tendo em mente os novos desafios que o setor da construção enfrenta, especialmente nas áreas de design, sustentabilidade e proteção ambiental, personalização e construção inteligente e considerando as necessidades do mercado global. Trata-se da criação de um novo cluster industrial, um cluster de construção – pré-fabricação/construção modular – capaz de posicionar Portugal como fornecedor mundial de referência desta nova solução de construção. O projeto envolve um investimento de 29 354 164, 14€ na construção de duas unidades industriais, de um centro de competências e de um living lab; de 13 089 1911, 66€ na aquisição de equipamentos industriais e de 1 067 340, 00€ na aquisição de hardware e software. O objetivo é desenvolver e industrializar um novo conceito disruptivo de construção – a construção modular, cuja produção se destina aos segmentos habitacional, residências universitárias e séniores, hotelaria e setor da saúde.

O projeto em causa designa-se por “R2U Technologies | modular systems” e teve por base a submissão de uma candidatura ao programa “Agendas para a Inovação Empresarial” no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência, que foi aprovada. É da responsabilidade de um consórcio multidisciplinar composto por 48 entidades, sendo liderado pela Domingos da Silva Teixeira, S.A.. O consórcio é integrado por 29 entidades do tecido empresarial e 19 parceiros do sistema científico e tecnológico e irá trabalhar em todas as fases da cadeia de valor associadas ao setor da construção, para construir um edifício modular altamente eficiente e sustentável que cumpre com os desafios europeus da “New European Bauhaus”. Concretamente no que respeita ao envolvimento da requerente no projeto e respetivo ciclo de inovação que ele comporta, são várias as empresas do dstgroup que irão participar. É o caso das empresas Bysteel, S.A., Bysteel FS, S.A., DTE,



Instalações Especiais, S.A., Building Information Modeling +, S.A., DST Solar, S.A. e Innovation Point – Investigação e Desenvolvimento, S.A.. É importante ressaltar a colaboração com o arquiteto Lord Norman Foster, através da Norman Foster Foundation, com cuja equipa serão estabelecidas sinergias para levar a cabo este desafio na área dos sistemas modulares de construção.

O investimento em análise envolverá também a criação de 137 postos de trabalho no Concelho de Braga no período de dois anos, correspondente ao tempo de implementação do projeto. É de sublinhar que, para além desses 137 postos de trabalho, serão criados nos dois anos seguintes, ou seja, em 2026 e 2027, 134 postos de trabalho.

Em sede de candidatura, a requerente Dst juntou os seguintes elementos complementares:

- i) Acesso à certidão permanente da empresa;
- ii) Certidão de não dívida às Finanças;
- iii) Certidão de não dívida à Segurança Social;
- iv) Mapa do investimento a realizar;
- v) Mapa dos postos de trabalho a criar;
- vi) Últimas duas declarações de IES apresentadas (2020 e 2021).

2. Elegibilidade da candidatura

A candidatura apresentada pela requerente é elegível, dado que tem por base um investimento de iniciativa privada que visa uma ampliação no Concelho de Braga e irá contribuir para gerar 137 postos de trabalho no Concelho de Braga no período de 2 anos e 271 postos de trabalho, no total, no período de 4 anos.

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	Sim	A requerente tem a situação regularizada relativamente a



nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa		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	Condicionada ao processo de licenciamento a tramitar na Câmara Municipal de Braga.
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	Sim	A requerente apresenta uma situação económico-financeira equilibrada, conforme se pode constatar na informação disponível nas IES juntas.
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 137 postos de trabalho no Concelho de Braga no período de 2 anos, correspondente ao tempo de implementação do projeto, e envolve um valor global de 43 510 695, 81€.

Nessa medida, conclui-se que a candidatura cumpre as condições de acesso à concessão de incentivos, condicionada pelo cumprimento dos requisitos em matéria de licenciamento.

3. Apreciação da candidatura face aos critérios previstos no Regulamento



3.1. 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.

Consideramos que o investimento projetado pela requerente irá contribuir para a valorização da estrutura económica e empresarial do Concelho, atendendo ao elevado valor global de investimento envolvido e a que irá permitir a criação de 137 novos postos de trabalho no Concelho de Braga no período de 2 anos e 271 postos de trabalho, no período de 4 anos. Devemos sublinhar que se trata de um investimento com uma forte componente de inovação. Para o cumprimento dos objetivos propostos, foram reunidos parceiros estratégicos de vários campos de estudo e o projeto envolverá também uma colaboração próxima com entidades do sistema científico e empresarial. Estamos perante investimentos com um carácter inovador, no sentido em que o projeto visa juntar todas as competências na área da construção modular, que permitam a modelação, parametrização e dimensionamento e a sua integração em ambiente BIM, funcionando numa ligação estreita com as unidades de produção, que terão de operar de acordo com os padrões da indústria I4.0. É referido também pela requerente que irão ser estudados materiais sustentáveis e produtos de alta performance para a construção do edifício modular e construção e capacitação industrial e tecnológica para produção dos mesmos. A investigação e desenvolvimento irá incidir também nos sistemas de IoT e digitalização, aplicáveis a todas as atividades do processo e ao produto em si. O projeto contempla também investigação e desenvolvimento ao nível da capacitação dos recursos humanos, por via da construção de um novo centro de competências e do desenvolvimento de um plano de formação de construção modular. Será uma academia para formar os trabalhadores e especializar nas mais avançadas tecnologias que envolvem a construção modular. Para além das unidades de produção, haverá um living lab, isto é, para avaliar a qualidade dos sistemas desenvolvidos neste projeto, será criado um protótipo que integrará componentes 2D e 3D à escala real. Este ocupará mais de 4000 metros quadrados e contará com 80 unidades modulares personalizadas para os vários programas funcionais a que a produção se destinará – residências universitárias, apartamentos T1 e T2, alojamento em hotel, residências sénior e ambiente hospitalar. Os vários protótipos permitirão testar diferentes combinações e comparar diferentes soluções no que respeita ao uso, conforto, tecnologia e impacto ambiental, permitindo validar processos, produtos e soluções. De referir que não existe a nível nacional nenhuma outra unidade industrial equivalente a estas a operar, pelo que se estima que o projeto da requerente venha a ter um impacto profundo no setor da construção em geral e a promover um efeito multiplicador a nível da construção modular para toda a cadeia de valor do setor da construção e respetivos players.

3.2. 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.

O projeto da requerente irá ter um impacto relevante na criação de emprego no Concelho de Braga. A estimativa é de criar 137 postos de trabalho no período temporal de 2 anos e 271 no total, no período de 4 anos. Relativamente a este período temporal dos 4 anos, prevê-se que dos 271 trabalhadores, 114 sejam altamente qualificados. Haverá, portanto, um número muito significativo de contratações para funções que exigem qualificação superior. Refira-se que a requerente é uma das empresas do grupo dst e emprega nesta altura 659 colaboradores. Enquanto grupo, é um dos maiores empregadores do Concelho de Braga.

Também ao nível da formação profissional, devemos sublinhar que no projeto de investimento objeto de análise nesta candidatura está prevista a criação de um centro de competências ou academia, que terá como missão fornecer as ferramentas necessárias aos trabalhadores para a sua atividade profissional na indústria da construção modular.

3.3. Impacto ambiental e compromisso ambiental do projeto.

O projeto em causa diz respeito ao desenvolvimento e industrialização de um novo conceito de construção comprometido com a sustentabilidade e proteção ambiental. Parece-nos que deve ser tido em conta este fator. Não são feitas outras referências ao impacto ambiental do projeto.

3.4. 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.

O projeto de investimento apresentado pela requerente é altamente inovador e pioneiro em Portugal e, consequentemente, no Concelho de Braga e prevê a requerente que será capaz de posicionar Portugal como um fornecedor global deste tipo de soluções de construção modular. É importante sublinhar que envolverá sinergias com outras empresas e com parceiros do sistema científico e tecnológico. Conta também com colaborações com a Norman Foster Foundation, o que acresce grande valor ao projeto.

Dos cerca de 43 milhões de euros de investimento da Dst associados ao projeto, 36 milhões dizem respeito a investimento produtivo, sendo que mais de seis milhões de euros estão ligados a IDT. O projeto inova no facto de que visa aglutinar todas as competências dentro da área da construção modular, por meio das sinergias com parceiros em vários campos de estudo, e no sentido em que essa investigação e desenvolvimento incide também na capacitação dos recursos humanos, por via da formação e especialização em técnicas ligadas a esta indústria da



construção modular. Têm como meta até 2027, atingir os 21,7 milhões de euros de volume de negócios dos novos produtos.

4. Incentivos a conceder e quantificação

4.1. 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, nos termos da lei e do Regulamento nº 789/2016 de Concessão de Incentivos ao Investimento

4.2. Relativamente aos fatores de atribuição dos incentivos:

4.2.1.

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

4.2.2.

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

4.2.3.

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



4.2.4.

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%)	X
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%)	

4.2.5. [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 surbanísticas de edificação e respectiva utilização (€) – caso existam

CP – Classificação final do projeto (%)

VR – Valor total de redução/benefícios (€)

$$87,5\% = 40\% + 30\% + 7,5\% + 0 + 5\% + 5\% + 0$$



$$VR = (87,5\% * IMI) + (87,5\% * TM)$$

5. Termos da concessão dos incentivos

Os objetivos do projeto de investimento em causa são:

- a) A realização, durante o Período do Investimento, de um investimento com um valor global de €43 510 695, 81 (quarenta e três milhões, quinhentos e dez mil, seiscentos e noventa e cinco euros e oitenta e um centavos), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo II do Contrato de Investimento;
- b) A construção de uma unidade industrial dedicada à produção de unidades modulares 3D, com uma área aproximada de 23 200 metros quadrados, a localizar em Adaúfe, no concelho de Braga;
- c) A construção de uma unidade industrial dedicada ao fabrico de sistemas ou painéis multimateriais 2D, com uma área aproximada de 14 000 metros quadrados, a localizar em Adaúfe, no concelho de Braga;
- d) A instalação nos imóveis referidos nas alíneas b) e c) da atividade industrial da empresa Dst;
- e) A criação de um centro de competências da empresa Dst com uma área aproximada de 847 metros quadrados em Adaúfe, no concelho de Braga;
- f) A criação de um living lab da empresa Dst com uma área aproximada de 4185 metros quadrados em Adaúfe, no concelho de Braga;
- g) A aquisição de equipamentos industriais no valor de 13 089 191,11€, para afetar ao uso da atividade de indústria na área da construção modular;
- h) A aquisição de hardware e software informático no valor de 1 067 340,00€ para afetar ao uso da atividade de indústria na área da construção modular;
- i) A criação de 137 (cento e trinta e sete) postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 anos, correspondente ao tempo de implementação do projeto.

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. A concessão dos incentivos estará condicionada à obtenção dos necessários licenciamentos e autorizações urbanísticas, que permitam a instalação da atividade de indústria nos imóveis em causa, bem como a emissão da respetiva licença de utilização ao requerente.



Em resultado da aplicação da fórmula prevista no artigo 7º, número 4 do Regulamento, deverá ser atribuído um incentivo de 87,5% de redução sobre o valor bruto do IMI a pagar pela Dst, pelo período de 5 anos.

Deverá ainda ser concedido à Dst um incentivo sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 87,5%.

Os incentivos constituem contrapartida do exato e pontual cumprimento pela Dst 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 Dst dos objetivos e obrigações que lhe estão fixados nos termos e condições do contrato de investimento;
- b) Caso a Dst 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 Dst de informações falsas sobre a sua situação ou viciação de dados fornecidos na apresentação, apreciação e acompanhamento do Projeto.

O não cumprimento pela Dst 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.

6. Proposta

Propõe-se a atribuição dos seguintes incentivos à Dst:

- a) Incentivos sobre o valor bruto do IMI de redução de 87,5%, pelo período de 5 anos (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo);



- b) Incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 87,5% (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

A Domingos da Silva Teixeira, SA, apresenta um projeto de investimento no valor total de 43 510.695,81€, dos quais, 29 354.164,14€ na construção de duas unidades industriais, de um centro de competências e de um living lab, 13 089.1911,66€ na aquisição de equipamentos industriais e 1 067.340,00€ na aquisição de hardware e software. O objetivo é desenvolver e industrializar um novo conceito de construção, baseado na construção modular, cuja produção se destina aos segmentos habitacional, residências universitárias e séniores, hotelaria e setor da saúde.

Este investimento irá criar um processo inovador a nível nacional, sendo que a empresa o incorporará em primeira mão, ganhando assim competitividade face à concorrência e capacidade para fornecer produção final com maior valor acrescentado, permitindo criar condições para iniciar a sua estratégia de internacionalização, face à reunião dentro de portas de todas as atividades nucleares da sua atividade, o que lhe permitirá ter o controlo sob as áreas críticas e fatores de competitividade.

Este projeto, designado por “R2U Technologies | modular systems” teve por base a submissão de uma candidatura ao programa “Agendas para a Inovação Empresarial” no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência, que foi aprovada. O Projeto é da responsabilidade de um consórcio multidisciplinar composto por 48 entidades, sendo liderado pela Domingos da Silva Teixeira, SA. O consórcio é integrado por 29 entidades do tecido empresarial e 19 parceiros do sistema científico e tecnológico e irá trabalhar em todas as fases da cadeia de valor associadas ao setor da construção, para construir um edifício modular altamente eficiente e sustentável que cumpre com os desafios europeus da “New European Bauhaus”.

Estão ainda envolvidas no desenvolvimento do projeto várias empresas do grupo que a empresa requerente integra (Grupo DST), nomeadamente: a Bysteel, SA, Bysteel FS, SA, DTE, Instalações Especiais, SA, Building Information Modeling +, SA, DST Solar, SA e Innovation Point – Investigação e Desenvolvimento, SA. O projeto conta ainda com a colaboração e envolvimento do arquiteto Lord Norman Foster, através da Norman Foster Foundation, com cuja equipa serão estabelecidas sinergias para levar a cabo este desafio na área dos sistemas modulares de construção.

A empresa, com 659 trabalhadores, prevê com este projeto criar 137 novos postos de trabalho no Concelho de Braga no período de dois anos, correspondente ao tempo de implementação do projeto e de 134 postos de trabalho nos dois anos seguintes, sendo deste total de 271 colaboradores, 114 altamente qualificados.

O projeto contempla também investigação e desenvolvimento ao nível da capacitação dos recursos humanos, por via da construção de um novo centro de competências e do desenvolvimento de um plano de formação de construção modular - uma academia para formar



os trabalhadores e especializar nas mais avançadas tecnologias que envolvem a construção modular.

Além das unidades de produção, o projeto prevê a construção de um Living Lab, para avaliar a qualidade dos sistemas desenvolvidos no projeto - um protótipo que integrará componentes 2D e 3D à escala real, com uma área de 4.000 m² e que contará com 80 unidades modulares personalizadas para os vários programas funcionais a que a produção se destinará – residências universitárias, apartamentos T1 e T2, alojamento em hotel, residências sénior e ambiente hospitalar.

Este projeto, assente no desenvolvimento e industrialização de um novo conceito de construção, assume ainda um compromisso com os fatores de sustentabilidade e proteção ambiental e prevê atingir 21,7 milhões de euros de volume de negócios dos novos produtos no período de 4 anos.

Com base no relatório financeiro consultado na plataforma da Informa D&B, cuja análise comparativa é feita sobre os dados económicos e financeiros da atividade da empresa nos anos de 2020 e 2021, podemos retirar um conjunto de informações que nos permite avaliar o desempenho da empresa em termos financeiros e de gestão.

Verificamos que os últimos dados financeiros disponíveis nas fontes oficiais da empresa são recentes, facto este que é considerado favorável na avaliação do risco de failure, onde a empresa apresenta em termos globais, uma situação financeira considerada favorável.

Neste âmbito, a empresa apresenta um conjunto de indicadores económicos e financeiros bastante positivos, quer ao nível do crescimento da sua atividade, quer comparativamente com a média do setor de atividade em que opera, onde com o CAE Principal 42990 - Construção de outras obras de engenharia civil, n.e. a empresa apresenta atividade desenvolvida na: Indústria de construção civil e empreitadas de obras públicas; Fabricação de misturas betuminosas e valorização de resíduos betuminosos, de betão pronto, de artigos de granito e rochas, de artigos de serralharia ligeira e metalomecânica, de artigos de carpintaria para a construção civil, de mobiliário, de artefactos de cimento; Extração e comércio de pedra britada e areia; Reparação e manutenção de veículos e equipamentos; Armazenagem e triagem de resíduos, atividades de ensaios e análises técnicas; Transporte rodoviário de mercadorias, logística, planificação e organização do transporte, manuseamento de carga, armazenagem e distribuição de mercadorias; Execução de perfurações e sondagens.

De acordo com os últimos dados económicos e financeiros da empresa, é de registar uma evolução positiva das vendas e prestação de serviços, tendo estas aumentado em 3,26% em 2021, atingindo o valor de 218 821.186,13€, muito superior à média do setor neste ano, que se situou nos 1 644.212,40€. A empresa fechou o ano de 2021 com um resultado líquido de 3 367.447,39€, onde a média do setor se situou em valores negativos de – 42.158,30€.



A empresa, com 39 anos, tem como empresa mãe a DST - ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO, SGPS, SA, e tem 21 participações, das quais 5 são maioritárias (2 portuguesas e 3 estrangeiras), e apresenta uma situação contributiva regular, onde até à presente data: não consta, nem nunca constou da lista de devedores perante a Autoridade Tributária e Aduaneira; não consta, nem nunca constou da lista de devedores perante o Sistema de Segurança Social; e não consta nem nunca constou da lista pública de execuções, tendo sido adjudicatária nos últimos 5 anos de 165 contratos públicos.

A empresa apresenta uma autonomia financeira de 37,08 % e uma solvabilidade de 58,93%, percentagens estas igualmente superiores à média do setor, que se situaram em 33,05% e 49,37% respetivamente.

Assim, o nível de faturação registado é considerado favorável e em termos globais, a situação financeira é considerada favorável, e a estrutura de capitais da empresa revela um grau de solvabilidade relativamente elevado.

A empresa regista incidentes nos últimos anos, com 11 ações judiciais em aberto intentadas contra a empresa e 14 pela empresa. No entanto, este é um fator que não é considerado preocupante numa análise de risco de failure, face à dimensão da empresa.

A empresa, que tem certificação Marcação CE - Materiais de Construção, emitida pela APCER – Associação Portuguesa de Certificação; e uma Patente emitida pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial, I.P., apresenta ainda 5 Marcas Próprias: TMODULAR; ET3 ENERGETIC MODULAR TECHNOLOGY; TBETUMINOSO; LIGHTHOUSE PREFAB MODULAR HOUSES & URBAN SOLUTIONS; e TGLASS.

Pelos dados analisados, o parecer técnico sobre o Interesse Económico do projeto de investimento da Domingos da Silva Teixeira, SA, é favorável, contribuindo para o aumento da capacidade produtiva da empresa; da competitividade da empresa face aos investimentos inovadores previstos em equipamentos e metodologias a adotar; da aposta em soluções inovadoras que contribuirão para o desenvolvimento do setor, por via da criação de um novo conceito de construção, baseado na construção modular; bem como, o aumento significativo do número de postos de trabalho, de emprego qualificado e da criação de melhores condições laborais.

Braga, 02 de Maio de 2023

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, 4715-558 Braga, neste ato representada pelo Senhor Administrador Executivo, Carlos Duarte Oliveira e Silva, designada para efeitos do presente contrato por InvestBraga;

E

Domingos da Silva Teixeira, S.A., pessoa coletiva n.º 501 489 126, com sede na Rua de Pitancinhos, freguesia de Palmeira, concelho de Braga, neste ato representada pelo Presidente do Conselho de Administração, José Gonçalves Teixeira, designada para efeitos do presente contrato por Dst ou requerente;

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 Dst pretende realizar um investimento, no Concelho de Braga, no valor de €43 510 695, 81 (quarenta e três milhões, quinhentos e dez mil, seiscentos e noventa e cinco euros e oitenta e um cêntimos), a aplicar na construção de uma unidade industrial dedicada à produção de unidades modulares 3D, na construção de uma unidade industrial dedicada ao fabrico de sistemas ou painéis multimateriais 2D, na criação de um centro de competências, na criação de um living lab, na aquisição de equipamentos industriais e na aquisição de hardware e software para afetar à atividade industrial da empresa na área da construção modular;
- E) O investimento referido no considerando anterior irá contribuir para a valorização da estrutura económica e empresarial do Concelho, irá gerar 137 novos postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 anos a contar do início do Período de Investimento;
- 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 Dst 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 Dst;
- f) Partes – A InvestBraga, o MB e a Dst;
- g) Projeto – Construção de dois imóveis, melhor identificados na al. j) da presente cláusula para o desenvolvimento da atividade de indústria, criação de um centro de competências com uma área aproximada de 847 metros quadrados, criação de um living lab com uma área aproximada de 4185 metros quadrados, aquisição de equipamentos industriais e aquisição de hardware e software para afetar à atividade de indústria da empresa Dst, de acordo com o Plano de Investimento que constitui 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 2 (dois) anos;
- i) Vigência do Acordo – Período correspondente ao Período do Investimento;
- j) Imóveis – Os imóveis a edificar na área a que correspondem os seguintes artigos: Quinta do Outeiral, situada nos lugares do Outeiral ou Fontela e Outeiro, descrita no registo predial sob o n.º 192 da freguesia de Adaúfe e inscrita na matriz predial rústica sob o artigo n.º 256 da freguesia de Adaúfe; Quinta da Cerqueira, situada no lugar do Outeiral, descrita no registo predial sob o n.º 1104 da freguesia de Adaúfe e inscrita na matriz predial rústica sob o artigo n.º 281 da freguesia de Adaúfe e na matriz predial urbana sob o artigo n.º 210 da freguesia de Adaúfe; terreno situado no lugar do Outeiral ou Fontela, descrito no registo predial sob o n.º 296 da freguesia de Adaúfe e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 1339 da freguesia de Adaúfe; Quinta da Veiga, situada no lugar do Outeiro, descrita no registo predial sob o n.º 163 da freguesia de Adaúfe e inscrita na matriz predial rústica sob o artigo n.º 236 da

freguesia de Adaúfe, todos no concelho de Braga, que deverão ser afetos à atividade de indústria da empresa Dst na área da construção modular.

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 com um valor global de €43 510 695, 81 (quarenta e três milhões, quinhentos e dez mil, seiscentos e noventa e cinco euros e oitenta e um cêntimos), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo II ao presente Contrato;
- b) A construção de uma unidade industrial dedicada à produção de unidades modulares 3D, com uma área aproximada de 23 200 metros quadrados, a localizar em Adaúfe, no concelho de Braga;
- c) A construção de uma unidade industrial dedicada ao fabrico de sistemas ou painéis multimateriais 2D, com uma área aproximada de 14 000 metros quadrados, a localizar em Adaúfe, no concelho de Braga;
- d) A instalação nos imóveis referidos nas alíneas b) e c) da atividade industrial da empresa Dst;
- e) A criação de um centro de competências da empresa Dst, com uma área aproximada de 847 metros quadrados, em Adaúfe, no concelho de Braga;
- f) A criação de um living lab da empresa Dst, com uma área aproximada de 4185 metros quadrados, em Adaúfe, no concelho de Braga;
- g) A aquisição de equipamentos industriais no valor de 13 089 191, 66€ para afetar ao uso da atividade de indústria da empresa Dst na área da construção modular;
- h) A aquisição de hardware e software informático no valor de 1 067 340, 00€ para afetar ao uso da atividade de indústria da empresa Dst na área da construção modular;
- i) A criação de 137 novos postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 anos a contar da data da assinatura do presente Contrato.

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 Dst 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 Dst fornecer-lhe todas as informações, documentos e esclarecimentos necessários e relevantes para o efeito.

2. Em qualquer caso, a Dst, 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 Dst 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 DST

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

- a) Realizar, durante o Período do Investimento, um investimento com um valor global de €43 510 695, 81 (quarenta e três milhões, quinhentos e dez mil, seiscentos e noventa e cinco euros e oitenta e um cêntimos), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo II ao presente Contrato;
- b) Alcançar os objetivos previstos na Cláusula 2.ª;
- c) Construir uma unidade industrial dedicada à produção de unidades modulares 3D, com uma área aproximada de 23 200 metros quadrados, a localizar em Adaúfe, no concelho de Braga, com utilização de processos conformes às disposições ambientais legais em vigor, após obtenção dos licenciamentos e autorizações necessários;
- d) Construir uma unidade industrial dedicada ao fabrico de sistemas ou painéis multimateriais 2D, com uma área aproximada de 14 000 metros quadrados, a localizar em Adaúfe, no concelho de Braga, com utilização de processos conformes às disposições ambientais legais em vigor, após obtenção dos licenciamentos e autorizações necessários;
- e) Afetar os imóveis referidos nas alíneas c) e d) à atividade industrial da empresa na área da construção modular;
- f) Criar um centro de competências da empresa, com uma área aproximada de 847 metros quadrados, em Adaúfe, no concelho de Braga;
- g) Criar um living lab da empresa, com uma área aproximada de 4185 metros quadrados, em Adaúfe, no concelho de Braga;
- h) Adquirir equipamentos industriais no valor de 13 089 191, 66€ para afetar ao uso da atividade de indústria da empresa na área da construção modular;
- i) Adquirir hardware e software no valor de 1 067 340, 00€ para afetar ao uso da atividade de indústria da empresa na área da construção modular;
- j) Criar 137 (cento e trinta e sete) novos postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 anos a contar da data da assinatura do presente Contrato;
- k) Desenvolver a sua atividade, pelo período de pelo menos 10 (dez) anos, no Concelho de Braga;
- l) Cumprir com as suas obrigações fiscais e perante a Segurança Social;

m) 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;

n) Manter uma situação financeira equilibrada;

o) 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;

p) Facultar à InvestBraga e ao MB, ou a qualquer outra entidade por estes nomeada, livre acesso aos locais de realização do Projeto.

2. As obrigações previstas nas alíneas a) a j) do número 1 da presente cláusula devem ser executadas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) 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 Dst beneficiará dos seguintes incentivos ao investimento:

- a) Incentivos sobre o valor bruto do IMI de redução de 87,5%, pelo período de 5 (cinco) anos (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo);
- b) Incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 87,5% (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo).

2. Sem prejuízo do estabelecido no n.º 2 do artigo 8º do Código do IMI, os incentivos referidos na al. a) do número anterior não poderão entrar em vigor antes da obtenção dos necessários licenciamentos e autorizações urbanísticas.

3. 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.

4. Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.ª, o não cumprimento pela Dst 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 Dst 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 Dst dos objetivos e obrigações fixadas nos termos e condições constantes do presente Contrato e Anexos.

CLÁUSULA 8.ª

INCUMPRIMENTO PELA DST

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 Dst 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 Dst, poderá resolver o Contrato, independentemente de qualquer interpelação, tendo direito, designadamente, ao pagamento pela Dst do montante correspondente às receitas tributárias, provenientes da cobrança dos impostos a cuja receita o MB tem direito (designadamente o imposto municipal sobre imóveis e demais taxas municipais de que o requerente beneficiou de redução ou isenção), 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 Dst 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.

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, 4715-558 Braga

b) MB

Att. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Braga
Dr. Ricardo Bruno Antunes Machado Rio
Praça do Município, 4730-749 Braga

c) Domingos da Silva Teixeira, S.A.

Att. Sr. Presidente do Conselho de Administração
Eng. José Gonçalves Teixeira
Rua de Pitancinhos, freguesia de Palmeira, concelho de 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

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.

Pela Dst



Remessa de Processo e Proposta de Decisão relativamente a pedido de incentivo apresentado em sede de candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga (Processo RII02/2023)

DESPACHO

Nos termos do n.º 2 do art. 9º do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga, remete-se à Câmara Municipal de Braga, para os devidos efeitos, o Processo RII02/2023, relativo ao pedido de incentivo apresentado pela empresa Bysteel, S.A. e a presente proposta de decisão, conforme referência constante da Ata n.º 111 de 05/06/2023 do Conselho de Administração da IB – Agência para a Dinamização Económica, E.M.

O Conselho de Administração da IB – Agência para a Dinamização Económica, E.M. decidiu propor, em face do projeto de investimento apresentado pelo promotor, a aprovação da declaração de interesse económico deste projeto e da minuta de contrato de investimento que elaborou e propor também a concessão à empresa Bysteel, S.A. de incentivos sobre o valor bruto do IMI de redução de 57,5%, pelo período de 3 anos e de incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 57,5%.

Braga, 05 de Junho de 2023.

O Administrador Executivo



**PROCESSO RELATIVO À CANDIDATURA SUBMETIDA NO ÂMBITO DO REGULAMENTO DE
CONCESSÃO DE INCENTIVOS AO INVESTIMENTO DO MUNICÍPIO DE BRAGA
(PROCESSO RII02/2023)**

Remete-se a seguinte documentação ao Conselho de Administração da InvestBraga, relativa à candidatura submetida no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga, para efeitos de pronúncia relativamente ao pedido de incentivo apresentado pela Bysteel, S.A., na qual se propõe a atribuição dos seguintes incentivos:

a) Incentivos sobre o valor bruto do IMI de redução de 57,5%, pelo período de 3 (três) anos (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo);

b) Incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 57,5% (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.

Braga, 10 de Maio de 2023.

O Diretor da Área de Dinamização Económica e Atração de Investimento



**ÍNDICE DO PROCESSO DE CANDIDATURA NO ÂMBITO DO REGULAMENTO DE CONCESSÃO DE
INCENTIVOS AO INVESTIMENTO DO MUNICÍPIO DE BRAGA (PROCESSO RII02/2023)**

1. Declaração de candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga
2. Plano de investimento
3. Despacho de nomeação de gestor do procedimento
4. Análise da candidatura
5. Declaração de Interesse Económico
6. Proposta de minuta de contrato de investimento
7. Documentos complementares de suporte à candidatura juntos pelo promotor:
 - i) Acesso à certidão permanente da Bysteel, S.A.
 - ii) Certidão de não dívida às Finanças
 - iii) Certidão de não dívida à Segurança Social
 - iv) Mapa do investimento a realizar
 - v) Mapa dos postos de trabalho a criar no Concelho de Braga
 - vi) Últimas duas declarações de IES apresentadas
8. Certidão de não dívida ao Município de Braga

O Gestor de Procedimento

O Diretor da Área de Dinamização Económica e Atração de Investimento



Candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento

DECLARAÇÃO

Braga, 16 de fevereiro de 2023

Exmo. Senhor Presidente da InvestBraga,

Bysteel, S.A., pessoa coletiva n.º 508384788, com o capital social integralmente realizado de 1.000.000,00 euros, com sede na Rua de Pitancinhos, freguesia de Palmeira, concelho de Braga, registada na Conservatória do Registo Comercial de Braga, sob o n.º 508384788, representada neste ato por _____, na qualidade de _____ e com poderes para o ato, vem apresentar a sua candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento (Regulamento), nos seguintes termos:

1. Declara que pretende realizar no Concelho de Braga um investimento com as seguintes características (conforme projeto de investimento que se junta, em anexo, como documento n.º 1):
 - a. Valor de investimento: 3.671.930,00 euros;
 - b. Número de postos de trabalho a criar/manter: 18;
 - c. Setor de atividade: Engenharia e Construção;
 - d. Tempo de implementado do projeto: 1 a 2 anos;
 - e. [outros aspetos considerados relevantes para efeitos do artigo 7.º do Regulamento]
2. Para os devidos efeitos, declara que:
 - a. tem 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;
 - b. tem 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;
 - c. tem a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ou de qualquer outra natureza ao Município de Braga;

- d. cumpre as condições legais necessárias ao exercício da respetiva atividade, nomeadamente em matéria de licenciamento;
 - e. apresenta 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;
 - f. não se encontra em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação de atividade, nem tenham o respetivo processo pendente.
 - g. 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.
 - h. 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 €;
3. Declara ainda que conhece e aceita os termos do Regulamento.
4. Requer apoio ao projeto de investimento materializado na concessão dos seguintes incentivos:
- ☒ Isenção, total ou parcial, de taxas municipais, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais;
 - ☒ Concessão de benefícios fiscais nos impostos a cuja receita o Município tenha direito, nos termos da lei e do presente regulamento. [Selecione uma ou mais opções, conforme o caso concreto]

Nota: serão solicitados os respetivos comprovativos na sequência da submissão da candidatura

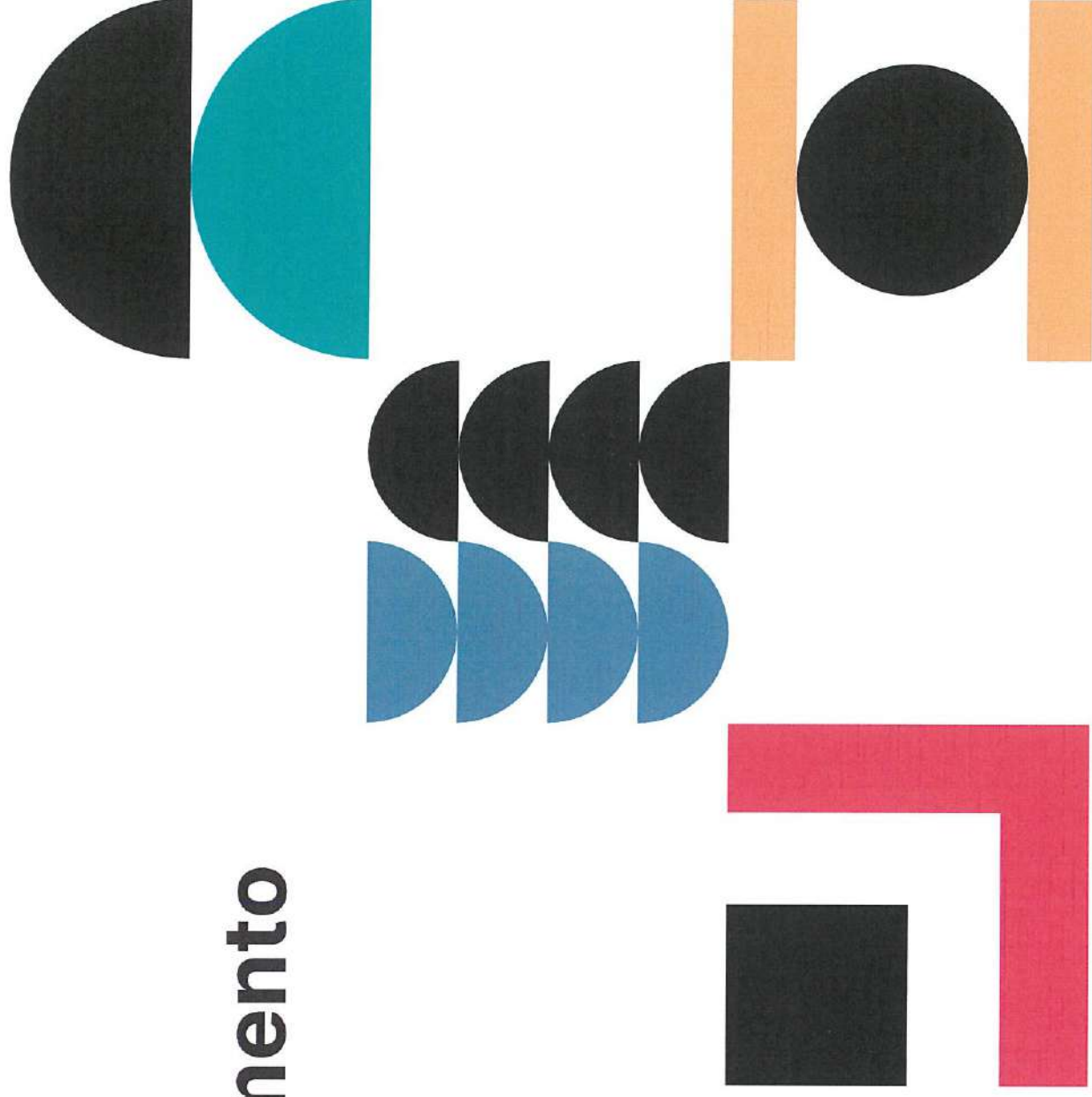
Pede deferimento

O requerente

Bysteel, S.A.
A Administração

plano de investimento

dstgroup



enquadramento

enquadramento

Este projeto surgiu tendo em conta as crescentes necessidades do mercado global e os **novos desafios** que o **setor da construção** enfrenta hoje, principalmente nas áreas de design, sustentabilidade, personalização, construção inteligente e proteção ambiental. O mesmo permitirá a criação de um **novo cluster industrial** e intensivo em capital, capaz de posicionar o país como um fornecedor global de referência desta nova solução para o setor da construção. Tendo por base diferentes programas funcionais - residências universitárias, apartamentos de um e dois quartos, alojamento em hotel, residências sénior e setor hospitalar - o programa pretende melhorar a vida das pessoas com as propostas construtivas modulares mais sofisticadas e responsáveis, ao encontro dos seus gostos e necessidades, servidas por tecnologia de ponta dedicada ao conforto e 100% comprometida com o futuro do planeta.

objetivos

- desenvolvimento e industrialização de um novo conceito disruptivo de construção - a **construção modular** - capaz de responder às necessidades crescentes do mercado e aos novos desafios que se colocam hoje ao sector, em particular no sentido da sustentabilidade e da proteção do ambiente;
- criação de um novo cluster de construção - pré-fabricação | construção modular - que se destaque como uma resposta de País, capaz de posicionar Portugal como fornecedor mundial de referência desta nova solução de construção;
- Focado no segmento da habitação, residências universitárias e séniores, hotelaria e saúde.

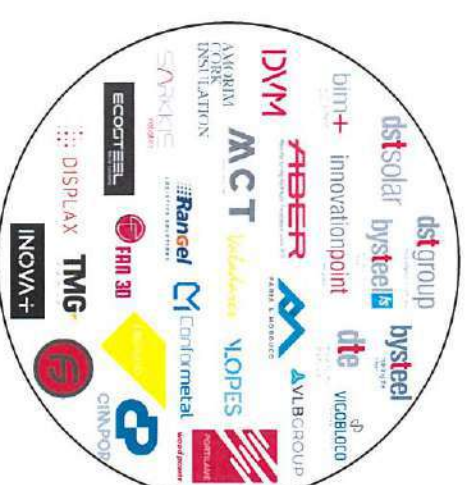
o projeto

Para tornar este projeto possível, que foi denominado de “**R2U Technologies** | **modular systems**”, foi submetida uma candidatura ao programa “Agendas para a Inovação Empresarial” no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência, tendo sido aprovada e o respetivo termo de aceitação assinado no passado mês de Setembro de 2022.

Liderado pela **Domingos da Silva Teixeira, S.A.**, este projeto é composto por 48 entidades, 29 entidades do tecido empresarial e 19 parceiros do sistema científico e tecnológico, reunindo assim um consórcio multidisciplinar e altamente qualificado, constituído por entidades com relevante *know-how* e *expertise* nas diversas áreas que envolvem o setor da construção.

Para cobrir todo o ciclo de **inovação**, o consórcio irá trabalhar em todas as fases da cadeia de valor associadas ao setor da construção, para construção de um edifício modular, altamente eficiente e sustentável, cumprindo com os desafios europeus inscritos na “*New European Bauhaus*”, e garantindo o *Design for Manufacture* baseado na integração de *know-how* que sustentam tomadas de decisão coordenadas para a otimização de produto ou solução, tendo por base o potencial industrial/tecnológico quer ao nível dos processos quer ao nível do produto.

29 empresas



48 copromotores



o projeto

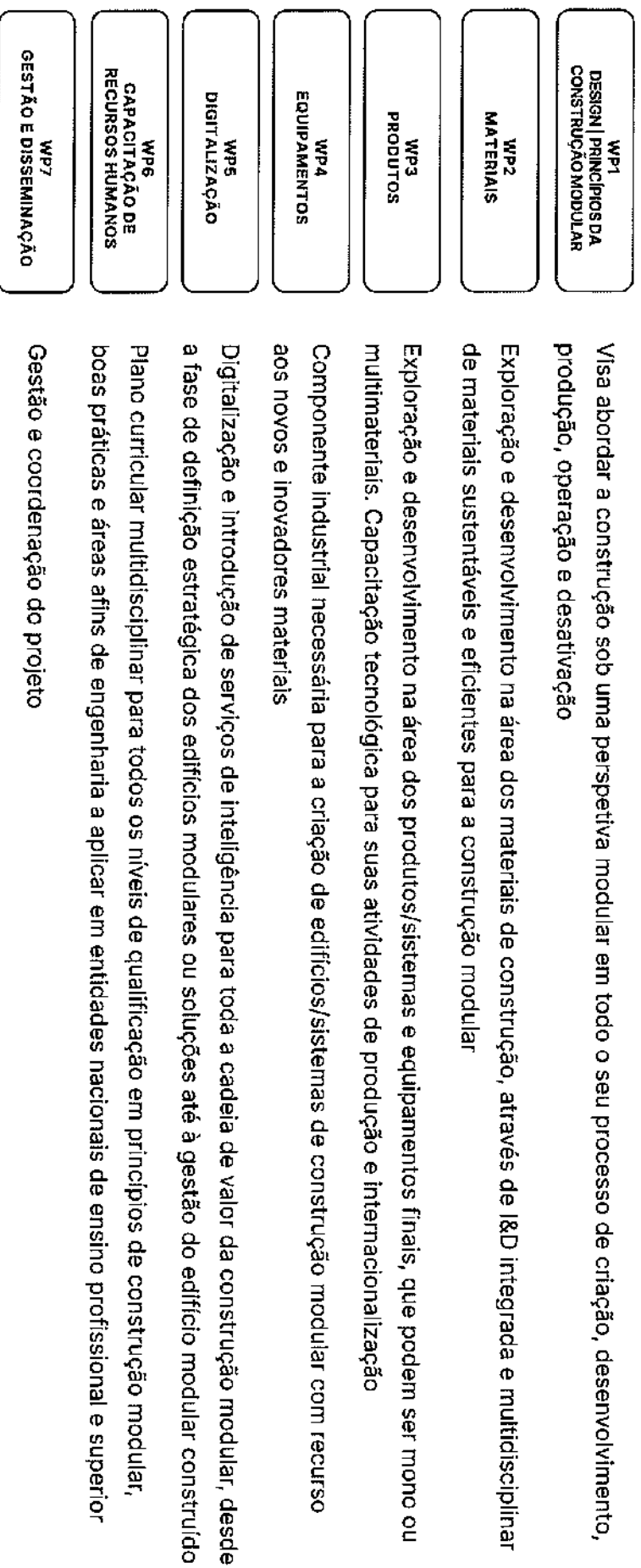
Este projeto conta, ainda, com a participação relevante de outras empresas do grupo DST como é o caso da **Bysteel, S.A.**, empresa especializada na concepção, produção e montagem de estruturas metálicas, da **Bysteel FS, S.A.**, empresa especializada no design, engenharia, desenvolvimento, transformação e montagem de sistemas de fachadas, e da **DTE, Instalações Especiais, S.A.**, empresa especializada em projetos de engenharia de sistemas elétricos, hidromecânicos e hidráulicos e de segurança contra incêndio, que trará o seu amplo *know-how* técnico e *expertise* na definição de requisitos técnicos e assegurará a compatibilização dos projetos e desenvolvimentos de sistemas com as legislações normativas para essas especialidades. Ainda, a **Building Information Modeling +, S.A.**, que contribuirá com a sua experiência na compatibilização dos dados de design, produto e análise de ciclo de vida (LCA) desenvolvidos para a sua digitalização e incorporação em tecnologia *Digital Twin*, bem como estabelecerá as ferramentas colaborativas digitais para visualização e operação desses dados durante todas as etapas da construção modular, a **DST Solar, S.A.**, que trabalhará tecnologias e soluções inovadoras na área da eficiência energética e a **Innovation Point - Investigação e Desenvolvimento, S.A.**, que contribuirá com o *know-how* necessário para o desenvolvimento de tecnologias digitais inovadoras e sistemas de IoT que permitam a digitalização de toda a cadeia de valor da construção modular.

O principal desafio consiste na definição dos requisitos arquiteturais e estratégicos para a criação de sistemas modulares de construção. De destacar a colaboração com o arquiteto de renome **Lord Norman Foster**, através da **Norman Foster Foundation** (com uma equipa multidisciplinar), com criação de sinergias, numa visão holística que combina sistemas de design, sustentabilidade, tecnologia ao nível do estado-de-arte, modularidade e inovação.



enquadramento

Com a execução do presente projeto pretende-se alavancar a valorização dos resultados em diversos setores de atividade, através de uma estratégia coordenada entre parceiros industriais, institutos, centros de investigação, assentes em sete pilares (WP - *work packages*):



investigação e desenvolvimento

Para concretizar os objetivos associados a este projeto, foram reunidos parceiros estratégicos em vários campos de estudo, capazes de assegurar o cumprimento da estratégia de I&D e o alcance dos resultados perspetivados, em estreita colaboração com entidades do sistema científico e empresarial.

Os investimentos previstos neste documento, revestem-se assim de um **carácter inovador** que pretendem, de uma forma pioneira, aglutinar todas as competências na área da construção modular que permitam a modelação, parametrização e dimensionamento, assim como a sua integração em ambiente BIM, garantindo a ligação estreita às unidades de produção que se impõe que operem segundo os padrões da **indústria I4.0**.

Serão também estudados **materiais sustentáveis e produtos de alta performance**, para a construção do edifício modular, e construção e capacitação industrial e tecnológica para produção dos mesmos. As opções a tomar incidem sobre a solução construtiva otimizada das unidades pré-fabricadas (2D ou 3D), sendo determinantes no que toca à mitigação do impacto sobre o ambiente e na definição de soluções de construção (2D e 3D) mais eficientes e limpas na perspetiva de consumo de recursos e da geração de desperdícios.

Adicionalmente, a I&D incidirá também nos **sistemas de IoT e digitalização**, aplicáveis de uma forma transversal a todas as atividades do processo e ao produto em si - Módulos 3D em edifícios inteligentes de construção modular *Smart Building* - através da incorporação de inteligência no produto, da capacitação tecnológica do processo industrial e da criação de modelos de *digital-twin* (que permitem a gestão integrada digital do processo, incorporando a informação BIM, a sensorização e a inteligência artificial no tratamento dos dados estáticos e dinâmicos) se criem as condições para uma nova abordagem à função do edificado (BAAS – *building as a service*).

A investigação e desenvolvimento incide ainda sobre a **capacitação dos recursos humanos**, através da construção de um novo **Centro de Competências** e do desenvolvimento de um plano de formação de construção modular, que agregue saberes existentes e potencie novos saberes, criando condições para capacitar os recursos humanos para este novo modelo de indústria da construção em todas as vertentes e pilares salvaguardando sempre e em particular a responsabilidade de cada um na sustentabilidade ambiental.

living lab

Para avaliar a qualidade dos sistemas e conceitos desenvolvidos neste projeto, prevê-se a construção de um **protótipo** que integrará componentes 2D e 3D à escala real, baseados nos princípios de um conceito de “*living lab*” com cerca de 4.000 metros quadrados e 80 unidades modulares personalizadas para os quatro diferentes programas funcionais - residências universitárias, apartamentos de um e dois quartos, alojamento em hotel, residências sénior e ambiente hospitalar.

Para cada um dos referidos **programas funcionais** serão testadas múltiplas soluções em condições reais, correspondentes a vários níveis de serviço. O nível de serviço será subjacente a diferentes abordagens relacionadas com acabamentos e linguagem arquitetónica, soluções de IoT, fachadas e sistemas estruturais.

Os diversos protótipos permitirão testar **diferentes combinações** de materiais quanto ao desempenho estrutural, testar soluções de fachadas, diferentes **materiais** e **métodos construtivos** que permitam uma minimização do trabalho no local. Será também importante testar as respostas a desafios específicos principalmente nas ligações de módulos, como impermeabilização e resistência ao fogo. Estes múltiplos protótipos permitirão a comparação entre diferentes soluções no que respeita ao seu uso, conforto, tecnologia e impacto ambiental, que validarão processos, produtos, soluções, sistemas e calibração de ferramentas de avaliação. Os sistemas IoT aplicados nos protótipos combinados com os outputs resultantes da aplicação de práticas BIM no processo de projeto, que permitirão a monitorização em tempo real e aquisição de dados essenciais para a melhoria contínua do processo de projeto, elevando os padrões de eficiência e qualidade da construção modular.

investimento
7,4M€

dos quais 4,2M€ na Domingos
da Silva Teixeira, S.A.

investimento

investimento

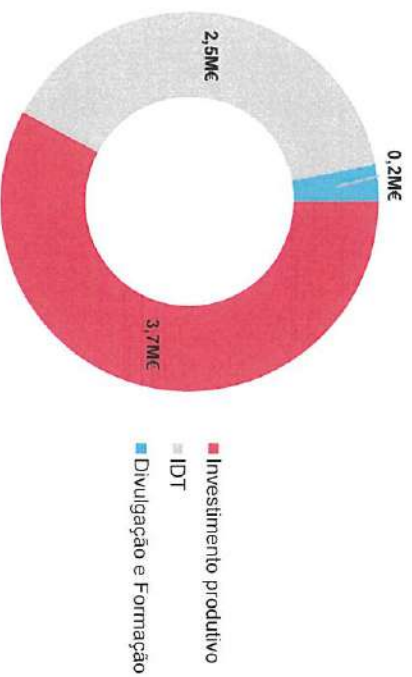
Investimento Total da Agenda	177 M€	Investimento Grupo DST	74 M€
Investimento IDT	78,5 M€	Investimento ENESILS	44 M€
Investimento Produtivo	95 M€	Investimento empresas	133 M€

bysteel s.a.

A Bysteel S.A. irá desenvolver um **sistema estrutural em aço** para a construção modular, contemplando técnicas de pré-fabricação.

Este investimento considera uma ampliação da unidade já existente da Bysteel S.A., numa área estimada de 2.400 m², e equipá-la com os meios necessários, de forma a que consiga dar resposta ao desafio proposto por esta nova área de negócio, permitindo-a oferecer soluções inovadoras ao mercado externo e promovendo o posicionamento de Portugal como fornecedor de materiais sustentáveis e de alto valor para a construção modular.

bysteel s.a.



Metas para 2027



18 postos de trabalho criados, dos quais **4** altamente qualificados



4,6M€ Volume de Negócios dos novos produtos



85% de compras com origem no mercado nacional

bysteel, s.a.

Em resumo:

- a. Investimento a realizar**
(alínea a), n.º 3 do Artigo 7º do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento)
 - Ampliação unidade industrial existente para a produção de sistemas estruturais em aço: 3,7M€
- b. N° de postos de trabalhar a líquidos a criar: 18 postos de trabalho**
(alínea b), n.º 3 do Artigo 7º do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento)
- c. Tempo de implementação do projeto: 1 a 2 anos**
(alínea c), n.º 3 do Artigo 7º do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento)

Anexos:

1. Planta de Loteamento das unidades industriais a construir
2. Planta Living Lab



geral@dstgps.com
dstgps.com



(+351) 253 307 200/1
(+351) 253 307 210



Sede

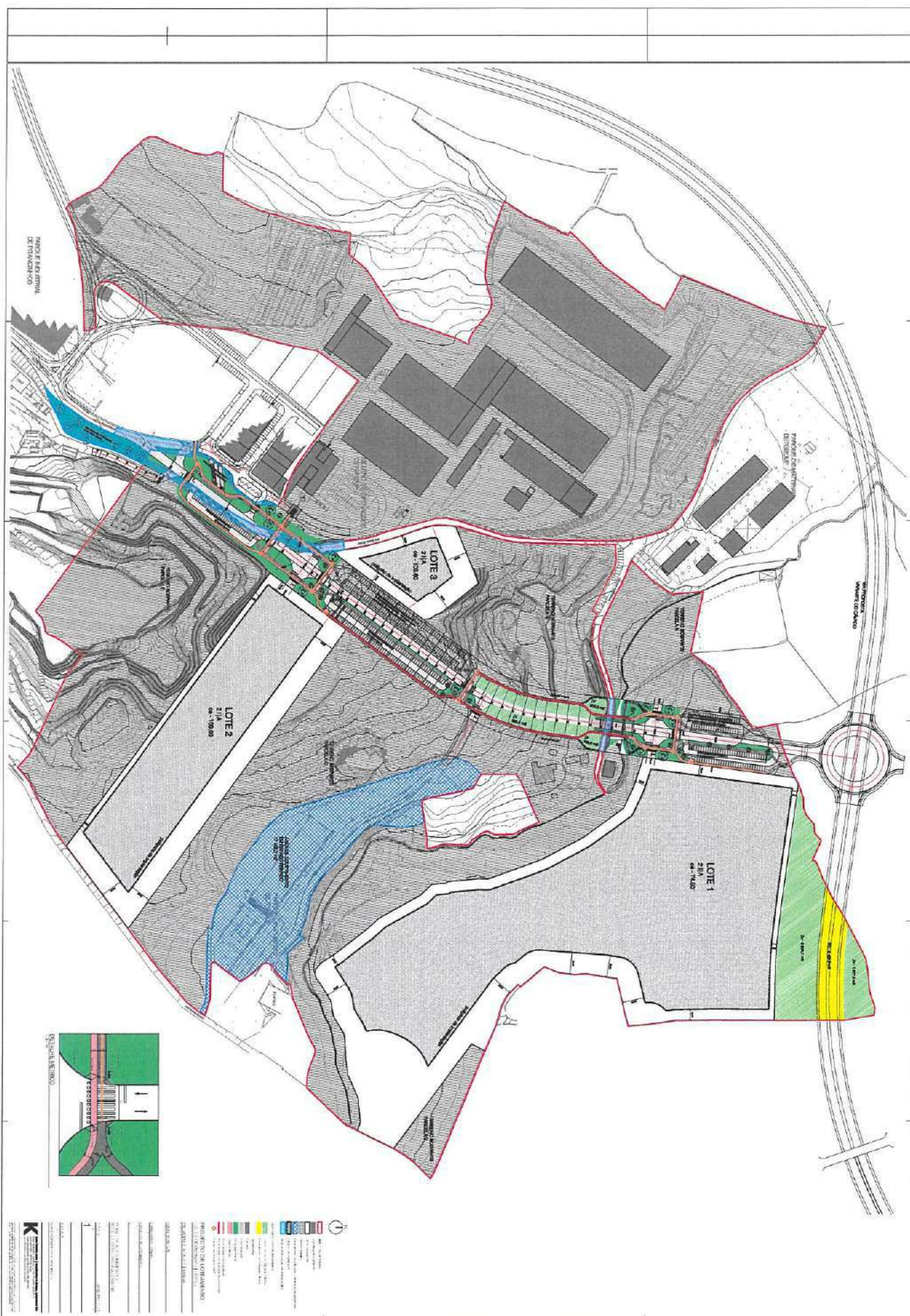
Rua de Pitancinhos
Apartado 208, Palmeira
4711-911 Braga

Escritório

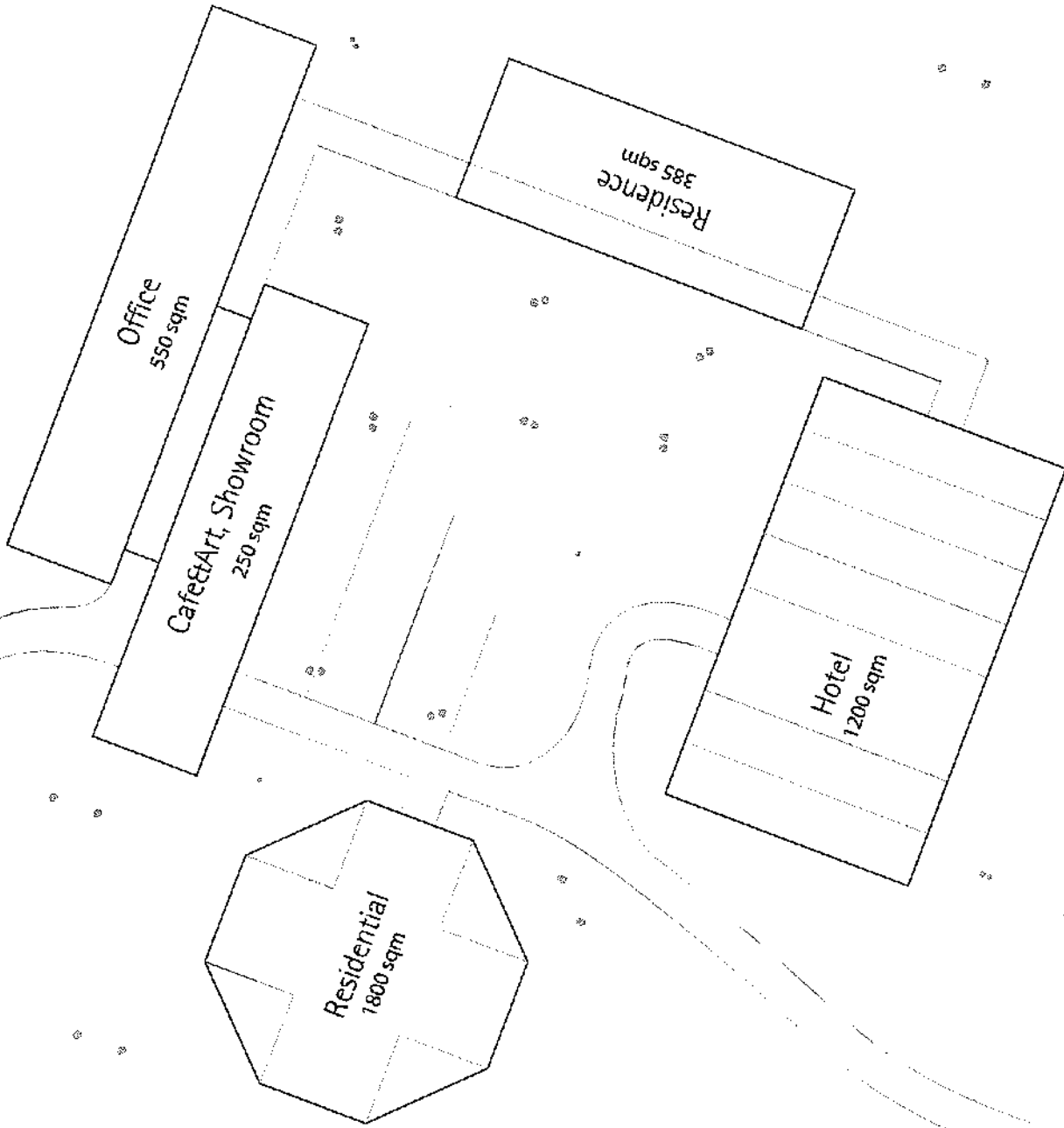
Rua do Alecrim n.º 75
2.º andar
1200-015 Lisboa

Complexo do Seixal

Parque Industrial do Seixal
Av. Vasco da Gama, Paio Pires
2840-068 Setúbal



Site Plan



Total Building Area: 4185 sqm



Processo nº: RII02/2023

Data de Registo: 28/02/2023

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

Nome/Designação do promotor: Bysteel, S.A.

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, 28 de Fevereiro de 2023.

O Diretor da Área de Dinamização Económica e Atração de Investimento



Análise da Candidatura

Processo n.º RII02/2023

Informação – análise e apreciação da candidatura

Requerente: Bysteel, S.A.

1. Introdução

A requerente Bysteel, S.A. (doravante designada como Bysteel), pessoa coletiva n.º 508384788, com sede na Rua de Pitancinhos, freguesia de Palmeira, concelho de Braga apresentou em 28 de Fevereiro de 2023 uma candidatura no âmbito do Regulamento n.º 789/2016 de Concessão de Incentivos ao Investimento, publicado em Diário da República, 2ª Série, em 9 de Agosto de 2016.

A requerente tem projetado um investimento no Concelho de Braga, com um valor global de 3 671 930€.

O investimento objeto de análise está relacionado com o desenvolvimento de um projeto que surge no contexto dos novos desafios que o setor da construção enfrenta, especialmente nas áreas de design, sustentabilidade e proteção ambiental, personalização e construção inteligente e considerando as necessidades do mercado global. A Bysteel, S.A. é uma das empresas do grupo DST que terá uma participação relevante nesse projeto, que será liderado pela Domingos da Silva Teixeira, S.A., que diz respeito à criação de um novo cluster industrial, um cluster de construção – pré-fabricação/construção modular – que, de acordo com a informação constante no plano de investimento anexo a esta candidatura, será capaz de posicionar Portugal como fornecedor mundial de referência desta nova solução de construção. A Bysteel é a empresa do grupo especializada na conceção, produção e montagem de estruturas metálicas e estará envolvida neste desafio, que contará com a colaboração de 48 entidades, concretamente 29 entidades do tecido empresarial e 19 parceiros do sistema científico e tecnológico. O objetivo é desenvolver e industrializar um novo conceito disruptivo de construção – a construção modular, cuja produção se destina aos segmentos habitacional, residências universitárias e séniores, hotelaria e setor da saúde.

A empresa Bysteel irá desenvolver um sistema estrutural em aço para a construção modular, contemplando técnicas de pré-fabricação. O investimento por parte da requerente envolve a ampliação da sua unidade industrial já existente, numa área estimada de 2400 metros quadrados e o seu equipamento com os meios necessários para poder dar resposta aos desafios propostos por esta nova área de negócio, permitindo-lhe disponibilizar soluções inovadoras ao mercado externo na área da construção modular. A previsão é de fazer



um investimento aproximado de 2 142 000€ na ampliação da sua unidade industrial, 1 470 000€ na aquisição de equipamentos industriais e 60 000€ na aquisição de hardware e software.

O investimento em causa envolverá também a criação, por parte da Bysteel, de 7 postos de trabalho no Concelho de Braga no período de dois anos, que corresponde ao tempo de implementação do projeto. É de sublinhar que, para além desses 7 postos de trabalho, serão criados nos dois anos seguintes, ou seja, em 2026 e 2027, 11 postos de trabalho.

De sublinhar também que este projeto inovador na área da construção modular se designa por “R2U Technologies | modular systems” e teve por base a submissão de uma candidatura ao programa “Agendas para a Inovação Empresarial” no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência, que foi aprovada. O consórcio multidisciplinar que se irá dedicar a este projeto irá trabalhar em todas as fases da cadeia de valor associadas ao setor da construção, para construir um edifício modular altamente eficiente e sustentável que cumpre com os desafios europeus da “New European Bauhaus”. Participarão no desafio várias empresas do grupo DST, desde a Bysteel, S.A., à Bysteel FS, S.A., DTE, Instalações Especiais, S.A., Building Information Modeling +, S.A., DST Solar, S.A. e Innovation Point – Investigação e Desenvolvimento, S.A.. É importante ressaltar ainda, como fator que acrescenta valor a este projeto, a colaboração com o arquiteto Lord Norman Foster, através da Norman Foster Foundation, com cuja equipa serão estabelecidas sinergias para levar a cabo este desafio na área dos sistemas modulares de construção.

Em sede de candidatura, a requerente Bysteel juntou os seguintes elementos complementares:

- i) Acesso à certidão permanente da empresa;
- ii) Certidão de não dívida às Finanças;
- iii) Certidão de não dívida à Segurança Social;
- iv) Mapa do investimento a realizar;
- v) Mapa dos postos de trabalho a criar;
- vi) Últimas duas declarações de IES apresentadas (2020 e 2021).

2. Elegibilidade da candidatura

A candidatura apresentada pela requerente é elegível, dado que tem por base um investimento de iniciativa privada que visa uma ampliação no Concelho de Braga e irá contribuir para gerar 7 postos de trabalho no Concelho de Braga no período de 2 anos.



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	Condicionada ao processo de licenciamento a tramitar na Câmara Municipal de Braga.
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	Sim	A requerente apresenta uma situação económico-financeira equilibrada, conforme se pode constatar na informação disponível nas IES juntas.
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 7 postos de trabalho no Concelho de



		Braga no período de 2 anos e envolve um valor global de 3 671 930€.
--	--	---

Nessa medida, conclui-se que a candidatura cumpre as condições de acesso à concessão de incentivos, condicionada pelo cumprimento dos requisitos em matéria de licenciamento.

3. Apreciação da candidatura face aos critérios previstos no Regulamento

3.1. 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.

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 e a que irá permitir a criação de 7 novos postos de trabalho no Concelho de Braga no período de 2 anos e 18 postos de trabalho, no total, no período de 4 anos. É importante notar que o investimento da Bysteel visa aumentar a capacidade de resposta da empresa aos desafios colocados pelo projeto liderado pela empresa Domingos da Silva Teixeira, S.A., no qual a empresa Bysteel também participará, projeto esse que está ligado a uma nova área de negócio, a da construção modular, que envolve uma forte componente de inovação. Essa aposta em inovação nesta área poderá posicionar o país como fornecedor mundial de referência desta nova solução de construção. Uma grande mais-valia é o envolvimento de parceiros estratégicos de vários campos de estudo, incluindo entidades do sistema científico e empresarial. Estamos perante um investimento que contribui para uma melhoria do potencial inovador da empresa e, por consequência, do grupo DST também, que se poderá repercutir num bom posicionamento do Concelho a nível empresarial no fornecimento deste tipo de soluções. É referido que irão ser estudados, no projeto a desenvolver, materiais sustentáveis e produtos de alta performance para a construção do edifício modular e construção e capacitação industrial e tecnológica para produção dos mesmos. A investigação e desenvolvimento irá incidir também nos sistemas de IoT e digitalização, aplicáveis a todas as atividades do processo e ao produto em si. O projeto contempla também investigação e desenvolvimento ao nível da capacitação dos recursos humanos, por via da construção de um novo centro de competências e do desenvolvimento de um plano de formação de construção modular. Para além da parte produtiva, haverá um living lab, ou seja, um protótipo que integrará componentes 2D e 3D à escala real. Este ocupará nos terrenos do grupo DST mais de 4000 metros quadrados e contará com 80 unidades modulares personalizadas para os vários programas funcionais a que a produção se destinará – residências universitárias, apartamentos T1 e T2, alojamento em hotel, residências sénior e ambiente hospitalar. Deve merecer destaque o impacto que se estima que o projeto pode vir a ter no setor da construção em



geral e o efeito multiplicador a nível da construção modular para toda a cadeia de valor do setor da construção e respetivos players.

3.2. 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.

O projeto da requerente traduzir-se-á na criação de emprego no Concelho de Braga. A estimativa é de criar 7 postos de trabalho no período temporal de 2 anos e 18, no total, no período de 4 anos. Dos 18 postos de trabalho, 4 serão altamente qualificados. A empresa Bysteel emprega nesta altura 253 colaboradores.

Ao nível da formação profissional, o projeto do grupo DST visto de forma alargada, acrescenta valor, dado que está prevista a criação de um centro de competências ou academia, que terá como missão fornecer as ferramentas necessárias aos trabalhadores para a sua atividade profissional na indústria da construção modular.

3.3. Impacto ambiental e compromisso ambiental do projeto.

O projeto de investimento da Bysteel faz parte de um projeto de um novo cluster industrial, em que se pretende desenvolver e industrializar um novo conceito de construção comprometido com a sustentabilidade e proteção ambiental. Parece-nos que deve ser tido em conta este fator. Não são feitas outras referências ao impacto ambiental do projeto.

3.4. 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.

O projeto de investimento apresentado pela requerente encaixa num desafio liderado pela empresa DST, que é altamente inovador e pioneiro em Portugal e, consequentemente, no Concelho de Braga e que, de acordo com a informação constante no plano de investimento, será capaz de posicionar Portugal como um fornecedor global deste tipo de soluções de construção modular. É importante sublinhar que envolverá sinergias com outras empresas e com parceiros do sistema científico e tecnológico. Conta também com colaborações com a Norman Foster Foundation, o que acrescenta um valor considerável ao projeto. Uma das metas para 2027, relativamente à empresa Bysteel, é atingir os 4,6 milhões de euros de volume de negócios dos novos produtos. Estima-se que 85% das compras realizadas pela empresa nessa altura tenham origem no mercado nacional.



4. Incentivos a conceder e quantificação

4.1. 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, nos termos da lei e do Regulamento nº 789/2016 de Concessão de Incentivos ao Investimento

4.2. Relativamente aos fatores de atribuição dos incentivos:

4.2.1.

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

4.2.2.

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%	

4.2.3.

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

4.2.4.

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	
--	--



peessoas 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%)	X
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%)	

4.2.5. [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 surbanísticas de edificação e respectiva utilização (€) – caso existam

CP – Classificação final do projeto (%)

VR – Valor total de redução/benefícios (€)

$$57,5\% = 40\% + 0 + 7,5\% + 0 + 5\% + 5\% + 0$$

$$VR = (57,5\% * IMI) + (57,5\% * TM)$$

5. Termos da concessão dos incentivos



Os objetivos do projeto de investimento em causa são:

- a) A realização, durante o Período do Investimento, de um investimento com um valor global de €3 671 930 (três milhões, seiscentos e setenta e um mil, novecentos e trinta euros), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo II do Contrato de Investimento;
- b) A ampliação do edifício correspondente à unidade industrial da Bysteel S.A. em 2400 metros quadrados, num investimento com um valor global de 2 141 930€;
- c) A aquisição de equipamentos industriais no valor de 1 470 000€;
- d) A aquisição de hardware e software no valor de 60 000€;
- e) A criação de 7 (sete) postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 anos, correspondente ao tempo de implementação do projeto.

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. A concessão dos incentivos estará condicionada à obtenção dos necessários licenciamentos e autorizações urbanísticas.

Em resultado da aplicação da fórmula prevista no artigo 7º, número 4 do Regulamento, deverá ser atribuído um incentivo de 57,5% de redução sobre o valor bruto do IMI a pagar pela Bysteel, pelo período de 3 anos.

Deverá ainda ser concedido à Bysteel um incentivo sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 57,5%.

Os incentivos constituem contrapartida do exato e pontual cumprimento pela Bysteel 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 Bysteel dos objetivos e obrigações que lhe estão fixados nos termos e condições do contrato de investimento;
- b) Caso a Bysteel 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 Bysteel de informações falsas sobre a sua situação ou viciação de dados fornecidos na apresentação, apreciação e acompanhamento do Projeto.

O não cumprimento pela Bysteel 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.

6. Proposta

Propõe-se a atribuição dos seguintes incentivos à Bysteel:

- a) Incentivos sobre o valor bruto do IMI de redução de 57,5%, pelo período de 3 anos (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo);
- b) Incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 57,5% (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

A Bysteel, SA, apresenta um projeto de investimento no valor total de 3 671.930,00€, dos quais, 2 142.000,00€ na ampliação da sua unidade industrial, sita no Parque Industrial de Pitancinhos, 1 470.000,00€ na aquisição de equipamentos industriais e 60.000,00€ na aquisição de hardware e software.

O investimento objeto de análise está relacionado com o desenvolvimento de um projeto que surge no contexto dos novos desafios que o setor da construção enfrenta, especialmente nas áreas de design, sustentabilidade e proteção ambiental, personalização e construção inteligente e considerando as necessidades do mercado global, liderado pela Domingos da Silva Teixeira, SA, do Grupo DST, do qual a Bysteel SA igualmente faz parte.

Este projeto, denominado por “R2U Technologies | modular systems” teve por base a submissão de uma candidatura ao programa “Agendas para a Inovação Empresarial” no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência, que foi aprovada.

O Projeto é da responsabilidade de um consórcio multidisciplinar composto por 48 entidades, sendo a Bysteel SA a empresa do grupo especializada na conceção, produção e montagem de estruturas metálicas, e que conta neste consórcio com a colaboração de 29 entidades do tecido empresarial e 19 parceiros do sistema científico e tecnológico, que irão trabalhar em todas as fases da cadeia de valor associadas ao setor da construção, para construir um edifício modular altamente eficiente e sustentável que cumpre com os desafios europeus da “New European Bauhaus”.

Estão ainda envolvidas no desenvolvimento do projeto várias empresas do grupo que a empresa requerente integra (Grupo DST), nomeadamente: a Domingos da Silva Teixeira SA, a Bysteel FS, SA, a DTE, Instalações Especiais, SA, a Building Information Modeling +, SA, a DST Solar, SA e a Innovation Point – Investigação e Desenvolvimento, SA. O projeto conta ainda com a colaboração e envolvimento do arquiteto Lord Norman Foster, através da Norman Foster Foundation, com cuja equipa serão estabelecidas sinergias para levar a cabo este desafio na área dos sistemas modulares de construção.

O projeto contempla também investigação e desenvolvimento ao nível da capacitação dos recursos humanos, por via da construção de um novo centro de competências e do desenvolvimento de um plano de formação de construção modular - uma academia para formar os trabalhadores e especializar nas mais avançadas tecnologias que envolvem a construção modular.

Além das unidades de produção, o projeto prevê a construção de um Living Lab, para avaliar a qualidade dos sistemas desenvolvidos no projeto - um protótipo que integrará componentes 2D e 3D à escala real, com uma área de 4.000 m² e que contará com 80 unidades modulares



personalizadas para os vários programas funcionais a que a produção se destinará – residências universitárias, apartamentos T1 e T2, alojamento em hotel, residências sénior e ambiente hospitalar.

Este projeto, assente no desenvolvimento e industrialização de um novo conceito de construção, assume ainda um compromisso com os fatores de sustentabilidade e proteção ambiental e prevê atingir 21,7 milhões de euros de volume de negócios dos novos produtos no período de 4 anos.

Em concreto, a empresa Bysteel SA irá desenvolver um sistema estrutural em aço para a construção modular, contemplando técnicas de pré-fabricação. O investimento envolve a ampliação da sua unidade industrial já existente, numa área estimada de 2.400 m² e o seu equipamento com os meios necessários para poder dar resposta aos desafios propostos por esta nova área de negócio, permitindo-lhe disponibilizar soluções inovadoras ao mercado externo na área da construção modular.

A empresa, com 253 trabalhadores, prevê com este projeto criar 7 novos postos de trabalho no Concelho de Braga no período de dois anos (correspondente ao tempo de implementação do projeto) e de 11 postos de trabalho nos dois anos seguintes.

Com base no relatório financeiro consultado na plataforma da Informa D&B, cuja análise comparativa é feita sobre os dados económicos e financeiros da atividade da empresa nos anos de 2020 e 2021, podemos retirar um conjunto de informações que nos permite avaliar o desempenho da empresa em termos financeiros e de gestão, onde o risco de insolvência é mínimo, quando comparado com as demais empresas portuguesas.

Verificamos que os últimos dados financeiros disponíveis nas fontes oficiais da empresa são recentes, facto este que é considerado favorável na avaliação do risco de failure, onde a empresa apresenta em termos globais, uma situação financeira considerada favorável.

Neste âmbito, a empresa apresenta um conjunto de indicadores económicos e financeiros bastante positivos, quer ao nível do crescimento da sua atividade, quer comparativamente com a média do setor de atividade em que opera, onde com o CAE Principal 43992 - Outras atividades especializadas de construção diversas, n.e., a empresa apresenta atividade desenvolvida na: conceção, desenvolvimento, fabricação e montagem de estruturas de construção metálicas, montagem de revestimentos em coberturas e fachadas, construção civil e obras públicas.

De acordo com os últimos dados económicos e financeiros da empresa, é de registar uma evolução positiva das vendas e prestação de serviço, tendo estas aumentado 53,49% em 2021, atingindo o valor de 51 489.172,53€, muito superior à média do setor neste ano, que se situou nos 582.655,16€. A empresa fechou este ano de 2021 com um resultado líquido de



4 327.832,94€, registando um aumento de 35,57% face ao resultado atingido no período anterior, e onde a média do setor se situou em valores muito abaixo, sendo de 28.154,97€. A empresa tem ainda o mercado internacional como principal destino, para onde exporta 94,54% da sua produção.

A empresa, com 15 anos, tem como empresa mãe a DST - ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO, SGPS, SA, e tem 3 participações maioritárias em empresas estrangeiras, nomeadamente uma nos Países Baixos, outra em França e a terceira na Bélgica, e apresenta uma situação contributiva regular, onde até à presente data: não consta, nem nunca constou da lista de devedores perante a Autoridade Tributária e Aduaneira; não consta, nem nunca constou da lista de devedores perante o Sistema de Segurança Social; não consta nem nunca constou da lista pública de execuções; e não regista qualquer processo judicial nos últimos 5 anos.

A empresa apresenta uma autonomia financeira de 46,52% e uma solvabilidade de 86,99%, percentagens estas igualmente superiores à média do setor, que se situaram em 38,38% e 62,29% respetivamente.

Assim, o nível de faturação registado é considerado favorável e em termos globais, a situação financeira é considerada muito favorável na avaliação de risco de failure, a estrutura de capitais da empresa revela um grau de solvabilidade relativamente elevado, e a capacidade de gerar recursos líquidos a partir da utilização dos ativos é elevada. Os resultados transitados indiciam ainda um desempenho económico favorável na avaliação do risco de failure.

A empresa, que tem 4 Certificações: Norma EMAS III pelo Instituto Português da Acreditação IP; e ISO 45001:2018, NP EN ISO 9001:2015, e NP EN ISO 14001:2015 pela APCER – Associação Portuguesa de Certificação, apresenta ainda 2 Marcas Próprias: BYSTEEL BUILDING THE FUTURE, e BYSTEEL FS DRESSING THE FUTURE.

Pelos dados analisados, o parecer técnico sobre o Interesse Económico do projeto de investimento da Bysteel, SA, é favorável, contribuindo para o aumento da capacidade produtiva da empresa; da competitividade da empresa face aos investimentos inovadores previstos em equipamentos e metodologias a adotar; da aposta em soluções inovadoras que contribuirão para o desenvolvimento do setor, por via da sua participação na criação de um novo conceito de construção, baseado na construção modular; bem como, o aumento do número de postos de trabalho, e da criação de melhores condições laborais.

Braga, 02 de Maio de 2023

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, 4715-558 Braga, neste ato representada pelo Senhor Administrador Executivo, Carlos Duarte Oliveira e Silva, designada para efeitos do presente contrato por InvestBraga;

E

Bysteel, S.A., pessoa coletiva n.º 508 384 788, com sede na Rua de Pitancinhos, freguesia de Palmeira, concelho de Braga, neste ato representada pelo Senhor Presidente do Conselho de Administração, José Gonçalves Teixeira, designada para efeitos do presente contrato por Bysteel ou requerente;

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 Bysteel pretende realizar um investimento, no Concelho de Braga, no valor de €3 671 930 (três milhões, seiscientos e setenta e um mil, novecentos e trinta euros), a aplicar na ampliação do edifício correspondente à unidade industrial da empresa, na aquisição de equipamentos industriais a afetar à atividade industrial da empresa e na aquisição de hardware e software para a empresa;
- E) O investimento referido no considerando anterior irá contribuir para a valorização da estrutura económica e empresarial do Concelho, irá gerar 7 novos postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 anos a contar do início do Período de Investimento;
- 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 Bysteel 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 Bysteel;
- f) Partes – A InvestBraga, o MB e a Bysteel;
- g) Projeto – Ampliação do imóvel correspondente à unidade industrial da empresa Bysteel, melhor identificado na al. j) da presente cláusula, em 2400 metros quadrados, aquisição de equipamentos industriais para a empresa Bysteel e aquisição de hardware e software para afetar à atividade da empresa, de acordo com o Plano de Investimento que constitui 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 2 (dois) anos;
- i) Vigência do Acordo – Período correspondente ao Período do Investimento;
- j) Imóvel – O imóvel localizado no Parque Industrial de Pitancinhos, freguesia de Palmeira, no concelho de Braga, afeto à atividade industrial da empresa Bysteel.

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 com um valor global de €3.671.930 (três milhões, seiscentos e setenta e um mil, novecentos e trinta euros), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo II ao presente Contrato;

- b) A ampliação do imóvel correspondente à unidade industrial da empresa Bysteel, localizado no Parque Industrial de Pitancinhos, na freguesia de Palmeira, no concelho de Braga, em 2400 metros quadrados, no valor de €2.141.930;
- c) A aquisição de equipamentos industriais para afetar à atividade da empresa Bysteel, no valor de €1.470.000;
- d) A aquisição de hardware e software para a empresa Bysteel, no valor de €60.000;
- e) A criação de 7 novos postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 anos a contar do início do Período de 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 Bysteel 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 Bysteel fornecer-lhe todas as informações, documentos e esclarecimentos necessários e relevantes para o efeito.

2. Em qualquer caso, a Bysteel, 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 Bysteel 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 BYSTEEL

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

- a) Realizar, durante o Período do Investimento, um investimento com um valor global de €3.671.930 (três milhões, seiscentos e setenta e um mil, novecentos e trinta euros), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo II ao presente Contrato;
- b) Alcançar os objetivos previstos na Cláusula 2.ª;
- c) Ampliar em 2400 metros quadrados o imóvel correspondente à unidade industrial da empresa, localizado no Parque Industrial de Pitancinhos, na freguesia de Palmeira, 4700-727 Braga, no concelho de Braga, no valor de €2.141.930, com utilização de processos conformes às disposições ambientais legais em vigor, após obtenção dos licenciamentos e autorizações necessários;
- d) Adquirir equipamentos industriais no valor de €1.470.000, para afetar à atividade da empresa;
- e) Adquirir hardware e software para a empresa no valor de €60.000;
- f) Criar 7 novos postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 anos a contar do início do Período de Investimento;
- g) Desenvolver a sua atividade, pelo período de pelo menos 10 (dez) anos, no Concelho de Braga;
- h) Cumprir com as suas obrigações fiscais e perante a Segurança Social;
- i) 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;
- j) Manter uma situação financeira equilibrada;
- k) 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;
- l) Facultar à InvestBraga e ao MB, ou a qualquer outra entidade por estes nomeada, livre acesso aos locais de realização do Projeto.

2. As obrigações previstas nas alíneas a) a f) do número 1 da presente cláusula devem ser executadas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) 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 Bysteel beneficiará dos seguintes incentivos ao investimento:

- a) Incentivos sobre o valor bruto do IMI de redução de 57,5%, pelo período de 3 (três) anos (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo);
- b) Incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 57,5% (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo).

2. Sem prejuízo do estabelecido no n.º 2 do artigo 8º do Código do IMI, os incentivos referidos na al. a) do número anterior não poderão entrar em vigor antes da obtenção dos necessários licenciamentos e autorizações urbanísticas.

3. 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.

4. Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.ª, o não cumprimento pela Bysteel 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 Bysteel 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 Bysteel dos objetivos e obrigações fixadas nos termos e condições constantes do presente Contrato e Anexos.

CLÁUSULA 8.ª

INCUMPRIMENTO PELA BYSTEEL

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 Bysteel 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 Bysteel, poderá resolver o Contrato, independentemente de qualquer interpelação, tendo direito, designadamente, ao pagamento pela Bysteel do

montante correspondente às receitas tributárias, provenientes da cobrança dos impostos a cuja receita o MB tem direito (designadamente o imposto municipal sobre imóveis e demais taxas municipais de que o requerente beneficiou de redução ou isenção), 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 Bysteel 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.

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, 4715-558 Braga

b) MB

Att. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Braga
Dr. Ricardo Bruno Antunes Machado Rio
Praça do Município, 4730-749 Braga

c) Bysteel, S.A.

Att. Sr. Presidente do Conselho de Administração
José Gonçalves Teixeira
Rua de Pitancinhos, Apartado 208, 4700-727 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.ª

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.ª, se entretanto não for revogado ou resolvido.

Feito em Braga, aos dias do mês de de 2023, em 3 exemplares.

Pela InvestBraga

Pelo MUNICÍPIO DE BRAGA

Pela Bysteel, S.A.



Remessa de Processo e Proposta de Decisão relativamente a pedido de incentivo apresentado em sede de candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga (Processo RII03/2023)

DESPACHO

Nos termos do n.º 2 do art. 9º do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga, remete-se à Câmara Municipal de Braga, para os devidos efeitos, o Processo RII03/2023, relativo ao pedido de incentivo apresentado pela empresa Bysteel Fs, S.A. e a presente proposta de decisão, conforme referência constante da Ata n.º 111 de 05/06/2023 do Conselho de Administração da IB – Agência para a Dinamização Económica, E.M.

O Conselho de Administração da IB – Agência para a Dinamização Económica, E.M. decidiu propor, em face do projeto de investimento apresentado pelo promotor, a aprovação da declaração de interesse económico deste projeto e da minuta de contrato de investimento que elaborou e propor também a concessão à empresa Bysteel Fs, S.A. de incentivos sobre o valor bruto do IMI de redução de 87,5%, pelo período de 5 anos e de incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 87,5%.

Braga, 05 de Junho de 2023.

O Administrador Executivo



**PROCESSO RELATIVO À CANDIDATURA SUBMETIDA NO ÂMBITO DO REGULAMENTO DE
CONCESSÃO DE INCENTIVOS AO INVESTIMENTO DO MUNICÍPIO DE BRAGA
(PROCESSO RII03/2023)**

Remete-se a seguinte documentação ao Conselho de Administração da InvestBraga, relativa à candidatura submetida no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga, para efeitos de pronúncia relativamente ao pedido de incentivo apresentado pela Bysteel Fs, S.A., na qual se propõe a atribuição dos seguintes incentivos:

a) Incentivos sobre o valor bruto do IMI de redução de 87,5%, pelo período de 5 (cinco) anos (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo);

b) Incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 87,5% (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.

Braga, 10 de Maio de 2023.

O Diretor da Área de Dinamização Económica e Atração de Investimento



**ÍNDICE DO PROCESSO DE CANDIDATURA NO ÂMBITO DO REGULAMENTO DE CONCESSÃO DE
INCENTIVOS AO INVESTIMENTO DO MUNICÍPIO DE BRAGA (PROCESSO RII03/2023)**

1. Declaração de candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga
2. Plano de investimento
3. Despacho de nomeação de gestor do procedimento
4. Análise da candidatura
5. Declaração de Interesse Económico
6. Proposta de minuta de contrato de investimento
7. Documentos complementares de suporte à candidatura juntos pelo promotor:
 - i) Acesso à certidão permanente da Bysteel Fs, S.A.
 - ii) Certidão de não dívida às Finanças
 - iii) Certidão de não dívida à Segurança Social
 - iv) Mapa do investimento a realizar
 - v) Mapa dos postos de trabalho a criar no Concelho de Braga
 - vi) Últimas duas declarações de IES apresentadas
8. Certidão de não dívida ao Município de Braga

O Gestor de Procedimento

O Diretor da Área de Dinamização Económica e Atração de Investimento



Candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento

DECLARAÇÃO

Braga, 16 de fevereiro de 2023

Exmo. Senhor Presidente da InvestBraga,

Bysteel Fs, S.A., pessoa coletiva n.º 510512372, com o capital social integralmente realizado de 1.100.000,00 euros, com sede na Rua de Pitancinhos, freguesia de Palmeira, concelho de Braga, registada na Conservatória do Registo Comercial de Braga, sob o n.º 510512372, representada neste ato por _____, na qualidade de _____ e com poderes para o ato, vem apresentar a sua candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento (Regulamento), nos seguintes termos:

1. Declara que pretende realizar no Concelho de Braga um investimento com as seguintes características (conforme projeto de investimento que se junta, em anexo, como documento n.º 1):
 - a. Valor de investimento: 13.468.272,92 euros;
 - b. Número de postos de trabalho a criar/manter: 100;
 - c. Setor de atividade: Engenharia e Construção;
 - d. Tempo de implementado do projeto: 1 a 2 anos;
 - e. [outros aspetos considerados relevantes para efeitos do artigo 7.º do Regulamento].
2. Para os devidos efeitos, declara que:
 - a. tem 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;
 - b. tem 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;
 - c. tem a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ou de qualquer outra natureza ao Município de Braga;

- d. cumpre as condições legais necessárias ao exercício da respetiva atividade, nomeadamente em matéria de licenciamento;
 - e. apresenta 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.
 - f. não se encontra em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação de atividade, nem tenham o respetivo processo pendente.
 - g. 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.
 - h. 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 €;
3. Declara ainda que conhece e aceita os termos do Regulamento.
4. Requer apoio ao projeto de investimento materializado na concessão dos seguintes incentivos:
- ☒ Isenção, total ou parcial, de taxas municipais, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais;
 - ☒ Concessão de benefícios fiscais nos impostos a cuja receita o Município tenha direito, nos termos da lei e do presente regulamento. [Selecione uma ou mais opções, conforme o caso concreto]

Nota: serão solicitados os respetivos comprovativos na sequência da submissão da candidatura

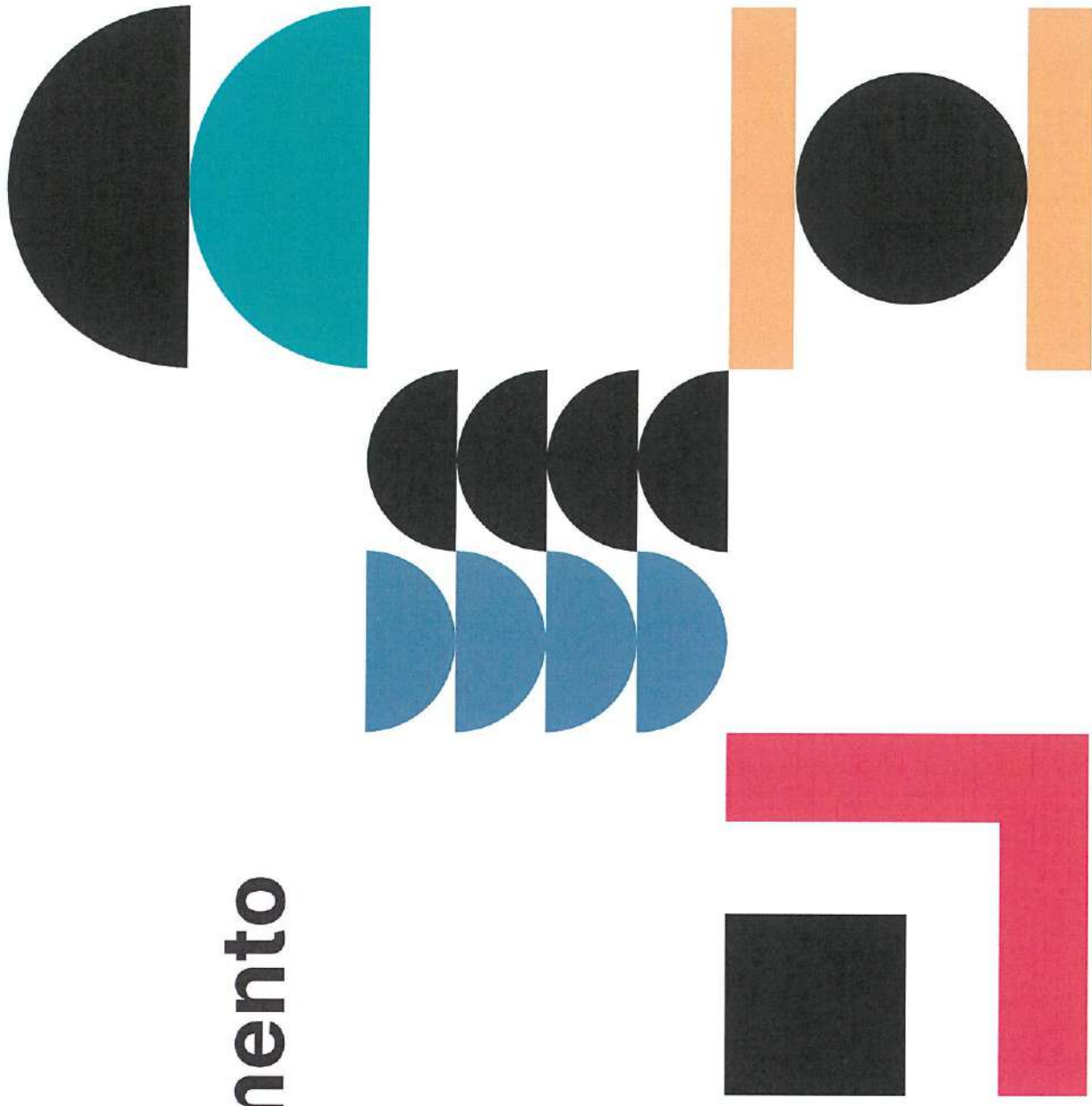
Pede deferimento

O requerente

Bysteel FS, S.A
A Administração

plano de investimento

dstgroup



enquadramento

enquadramento

Este projeto surgiu tendo em conta as crescentes necessidades do mercado global e os **novos desafios** que o **setor da construção** enfrenta hoje, principalmente nas áreas de design, sustentabilidade, personalização, construção inteligente e proteção ambiental. O mesmo permitirá a criação de um **novo cluster industrial** e intensivo em capital, capaz de posicionar o país como um fornecedor global de referência desta nova solução para o setor da construção. Tendo por base diferentes programas funcionais - residências universitárias, apartamentos de um e dois quartos, alojamento em hotel, residências sénior e setor hospitalar - o programa pretende melhorar a vida das pessoas com as propostas construtivas modulares mais sofisticadas e responsáveis, ao encontro dos seus gostos e necessidades, servidas por tecnologia de ponta dedicada ao conforto e 100% comprometida com o futuro do planeta.

objetivos

- desenvolvimento e industrialização de um novo conceito disruptivo de construção - a **construção modular** - capaz de responder às necessidades crescentes do mercado e aos novos desafios que se colocam hoje ao sector, em particular no sentido da sustentabilidade e da proteção do ambiente;
- criação de um novo cluster de construção - pré-fabricação | construção modular - que se destaque como uma resposta de País, capaz de posicionar Portugal como fornecedor mundial de referência desta nova solução de construção;
- Focado no segmento da habitação, residências universitárias e séniores, hotelaria e saúde.

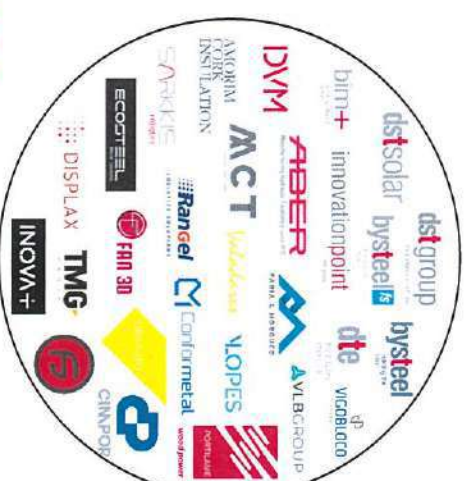
o projeto

Para tornar este projeto possível, que foi denominado de “**R2U Technologies | modular systems**”, foi submetida uma candidatura ao programa “Agendas para a Inovação Empresarial” no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência, tendo sido aprovada e o respetivo termo de aceitação assinado no passado mês de Setembro de 2022.

Liderado pela **Domingos da Silva Teixeira, S.A.**, este projeto é composto por 48 entidades, 29 entidades do tecido empresarial e 19 parceiros do sistema científico e tecnológico, reunindo assim um consórcio multidisciplinar e altamente qualificado, constituído por entidades com relevante *know-how* e *expertise* nas diversas áreas que envolvem o setor da construção.

Para cobrir todo o ciclo de **inovação**, o consórcio irá trabalhar em todas as fases da cadeia de valor associadas ao setor da construção, para construção de um edifício modular, altamente eficiente e sustentável, cumprindo com os desafios europeus inscritos na “*New European Bauhaus*”, e garantindo o *Design for Manufacture* baseado na integração de *know-how* que sustentam tomadas de decisão coordenadas para a otimização de produto ou solução, tendo por base o potencial industrial/tecnológico quer ao nível dos processos quer ao nível do produto.

29 empresas



48 copromotores

19 ENESIIS



o projeto

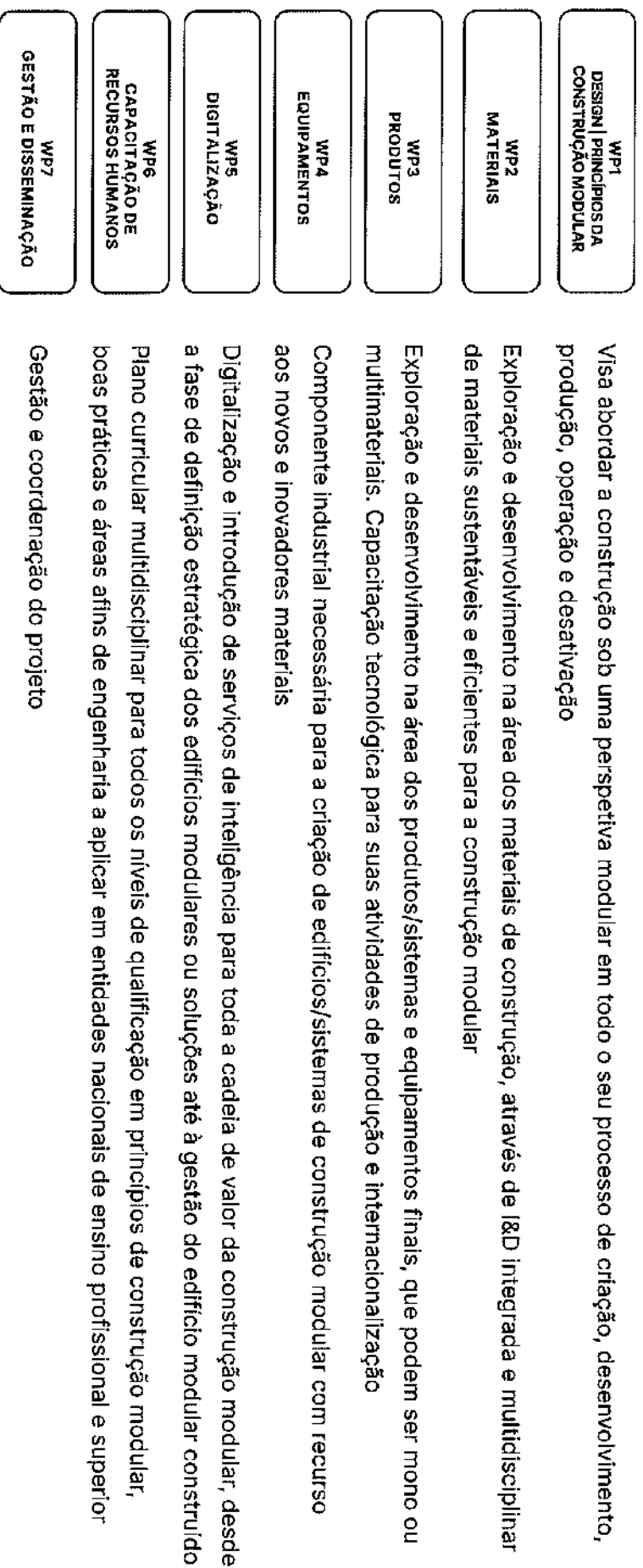
Este projeto conta, ainda, com a participação relevante de outras empresas do grupo DST como é o caso da **Bysteel, S.A.**, empresa especializada na concepção, produção e montagem de estruturas metálicas, da **Bysteel FS, S.A.**, empresa especializada no design, engenharia, desenvolvimento, transformação e montagem de sistemas de fachadas, e da **DTE, Instalações Especiais, S.A.**, empresa especializada em projetos de engenharia de sistemas elétricos, hidromecânicos e hidráulicos e de segurança contra incêndio, que trará o seu amplo *know-how* técnico e *expertise* na definição de requisitos técnicos e assegurará a compatibilização dos projetos e desenvolvimentos de sistemas com as legislações normativas para essas especialidades. Ainda, a **Building Information Modeling +, S.A.**, que contribuirá com a sua experiência na compatibilização dos dados de design, produto e análise de ciclo de vida (LCA) desenvolvidos para a sua digitalização e incorporação em tecnologia *Digital Twin*, bem como estabelecerá as ferramentas colaborativas digitais para visualização e operação desses dados durante todas as etapas da construção modular, a **DST Solar, S.A.**, que trabalhará tecnologias e soluções inovadoras na área da eficiência energética e a **Innovation Point - Investigação e Desenvolvimento, S.A.**, que contribuirá com o *know-how* necessário para o desenvolvimento de tecnologias digitais inovadoras e sistemas de IoT que permitam a digitalização de toda a cadeia de valor da construção modular.

O principal desafio consiste na definição dos requisitos arquiteturais e estratégicos para a criação de sistemas modulares de construção. De destacar a colaboração com o arquiteto de renome **Lord Norman Foster**, através da **Norman Foster Foundation** (com uma equipa multidisciplinar), com criação de sinergias, numa visão holística que combina sistemas de design, sustentabilidade, tecnologia ao nível do estado-de-arte, modularidade e inovação.



enquadramento

Com a execução do presente projeto pretende-se alavancar a valorização dos resultados em diversos setores de atividade, através de uma estratégia coordenada entre parceiros industriais, institutos, centros de investigação, assentes em sete pilares (WP - *work packages*):



investigação e desenvolvimento

Para concretizar os objetivos associados a este projeto, foram reunidos parceiros estratégicos em vários campos de estudo, capazes de assegurar o cumprimento da estratégia de I&D e o alcance dos resultados perspetivados, em estreita colaboração com entidades do sistema científico e empresarial.

Os investimentos previstos neste documento, revestem-se assim de um **carácter inovador** que pretendem, de uma forma pioneira, aglutinar todas as competências na área da construção modular que permitam a modelação, parametrização e dimensionamento, assim como a sua integração em ambiente BIM, garantindo a ligação estreita às unidades de produção que se impõe que operem segundo os padrões da **indústria I4.0**.

Serão também estudados **materiais sustentáveis** e **produtos de alta performance**, para a construção do edifício modular, e construção e capacitação industrial e tecnológica para produção dos mesmos. As opções a tomar incidem sobre a solução construtiva otimizada das unidades pré-fabricadas (2D ou 3D), sendo determinantes no que toca à mitigação do impacto sobre o ambiente e na definição de soluções de construção (2D e 3D) mais eficientes e limpas na perspetiva de consumo de recursos e da geração de desperdícios.

Adicionalmente, a I&D incidirá também nos **sistemas de IoT e digitalização**, aplicáveis de uma forma transversal a todas as atividades do processo e ao produto em si - Módulos 3D em edifícios inteligentes de construção modular *Smart Building* - através da incorporação de inteligência no produto, da capacitação tecnológica do processo industrial e da criação de modelos de *digital-twin* (que permitem a gestão integrada digital do processo, incorporando a informação BIM, a sensorização e a inteligência artificial no tratamento dos dados estáticos e dinâmicos) se criem as condições para uma nova abordagem à função do edificado (BAAS - *building as a service*).

A investigação e desenvolvimento incide ainda sobre a **capacitação dos recursos humanos**, através da construção de um novo **Centro de Competências** e do desenvolvimento de um plano de formação de construção modular, que agregue saberes existentes e potencie novos saberes, criando condições para capacitar os recursos humanos para este novo modelo de indústria da construção em todas as vertentes e pilares salvaguardando sempre e em particular a responsabilidade de cada um na sustentabilidade ambiental.

living lab

Para avaliar a qualidade dos sistemas e conceitos desenvolvidos neste projeto, prevê-se a construção de um **protótipo** que integrará componentes 2D e 3D à escala real, baseados nos princípios de um conceito de “*living lab*” com cerca de 4.000 metros quadrados e 80 unidades modulares personalizadas para os quatro diferentes programas funcionais - residências universitárias, apartamentos de um e dois quartos, alojamento em hotel, residências sénior e ambiente hospitalar.

Para cada um dos referidos **programas funcionais** serão testadas múltiplas soluções em condições reais, correspondentes a vários níveis de serviço. O nível de serviço será subjacente a diferentes abordagens relacionadas com acabamentos e linguagem arquitetónica, soluções de IoT, fachadas e sistemas estruturais.

Os diversos protótipos permitirão testar **diferentes combinações** de materiais quanto ao desempenho estrutural, testar soluções de fachadas, diferentes **materiais** e **métodos construtivos** que permitam uma minimização do trabalho no local. Será também importante testar as respostas a desafios específicos principalmente nas ligações de módulos, como impermeabilização e resistência ao fogo. Estes múltiplos protótipos permitirão a comparação entre diferentes soluções no que respeita ao seu uso, conforto, tecnologia e impacto ambiental, que validarão processos, produtos, soluções, sistemas e calibração de ferramentas de avaliação. Os sistemas IoT aplicados nos protótipos combinados com os outputs resultantes da aplicação de práticas BIM no processo de projeto, que permitirão a monitorização em tempo real e aquisição de dados essenciais para a melhoria contínua do processo de projeto, elevando os padrões de eficiência e qualidade da construção modular.

investimento
7,4M€
dos quais 4,2M€ na Domingos
da Silva Teixeira, S.A.

investimento

investimento

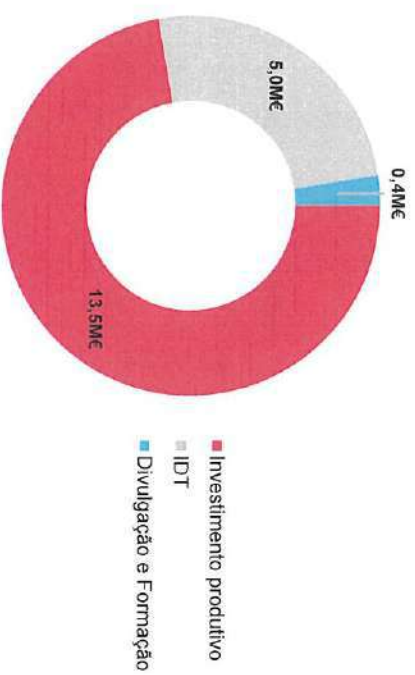
Investimento Total da Agenda	177 M€	Investimento Grupo DST	74 M€
Investimento IDT	78,5 M€	Investimento ENESiis	44 M€
Investimento Produtivo	95 M€	Investimento empresas	133 M€

bysteel fs s.a.

O Investimento da Bysteel FS, S.A. inclui a construção de uma **unidade industrial para a produção de caixilharias minimalistas** (com diferentes materiais), incluindo linhas piloto dedicadas à sua industrialização e montagem. Esta unidade inovadora, com uma dimensão estimada de 12.300 m², irá seguir as melhores práticas e metodologias relativamente aos conceitos da indústria 4.0, processos de automatização, aumentos de eficiência energética e incorporação de fontes de energia renováveis.

A aposta na capacitação através de unidades industriais de diferentes produtos irá permitir à empresa reforçar a sua capacidade de fabrico destes produtos inovadores bem como disponibilizá-los para cadeias de abastecimento globais e assim aumentar a sua competitividade e resiliência face a outros *players* atualmente no mercado. Isto terá um impacto profundo no posicionamento nacional na cadeia global da construção, criando novas oportunidades para reforçar a presença das empresas portuguesas nos mercados atuais bem como explorar novos mercados e novos clientes.

bysteel fs.s.a.



Metas para 2027



100 postos de trabalho criados, dos quais **46** altamente qualificados



10,2M€ Volume de Negócios dos novos produtos



93,1% de compras com origem no mercado nacional

bysteel fs, s.a.

Em resumo:

- a. Investimento a realizar**
(alínea a), n.º 3 do Artigo 7º do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento)
 - Unidade industrial para a produção de caixilharias minimalistas: 13,5M€
- b. Nº de postos de trabalhar a líquidos a criar: 100 postos de trabalho**
(alínea b), n.º 3 do Artigo 7º do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento)
- c. Tempo de implementação do projeto: 1 a 2 anos**
(alínea c), n.º 3 do Artigo 7º do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento)

Anexos:

1. Planta de loteamento das unidades industriais a construir
2. *Planta Living Lab*



geral@dstgps.com
dstgps.com



(+351) 253 307 200/1
(+351) 253 307 210



Sede

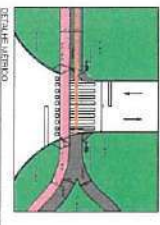
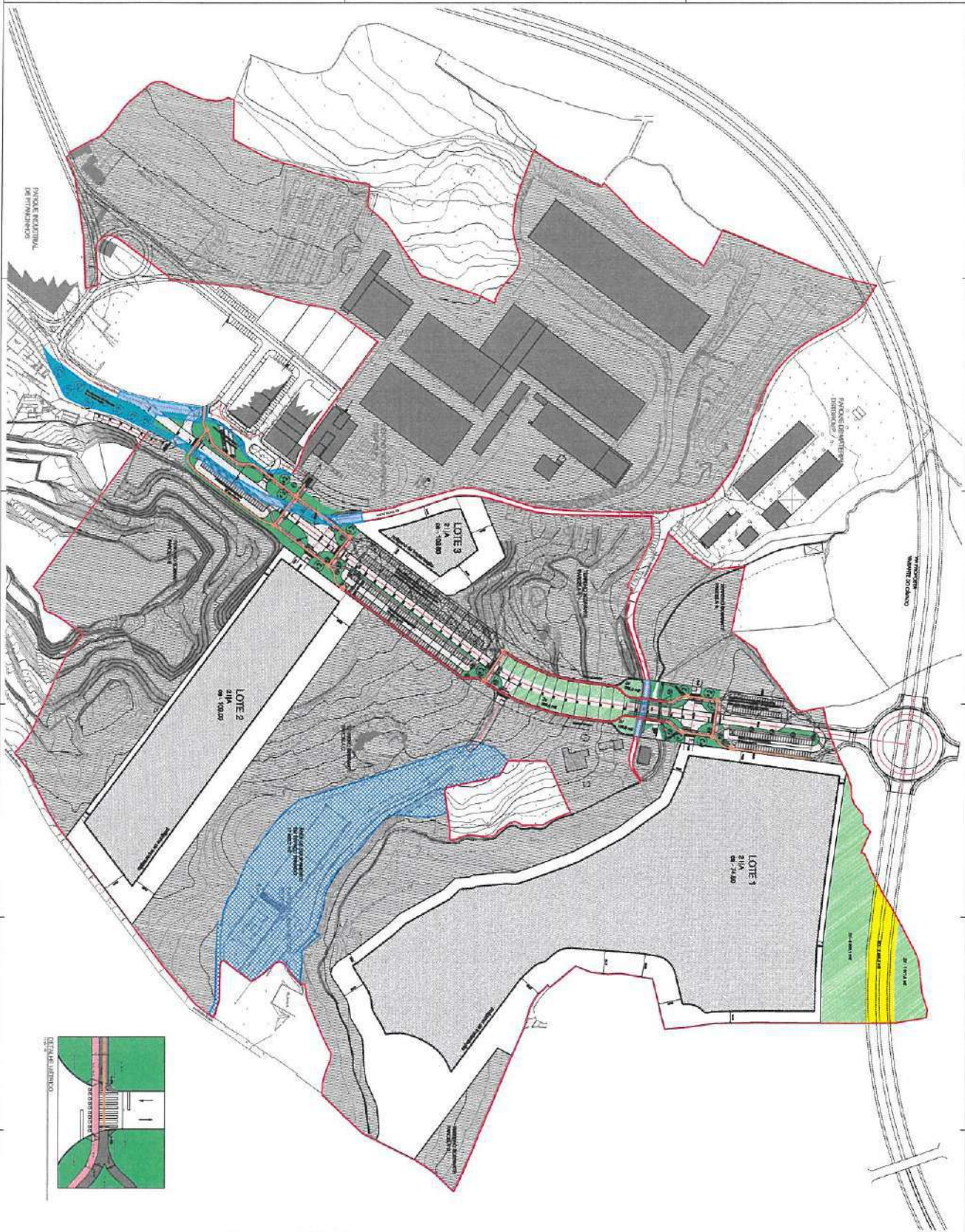
Rua de Pitancinhos
Apartado 208, Palmeira
4711-911 Braga

Escritório

Rua do Alecrim n.º 75
2.º andar
1200-015 Lisboa

Complexo do Seixal

Parque Industrial do Seixal
Av. Vasco da Gama, Paio Pires
2840-068 Setúbal



PROYECTO DE ORDENAMIENTO

LEGENDA

- Área de Conservación Ambiental
- Área de Desarrollo Urbano
- Área de Desarrollo Rural
- Área de Desarrollo Industrial
- Área de Desarrollo Comercial
- Área de Desarrollo Residencial
- Área de Desarrollo Público
- Área de Desarrollo Privado
- Área de Desarrollo Mixto
- Área de Desarrollo Especial
- Área de Desarrollo Experimental
- Área de Desarrollo Emergente
- Área de Desarrollo Evolutivo
- Área de Desarrollo Transformador
- Área de Desarrollo Revolucionario
- Área de Desarrollo Innovador
- Área de Desarrollo Creativo
- Área de Desarrollo Tecnológico
- Área de Desarrollo Científico
- Área de Desarrollo Artístico
- Área de Desarrollo Cultural
- Área de Desarrollo Histórico
- Área de Desarrollo Religioso
- Área de Desarrollo Político
- Área de Desarrollo Social
- Área de Desarrollo Económico
- Área de Desarrollo Ambiental
- Área de Desarrollo Educativo
- Área de Desarrollo Deportivo
- Área de Desarrollo Recreativo
- Área de Desarrollo Turístico
- Área de Desarrollo Científico
- Área de Desarrollo Tecnológico
- Área de Desarrollo Cultural
- Área de Desarrollo Histórico
- Área de Desarrollo Religioso
- Área de Desarrollo Político
- Área de Desarrollo Social
- Área de Desarrollo Económico
- Área de Desarrollo Ambiental
- Área de Desarrollo Educativo
- Área de Desarrollo Deportivo
- Área de Desarrollo Recreativo
- Área de Desarrollo Turístico

ESCALA

FECHA

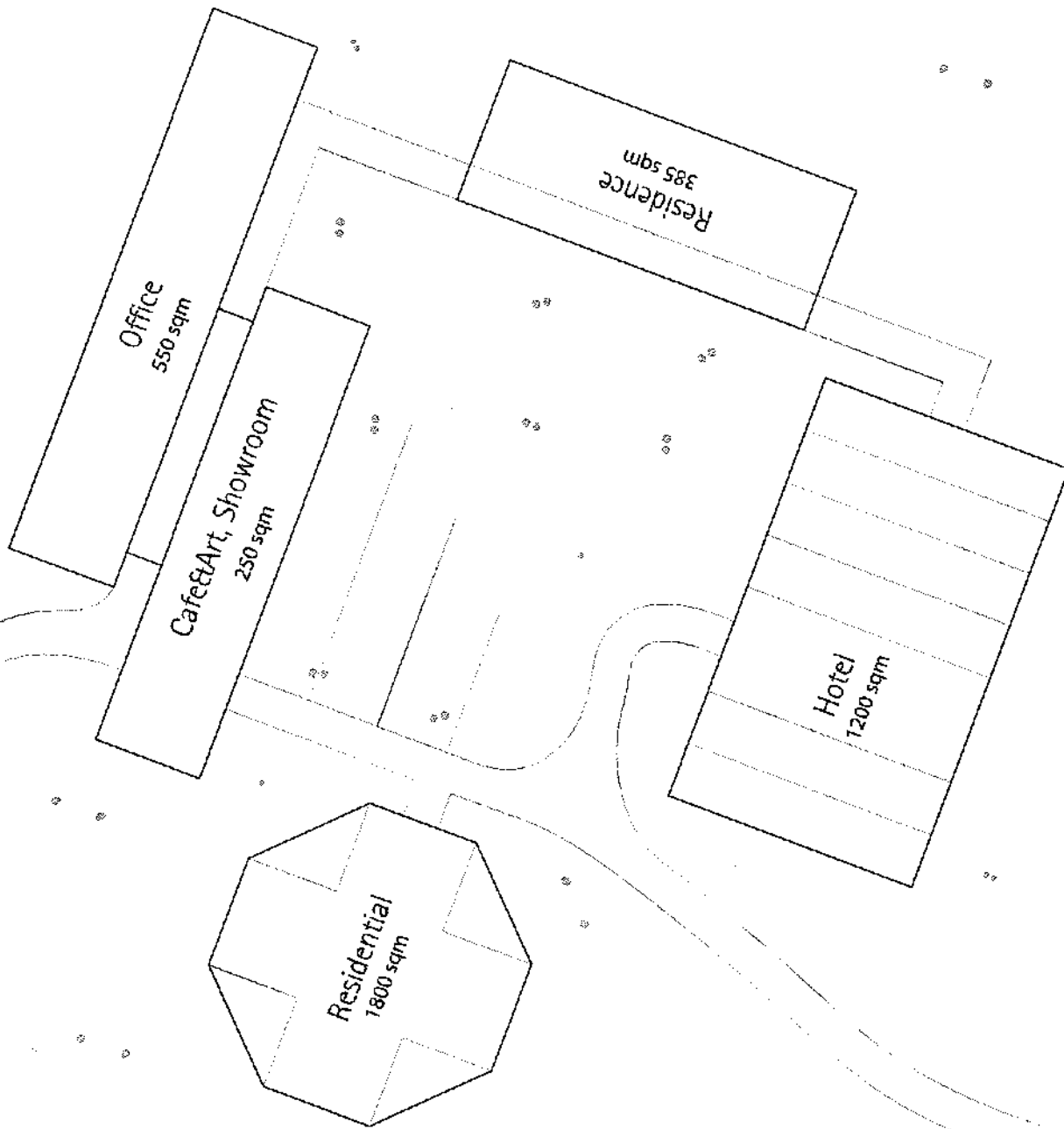
ELABORADO POR

REVISADO POR

APROBADO POR

OTROS DATOS

Site Plan



Total Building Area: 4185 sqm



Processo nº: RII03/2023

Data de Registo: 28/02/2023

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

Nome/Designação do promotor: Bysteel Fs, S.A.

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, 28 de Fevereiro de 2023.

O Diretor da Área de Dinamização Económica e Atração de Investimento



Análise da Candidatura

Processo n.º RII03/2023

Informação – análise e apreciação da candidatura

Requerente: Bysteel Fs, S.A.

1. Introdução

A requerente Bysteel Fs, S.A. (doravante designada como Bysteel Fs), pessoa coletiva nº 510512372, com sede na Rua de Pitancinhos, freguesia de Pameira, concelho de Braga apresentou em 28 de Fevereiro de 2023 uma candidatura no âmbito do Regulamento nº 789/2016 de Concessão de Incentivos ao Investimento, publicado em Diário da República, 2ª Série, em 9 de Agosto de 2016.

A requerente tem projetado um investimento no Concelho de Braga, com um valor global de 13 468 272, 92€.

O investimento objeto de análise diz respeito à construção de uma unidade industrial para a produção de caixilharias minimalistas, incluindo linhas piloto dedicadas à sua industrialização e montagem, aquisição de equipamentos industriais, hardware e software para a empresa. Este investimento da Bysteel Fs, enquanto empresa do Grupo DST, encaixa-se num projeto mais global em que participam várias empresas do Grupo, liderado pela Domingos da Silva Teixeira, S.A., projeto esse que conta com o envolvimento de vários parceiros do tecido empresarial e parceiros do sistema científico e tecnológico. É um projeto que decorre dos novos desafios que o setor da construção enfrenta, especialmente nas áreas de design, sustentabilidade e proteção ambiental, personalização e construção inteligente e considerando as necessidades do mercado global. Trata-se da criação de um novo cluster industrial, um cluster de construção – pré-fabricação/construção modular. Fornecerá soluções para diferentes segmentos: habitacional, residências universitárias e séniores, hotelaria e setor da saúde.

O projeto denomina-se “R2U Technologies | modular systems” e teve por base a submissão de uma candidatura ao programa “Agendas para a Inovação Empresarial” no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência, que foi aprovada. O consórcio multidisciplinar que estará envolvido na execução do projeto é integrado por 29 entidades do tecido empresarial e 19 parceiros do sistema científico e tecnológico e irá trabalhar em todas as fases da cadeia de valor associadas ao setor da construção, para construir um edifício modular altamente eficiente e sustentável que cumpre com os desafios europeus da “New European Bauhaus”. Participarão dele várias empresas do dstgroup: Bysteel, S.A., Bysteel Fs, S.A., DTE, Instalações Especiais, S.A., Building Information Modeling +, S.A., DST Solar, S.A. e Innovation Point – Investigação e Desenvolvimento,



S.A.. Acrescerá valor ao projeto a colaboração com o arquiteto Lord Norman Foster, através da Norman Foster Foundation, com cuja equipa serão estabelecidas sinergias para levar a cabo este desafio na área dos sistemas modulares de construção.

O investimento da Bysteel Fs envolverá também a criação de 73 postos de trabalho no Concelho de Braga no período de dois anos, correspondente ao tempo de implementação do projeto. É de sublinhar que, para além desses 73 postos de trabalho, serão criados nos dois anos seguintes, ou seja, em 2026 e 2027, 27 postos de trabalho.

Em sede de candidatura, a requerente Bysteel Fs juntou os seguintes elementos complementares:

- i) Acesso à certidão permanente da empresa;
- ii) Certidão de não dívida às Finanças;
- iii) Certidão de não dívida à Segurança Social;
- iv) Mapa do investimento a realizar;
- v) Mapa dos postos de trabalho a criar;
- vi) Últimas duas declarações de IES apresentadas (2020 e 2021).

2. Elegibilidade da candidatura

A candidatura apresentada pela requerente é elegível, dado que tem por base um investimento de iniciativa privada que visa uma ampliação no Concelho de Braga e irá contribuir para gerar 73 postos de trabalho no Concelho de Braga no período de 2 anos.

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	Sim	A requerente tem a situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado



empresa		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	Condicionada ao processo de licenciamento a tramitar na Câmara Municipal de Braga.
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	Sim	A requerente apresenta uma situação económico-financeira equilibrada, conforme se pode constatar na informação disponível nas IES juntas.
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 73 postos de trabalho no Concelho de Braga no período de 2 anos e envolve um valor global de 13 468 272, 92€.

Nessa medida, conclui-se que a candidatura cumpre as condições de acesso à concessão de incentivos, condicionada pelo cumprimento dos requisitos em matéria de licenciamento.

3. Apreciação da candidatura face aos critérios previstos no Regulamento

3.1. 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.



Consideramos que o investimento projetado pela requerente irá contribuir para a valorização da estrutura económica e empresarial do Concelho, atendendo ao elevado valor global de investimento envolvido e a que irá permitir a criação de 73 novos postos de trabalho no Concelho de Braga no período de 2 anos e 100 postos de trabalho, no período de 4 anos. Devemos sublinhar que se trata de uma aposta em inovação. A nova unidade irá seguir as melhores metodologias relativamente aos conceitos da indústria 4.0, processos de automatização, aumentos de eficiência energética e incorporação de fontes de energia renováveis. A aposta na capacitação através da instalação de unidades industriais de diferentes produtos irá permitir ao Grupo DST aumentar a sua competitividade face a outras empresas e players no mercado. Poderá disponibilizar produtos inovadores para cadeias de abastecimento globais a nível da construção. Isto poderá reforçar a posição das empresas portuguesas nos mercados internacionais na área da construção. A requerente refere como meta até 2027 atingir um volume de negócios dos novos produtos na casa dos 10 milhões de euros, com 93,1% das compras com origem no mercado nacional.

3.2. 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.

Estima-se que o projeto da requerente venha a ter um impacto relevante na criação de emprego no Concelho de Braga, dada a expectativa de criar 73 postos de trabalho no Concelho de Braga no período de 2 anos. No horizonte temporal de 4 anos, é esperada a criação de 100 postos de trabalho, dos quais 46 altamente qualificados. Quanto ao atual número de postos de trabalho da empresa, refira-se que esta empresa do Grupo DST tem 98 colaboradores, tendo a empresa 6 anos.

3.3. Impacto ambiental e compromisso ambiental do projeto.

O projeto “R2U Technologies | modular systems” tem como finalidade o desenvolvimento e industrialização de um novo conceito de construção comprometido com a sustentabilidade e proteção ambiental. Parece-nos que deve ser tido em conta este fator. Concretamente no que diz respeito ao projeto de investimento da Bysteel Fs, é referido na candidatura que a nova unidade irá seguir as melhores metodologias relativamente aos conceitos da indústria 4.0, processos de automatização, aumentos de eficiência energética e incorporação de fontes de energia renováveis.

3.4. 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.



O projeto “R2U Technologies | modular systems”, no qual a Bysteel Fs também irá participar, é altamente inovador e pioneiro em Portugal e, consequentemente, no Concelho de Braga e prevê a requerente que será capaz de posicionar Portugal como um fornecedor global de soluções de construção modular. É importante sublinhar que envolverá várias empresas do Grupo DST e sinergias com outras empresas e com parceiros do sistema científico e tecnológico. Conta também com colaborações com a Norman Foster Foundation, o que acresce grande valor ao projeto. O projeto do novo cluster industrial, que está na base do investimento que a Bysteel Fs agora se propõe fazer com a construção da nova unidade de produção de caixilharias minimalistas, inova no facto de que visa aglutinar todas as competências dentro da área da construção modular, por meio das sinergias com parceiros em vários campos de estudo, e no sentido em que essa investigação e desenvolvimento incide também na capacitação dos recursos humanos, por via da formação e especialização em técnicas ligadas a esta indústria da construção modular. É referido na candidatura que a aposta na capacitação, através da instalação de unidades industriais de diferentes produtos, irá permitir ao Grupo DST aumentar a sua competitividade face a outras empresas e players no mercado.

4. Incentivos a conceder e quantificação

4.1. 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, nos termos da lei e do Regulamento nº 789/2016 de Concessão de Incentivos ao Investimento

4.2. Relativamente aos fatores de atribuição dos incentivos:

4.2.1.

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

4.2.2.

Número de postos de trabalho líquidos a criar - PT	30%
--	-----



≥ 30 postos de trabalho - 100%	X
≥ 20 e < 30 postos de trabalho - 70%	
≥ 10 e < 20 postos de trabalho - 40%	

4.2.3.

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

4.2.4.

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%)	X
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%)	

4.2.5. [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 (€)

$$87,5\% = 40\% + 30\% + 7,5\% + 0 + 5\% + 5\% + 0$$

$$VR = (87,5\% * IMI) + (87,5\% * TM)$$

5. Termos da concessão dos incentivos

Os objetivos do projeto de investimento em causa são:

- a) A realização, durante o Período do Investimento, de um investimento com um valor global de €13 468 272, 92 (treze milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, duzentos e setenta e dois euros e noventa e dois cêntimos), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo II do Contrato de Investimento;
- b) A construção de uma unidade industrial para produção de caixilharias minimalistas, com aproximadamente 12.300 metros quadrados, localizada em Adaúfe, no concelho de Braga, com um valor de investimento de 7 526 971, 94€;
- c) A aquisição de equipamentos industriais no valor de 5 415 885, 10€;
- d) A aquisição de hardware e software no valor de 525 415, 89€;
- e) A criação de 73 (setenta e três) postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 anos, correspondente ao tempo de implementação do projeto.

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. A concessão dos incentivos estará condicionada à obtenção dos necessários licenciamentos e autorizações urbanísticas.



Em resultado da aplicação da fórmula prevista no artigo 7º, número 4 do Regulamento, deverá ser atribuído um incentivo de 87,5% de redução sobre o valor bruto do IMI a pagar pela Bysteel Fs, pelo período de 5 anos.

Deverá ainda ser concedido à Bysteel Fs um incentivo sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 87,5%.

Os incentivos constituem contrapartida do exato e pontual cumprimento pela Bysteel Fs 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 Bysteel Fs dos objetivos e obrigações que lhe estão fixados nos termos e condições do contrato de investimento;
- b) Caso a Bysteel Fs 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 Bysteel Fs de informações falsas sobre a sua situação ou viciação de dados fornecidos na apresentação, apreciação e acompanhamento do Projeto.

O não cumprimento pela Bysteel Fs 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.

6. Proposta

Propõe-se a atribuição dos seguintes incentivos à Bysteel Fs, S.A.:

- a) Incentivos sobre o valor bruto do IMI de redução de 87,5%, pelo período de 5 anos (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo);



- b) Incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 87,5% (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

A Bysteel, FS SA, apresenta um projeto de investimento no valor total de 13 468.272,92€, para construção de uma unidade industrial para a produção de caixilharias minimalistas, incluindo linhas piloto dedicadas à sua industrialização e montagem, aquisição de equipamentos industriais, hardware e software para a empresa.

O investimento objeto de análise está relacionado com o desenvolvimento de um projeto que surge no contexto dos novos desafios que o setor da construção enfrenta, especialmente nas áreas de design, sustentabilidade e proteção ambiental, personalização e construção inteligente e considerando as necessidades do mercado global, liderado pela Domingos da Silva Teixeira, SA, do Grupo DST, do qual a Bysteel FS SA igualmente faz parte.

Este projeto, denominado por “R2U Technologies | modular systems” teve por base a submissão de uma candidatura ao programa “Agendas para a Inovação Empresarial” no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência, que foi aprovada.

O Projeto é da responsabilidade de um consórcio multidisciplinar composto por 48 entidades, onde além da Bysteel FS SA fazem parte 29 entidades do tecido empresarial e 19 parceiros do sistema científico e tecnológico, que irão trabalhar em todas as fases da cadeia de valor associadas ao setor da construção, para construir um edifício modular altamente eficiente e sustentável que cumpre com os desafios europeus da “New European Bauhaus”.

Estão ainda envolvidas no desenvolvimento do projeto várias empresas do grupo que a empresa requerente integra (Grupo DST), nomeadamente: a Domingos da Silva Teixeira SA, a Bysteel, SA, a DTE, Instalações Especiais, SA, a Building Information Modeling +, SA, a DST Solar, SA e a Innovation Point – Investigação e Desenvolvimento, SA. O projeto conta ainda com a colaboração e envolvimento do arquiteto Lord Norman Foster, através da Norman Foster Foundation, com cuja equipa serão estabelecidas sinergias para levar a cabo este desafio na área dos sistemas modulares de construção.

O projeto contempla também investigação e desenvolvimento ao nível da capacitação dos recursos humanos, por via da construção de um novo centro de competências e do desenvolvimento de um plano de formação de construção modular - uma academia para formar os trabalhadores e especializar nas mais avançadas tecnologias que envolvem a construção modular.

Além das unidades de produção, o projeto prevê a construção de um Living Lab, para avaliar a qualidade dos sistemas desenvolvidos no projeto - um protótipo que integrará componentes 2D e 3D à escala real, com uma área de 4.000 m² e que contará com 80 unidades modulares



personalizadas para os vários programas funcionais a que a produção se destinará – residências universitárias, apartamentos T1 e T2, alojamento em hotel, residências sénior e ambiente hospitalar.

Este projeto, assente no desenvolvimento e industrialização de um novo conceito de construção, assume ainda um compromisso com os fatores de sustentabilidade e proteção ambiental e prevê atingir 21,7 milhões de euros de volume de negócios dos novos produtos no período de 4 anos.

A empresa Bysteel FS SA que se compromete a criar uma nova unidade que irá seguir as melhores metodologias relativamente aos conceitos da indústria 4.0, processos de automatização, aumentos de eficiência energética e incorporação de fontes de energia renováveis, apresenta ainda como meta até 2027 atingir um volume de negócios dos novos produtos na casa dos 10 milhões de euros, com 93,1% das compras com origem no mercado nacional.

A empresa, com 98 trabalhadores, prevê com este projeto mais do que duplicar o seu número de colaboradores, criando 73 novos postos de trabalho no Concelho de Braga no período de dois anos (correspondente ao tempo de implementação do projeto) e de mais 27 postos de trabalho nos dois anos seguintes, sendo deste total de 100 colaboradores, 46 altamente qualificados.

Com base no relatório financeiro consultado na plataforma da Informa D&B, cuja análise comparativa é feita sobre os dados económicos e financeiros da atividade da empresa nos anos de 2020 e 2021, podemos retirar um conjunto de informações que nos permite avaliar o desempenho da empresa em termos financeiros e de gestão, onde o risco de insolvência é mínimo, quando comparado com as demais empresas portuguesas.

Verificamos que os últimos dados financeiros disponíveis nas fontes oficiais da empresa são recentes, facto este que é considerado favorável na avaliação do risco de failure, onde a empresa apresenta em termos globais, uma situação financeira considerada favorável.

Neste, a empresa apresenta um conjunto de indicadores económicos e financeiros bastante positivos, quer ao nível do crescimento da sua atividade, quer comparativamente com a média do setor de atividade em que opera, onde com o CAE Principal 25120 - Fabricação de portas, janelas e elementos similares em metal, a empresa apresenta atividade desenvolvida na: engenharia e construção; conceção, engenharia, desenvolvimento, transformação e montagem de sistemas de fachadas; montagem de revestimentos em coberturas e fachadas; construção civil e obras públicas.

De acordo com os últimos dados económicos e financeiros da empresa, é de registar uma evolução positiva das vendas e prestação de serviço, tendo estas aumentado 419,48% em



2021, atingindo o valor de 17 152.033,24€, muito superior à média do setor neste ano, que se situou nos 634.108,44€. A empresa fechou o ano de 2021 com um resultado líquido de 5 159.875,91€, registando um aumento de 393,11% face ao resultado atingido no período anterior, e onde a média do setor se situou em valores muito abaixo, sendo de 138 783,25€. A empresa tem ainda o mercado internacional como principal destino, para onde exporta 99,38% da sua produção, sendo por isso a sua atividade no mercado nacional muito residual.

A empresa, com 6 anos, tem como empresa mãe a DST - ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO, SGPS, SA, e tem 1 participação maioritária numa empresa estrangeira, em França, e apresenta uma situação contributiva regular, onde até à presente data: não consta, nem nunca constou da lista de devedores perante a Autoridade Tributária e Aduaneira; não consta, nem nunca constou da lista de devedores perante o Sistema de Segurança Social; não consta nem nunca constou da lista pública de execuções; e não regista qualquer processo judicial nos últimos 5 anos.

A empresa apresenta uma autonomia financeira de 51,10% e uma solvabilidade de 104,50%, percentagens estas igualmente superiores à média do setor, que se situaram em 44,44% e 79,99% respetivamente.

Assim, o nível de faturação registado é considerado favorável e em termos globais, a situação financeira é considerada favorável na avaliação de risco de failure; e a estrutura de capitais da empresa revela um grau de solvabilidade relativamente elevado, sendo ainda a capacidade de gerar recursos líquidos a partir da utilização dos ativos elevada e os resultados transitados indiciam um desempenho económico favorável na avaliação do risco de failure.

A empresa conta ainda com 3 certificações: Norma ISO 45001:2018; NP EN ISO 9001:2015; e NP EN ISO 14001:2015, todas estas certificadas pela APCER – Associação Portuguesa de Certificação.

Pelos dados analisados, o parecer técnico sobre o Interesse Económico do projeto de investimento da Bysteel FS, SA, é favorável, contribuindo para o aumento da capacidade produtiva da empresa; da competitividade da empresa face aos investimentos inovadores previstos em equipamentos e metodologias a adotar; da aposta em soluções inovadoras que contribuirão para o desenvolvimento do setor, por via da sua participação na criação de um novo conceito de construção, baseado na construção modular; bem como, o aumento do número de postos de trabalho, e da criação de melhores condições laborais.

Braga, 02 de Maio de 2023

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, 4715-558 Braga, neste ato representada pelo Senhor Administrador Executivo, Carlos Duarte Oliveira e Silva, designada para efeitos do presente contrato por InvestBraga;

E

Bysteel Fs, S.A., pessoa coletiva n.º 510 512 372, com sede na Rua de Pitancinhos, freguesia de Palmeira, concelho de Braga, neste ato representada pelo Senhor Presidente do Conselho de Administração, José Gonçalves Teixeira, designada para efeitos do presente contrato por Bysteel Fs ou requerente;

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 Bysteel Fs pretende realizar um investimento, no Concelho de Braga, no valor de €13 468 272,92 (treze milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, duzentos e setenta e dois euros e noventa e dois cêntimos), a aplicar na construção de um edifício correspondente a uma nova unidade industrial de produção de caixilharias minimalistas, na aquisição de equipamentos industriais e na aquisição de hardware e software;
- E) O investimento referido no considerando anterior irá contribuir para a valorização da estrutura económica e empresarial do Concelho, irá gerar 73 novos postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 anos a contar do início do Período de Investimento;
- 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 Bysteel Fs 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 Bysteel Fs;
- f) Partes – A InvestBraga, o MB e a Bysteel Fs;
- g) Projeto – Construção de um imóvel, melhor identificado na al. j) da presente cláusula, para afetar ao exercício da atividade de indústria, na área da produção de caixilharias minimalistas, aquisição de equipamentos industriais e aquisição de hardware e software, de acordo com o Plano de Investimento que constitui 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 2 (dois) anos;
- i) Vigência do Acordo – Período correspondente ao Período do Investimento;
- j) Imóvel – O imóvel a edificar na área a que correspondem os seguintes artigos: Quinta do Outeiral, situada nos lugares do Outeiral ou Fontela e Outeiro, descrita no registo predial sob o n.º 192 da freguesia de Adaúfe e inscrita na matriz predial rústica sob o artigo n.º 256 da freguesia de Adaúfe; Quinta da Cerqueira, situada no lugar do Outeiral, descrita no registo predial sob o n.º 1104 da freguesia de Adaúfe e inscrita na matriz predial rústica sob o artigo n.º 281 da freguesia de Adaúfe e na matriz predial urbana sob o artigo n.º 210 da freguesia de Adaúfe; terreno situado no lugar do Outeiral ou Fontela, descrito no registo predial sob o n.º 296 da freguesia de Adaúfe e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 1339 da freguesia de Adaúfe; Quinta da Veiga, situada no lugar do Outeiro, descrita no registo predial sob o n.º 163 da freguesia de Adaúfe e inscrita na matriz predial rústica sob o artigo n.º 236 da freguesia de Adaúfe, todos no concelho de Braga, que deverão ser afetos à atividade de indústria da empresa Bysteel Fs.

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 com um valor global de €13.468.272,92 (treze milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, duzentos e setenta e dois euros e noventa e dois cêntimos), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo II ao presente Contrato;
- b) A construção de uma unidade industrial, com uma área aproximada de 12.300 metros quadrados, localizada em Adaúfe, no concelho de Braga, com um valor de investimento de €7.526.971,94;
- c) A aquisição de equipamentos industriais no valor de €5.415.885,10;
- d) A aquisição de hardware e software no valor de €525.415,89;
- e) A criação de 73 novos postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 anos a contar do início do 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 Bysteel Fs 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 Bysteel Fs fornecer-lhe todas as informações, documentos e esclarecimentos necessários e relevantes para o efeito.
2. Em qualquer caso, a Bysteel Fs, 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 Bysteel Fs 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 BYSTEEL FS

1. Pelo presente Contrato, e sem prejuízo do disposto noutras cláusulas contratuais, a Bysteel Fs obriga-se a:
 - a) Realizar, durante o Período do Investimento, um investimento com um valor global de €13.468.272,92 (treze milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, duzentos e setenta e dois euros e noventa e dois cêntimos), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo II ao presente Contrato;
 - b) Alcançar os objetivos previstos na Cláusula 2.ª;
 - c) Construir um imóvel correspondente a uma unidade industrial para o exercício da atividade de produção de caixilharias minimalistas, com uma área aproximada de 12.300 metros quadrados, com um valor de investimento de €7.526.971,94, em Adaúfe, 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 industriais no valor de €5.415.885,10;
- e) Adquirir hardware e software no valor de €525.415,89;
- f) Criar 73 (setenta e três) novos postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 anos a contar do início do Período do Investimento;
- g) Desenvolver a sua atividade, pelo período de pelo menos 10 (dez) anos, no Concelho de Braga;
- h) Cumprir com as suas obrigações fiscais e perante a Segurança Social;
- i) 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;
- j) Manter uma situação financeira equilibrada;
- k) 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;
- l) Facultar à InvestBraga e ao MB, ou a qualquer outra entidade por estes nomeada, livre acesso aos locais de realização do Projeto.

2. As obrigações previstas nas alíneas a) a f) do número 1 da presente cláusula devem ser executadas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) 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 Bysteel Fs beneficiará dos seguintes incentivos ao investimento:

- a) Incentivos sobre o valor bruto do IMI de redução de 87,5%, pelo período de 5 (cinco) anos (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo);
 - c) Incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 87,5% (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo).
2. Sem prejuízo do estabelecido no n.º 2 do artigo 8º do Código do IMI, os incentivos referidos na al. a) do número anterior não poderão entrar em vigor antes da obtenção dos necessários licenciamentos e autorizações urbanísticas.
3. 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.
4. Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.ª, o não cumprimento pela Bysteel Fs 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 Bysteel Fs 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 Bysteel Fs dos objetivos e obrigações fixadas nos termos e condições constantes do presente Contrato e Anexos.

CLÁUSULA 8.^a

INCUMPRIMENTO PELA BYSTEEL FS

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 Bysteel Fs de qualquer dos objetivos ou de qualquer das obrigações que lhe estão fixados nos termos e condições deste Contrato e respectivos Anexos, o MB, mediante comunicação enviada à Bysteel Fs, poderá resolver o Contrato, independentemente de qualquer interpelação, tendo direito, designadamente, ao pagamento pela Bysteel Fs do montante correspondente às receitas tributárias, provenientes da cobrança dos impostos a cuja receita o MB tem direito (designadamente o imposto municipal sobre imóveis e demais taxas municipais de que o requerente beneficiou de redução ou isenção), 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 Bysteel Fs 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.

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, 4715-558 Braga

b) MB

Att. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Braga
Dr. Ricardo Bruno Antunes Machado Rio
Praça do Município, 4730-749 Braga

c) Bysteel Fs, S.A.

Att. Sr. Presidente do Conselho de Administração
José Gonçalves Teixeira
Rua de Pitancinhos, Apartado 208, 4700-727 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.ª

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.ª, se entretanto não for revogado ou resolvido.

Feito em Braga, aos dias do mês de de 2023, em 3 exemplares.

Pela InvestBraga

Pelo MUNICÍPIO DE BRAGA

Pela Bysteel Fs, S.A.



Remessa de Processo e Proposta de Decisão relativamente a pedido de incentivo apresentado em sede de candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga (Processo RII04/2023)

DESPACHO

Nos termos do n.º 2 do art. 9º do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga, remete-se à Câmara Municipal de Braga, para os devidos efeitos, o Processo RII04/2023, relativo ao pedido de incentivo apresentado pela empresa Rasto D'Opiniões, Unipessoal, Lda. e a presente proposta de decisão, conforme referência constante da Ata n.º 111 de 05/06/2023 do Conselho de Administração da IB – Agência para a Dinamização Económica, E.M.

O Conselho de Administração da IB – Agência para a Dinamização Económica, E.M. decidiu propor, em face do projeto de investimento apresentado pelo promotor, a aprovação da declaração de interesse económico deste projeto e da minuta de contrato de investimento que elaborou e propor também a concessão à empresa Rasto d'Opiniões, Unipessoal, Lda. de incentivos sobre o valor bruto do IMT de redução de 52,5%, de incentivos sobre o valor bruto do IMI de redução de 52,5%, pelo período de 3 anos e de incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 52,5%.

Braga, 05 de Junho de 2023.

O Administrador Executivo



**PROCESSO RELATIVO À CANDIDATURA SUBMETIDA NO ÂMBITO DO REGULAMENTO DE
CONCESSÃO DE INCENTIVOS AO INVESTIMENTO DO MUNICÍPIO DE BRAGA
(PROCESSO RII04/2023)**

Remete-se a seguinte documentação ao Conselho de Administração da InvestBraga, relativa à candidatura submetida no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga, para efeitos de pronúncia relativamente ao pedido de incentivo apresentado pela Rasto d'Opiniões, Unipessoal, Lda., na qual se propõe a atribuição dos seguintes incentivos:

- a) Incentivos sobre o valor bruto do IMT de redução de 52,5% (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo);
- b) Incentivos sobre o valor bruto do IMI de redução de 52,5%, pelo período de 3 (três) anos (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo);
- c) Incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 52,5% (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.

Braga, 10 de Maio de 2023.

O Diretor da Área de Dinamização Económica e Atração de Investimento



**ÍNDICE DO PROCESSO DE CANDIDATURA NO ÂMBITO DO REGULAMENTO DE CONCESSÃO DE
INCENTIVOS AO INVESTIMENTO DO MUNICÍPIO DE BRAGA (PROCESSO RII04/2023)**

1. Declaração de candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga
2. Plano de investimento
3. Despacho de nomeação de gestor do procedimento
4. Análise da candidatura
5. Declaração de Interesse Económico
6. Proposta de minuta de contrato de investimento
7. Documentos complementares de suporte à candidatura juntos pelo promotor:
 - i) Acesso à certidão permanente da Rasto d'Opiniões, Unipessoal, Lda.
 - ii) Certidão de não dívida às Finanças
 - iii) Certidão de não dívida à Segurança Social
 - iv) Última declaração de IES apresentada
8. Certidão de não dívida ao Município de Braga

O Gestor de Procedimento

O Diretor da Área de Dinamização Económica e Atração de Investimento



Candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento

DECLARAÇÃO

Braga, 23 de março de 2023

Exmo. Senhor Presidente da InvestBraga,

RASTO D'opiniões – UNIPESSOAL, LDA, pessoa coletiva n.º 516697226, com o capital social integralmente realizado de 5.000 euros, com sede na Rua Penedo da Cruz, n.º 100, 4705 629 Sequeira, freguesia de Sequeira, concelho de Braga, registada na Conservatória do Registo Comercial de Braga, sob o n.º , representada neste ato por Luciana Emília Elesbão de Oliveira Borges, na qualidade de Gerente e com poderes para o ato, vem apresentar a sua candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento (Regulamento), nos seguintes termos:

1. Declara que pretende realizar no Concelho de Braga um investimento com as seguintes características (conforme projeto de investimento que se junta, em anexo, como documento n.º 1):
 - a. Valor de investimento: 11.520.215,69 euros;
 - b. Número de postos de trabalho a criar/manter: 9;
 - c. Setor de atividade: Hotelaria;
 - d. Tempo de implementado do projeto: 18 a 24 meses;
 - e. [outros aspetos considerados relevantes para efeitos do artigo 7.º do Regulamento].
2. Para os devidos efeitos, declara que:
 - a. tem 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;
 - b. tem 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;

- c. tem a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ou de qualquer outra natureza ao Município de Braga;
 - d. cumpre as condições legais necessárias ao exercício da respetiva atividade, nomeadamente em matéria de licenciamento;
 - e. apresenta 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.
 - f. não se encontra em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação de atividade, nem tenham o respetivo processo pendente.
 - g. 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.
 - h. 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 €;
3. Declara ainda que conhece e aceita os termos do Regulamento.
4. Requer apoio ao projeto de investimento materializado na concessão dos seguintes incentivos:
- ☒ Isenção, total ou parcial, de taxas municipais, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais;
 - ☒ Concessão de benefícios fiscais nos impostos a cuja receita o Município tenha direito, nos termos da lei e do presente regulamento. [Selecione uma ou mais opções, conforme o caso concreto]

Nota: serão solicitados os respetivos comprovativos na sequência da submissão da candidatura

Pede deferimento

O requerente

RASO D'OPINIÕES, UNIPessoal, LDA.
NIPC : 516 697 226
A Gerência

ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

DESIGN HOTEL – HOTEL RUA DE JANES

DATA

MARÇO DE 2023

DEPARTAMENTO

PROJETOS DE INVESTIMENTO

www.fortis.pt

ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO	3
1. ENQUADRAMENTO	5
2. VISÃO, MISSÃO E VALORES	7
3. ANÁLISE DE PRODUTO E SERVIÇOS	9
4. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL	22
4.1 DESCRIÇÃO DE FUNÇÕES	22
5. ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA	24
5.1 PRESSUPOSTOS BASE DE AVALIAÇÃO	24
5.2 PLANO DE VENDAS	25
5.3 CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS	26
5.4 FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	28
5.5 GASTOS COM PESSOAL	29
5.6 INVESTIMENTO	31
5.7 PLANO DE FINANCIAMENTO	33
5.8 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL	34
5.9 BALANÇO PREVISIONAL	35
5.10 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PREVISIONAL	36
5.11 ANÁLISE DO BREAK-EVEN E MARGEM DE SEGURANÇA	37
5.12 CÁLCULO DO CUSTO DE CAPITAL DO PROJETO	38
5.13 AVALIAÇÃO	39
5.14 ANÁLISE DO RISCO	40
5.15 CONCLUSÃO	41
6. ANEXOS	42

SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente estudo de viabilidade económico financeira tem como objetivo fundamentar o investimento a realizar num Hotel de 4 estrelas a edificar no Centro Histórico da cidade de Braga. Os objetivos gerais do projeto prendem-se com o fomento do empreendedorismo, da inovação e da diferenciação territorial valorizando os recursos endógenos da região com forte potencial de desenvolvimento, destacando-se os polos de conhecimento, as Universidades, o tecido empresarial e o potencial turístico e dinâmica social, cultural e comercial do território como grandes pilares do desenvolvimento.

A presente iniciativa, assente na sustentabilidade de todo o território e na dinamização económica local, irá contribuir para a valorização do património (histórico e cultural) e da qualificação da oferta turística, mas também para potenciar a empregabilidade da região indo ao encontro da Estratégia de Desenvolvimento Cávado 2030.

Pretende-se criar uma Unidade Hoteleira que permita dar respostas às necessidades de um mercado alvo muito específico e de grande crescimento na região.

Os objetivos específicos passam por uma intervenção na estrutura arquitetónica do edifício e pela aquisição de equipamentos, aspetos estes que se revelam estratégicos a um desempenho competitivo.

De realçar que, o projeto se insere num mercado muito competitivo e num setor, o do turismo, que tem registado importantes taxas de crescimento, com um contributo importante no equilíbrio da balança comercial portuguesa, verificando-se que o Concelho de Braga tem vindo a ganhar relevância nestes últimos anos no setor do turismo da região Norte.

Embora o recente contexto de pandemia da Covid 19 tenha causado um choque sem precedentes na procura do setor do Turismo, e em geral na economia mundial, todas as previsões analisadas à data da realização deste documento apontam para uma retoma substancial em todos os setores já em 2023, esperando-se que se alcancem os níveis pré-pandemia a partir desse ano. Isto dependerá em grande medida da evolução do conflito bélico na Ucrânia, sobre o qual neste momento existem grandes incertezas em relação à sua duração e impacto na economia mundial.

Neste contexto, o projeto em causa apresenta um investimento previsto de 11,5 milhões de euros. Finalmente, é possível concluir que este projeto será viável, apresentando um VAL de 9.420.098 euros e uma TIR de 11,55%.

1. ENQUADRAMENTO

Tendo em consideração o tipo de alojamento que se pretende oferecer que conjuga localização privilegiada, luxo, acolhimento e relação de proximidade torna-se essencial perceber a viabilidade do mesmo na cidade de Braga, pelo que é essencial efetuar uma análise do mercado onde se pretende implementar o Design Hotel, ou se existe no mercado procura para este tipo de alojamento.

A implementação deste projeto com forte cariz inovador tem como objetivo principal a melhoria e o aumento da oferta turística da região, sendo essencial analisar a sua viabilidade, pelo que se torna essencial efetuar uma caracterização do mercado turístico no país e mais concretamente na região de Braga, de forma a perceber se existe procura turística que sustente o investimento previsto. Ou seja, avaliar se a procura turística na região é satisfeita pelo número de alojamentos existente e se o tipo de alojamento que se pretende trazer para o mercado é viável.

Braga, é uma das mais antigas cidades do país, construída há mais de 2000 anos, testemunhada pelos vestígios que refletem as ocupações por diversos povos.

Situada numa das principais vias romanas da Península Ibérica, foi nomeada centro administrativo do Império Romano em 27 a.C., e em 16 a.C. e elevada a cidade, pelo Imperador Augusto, atribuindo-lhe o nome de *Bracara Augusta*.

Uma cidade com um notável património histórico, que se ergue em torno da sua imponente Sé Catedral, construída no Século XII, tem forte presença religiosa, marcada por um elevado número de igrejas, de diferentes períodos e estilos arquitetónicos, e um valioso espólio de arte sacra, sendo um dos principais centros religiosos da Península Ibérica, pelo que é considerada a "Roma Portuguesa".

Tendo especial destaque o estilo Barroco, do século XVIII, é reconhecida como um dos maiores ex-libris portugueses deste estilo. No entanto, outros estilos, como o pagão, o religioso, o romano, o medieval e o contemporâneo, refletem a riqueza histórica, patrimonial e religiosa da cidade, inundada por um elevado número de monumentos.

Fruto do valor do seu património histórico e do florescimento de uma relevante comunidade artística contemporânea, nos últimos anos, Braga tem assistido a um forte investimento em atividades culturais.

Situada no Norte do país, na região do Minho é a terceira maior cidade de Portugal, com um forte setor industrial, que permitiu dotar a cidade de infraestruturas básicas. Com a crise na indústria tradicional, que se assistiu na década de 90, Braga soube reinventar o seu tecido económico, através da criação de um cluster tecnológico, abrindo caminho a uma nova era - Polo de Inovação e Conhecimento.

Com uma população jovem e altamente qualificada respira uma cultura de inovação e criatividade, reforçada pelo apoio da Universidade do Minho e o seu reconhecido trabalho nas áreas do ensino e da investigação, sendo conhecida como o Silicon Valley português, com reconhecimento internacional, que atraiu a fixação de empresas multinacionais como a Bosch Car Multimédia, a Delphi, a Primavera e a WeDo, entre outras.

Dotada de equipamentos de carácter científico e de ensino, como o Laboratório Ibérico Internacional de Nanotecnologia (INL) e a Universidade do Minho, com foco no fortalecimento da competitividade e inovação constitui com os municípios de Guimarães, Barcelos e Vila Nova de Famalicão o Quadrilátero Urbano.

Reconhecida como uma cidade jovem, cosmopolita e inclusiva, Braga é o segundo município da região Norte em número de residentes com menos de 25 anos. Em 2012, Braga foi Capital Europeia da Juventude e, em 2016, Capital Ibero-Americana da Juventude, tendo sido considerada a mais jovem cidade europeia em 1989.

Braga combina de forma harmoniosa o seu património histórico e religioso com a sua riqueza industrial e comercial, beneficiando de uma posição geoestratégica privilegiada com excelentes acessos rodoviários e ferroviários, estando próxima dos principais portos marítimos da euro-região e do Aeroporto Francisco Sá Carneiro. De realçar ainda que, é o principal acesso para o Parque Nacional da Peneda-Gerês, considerado Reserva Mundial da Biosfera pela UNESCO.

2. VISÃO, MISSÃO E VALORES

O projeto em análise neste trabalho visa a criação de uma Unidade Hoteleira no Concelho de Braga adequado à cada vez maior procura por parte de turistas e de profissionais que se deslocam à região, procurando vivenciar uma experiência diferenciada, num espaço acolhedor e de proximidade conjugado com o luxo.

Visão

A Visão definida para o Design Hotel é "Ser reconhecida como uma unidade hoteleira de referência no Concelho de Braga, e por extensão na região do Minho, em termos de qualidade de serviços e produtos disponibilizados, com foco na satisfação e bem-estar do cliente, contribuindo para a revitalização do Centro de Braga".

Missão

A Missão definida para o Design Hotel é "Proporcionar aos seus hóspedes uma experiência de estadia de qualidade, inovação e diferenciação únicas, com um serviço de qualidade, numa envolvente histórica, patrimonial e cultural de excelência"

Valores

Para prestar um serviço de qualidade e diferenciado no mercado, que seja reconhecido pelos clientes é essencial que o projeto se pautar pelos seguintes valores:

- Compromisso com os clientes na prestação de serviços de qualidade e diferenciados;
- Compromisso com a comunidade envolvente;
- Compromisso com os trabalhadores garantindo as melhores condições de trabalho;
- Compromisso com a promoção do património histórico, cultural e religioso da região.

Os grandes objetivos estratégicos para este projeto são os seguintes:

- Ser uma unidade hoteleira de referência no roteiro do alojamento para turistas e clientes que procuram estadia na região;

- Implementar o conceito de estabelecimento de turismo 4.0, integrando serviços inovadores e promovendo a sustentabilidade da região;
- Desenvolver um modelo de negócio com reduzido impacto da sazonalidade;
- Apostar na imagem e comunicação, promovendo de forma eficiente o Design Hotel nos mercados-alvo nacionais e internacionais;
- Contribuir para a promoção e atratividade do território mostrando o que de melhor esta região tem para oferecer em termos de património religioso, natural, histórico e cultural;
- Apostar numa imagem e política de comunicação personalizada e diferenciada, promovendo de forma eficiente o Design Hotel nos mercados nacional e internacional.

A estratégia e objetivos do Design Hotel encontram-se bem alinhados com os principais objetivos definidos para o concelho de Braga e com a aposta da região Norte, pois irá:

- Consolidar a oferta turística integrada que valorize de forma qualificada o património histórico, cultural, religioso e paisagístico constituindo-se fator de diferenciação competitiva do Cávado e promotor da coesão territorial;
- Contribuir para a qualificação e ordenamento de recursos turísticos considerados âncoras da oferta turística diferenciadora do Cávado;

Objetivos específicos

Este projeto pretende realizar um conjunto de investimentos que permitam de forma concreta:

- Criar uma nova unidade hoteleira que permita modernizar a oferta de espaços de alojamento no concelho de Braga;
- Alcançar um volume de negócios de 1.582.113 euros no ano 2030;
- Requalificar os espaços;
- Adquirir o equipamento necessário para a implementação de uma unidade hoteleira destas características.

3. ANÁLISE DE PRODUTO E SERVIÇOS

A empresa RASTO d'OPINIÕES – UNIPESSOAL, LDA, NIPC: 516697226, é uma sociedade por quotas constituída em dezembro de 2021 com um capital de 500 Euros. A sua sede está localizada na Rua Penedo da Cruz, n.º 100, 4705 629 Sequeira, concelho e Distrito de Braga.

Tem como objeto "Compra e venda de bens imóveis e a revenda dos adquiridos para esse fim. Arrendamento de imóveis próprios. Promoção Imobiliária".

O seu CAE Principal é o 55111-R3 – Hotéis com Restaurante que se caracteriza "por ocupar um edifício ou uma parte dele completamente independente, constituindo as suas instalações um todo homogéneo, com acesso direto aos andares por parte dos clientes a quem são fornecidos os serviços de alojamento e de alimentação"

A empresa tem ainda os seguintes CAE secundários:

CAE Secundário (1): 68100-R3 – Compra e venda de bens imobiliários

CAE Secundário (2): 93192-R3 – Outras atividades desportivas, N.E.

CAE Secundário (3): 90040-R3 – Exploração de salas de espetáculo e de atividades conexas

A empresa obriga a intervenção de um gerente, sendo o seu gerente Luciana Emília Elesbão de Oliveira Borges, com NIF 230128858.

O promotor pretende a criação do Design Hotel no Centro de Braga, através da reabilitação, de dois edifícios situados na Rua de Janes n.º 7 e 27 - 39, na União das Freguesias de S. José de S. Lázaro e S. João do Souto, 4700-318, Braga, destinados a hotelaria, contemplando a preservação parcial das fachadas, incluindo as fachadas principais.

Os edifícios estão inseridos nos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Braga, sob os artigos matriciais:

n.º 621, com um total de 512m² de área de implantação;

n.º 359, com um total de 119m² de área de implantação;

n.º 361, com um total de 74m² de área de implantação;

n.º 363, com um total de 46,5m² de área de implantação;

n.º 819, com um total de 41m² de área de implantação;

A reconstrução dos edifícios será destinada a uma Unidade Hoteleira que se reveste de elevado valor para a preservação e revitalização do Centro Histórico de Braga, ao nível económico, cultural e social.

A proposta de intervenção nos edifícios passa pela conservação e melhoramento dos elementos estruturais, bem como dos elementos decorativos tendo em consideração o seu valor patrimonial e arquitetónico, conjugado com elementos arquitetónicos contemporâneos, tais como os elementos decorativos aplicados no alçado principal dos edifícios tardoz.

A intervenção nos edifícios não contempla aumentos de área de implantação, no entanto prevê uma ampliação da área de construção.

No edifício da Casa Esperança prevê-se desenvolver por 5 pisos acima da cota de soleira, apresentando uma frente virada a Norte.

Este edifício será composto por dois volumes que têm ligação através do piso térreo, por um pátio interno e por uma caixa de escadas, e abrange o conteúdo programático de uma parte da unidade hoteleira com 34 quartos. Tem um total de 5 pisos acima da cota de soleira. O acesso à Unidade Hoteleira é feita pela Rua do Janes e é o único acesso existente.

Prevê-se a manutenção do corpo edificado existente, no entanto, a substituição da cobertura do edifício da frente por uma que responda às exigências estruturais do edifício, sendo que a sua forma não será alterada, com sistema tradicional de madeira e telha lusa. As lajes de piso irão ser mantidas e partes da estrutura serão reforçadas. A cobertura do volume tardoz será acessível e terá ainda uma zona ajardinada. Prevê-se acrescentar dois pisos no volume tardoz, sendo que, na cobertura dos mesmos será integrada uma área de estar exterior, não ultrapassando a cêrcea do volume virado para a Rua de Janes.

As paredes exteriores irão manter-se em pedra. Todas as paredes exteriores e coberturas serão reforçadas com isolamento térmico pelo interior com intenção de melhorar as condições térmicas no interior do edifício.

Reforçando o carácter mais emotivo e espontâneo da rua (como um beco, de dimensões e ritmos de contrastes), numa lógica de elevação do seu carácter mais medieval, o segundo edifício, sem fugir à composição dos vãos verticais, vai buscar inspiração às cantarias da fachada existentes, pelo que será mantida a composição da fachada de 2 pisos existentes, na qual as cantarias não têm uma medida padrão repetida com padieiras

de diferentes alturas, cantarias de guarnição que emolduram vãos de forma individual ou combinada, criando uma expressão singular com composições de maior leveza ou expressão das cantarias. Este edifício, irá comportar uma parte da Unidade Hoteleira com 21 quartos e 1 apartamento.

A manutenção da composição da fachada existente marca também a entrada principal do hotel, mantendo-se a porta de entrada opaca no mesmo lugar e vãos envidraçados de madeira lacada, com uma cor verde escura e uma métrica vertical, estabelecendo um efeito de composição que reforça as ombreiras de cantaria, como uma ideia de pilares de uma arcada, reforçando essa forte ligação à cota da rua.

Na cobertura, são propostas águas furtadas com um revestimento em chapa lacada verde escura e vãos de madeira lacados de verde escuro, de forma a estabelecer um equilíbrio com os vãos do piso térreo.

Na fachada tardoz, a composição é fragmentada em dois alinhamentos de fachada, e que são alinhamentos das fachadas tardoz dominantes no ângulo de mudança de direção da rua de Janes.

É proposto um pátio ao fundo, recuando a fachada no piso térreo, de forma a poder iluminar o mesmo, que no limite com o terreno a tardoz está a uma cota abaixo do jardim da Casa dos Coimbras, estando prevista a ligação de serventia ou usufruto com este jardim através de uma escada, de forma a permitir aos clientes exponenciar a sua experiência do hotel e do piso térreo.

A Unidade Hoteleira irá integrar elementos de cariz inovador, como é o caso da tecnologia especializada, robótica, domótica, atendimento com bots, espelhos inteligentes, entre outros. Com a integração destes elementos, o hotel passa a funcionar de forma inteligente, respondendo aos requisitos e necessidades dos seus usuários por meio de sistemas automatizados que melhoram a habitabilidade e o conforto dos seus espaços, aumentando a sua segurança e aprimorando, a longo prazo, a economia energética e financeira.

Com forte cariz diferenciador, o Hotel irá destacar-se dos restantes, sendo o seu principal elemento diferenciador a sua localização de excelência no centro histórico, uma zona privilegiada da cidade de Braga, contribuindo para a revitalização do espaço onde, outrora, foi a vidraria Casa Esperança, edifício de referência na cidade. É a memória deste espaço que se pretende reviver ao desenhar a fachada e cobertura do pátio interno em

vidro, de um dos edifícios que irá constituir a Unidade Hoteleira. Pretende-se ainda, valorizar a muralha da cidade que se encontra adjacente ao edifício existente.

Desta forma, no piso 1 do edifício da Casa Esperança, pretende-se deixar exposta de forma a que possa ser observada e contemplada pelos clientes do Hotel, valorizando a sua estadia.

Tal como já referido, a Unidade Hoteleira será constituída por 2 edifícios:

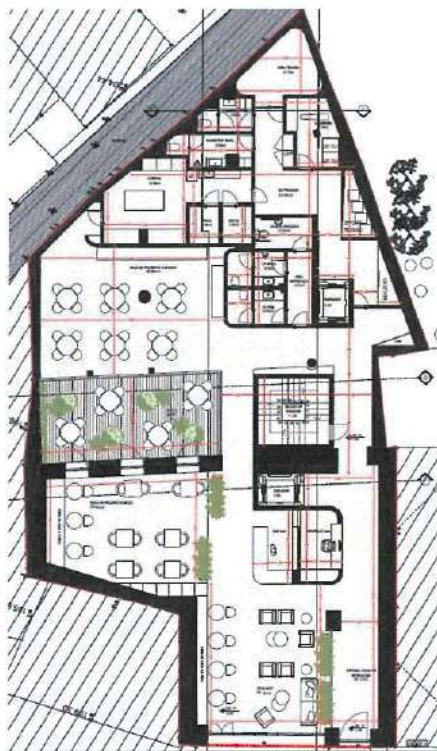
Edifício 1 – Casa Esperança



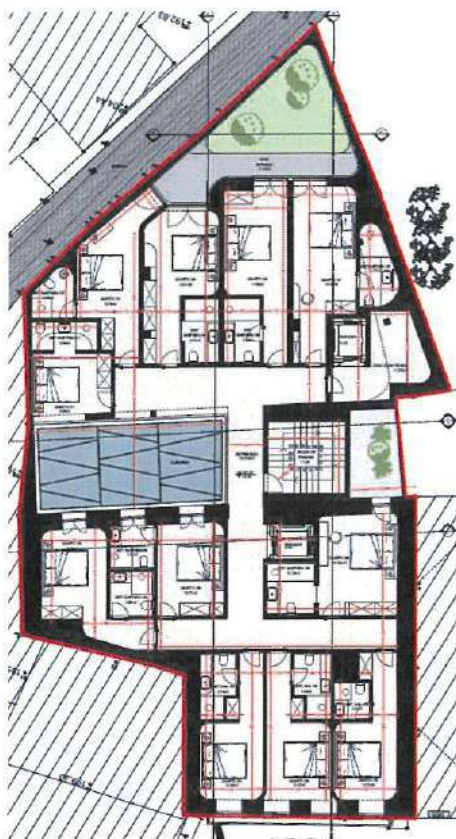
Este edifício do Hotel é composto por dois volumes que têm ligação através do piso térreo e pelo núcleo de circulação localizado no meio dos dois volumes e abrange a criação de 34 quartos, distribuídos por 5 pisos. Do número total de quartos inclui-se 1 quarto (quarto 402) equipado para pessoas com mobilidade condicionada.

DESIGN HOTEL: RUA DE JANES

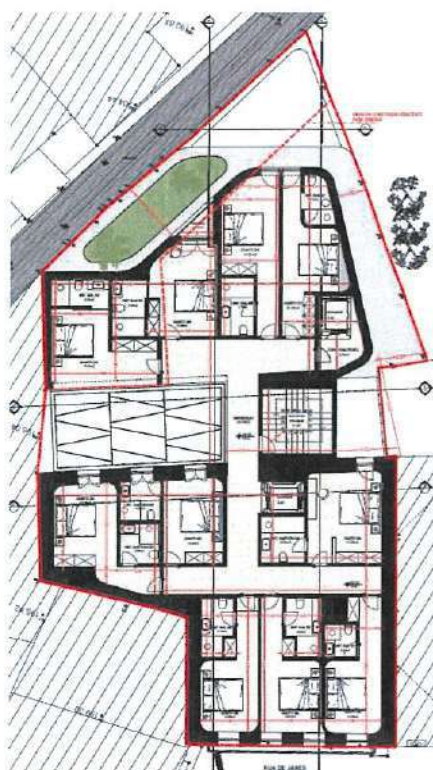
O acesso ao Piso 0 faz-se diretamente pela Rua de Janes. É composto pela entrada principal e receção, zona de bar, gabinete de direção e ginásio, um pátio coberto, sala de pequenos almoços e I.S. comuns. Contempla ainda, acesso para os funcionários, para a cozinha, balneários, zona de lavandaria e área técnica.



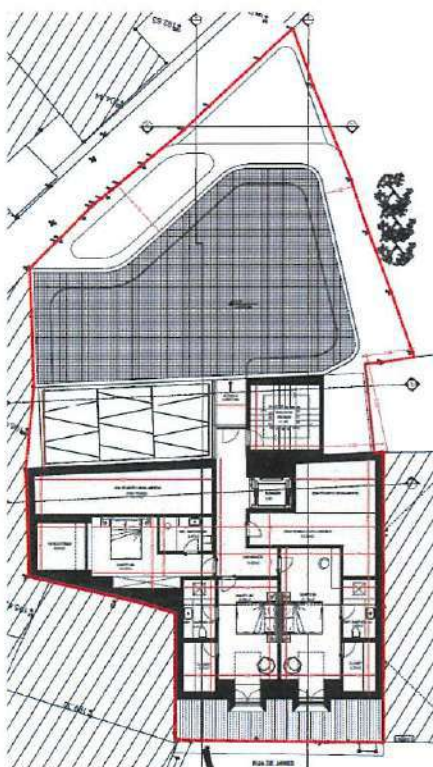
O Piso 1 é composto por 11 quartos hoteleiros e respetivas circulações, sendo que 4 quartos têm acesso ao logradouro virado a Sul.



Os Pisos 2 e 3 são compostos na sua totalidade pelos quartos hoteleiros e respectivas circulações.



O Piso 4 é composto por 3 quartos hoteleiros.



Cobertura do edifício

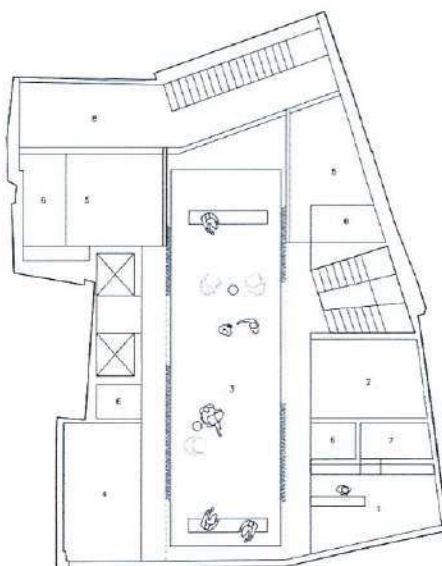


Edifício 2

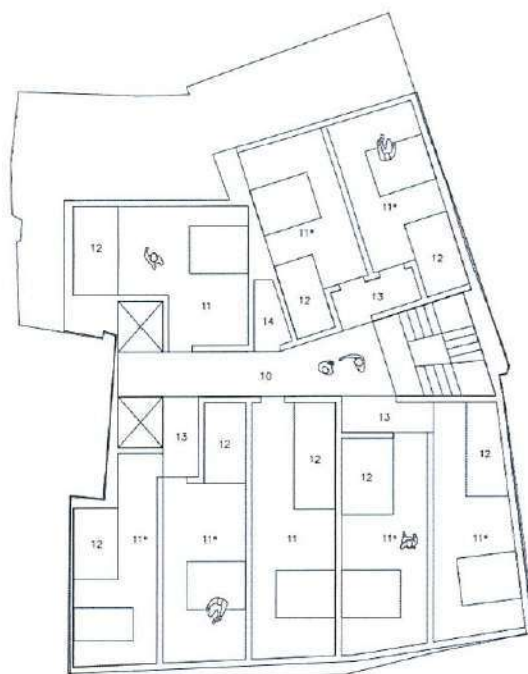


Neste edifício, tal como já referido, será mantida a composição da fachada dos 2 pisos existentes, respeitando a caráter do edifício.

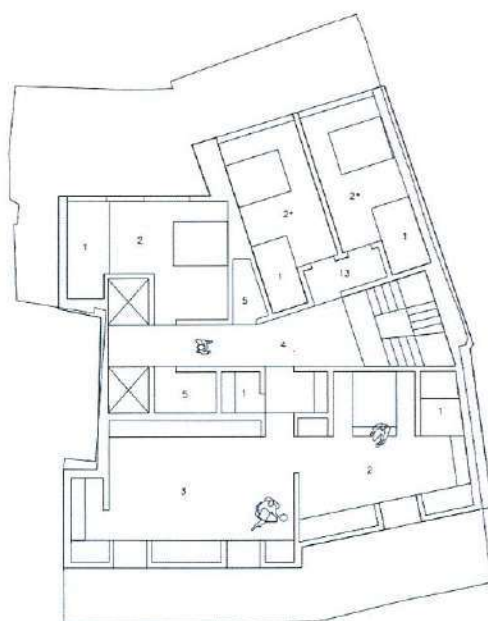
O acesso ao Piso 0 faz-se diretamente pela Rua de Janes. É composto pela entrada do edifício 2, a receção, uma sala polivalente, um átrio / zona de estar / refeições / eventos, uma loja, 2 quartos, I.S. comuns e do pessoal e um jardim - pátio.



Os Pisos 1 e 2 são compostos por 8 quartos hoteleiros cada e respetivas circulações.



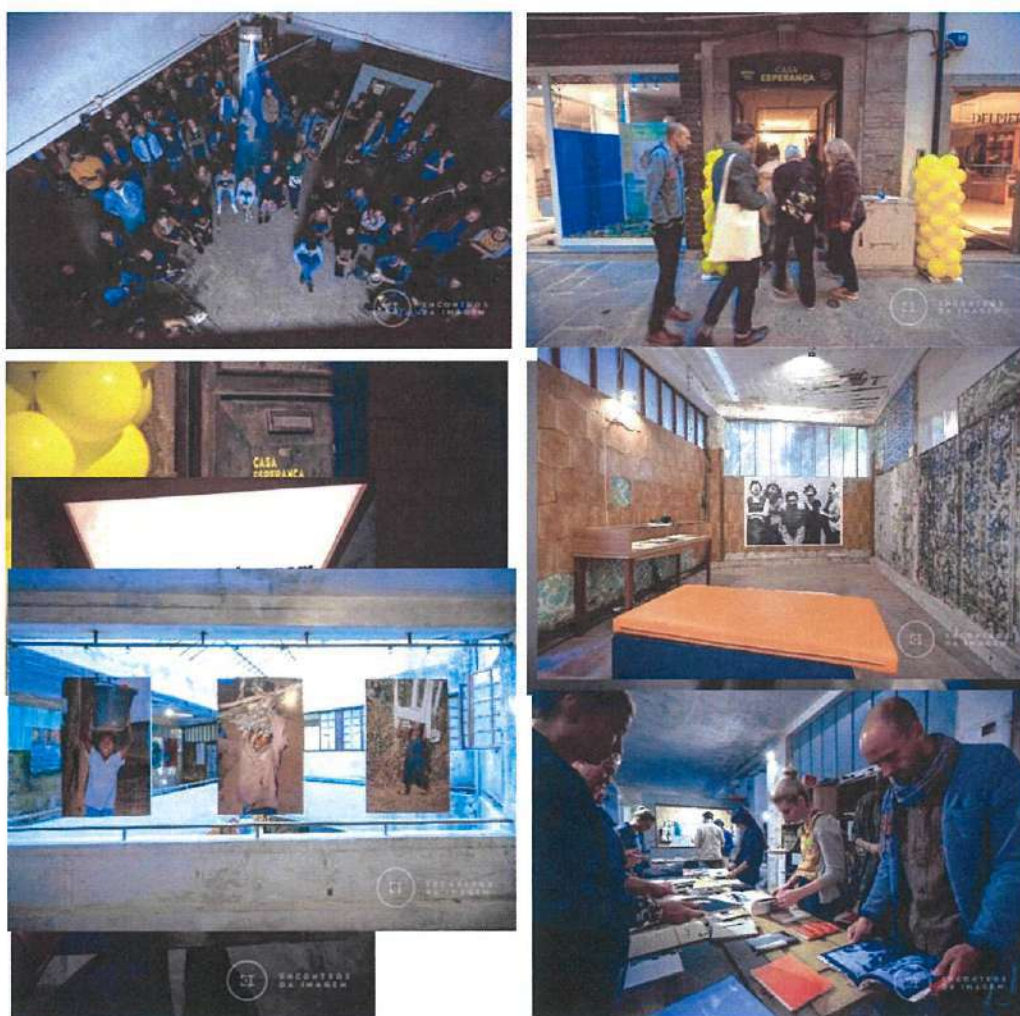
O Piso 3 é composto por 3 quartos hoteleiros e um apartamento e respectivas circulações.



A localização do Design Hotel é privilegiada, no Centro Histórico de Braga, com proximidade aos principais pontos turísticos da região, mas também à zona comercial. Acrescem as potencialidades dos próprios edifícios que permitirão aos seus clientes usufruir de uma experiência diferenciada **num espaço também ele histórico e de referência na região.**

A Casa Esperança foi, em tempos, um sólido e conceituado estabelecimento de louças e vidraria, com uma grande riqueza arquitetónica, cujos principais elementos (o Vidro e as Louças) serão preservados, de forma a permitir aos clientes vivenciar um pouco da história do próprio edifício.

De realçar ainda que, a Casa Esperança, fruto do seu valor arquitetónico, tem sido palco de diversos eventos culturais, nomeadamente o "Encontro de Imagem - Festival Internacional de Fotografia e Artes Visuais":





Todo o conceito desenvolvido para o Design Hotel tem como base este pressuposto, pelo que os principais clientes serão pessoas que valorizam um Turismo de qualidade e que para além de pretenderem conhecer a região, pretendam vivenciar uma experiência única e diferenciada, e que valorizem a sua estadia como tal.

Deste modo, está prevista uma política de preços ajustada à oferta do Design Hotel, adequada ao perfil dos clientes alvo.

4. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

O sucesso do Design Hotel resulta de alguns fatores críticos, nomeadamente o preço, a qualidade, a localização, a notoriedade da marca e a comunicação.

O Design Hotel pretende prestar um serviço de excelência, pelo que, para o efeito irá apostar numa estrutura organizacional ajustada e alinhada, através de uma equipa de profissionais qualificados.

A estrutura mais ajustada à realidade do Design Hotel é a funcional, que permite separar os departamentos de acordo com cada função

Considerando que será uma estrutura de pequena dimensão, não irá existir uma hierarquia rígida, promovendo-se uma relação de proximidade, para prestar um serviço de qualidade aos clientes e em que todos os recursos humanos se sintam parte integrante da organização.

4.1 DESCRIÇÃO DE FUNÇÕES

General Manager

- Definição da estratégia do Design Hotel;
- Gestão e acompanhamento diários das operações do Design Hotel;
- Gestão de ocorrências e definição de planos de ação e de melhoria;
- Coordenação dos recursos humanos do Design Hotel;
- Gestão comercial (promoção do hotel, campanhas online, etc);
- Gestão financeira (elaboração e análise de orçamentos, fornecedores, etc);
- .

Receção

- Realização de check-ins e check-outs;
- Gestão das reservas;
- Gestão do atendimento aos hóspedes (satisfação dos seus pedidos e necessidades mais imediatas);
- Gestão do stock (produtos de limpeza e demais produtos/objetos que sejam essenciais ao funcionamento eficiente do Design Hotel).

Food & Bar

- Preparação das refeições;
- Elaboração das ementas;
- Atendimento no Bar;
- Serviço de sala.

Manutenção

- Gestão da manutenção do hotel, espaços comuns, zonas de serviço e áreas técnicas – Contratação em *Outsourcing*.

Contabilidade

- Gestão das contas da organização – Contratação em *Outsourcing*.

Serviços de IT

- Gestão e manutenção dos serviços informáticos – Contratação em *Outsourcing*

Todas as contratações irão respeitar o Contrato Coletivo de Trabalho celebrado entre a Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal (AHRESP) e a Federação dos Sindicatos da Agricultura, Alimentação, Bebidas, Hotelaria e Turismo de Portugal (FESAHT).

Será efetuado uma aposta na formação dos colaboradores, uma vez que se considera ser fator de sucesso e motivação dos colaboradores, pois permite elevar o seu desenvolvimento pessoal e profissional.

Tendo como base o respeito, o espírito de equipa, honestidade, simpatia e entreaajuda, será possível desempenhar um serviço de excelência, com especial foco no cliente e na experiência que este tem do alojamento e do serviço.

5. ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

5.1 PRESSUPOSTOS BASE DE AVALIAÇÃO

Este estudo de viabilidade económico-financeira do projeto foi realizada definindo os seguintes pressupostos base:

- O projeto de construção será realizado num prazo definido entre os 18 meses e os 24 meses.
- A exploração terá início no ano 3 do projeto.
- O ciclo de tesouraria apresenta como prazos, valores situados entre o quartil e o quartil 3 do setor (fonte Central de Balanços do Banco de Portugal para o CAE 55121, micro e pequenas empresas).

Prazo médio de Recebimento (dias)	0
Prazo médio de Pagamento (dias)	30
Prazo médio de Inventários (dias)	15

- O custo de financiamento foi definido de acordo com as previsões do Banco de Portugal para o rácio juros/EBITDA. Segundo o Boletim Económico do BP, Outubro 2022, a evolução das taxas da Euribor levam a um valor esperado do rácio Encargos financeiros/EBITDA para valores em torno dos 8,5% para o setor do Alojamento e Restauração. Neste estudo optou-se pelo financiamento exclusivamente recorrendo a capitais próprios e sistema de incentivos.
- O Valor Residual do projeto utiliza a metodologia do crescimento dos Cash-Flow na perpetuidade, dada a característica técnica deste tipo de investimento. Para este projeto foi definido como taxa de crescimento na perpetuidade o valor do crescimento dos cash-flow do ultimo ano de projeção.
- O projeto usou como base preços correntes, tendo usado como base de projeção as projeções da inflação do BCE, onde se aponta para uma estabilização a partir de 2024.

(annual percentage changes)

	Date of release	Real GDP growth			HICP inflation		
		2022	2023	2024	2022	2023	2024
ECB staff projections	September 2022	3.1	0.9	1.9	8.1	5.5	2.3
Euro Zone Barometer	August 2022	2.7	1.2	1.9	7.5	3.7	2.3
Consensus Economics	August 2022	2.8	0.9	1.9	7.8	4.1	1.9
IMF	July 2022	2.6	1.2	-	7.3	3.9	-
Survey of Professional Forecasters	July 2022	2.8	1.5	1.8	7.3	3.6	2.1
European Commission	July 2022	2.6	1.4	-	7.6	4.0	-
OECD	June 2022	2.8	1.6	-	7.0	4.6	-

Sources: MJEconomics for the Euro Zone Barometer, 18 August 2022 (data for 2024 are taken from the July 2022 survey); Consensus Economics Forecasts, 11 August 2022 (data for 2024 are taken from the July 2022 survey); IMF World Economic Outlook, 26 July 2022; ECB Survey of Professional Forecasters, for the third quarter of 2022, 22 July 2022; European Commission Summer 2022 (Interim) Economic Forecast, 14 July 2022; OECD June 2022 Economic Outlook 111, 8 June 2022.
Notes: The ECB staff macroeconomic projections report working day-adjusted annual growth rates, whereas the European Commission and the IMF report annual growth rates that are not adjusted for the number of working days per annum. Other forecasts do not specify whether they report working day-adjusted or non-working day-adjusted data. Historical data may differ from the latest Eurostat publications due to data releases after the cut-off date for the projections.

- O projeto apresenta uma maturidade de 2 anos de ciclo de investimento e 10 anos de ciclo de exploração. O tempo definido para o ciclo de exploração está relacionado com a característica intrínseca a um investimento da tipologia deste investimento, em que os Ativos Core apresentam ciclos de vida com maturidades superiores a 10 anos.

5.2 Plano de Vendas

Este projeto apresenta como fontes de receitas, as Dormidas, o Serviço de Bar e o Aluguer de Sala de Eventos.

Para estas três fontes de receita foram definidas diferentes abordagens para o forecast.

O Forecasting das dormidas foi realizado tendo em conta uma taxa de ocupação média definida pelo cliente. A taxa de ocupação medida definida pelo cliente, não leva em linha de conta nenhuma sazonalidade, nem política de pricing definida em função dessa sazonalidade.

Os preços foram definidos pelo cliente e apresentam um valor único de 100 €, atendendo aos preços praticados na concorrência para instalações idênticas, à localização central e histórica e ao mercado alvo que se pretende. Para a projeção de vendas de Bar foi definido pelo cliente um valor correspondente a 30% da taxa de ocupação das dormidas e um preço médio de 9 €.



Em função das projeções definidas pelo cliente e dos pressupostos de evolução assumidos a evolução do Volume de Negócios do projeto apresenta a seguinte evolução previsional;

VENDAS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Dormidas	1 337 479	1 377 604	1 418 932	1 461 500	1 505 345	1 550 505	1 597 020	1 644 931	1 694 279	1 745 107	1 797 460
Bar	19,346	19,926	20,524	21,140	21,774	22,427	23,100	23,793	24,507	25,242	25,999
Sala	3,240	3,708	4,392	5,507	7,091	9,181	11,391	14,168	16,873	19,024	21,530
TOTAL	1 360 065	1 401 238	1 443 848	1 488 146	1 534 209	1 582 113	1 631 511	1 682 892	1 735 659	1 789 372	1 844 989



5.3 Custo das Mercadorias Vendidas

O estudo considerou para o cálculo do Custo das Mercadorias Vendidas e Matérias consumidas os valores médios do setor, em termos de Margem de Contribuição. Os valores médios foram obtidos através da Central de Balanços do Banco de Portugal para os

respetivos CAE (Dormidas e Bar), para o Aluguer de Sala, como este não apresenta custos variáveis assinaláveis, definiu-se um valor base correspondente a 10% do Volume de Negócios. Assim, para as Dormidas o valor do CMVMC foi estipulado em 15%, para o serviço de Bar o Food-Cost será de 30% e para o serviço de Aluguer de Sala o custo variável corresponderá a 10% do valor da receita.

As estimativas calculadas são as seguintes:

CMVMC	Margem Bruta	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Dormidas	85,00%	200.622	206.641	212.840	219.225	225.802	232.576	239.553	246.740	254.142	261.766	269.619
Bar	70,00%	5.804	5.978	6.157	6.342	6.532	6.728	6.930	7.138	7.352	7.573	7.800
Sala	90,00%	324	371	439	551	709	918	1.139	1.417	1.687	1.902	2.153
TOTAL CMVMC		206.750	212.989	219.436	226.118	233.043	240.222	247.622	255.294	263.181	271.241	279.572
Compras		215.364	213.249	219.705	226.396	233.331	240.521	247.930	255.614	263.510	271.577	279.919

5.4 Fornecimentos e Serviços Externos

A estratégia da empresa passa por Subcontratar os serviços de manutenção e limpeza, pelo que estes custos terão uma natureza variável.

Para o projeto definiram-se como FSE variáveis os seguintes custos:

Custo Previsional	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Serviços especializados											
Comissões	15%	200 062,28	206 064,15	212 246,08	218 613,46	225 171,86	231 927,02	238 884,83	246 051,37	253 432,91	261 035,90
Conservação e reparação	5%	68 003,24	70 061,88	72 192,38	74 407,32	76 710,45	79 105,67	81 575,56	84 144,59	86 782,93	89 468,62
Electricidade	3%	40 801,95	42 037,13	43 315,43	44 644,39	46 026,27	47 463,40	48 945,33	50 486,75	52 069,76	53 681,17
Água	2%	20 400,97	21 018,56	21 657,71	22 322,20	23 013,13	23 731,70	24 472,67	25 243,38	26 034,88	26 840,58
Gás	4%	54 402,59	56 049,50	57 753,90	59 525,86	61 368,36	63 284,53	65 260,44	67 315,67	69 426,34	71 574,89
Limpeza, higiene e conforto	5%	68 003,24	70 061,88	72 192,38	74 407,32	76 710,45	79 105,67	81 575,56	84 144,59	86 782,93	89 468,62

Os FSE Fixos foram calculados através de uma estimativa do custo médio mensal, a que se acresceu o valor previsional de inflação.

Valor Mensal	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Serviços especializados											
Trabalhos especializados	350	4.200,00	4.326,00	4.455,78	4.589,45	4.727,13	4.868,94	5.015,01	5.165,46	5.320,42	5.480,03
Publicidade e propaganda	500	6.000,00	6.180,00	6.365,40	6.556,36	6.753,05	6.955,64	7.164,31	7.379,24	7.600,62	7.828,64
Vigilância e segurança	50	600	618	636,54	655,64	675,31	695,57	716,44	737,93	760,07	782,87
Serviços Bancários	75	900	927	954,81	983,45	1.012,95	1.043,34	1.074,64	1.106,88	1.140,09	1.174,29
Materialis											
Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	150	1.800,00	1.854,00	1.909,62	1.966,91	2.025,92	2.086,70	2.149,30	2.213,78	2.280,19	2.348,60
Material de escritório	85	1.020,00	1.050,60	1.082,12	1.114,58	1.148,02	1.182,46	1.217,93	1.254,47	1.292,10	1.330,86
Energia e fluidos											
Combustíveis	120	1.440,00	1.483,20	1.527,70	1.573,53	1.620,74	1.669,36	1.719,44	1.771,02	1.824,15	1.878,87
Deslocações, estadas e transportes											
Deslocações e Estadas	50	600	618	636,54	655,64	675,31	695,57	716,44	737,93	760,07	782,87
Serviços diversos											
Comunicação	120	1.440,00	1.483,20	1.527,70	1.573,53	1.620,74	1.669,36	1.719,44	1.771,02	1.824,15	1.878,87
Seguros	250	3.000,00	3.090,00	3.182,70	3.278,18	3.376,53	3.477,83	3.582,16	3.689,62	3.800,31	3.914,32
Contencioso e notariado	25	300	309	318,27	327,82	337,65	347,78	358,21	368,96	380,03	391,43

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
TOTAL FSE	472 974,28	487 232,10	501 955,06	517 195,64	532 973,87	549 310,54	566 147,70	583 582,65	601 511,95	619 861,43	638 815,39

5.5 Gastos com Pessoal

A empresa optou por deter um conjunto restrito de pessoal, subcontratando parte dos serviços a entidades externas, nomeadamente o serviço de quartos e o serviço de manutenção, ficando nos quadros de pessoal somente o pessoal de receção e de bar. Por isso, a empresa não prevê empregar mais do que 8 pessoas, distribuídas da seguinte forma:

Quadro de Pessoal	Nº Pessoas	Salário Base
Administração	1	1.870
Chefe de Receção	1	1.100
Receção	4	800
Bar	2	800
Ginásio e Sala de Reuniões	1	800

A base salarial é de acordo com o previsto no Contrato Coletivo de Trabalho entre a AHRESP e a FESAHT para o Setor do Alojamento, publicado no BTE nº 39, de 22/10/2018.

A estrutura de custos com Pessoal será a seguinte:

QUADRO RESUMO	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Remunerações											
Órgãos Sociais	27.640	28.469	29.323	30.203	31.109	32.042	33.003	33.994	35.013	36.064	37.146
Pessoal	99.030	102.001	105.062	108.213	111.460	114.804	118.248	121.796	125.449	129.213	133.089
Encargos sobre remunerações	30.084	30.987	31.916	32.874	33.860	34.876	35.922	37.000	38.110	39.253	40.431
Seguros Acidentes de Trabalho e doenças profissionais	1.267	1.305	1.344	1.384	1.426	1.468	1.513	1.558	1.605	1.653	1.702
Gastos de acção social	10.250	10.558	10.875	11.201	11.537	11.883	12.239	12.607	12.985	13.374	13.776
TOTAL GASTOS COM PESSOAL	168.271	173.320	178.520	183.875	189.392	195.073	200.925	206.953	213.162	219.557	226.143

5.6 Investimento

Investimentos	Valor do Investimento		
	Quantidade	Custo /unit	Total
Compra / Renda	1	2 010 000,00 €	2 010 000,00 €
escrituras		800,00 €	0,00 €
impostos		150 000,00 €	0,00 €
Edifício	1	2 160 800,00 €	2 010 000,00 €
Jardins	1	60 000,00 €	60 000,00 €
espaços comuns			0,00 €
Infraestruturas exteriores (se aplicável)	1	60 000,00 €	60 000,00 €
Escavações	1	25 872,00 €	25 872,00 €
Estrutura	1	730 329,60 €	730 329,60 €
Impermeabilizações	1	124 320,00 €	124 320,00 €
Revestimentos e acabamentos	1	1 750 000,00 €	1 750 000,00 €
Restauros de estuques			0,00 €
Carpintaria	1	707 000,00 €	707 000,00 €
Serralharia	1	587 185,20 €	587 185,20 €
Cantarias	1	56 000,00 €	56 000,00 €
Louças sanitárias	1	317 100,00 €	317 100,00 €
Rede de águas	1	539 000,00 €	539 000,00 €
Rede de esgotos			
Rede de eletricidade + gás	1	770 000,00 €	770 000,00 €
VH Demolições	1	112 410,20 €	112 410,20 €
Construção Civil	12	5 719 217,00 €	5 719 217,00 €
Equipamentos telefónicos	62	105,00 €	6 510,00 €
Equipamento telefónico receção	2	5 500,00 €	11 000,00 €
Equipamento de som para zonas públicas			0,00 €
Equipamento de televisão	57	500,00 €	28 500,00 €
Equipamento administrativo	3	500,00 €	1 500,00 €
Equipamento informático	2	4 400,00 €	8 800,00 €
Elevadores, montacargas, montapratos	1	118 652,69 €	118 652,69 €
Ar condicionado	1	873 180,00 €	873 180,00 €
Ventilação			
Cofres	57	240,00 €	13 680,00 €
Fechaduras eletrónicas			0,00 €
Painéis solares			0,00 €
Equipamento de cozinha e cafetaria	1,5	160 160,00 €	240 240,00 €
Equipamentos		1 163 237,69 €	1 302 062,69 €
Mobiliário			0,00 €
Papel de Parede - fornecimento e aplicação	56	2 000,00 €	112 000,00 €
Cortinas e Reposteiros confecção	56	2 000,00 €	112 000,00 €
Cortinas Tecido	56	1 800,00 €	100 800,00 €
Reposteiros Tecido	56	900,00 €	50 400,00 €
Tapetes de quarto	56	4 800,00 €	268 800,00 €
Sommier 180 premium	56	780,00 €	43 680,00 €
Pele Ecológica para sommier	56	480,00 €	26 880,00 €
Colchão 180 - Premium	56	1 040,00 €	58 240,00 €
Cabeceira 190	56	450,00 €	25 200,00 €
Cabeceira Tecido	56	336,00 €	18 816,00 €
Secretária	56	2 160,00 €	120 960,00 €
Mesa de Cabeceira	56	1 800,00 €	100 800,00 €
Aplique de Leitura	56	1 040,00 €	58 240,00 €
Candeeiro de Mesa	56	1 080,00 €	60 480,00 €
Abajour para candeeiro	56	200,00 €	11 200,00 €
Cadeira	56	600,00 €	33 600,00 €
Cadeira tecido	56	300,00 €	16 800,00 €
Telefone	56	120,00 €	6 720,00 €
Appliques decorativo de parede	56	1 200,00 €	67 200,00 €
Coluna Bluetooth	56	320,00 €	17 920,00 €
Desenho / Gravura de Autor	56	1 600,00 €	89 600,00 €

	Acessórios			0,00 €
	Caixa Kleenex em couro			0,00 €
	Balde de papeis em couro			0,00 €
	Calçadeira em couro			0,00 €
	Escolva de sapatos em couro			0,00 €
	Colcha para cama			0,00 €
	Coffe and Tea - Expresso			0,00 €
	Coffe and Tea - Expresso			0,00 €
	Copo de latão			0,00 €
	Taça para fruta			0,00 €
	Tabuleiro S Couro			0,00 €
	Tabuleiro M Couro			0,00 €
	Máquina Nespresso			0,00 €
	Balde de lixo wc com tampa e pedal			0,00 €
	Balança			0,00 €
	Chaleira / Fervedor Agua			0,00 €
	Secador Parlux			0,00 €
	Almofadas Dormir			0,00 €
	Lençóis			0,00 €
	<u>Total acessórios</u>	56	1 600,00 €	89 600,00 €
	Decoração - cortinados			0,00 €
	Decoração - quadros, tapetes, candeeiros, outras			0,00 €
	Outra decoração			0,00 €
	Colchoaria			0,00 €
	Roupas e afoalhados			0,00 €
	Louças, vidros, talheres			0,00 €
	Fardamentos			0,00 €
	Sinalética			0,00 €
	Áreas comuns	1	300 000,00 €	300 000,00 €
	Equipamento Hotelaria Geral	1233	326 606,00 €	1 789 936,00 €
	Estudo de viabilidade económica e financeira - FORTIS	1	14 000,00 €	14 000,00 €
	Projeto de arquitetura			150 000,00 €
	<u>projeto design interior</u>			0,00 €
	Projeto Base / estudo prévio / conceito / moodboard	1	45 000,00 €	45 000,00 €
	Projeto de interiores / 3D	1	50 000,00 €	50 000,00 €
	Projeto de execução de interiores	1	25 000,00 €	25 000,00 €
	Projeto de decoração de interiores	1	50 000,00 €	50 000,00 €
	Organização exterior / landscape	1	15 000,00 €	15 000,00 €
	Acompanhamento geral da execução / instalação	1	10 000,00 €	10 000,00 €
	acompanhamento geot			0,00 €
	ensaios à estrutura			0,00 €
	Projetos de engenharia (especialidades)			100 000,00 €
	Assistência técnica obra / fiscalização			80 000,00 €
	Imagem corporativa / institucional			30 000,00 €
	Plano de marketing			30 000,00 €
	Participações em feiras			20 000,00 €
	Qualidade / ambiente			10 000,00 €
	Sistemas de gestão			10 000,00 €
	Outros investimentos	7	209 000,00 €	639 000,00 €
				0,00 €
		0	0,00 €	0,00 €
	Totais	1254	9 638 860,69 €	11 520 215,69 €

5.7 Plano de Financiamento

O projeto apresenta um plano de financiamento assente em três vetores de financiamento:

- Financiamento por capitais próprios, que corresponderão a 20% do total de financiamento
- Financiamento através de um veículo de subsidiação do Portugal 2030, com uma estimativa de apoio não reembolsável correspondente a aproximadamente 32.5% do financiamento e um apoio reembolsável de 32.5%, com reembolsos constantes semestrais, uma carência de 2 anos e 16 reembolsos.
- Financiamento através de um empréstimo de sócios, com um plano de reembolso a partir do 12 ano do projeto, sem juros.

O mapa de financiamento prevê as seguintes entradas de capital:

Rubricas	2023	2024	Total
Prestações Suplementares de Capital	1.265.000,00	1.045.000,00	2.310.000,00 €
Outras Dívidas a Sócios / Acionistas	940.319,45	781.756,02	1.722.075,47 €
Incentivos	4.095.593,30	3.392.546,92	7.488.140,22 €
Não Reembolsável	2.047.796,65	1.696.273,46	3.744.070,11 €
Reembolsável	2.047.796,65	1.696.273,46	3.744.070,11 €
TOTAL	6.300.912,75	5.219.302,94	11.520.215,69 €

5.8 Demonstração de Resultados Previsional

Com base nas projeções descritas, a Demonstração de Resultados Previsional é a seguinte:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Vendas e serviços prestados			1 360 065	1 401 238	1 443 848	1 488 146	1 534 209	1 582 113	1 631 511	1 682 892	1 735 659	1 789 372	1 844 989
Subsídios à Exploração	149 175	58 500											
CNW/C			-206 750	-212 989	-219 436	-226 118	-233 043	-240 222	-247 622	-255 294	-263 181	-271 241	-279 572
Fornecimento e serviços externos	-459 000	-180 000	-471 474	-487 187	-501 909	-517 148	-532 925	-549 260	-566 096	-583 529	-601 457	-619 804	-638 757
Gastos com o pessoal			-168 271	-173 320	-178 520	-183 875	-189 392	-195 073	-200 925	-206 953	-213 162	-219 557	-226 143
Outros rendimentos e ganhos			186 592	186 592	186 592	186 592	186 592	186 592	186 592	186 592	186 592	186 592	186 592
Rendimentos Suplementares													
Outros			186 592	186 592	186 592	186 592	186 592	186 592	186 592	186 592	186 592	186 592	186 592
Outros gastos e perdas			-975	-995	-1 014	-1 035	-1 055	-1 076	-1 098	-1 120	-1 142	-1 165	-1 189
Impostos Indiretos			-125	-128	-130	-133	-135	-138	-141	-144	-146	-149	-152
Outros			-850	-867	-884	-902	-920	-938	-957	-976	-996	-1 016	-1 036
EBITDA (Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos)	-309 825	-121 500	699 187	713 339	729 561	746 563	764 387	783 074	802 363	822 587	843 309	864 197	885 921
Gastos/reversões de depreciação e amortização			-542 284	-542 284	-542 284	-542 284	-542 284	-542 284	-542 284	-542 284	-542 284	-542 284	-542 284
EBIT (Resultado Operacional)	-309 825	-121 500	156 903	171 055	187 277	204 279	222 102	240 790	260 078	280 303	300 587	320 911	341 235
Juros e rendimentos similares obtidos													
Juros e gastos similares suportados													
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	-309 825	-121 500	156 903	171 055	187 277	204 279	222 102	240 790	260 078	280 303	300 587	320 911	341 235
Imposto sobre o rendimento do período			-32 950	-35 922	-39 328	-42 899	-46 642	-50 566	-54 616	-58 864	-63 180	-67 567	-72 029
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	-309 825	-121 500	123 953	135 134	147 949	161 381	175 461	190 224	205 462	221 440	237 407	253 344	269 206

5.9 Balanço Previsional

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ATIVO													
Ativo Não Corrente	5 841 913	10 881 216	10 338 931	9 796 647	9 254 363	8 712 079	8 149 795	7 627 511	7 085 226	6 542 942	6 387 158	6 231 373	6 075 589
Ativos fixos tangíveis	5 841 913	10 881 216	10 338 931	9 796 647	9 254 363	8 712 079	8 149 795	7 627 511	7 085 226	6 542 942	6 387 158	6 231 373	6 075 589
Propriedades de investimento													
Ativos Intangíveis													
Investimentos financeiros													
Ativo corrente	47 047	143 450	708 700	957 728	1 002 662	1 058 552	1 128 340	1 213 101	1 313 305	1 429 792	1 562 842	1 687 307	2 441 253
Inventários			8 615	8 875	9 143	9 422	9 710	10 009	10 318	10 637	10 966	11 302	11 649
Clientes													
Estado e Outros Entes Públicos	17 595	128 359	10 282										
Acionistas/sócios													
Outras contas a receber													
Diferimentos													
Outros Ativos financeiros			1 500	1 545	1 591	1 639	1 688	1 739	1 791	1 845	1 900	1 957	2 016
Caixa e depósitos bancários	29 452	15 091	688 303	947 308	991 927	1 047 492	1 116 942	1 201 353	1 301 196	1 417 310	1 549 976	1 674 048	2 427 588
TOTAL ATIVO	5 888 960	11 024 666	11 047 632	10 754 375	10 257 025	9 770 631	9 298 135	8 840 612	8 398 531	7 972 735	7 950 000	8 118 681	8 516 842
CAPITAL PRÓPRIO													
Capital realizado	1 265 000	2 310 000	2 310 000	2 310 000	2 310 000	2 310 000	2 310 000	2 310 000	2 310 000	2 310 000	2 310 000	2 310 000	2 310 000
Ações (quotas próprias)													
Outros instrumentos de capital próprio													
Reservas Legais				6 198	12 954	20 352	28 421	37 194	46 705	56 978	68 050	95 207	123 190
Outras Reservas								166 688	347 400	542 589	752 957	1 268 944	1 800 608
Excedentes de revalorização													
Resultados Transitados		-309 825	-431 325	-313 570	-185 193	-44 641	108 670	108 670	108 670	108 670	108 670	108 670	108 670
Outras variações no capital próprio	1 898 622	3 536 395	3 349 803	3 163 211	2 976 618	2 790 026	2 603 434	2 416 842	2 230 290	2 043 657	1 857 065	1 670 473	1 483 881
Resultado líquido do período	-309 825	-121 500	123 953	135 134	147 949	161 381	175 461	190 224	205 462	221 440	243 145	259 646	276 808
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO	2 853 797	5 415 070	5 362 431	5 300 972	5 262 329	5 237 117	5 225 986	5 229 618	5 248 487	5 283 335	5 639 887	6 012 941	6 403 157
PASSIVO													
Passivo não corrente	2 988 116	5 591 146	5 591 146	5 335 171	4 867 162	4 399 153	3 931 145	3 463 136	2 995 127	2 527 118	2 059 110	1 847 075	
Provisões													
Financiamentos externos													
Outras Contas a pagar	2 988 116	5 591 146	5 591 146	5 335 171	4 867 162	4 399 153	3 931 145	3 463 136	2 995 127	2 527 118	2 059 110	1 847 075	1 847 075
Passivo corrente	47 048	18 450	104 055	118 232	127 534	134 361	141 004	147 858	154 917	162 281	251 003	258 644	266 610
Fornecedores	47 048	18 450	66 646	67 894	69 947	72 072	74 273	76 552	78 901	81 335	83 837	86 396	89 041
Estado e Outros Entes Públicos				50 338	57 587	62 289	66 731	71 306	76 015	80 947	167 167	172 268	177 569
Acionistas/sócios													
Financiamentos Obtidos													
Outras contas a pagar													
Diferimentos													
TOTAL PASSIVO	3 035 164	5 609 596	5 695 201	5 453 403	4 994 696	4 533 514	4 072 149	3 610 994	3 150 044	2 689 400	2 310 113	2 105 740	2 113 685
TOTAL PASSIVO + CAPITALS PRÓPRIOS	5 888 960	11 024 666	11 047 632	10 754 375	10 257 025	9 770 631	9 298 135	8 840 612	8 398 531	7 972 734	7 950 000	8 118 681	8 516 842

5.10 Demonstração de Fluxos de Caixa Previsional

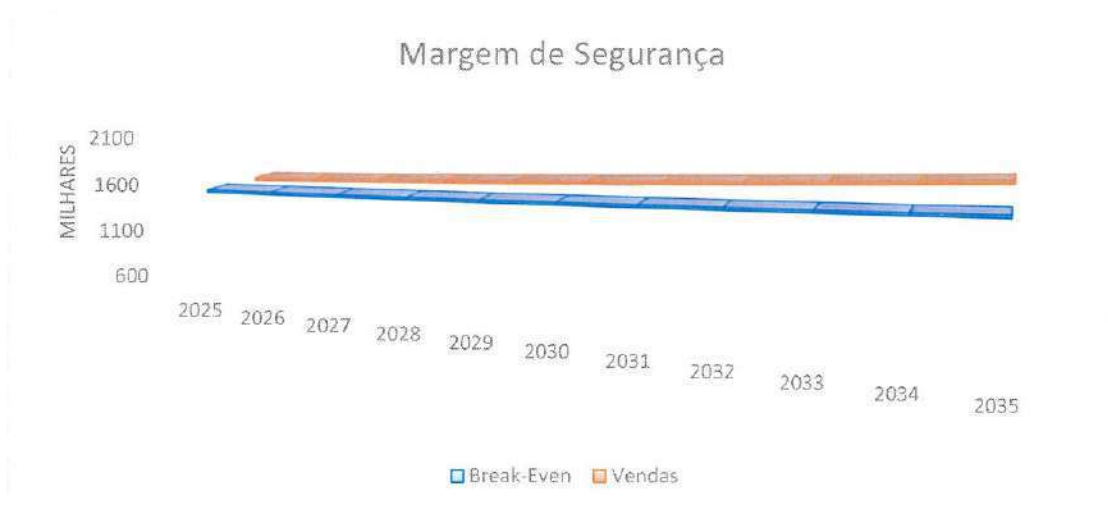
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Recebimentos de Clientes	0	0	1 536 873	1 583 398	1 631 548	1 681 605	1 733 656	1 787 788	1 843 608	1 901 668	1 961 294	2 021 991	2 084 838
Pagamentos a fornecedores	-517 523	-249 998	-751 552	-813 482	-837 308	-862 738	-889 073	-916 346	-944 466	-973 582	-1 003 536	-1 034 193	-1 065 843
Pagamentos ao Pessoal	0	0	-113 486	-116 891	-120 398	-124 010	-127 730	-131 562	-135 509	-139 575	-143 762	-148 075	-152 517
Caixa gerada pelas operações	-517 523	-249 998	671 835	653 025	673 842	694 857	716 853	739 879	763 632	788 511	813 996	839 723	866 478
Pagamentos/Recebimentos de IRC	0	0	0	-32 950	-35 922	-39 328	-42 899	-46 642	-50 566	-54 616	-58 864	-144 380	-148 767
Outros Pagamentos/Recebimentos	87 975	641 796	1 377	-105 096	-125 292	-131 956	-136 496	-140 818	-145 215	-149 771	-154 458	-159 236	-164 172
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	-429 548	391 798	673 213	514 980	512 628	523 573	537 459	552 420	567 852	584 123	600 675	536 106	553 540
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO													
Pagamentos resgatantes a:													
Ativos Fixos Tangíveis	-5 841 913	-3 750 463	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ativos Intangíveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investimentos Financeiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recebimentos provenientes de:													
Ativos Fixos Tangíveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ativos Intangíveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subsídios ao Investimento	1 898 622	1 637 773	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juros e Rendimentos Similares	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	-3 943 291	-4 112 689	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO													
Recebimentos provenientes de:													
Financiamentos Obrigados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realização de Capital e outros Instrumentos de Cap PP	2 205 319	1 951 756	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prestações Suplementares	2 047 797	1 696 273	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subsídios à Exploração	149 175	58 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagamentos resgatantes a:													
Financiamentos Obrigados	0	0	0	-255 975	-468 009	-468 009	-468 009	-468 009	-468 009	-468 009	-468 009	-212 034	0
Juros e Gastos Similares	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reduções de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subsídios Reembolsáveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	4 402 291	3 706 529	0	-255 975	-468 009	-468 009	-468 009	-468 009	-468 009	-468 009	-468 009	-212 034	0
Variação de Caixa	29 452	-14 362	673 213	259 005	44 619	55 564	69 450	84 411	99 843	116 114	132 666	324 072	553 540
Caixa no Início do Período	0	29 452	15 091	688 303	947 308	991 927	1 047 492	1 116 942	1 201 353	1 301 196	1 417 310	1 549 976	1 874 048
Caixa no Fim do Período	29 452	15 091	688 303	947 308	991 927	1 047 492	1 116 942	1 201 353	1 301 196	1 417 310	1 549 976	1 874 048	2 427 588

5.11 Análise do Break-Even e Margem de Segurança

O Break-Even Operacional apresenta um crescimento sustentado, com um crescimento médio anual de 26.172 €, o que significa um crescimento que representa menos de 2% do Volume de Negócios.

Este Projeto apresenta assim uma margem de segurança de entre os -17% e os -24%, o que significa que com base nestes pressupostos definidos pelo cliente, a Margem de Segurança apresenta valores adequados, o que significa que o projeto tem potencial de viabilidade e risco controlado.

No gráfico abaixo pode-se ver que a Margem de Segurança (amplitude entre as duas linhas) mostra um crescimento ao longo do tempo, o que significa uma proteção crescente do investidor, para os valores a mais longo prazo e consequentemente os valores mais incertos do projeto.



5.12 Cálculo do Custo de Capital do Projeto

A taxa de atualização dos free cash flows corresponde ao custo médio ponderado do capital (WACC – Weighted Average Cost of Capital), ou seja, à média ponderada do custo dos capitais próprios e alheios do projeto e foi calculada com base nos seguintes pressupostos:

Determinação do Custo do Capital Próprio

O Beta do foi obtido na Base de Dados "Damodaran" para mercados mundiais, para o setor da Hotelaria, a que acresceu o risco do país, também calculado por Damodaran, o valor obtido é de 1.09.

Para determinação da rendibilidade do ativo sem risco determinamos a Yield to Maturity de uma OT (ISIN: PTOTW0E0017) com maturidade em Outubro de 2032 e uma taxa de cupão de 2,25%. Segundo dados da Bloomberg a 4 de Novembro de 2022, a Yield desta OT cotava a uma taxa equivalente de 3,45%.

A rendibilidade Média do mercado foi determinada com valores da Central de Balanços do Banco de Portugal, onde se obteve uma média de 8,18%. Esta média foi determinada, excluindo Outliers da rendibilidade de 2020 e 2021.

Assim, utilizando o método do CAPM, o custo do Capital Próprio situa-se nos 8,60%

Determinação do Custo do Capital Alheio

Para o cálculo do Custo do Capital Alheio foi feita a média ponderada das TAEG de cada um dos Capitais, obtendo-se uma média ponderada de 1,29%. Este valor tão baixo decorre da situação em que o projeto é financiado em 35% por capitais alheios que têm um custo nulo (empréstimo reembolsável)

Determinação do WACC

Com base na estrutura dos capitais da empresa e com base no valor dos capitais investidos no último ano, tendo em consideração um IRC 21%, calculou-se um custo médio ponderado do capital (WACC) de 4,16% utilizando-se o modelo de Modigliani-Miller.

5.13 Avaliação

A Avaliação é efetuada de acordo com a metodologia dos Cash-Flow atualizados. Para a determinação do Valor do projeto foram calculados três indicadores, o VAL (Valor Atualizado Líquido), a TIR (Taxa Interna de Retorno) e o Pay-Back Period (Tempo necessário para o projeto se pagar).

De acordo com esta metodologia, o VAL do Projeto mostra o Excedente de Valorização do Projeto a valores atuais, ou seja, qual o montante que o investidor obtém, depois de pagar todo o investimento e o financiamento desse investimento. A TIR mostra o retorno do VAL, mas em termos relativos, este indicador mostra também a que distância é que esse retorno se encontra do custo do financiamento do projeto, qual mais longe a TIR se encontrar no custo de financiamento do projeto, mais seguro este é. Por último, o Pay-Back mostra a partir de que ano o projeto começa a gerar liquidez. Os projetos de Hotelaria são normalmente projeto de muito longo prazo, ou seja, são normalmente projetos com Pay-Backs elevados, dada a estrutura de ativos que comportam.

A análise do projeto obteve os seguintes resultados:

VAL do Projeto - 9 420 098

Este VAL significa que o investidor obterá, a valores atuais, o correspondente a 8.865.120 € de excedente, depois de o projeto pagar todo o seu investimento em 12 anos e pagar o seu financiamento à taxa média ponderada de 4,16%.

TIR do Projeto – 11,55%

Este valor representa em termos relativos o retorno do projeto em relação ao investimento realizado. Esta taxa compara com a taxa de financiamento e representa que existe uma margem de segurança ampla entre o custo de financiamento e o retorno do projeto. O projeto só se tornaria inviável se fosse financiado a taxas superiores a 10,90%.

Pay-back – 12 anos

Em projetos de hotelaria é normal que o pay-back seja muito longo, dada a estrutura dos ativos existentes. Este valor é perfeitamente aceitável.

5.14 Análise do Risco

Para avaliar a segurança do projeto foi realizada uma análise do risco, às variáveis exógenas do projeto, para se averiguar a solidez do VAL e todos os cenários possíveis de variação do modelo.

Para a Análise de risco utilizou-se a Metodologia de simulação de Montecarlo. Esta técnica de simulação, utiliza distribuições de probabilidade às variáveis exógenas e efetua um conjunto de iterações (10.000 cálculos) do valor do VAL, pondo as variáveis exógenas a variar segundo as distribuições de probabilidade definidas.

Para este caso definiram-se as seguintes variáveis exógenas:

- Taxa de juro do financiamento – Correlação direta com a taxa de inflação.
- Taxa de Crescimento dos Cash-Flow na perpetuidade – Distribuição uniforme com valor mínimo de 0.5% e máximo de 1.5%
- Vendas de dormidas no 1º ano – Distribuição normal com média 1.350.000 e desvio padrão de 150.000 €.
- Aluguer de sala – Distribuição uniforme com mínimo de 16 e máximo 20
- Taxa de inflação – Distribuição triangular com mínimo de 2%, mediana 3% e máximo 7%
- Custo das Matérias Consumidas:
 - Dormidas – Distribuição normal com média 15% e desvio-padrão de 5%
 - Bar – Distribuição normal com média 30% e desvio-padrão de 12%
 - Sala – Distribuição normal com média 10% e desvio-padrão de 1%
 - Fornecimentos e Serviços Externos variáveis:
 - Eletricidade – Distribuição normal com média 3% e desvio-padrão 0,5%
 - Água – Distribuição normal com média 2% e desvio-padrão 0,25%
 - Gás - Distribuição normal com média 4% e desvio-padrão 0,75%

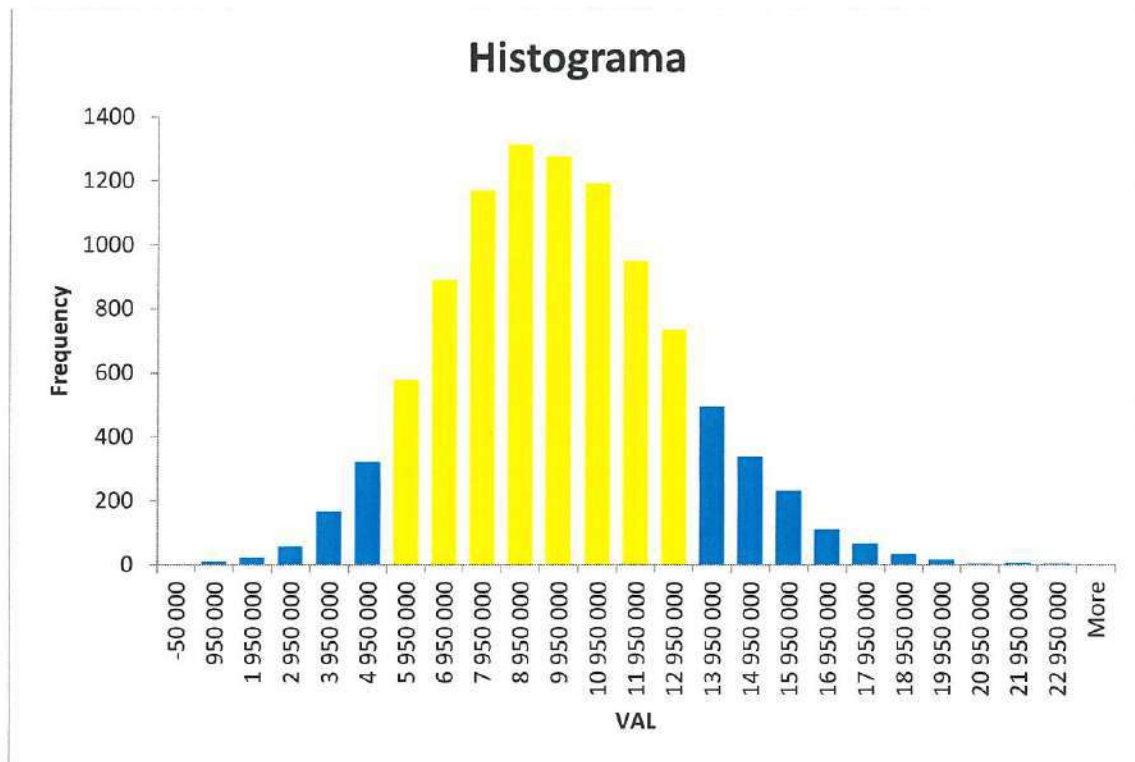
A simulação obteve os seguintes valores de Output:

VAL	
Média	9 486 019
Mediana	9 317 384
Standard Deviation	3 061 294
Range	22 772 166
Minimo	-46 183
Maximo	22 725 983
Count	10.000

A simulação mostra que o VAL Esperado será de 9.486.019 €, que em uma vez o VAL mínimo foi de -46 183 € e o VAL máximo foi de 22.725.983 €.

A probabilidade do projeto ser inviável é de 0.02% e há uma probabilidade de 90% do VAL se situar entre os 4.700.000 € e os 12.000.000 €.

Da análise do Histograma da simulação obteve-se os seguintes valores:



5.15 Conclusão

O projeto apresenta um VAL e uma TIR que indicam bom potencial de viabilidade do projeto. Mostra que o risco é baixo, mas está dependente dos seguintes condicionalismos.

- As vendas não podem descer abaixo de 17% dos valores projetados
- As margens têm que se manter dentro dos valores simulados
- O projeto exige uma candidatura a um sistema de incentivos que financie pelo menos 65% do investimento, sendo que 32.5% terá que ser não reembolsável.
- O projeto tem que ser financiado pelo menos em 20% por capitais próprios.
- O imóvel e todo o recheio terá que valer pelo menos 20.000.000 € em 2035, o que a valores atuais à taxa WACC, representa um valor próximo dos 12.200.000 €.

6. ANEXOS

Mapa Break-Even

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Vendas e serviços prestados	1 350 064,84	1 401 237,58	1 443 847,55	1 488 146,45	1 534 208,96	1 582 113,34	1 631 511,10	1 682 891,73	1 735 658,59	1 789 372,32	1 844 999,11
CMV/MC	206 749,57	212 989,15	219 436,11	226 117,53	233 042,88	240 221,97	247 622,07	255 294,25	263 181,10	271 240,93	279 571,71
FSE Variáveis	451 674,28	465 293,10	479 357,88	493 920,55	509 000,52	524 617,99	540 714,38	557 386,34	574 529,75	592 069,78	610 189,97
Margem Bruta de Contribuição	701 640,99	722 955,33	745 053,56	768 108,37	792 165,56	817 273,38	843 174,65	870 211,14	897 947,74	926 061,61	955 227,44
Ponto Crítico	1 128 032,04	1 150 995,99	1 174 627,47	1 198 922,75	1 223 904,89	1 249 594,07	1 276 058,62	1 303 279,09	1 331 344,45	1 360 327,51	1 390 161,07

Indicadores

RESULTADOS ECONÔMICOS DA ATIVIDADE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Valor acrescentado bruto - VAB	681 841	701 061	722 503	744 881	768 241	792 631	817 793	844 069	871 021	898 327	926 661
EBITDA	699 187	713 339	729 561	746 563	764 387	783 074	802 363	822 587	843 309	864 197	885 921
EBIT - Resultado Operacional	156 903	171 055	187 277	204 279	222 102	240 790	260 078	280 303	687 525	708 413	730 137
EBT - Resultado antes de imposto	156 903	171 055	187 277	204 279	222 102	240 790	260 078	280 303	687 525	708 413	730 137
Autofinanciamento	686 237	677 418	690 233	703 665	717 745	732 508	747 746	763 724	698 929	715 431	732 592

INDICADORES DE RENDIBILIDADE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Return On Investment (ROI)	2%	3%	3%	3%	3%	4%	4%	4%	10%	9%	9%
Rendibilidade do Activo	1%	1%	1%	2%	2%	2%	2%	3%	7%	7%	7%
Rotação do Activo	12%	13%	14%	16%	17%	18%	19%	21%	22%	22%	22%
Rendibilidade Líquida das vendas	10%	11%	11%	12%	13%	13%	31%	31%	31%	31%	31%
Rendibilidade dos Capitais Próprios (ROE)	2%	3%	3%	3%	3%	4%	4%	4%	10%	9%	9%

INDICADORES DE ESTRUTURA FINANCEIRA	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Autonomia Financeira	48%	49%	51%	54%	56%	59%	62%	66%	71%	74%	75%
Solvabilidade Geral	94%	97%	105%	116%	128%	145%	167%	196%	244%	286%	303%
Cobertura dos alívos não correntes	108%	109%	109%	111%	112%	114%	116%	119%	121%	126%	136%

INDICADORES DE LIQUIDEZ	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Liquidez geral	6,81	8,1	7,86	7,88	8	8,2	8,48	8,81	6,23	7,3	9,1
Liquidez Reduzida	6,73	8,03	7,79	7,81	7,93	8,14	8,41	8,75	6,18	7,25	9,1

INDICADORES DE RISCO NEGÓCIO	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Grau de Alevancia Operacional	96%	98%	99%	100%	101%	101%	102%	103%	103%	104%	105%
Grau de Alevancia Financeira	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Grau de Alevancia Combinada	98%	98%	99%	100%	101%	101%	102%	103%	103%	104%	105%

Cálculo da Yield

10

PTOTEWQOE0017

2.88%

Colação	99,0007
22	-91,4
23	2,62775
24	2,62775
25	2,62775
26	2,62775
27	2,62775
28	2,62775
29	2,62775
30	2,62775
31	2,62775
32	2,62775
33	2,62775
34	101,62845
Yield	3,45%

Cálculo do WACC	
Beta	1,09
Ativo s/ Risco	3,45%
Rendibilidade média do Mercado	8,18%
Custo do Capital Próprio	8,60%
Custo Médio Passivo Remunerado	0,00%
% do Capital Próprio	48,40%
% do Capital Alheio	51,60%
Capital Investido	10 881 216
WACC	4,16%

Avaliação

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Free Cash Flow do Equity	-5 812 460	-5 119 760	637 989	722 606	814 483	909 955	1 008 688	1 110 734	1 215 955	1 324 713	1 355 575	1 470 673	19 957 606

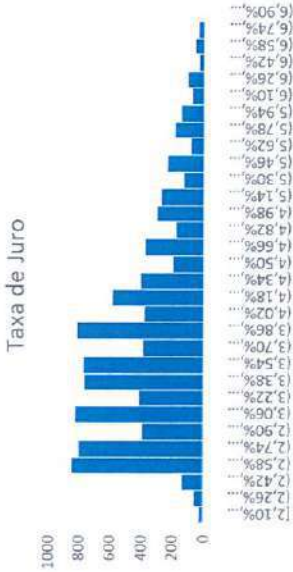
Valor Actual Líquido (VAL)	9 420 098
----------------------------	-----------

Taxa Interna de Rentabilidade	11,55%
-------------------------------	--------

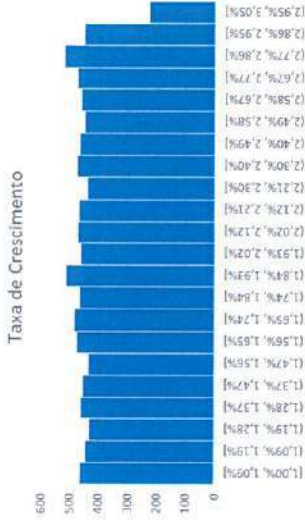
Pay Back period	12 Anos
-----------------	---------

Simulação Montecarlo

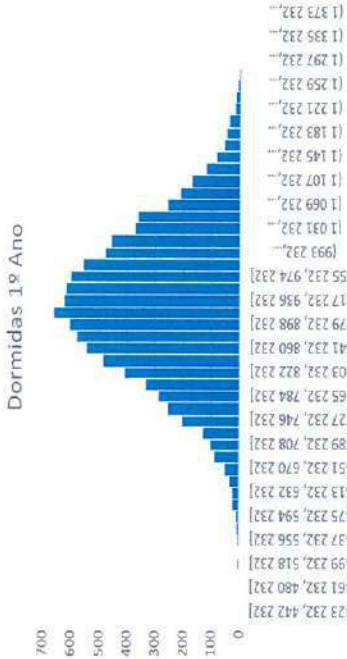
Variáveis	Taxa de Juro	
Mean		4,58%
Standard Error		0,01%
Median		4,50%
Mode		4,20%
Standard Deviation		1,07%
Sample Variance		0,01%
Kurtosis		-0,063
Skewness		0,544
Range		6,00%
Minimum		2,00%
Maximum		8,00%
Sum		457,926
Count		10000



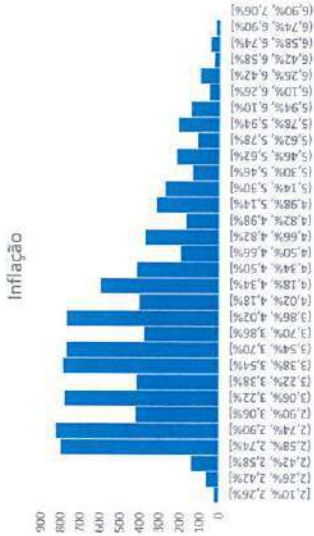
Taxa de Crescimento	
Mean	2,00%
Standard Error	0,01%
Median	2,00%
Mode	#N/A
Standard Deviation	0,57%
Sample Variance	0,00%
Kurtosis	-1,18
Skewness	0,01
Range	2,00%
Minimum	1,00%
Maximum	3,00%
Sum	199,9539
Count	9999



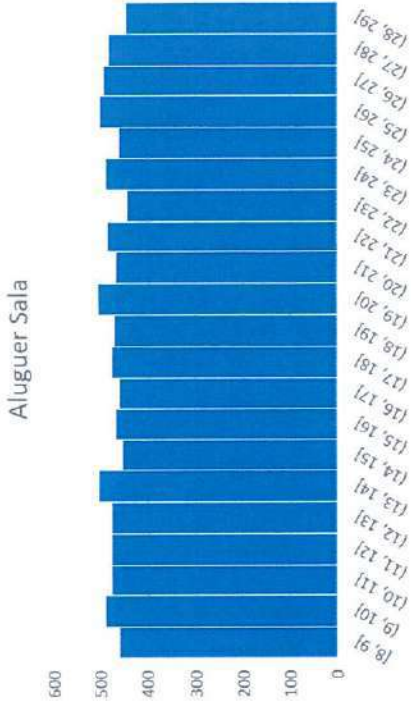
Dormidas 1º Ano	
Mean	919 985
Standard Error	1 200
Median	919 493
Mode	883 857
Standard Deviation	119 990
Sample Variance	1,44E+10
Kurtosis	0,042
Skewness	-0,001
Range	891 688
Minimum	469 970
Maximum	1 361 658
Sum	9,20E+09
Count	9999



Inflação	
Mean	3,91%
Standard Error	0,01%
Median	3,80%
Mode	3,60%
Standard Deviation	0,99%
Sample Variance	0,01%
Kurtosis	-0,134
Skewness	0,714
Range	5,00%
Minimum	2,00%
Maximum	7,00%
Sum	390,799
Count	10000



Aluguer de Sala	
Mean	18
Standard Error	0,06
Median	18
Mode	12
Standard Deviation	6
Sample Variance	36
Kurtosis	-1,19
Skewness	0,022
Range	20
Minimum	8
Maximum	28
Sum	179258
Count	9999





Processo nº: RII04/2023

Data de Registo: 23/03/2023

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

Nome/Designação do promotor: Rasto d'Opiniões, Unipessoal, 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, 23 de Março de 2023.

O Diretor da Área de Dinamização Económica e Atração de Investimento



Análise da Candidatura

Processo n.º RII04/2023

Informação – análise e apreciação da candidatura

Requerente: Rasto d'Opiniões, Unipessoal, Lda.

1. Introdução

A requerente Rasto d'Opiniões, Unipessoal, Lda. (doravante designada como Rasto d'Opiniões), pessoa coletiva n.º 516697226, com sede na Rua Penedo da Cruz, n.º 100, 4705-629 Braga apresentou em 23 de Março de 2023 uma candidatura no âmbito do Regulamento n.º 789/2016 de Concessão de Incentivos ao Investimento, publicado em Diário da República, 2ª Série, em 9 de Agosto de 2016.

A requerente tem projetado um investimento no Concelho de Braga, com um valor global de 11 520 215, 69€.

O investimento objeto de análise visa a criação de uma unidade hoteleira no centro histórico da cidade de Braga, mais concretamente de um Design Hotel na Rua de Janes. A requerente pretende edificar um hotel de 4 estrelas no centro da cidade, que venha a ser reconhecido como um equipamento ou unidade de referência no Concelho de Braga. Para isso, a requerente irá avançar com a aquisição e posterior reabilitação de dois edifícios situados na Rua de Janes, n.º 7 e 27-39, na União de Freguesias de S. José de S. Lázaro e S. João do Souto, 4700-318 Braga. O objetivo é adquirir e reabilitar os dois imóveis, preservando parcialmente as fachadas, e afetar-las ao exercício da atividade de hotelaria. O projeto está desenhado de forma que a unidade hoteleira em causa venha a dispor de 55 quartos no total, mais um apartamento. A proposta de intervenção nos edifícios passa pela conservação e melhoramento dos elementos estruturais e dos elementos decorativos, tendo em consideração o seu valor patrimonial e arquitetónico, conjugado com elementos arquitetónicos contemporâneos. A intervenção não contempla aumentos de área de implantação, mas prevê uma ampliação da área de construção. Um dos edifícios é o que albergava o antigo estabelecimento comercial “Casa Esperança” e nesse edifício prevê-se que o projeto do hotel se desenvolva por 5 pisos acima da cota de soleira. Este edifício será composto por dois volumes que têm ligação através do piso térreo, por um pátio interno e por uma caixa de escadas. Comportará uma parte da unidade hoteleira com 34 quartos. No que respeita ao segundo edifício a adquirir e reabilitar, será mantida a composição da fachada de 2 pisos existentes e comportará outra parte da unidade hoteleira com 21 quartos e 1 apartamento.

O valor previsto para este investimento ultrapassa os 11,5 milhões de euros e envolve a aquisição dos edifícios no valor de 2 010 000€, a realização de obras de reabilitação e trabalhos de construção civil num valor superior



a 5 700 000€, a aquisição de equipamentos num valor superior a 1 300 000€, a aquisição de equipamento de hotelaria no geral num valor que ultrapassa 1 700 000€ e a aquisição de serviços de arquitetura, design de interiores, comunicação e marketing num valor superior a 600 000€.

A requerente prevê também criar 9 postos de trabalho diretos no Concelho de Braga após o período de reconstrução dos edifícios. Estima que o projeto de reconstrução demore entre 18 e 24 meses. A exploração da unidade hoteleira terá início no ano 3 do projeto.

Em sede de candidatura, a requerente Rasto d'Opiniões juntou os seguintes elementos complementares:

- i) Acesso à certidão permanente da empresa;
- ii) Certidão de não dívida às Finanças;
- iii) Certidão de não dívida à Segurança Social;
- iv) Última declaração de IES apresentada (2021).

2. Elegibilidade da candidatura

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 e irá contribuir para gerar 9 postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 a 3 anos.

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	Condicionada aos processos de licenciamento a tramitar na Câmara Municipal de Braga.
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	Sim	A requerente apresenta uma situação económico-financeira equilibrada, conforme se pode constatar na informação disponível na IES junta.
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 9 postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 a 3 anos e envolve um valor global de 11 520 215, 69€.

Nessa medida, conclui-se que a candidatura cumpre as condições de acesso à concessão de incentivos, condicionada pelo cumprimento dos requisitos em matéria de licenciamento.

3. Apreciação da candidatura face aos critérios previstos no Regulamento

3.1. 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.

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 e a que irá permitir a



criação de 9 postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 a 3 anos. Braga tem crescido muito em termos populacionais e enquanto polo de inovação e produção de conhecimento, o que, aliado aos bons padrões de qualidade de vida, tem contribuído para a atração de empresas e negócios locais e de origem internacional. Também em termos turísticos se registou um acentuado crescimento da cidade, não só no que respeita ao número de visitantes, mas também ao tipo de turismo. Verificou-se um grande aumento do turismo de negócios e do turismo cultural e de eventos nos últimos anos. Esta mudança de padrão veio reclamar respostas por parte do mercado e fazer surgir mais negócios no ramo do alojamento, restauração e atividades de lazer. O projeto apresentado pela requerente virá ajudar a responder às necessidades de um mercado alvo muito específico, que está em crescimento na cidade e na região. Pese embora o recente contexto de pandemia e o efeito negativo que teve no setor do turismo a nível geral, constata-se que Braga tem ganho uma maior relevância nos últimos anos no setor do turismo da região Norte. Entendemos que o projeto apresentado constitui uma mais-valia para a cidade em termos de qualificação da oferta turística e pelas características do projeto de arquitetura desenvolvido, irá contribuir para uma valorização do património existente. Acresce o potencial de criação de emprego, que vai para além dos 9 postos de trabalho diretos que se estima que venha a criar no Concelho de Braga no curto prazo. Há também postos de trabalho indiretos que deverão ser considerados. Este Design Hotel virá juntar-se a outros equipamentos que se têm instalado na cidade e que têm contribuído para lhe dar um posicionamento diferente a nível de alojamento turístico. É de salientar que o projeto apresentado irá permitir reabilitar edifícios localizados no centro histórico da cidade, conferindo-lhes nova vida e contribuindo para atrair mais pessoas para o centro de Braga. Sublinhe-se que o objetivo do promotor é implementar o conceito de estabelecimento de turismo 4.0, integrando serviços inovadores e promovendo a sustentabilidade da região. É expectável que a instalação desta unidade hoteleira tenha também um efeito multiplicador relativamente a outros negócios no centro da cidade.

3.2. 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.

Relativamente a este ponto, parece-nos importante notar que a Rasto D'Opiniões, Unipessoal, Lda. estima criar 9 postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 a 3 anos, imediatamente após a conclusão dos trabalhos de reabilitação dos edifícios, e surgirão também postos de trabalho indiretos em virtude dos serviços que a empresa irá subcontratar para apoio na manutenção da unidade hoteleira. Uma boa parte dos postos de trabalho a criar são qualificados. É também referida na candidatura a aposta que irão fazer na formação dos colaboradores, como fator importante para o sucesso e motivação dos mesmos e como garantia de um serviço de excelência.

3.3. Impacto ambiental e compromisso ambiental do projeto.

Não são feitas referências na candidatura a este tópico.



3.4. 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.

É referido na candidatura que a nova unidade hoteleira irá integrar elementos de cariz inovador, como tecnologia especializada, robótica, domótica, atendimento com bots, espelhos inteligentes, etc., tendo em vista o hotel funcionar de forma inteligente. É também uma mais-valia para este projeto a localização central e privilegiada, que, além do mais, irá permitir revitalizar um edifício referência da cidade.

Quanto à estrutura económica do projeto, de acordo com os dados apresentados no Plano de Investimento, o Break-Even Operacional deste negócio apresenta um crescimento sustentado, com um crescimento médio anual de 26.172€. A previsão é de que a Margem de Segurança do negócio cresça também ao longo do tempo, o que representa uma proteção crescente do investidor para os valores a mais longo prazo. O pay-back é de 12 anos, o que em projetos de hotelaria é perfeitamente aceitável, dado que normalmente são longos. O projeto parece apresentar um bom potencial de viabilidade de acordo com os resultados do estudo realizado.

4. Incentivos a conceder e quantificação

4.1. 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, nos termos da lei e do Regulamento nº 789/2016 de Concessão de Incentivos ao Investimento

4.2. Relativamente aos fatores de atribuição dos incentivos:

4.2.1.

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

4.2.2.



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%	

4.2.3.

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

4.2.4.

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%)	

4.2.5. [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 surbanísticas de edificação e respectiva utilização (€) – caso existam

CP – Classificação final do projeto (%)

VR – Valor total de redução/benefícios (€)

$$52,5\% = 40\% + 0 + 7,5\% + 0 + 5\% + 0 + 0$$

$$VR = (52,5\% * IMT) + (52,5\% * IMI) + (52,5\% * TM)$$

5. Termos da concessão dos incentivos

Os objetivos do projeto de investimento em causa são:

- a) A realização, durante o Período do Investimento, de um investimento com um valor global de €11 520 215, 69 (onze milhões, quinhentos e vinte mil, duzentos e quinze euros e sessenta e nove cêntimos), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo II do Contrato de Investimento;
- b) A aquisição de dois imóveis localizados na Rua de Janes, nºs 7 e 27-39, na União de Freguesias de S. José de S. Lázaro e S. João do Souto, 4700-318 Braga, no valor de 2 010 000€;
- c) A realização de obras de reabilitação dos imóveis referidos na alínea b) no valor de 5 719 217€ e adaptação dos imóveis ao exercício da atividade de hotelaria;
- d) A instalação nos imóveis referidos na alínea b) de uma unidade hoteleira de 4 estrelas;
- e) A aquisição de equipamentos no valor de 1 302 062,69€, conforme indicado no Plano de Investimento;
- f) A aquisição de equipamentos destinados à utilização em hotelaria no valor de 1 789 936€, conforme indicado no Plano de Investimento;
- g) A aquisição de serviços de arquitetura, design de interiores, marketing e comunicação no valor de 639 000€, conforme indicado no Plano de Investimento;
- h) A criação de 9 (nove) postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 a 3 anos a contar do início do 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. A concessão dos incentivos estará condicionada à obtenção dos necessários licenciamentos e autorizações urbanísticas, que permitam a instalação da atividade de hotelaria nos imóveis em causa, bem como a emissão da respetiva licença de utilização ao requerente.

Em resultado da aplicação da fórmula prevista no artigo 7º, número 4 do Regulamento, deverá ser atribuído um incentivo de 52,5% de redução sobre o valor bruto do IMT a pagar pela Rasto d'Opiniões.

Deverá ser atribuído um incentivo de 52,5% de redução sobre o valor bruto do IMI a pagar pela Rasto d'Opiniões, pelo período de 3 anos.

Deverá ainda ser concedido à Rasto d'Opiniões um incentivo sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 52,5%.

Os incentivos constituem contrapartida do exato e pontual cumprimento pela Rasto d'Opiniões 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 Rasto d'Opiniões dos objetivos e obrigações que lhe estão fixados nos termos e condições do contrato de investimento;
- b) Caso a Rasto d'Opiniões 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 Rasto d'Opiniões de informações falsas sobre a sua situação ou viciação de dados fornecidos na apresentação, apreciação e acompanhamento do Projeto.

O não cumprimento pela Rasto d'Opiniões 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.



6. Proposta

Propõe-se a atribuição dos seguintes incentivos à Rasto d'Opiniões:

- a) Incentivos sobre o valor bruto do IMT de redução de 52,5% (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo);
- b) Incentivos sobre o valor bruto do IMI de redução de 52,5%, pelo período de 3 anos (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo);
- c) Incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 52,5% (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

A Rasto d'Opiniões, Unipessoal, Lda, apresenta um projeto de investimento no valor de 11 520.215,69€, que visa a criação de uma unidade hoteleira no centro histórico da cidade de Braga, mais concretamente de um Design Hotel na Rua de Janes. A empresa pretende edificar um hotel de 4 estrelas no centro da cidade, que venha a ser reconhecido como um equipamento ou unidade de referência no Concelho de Braga.

Para isso, a empresa irá adquirir e posteriormente reabilitar dois edifícios situados na Rua de Janes, nº 7 e 27-39. O objetivo é adquirir e reabilitar os dois imóveis, preservando parcialmente as fachadas, e afetá-los ao exercício da atividade de hotelaria.

O projeto prevê que a unidade hoteleira em causa venha a disponibilizar um total de 55 quartos e mais um apartamento neste espaço.

A proposta de intervenção nos edifícios passa pela conservação e melhoramento dos elementos estruturais e dos elementos decorativos, tendo em consideração o seu valor patrimonial e arquitetónico, conjugado com elementos arquitetónicos contemporâneos.

Um dos edifícios, com 5 pisos, será composto por dois volumes que têm ligação através do piso térreo, por um pátio interno e por uma caixa de escadas e comportará uma parte da unidade hoteleira com 34 quartos. No que respeita ao segundo edifício a adquirir e reabilitar, será mantida a composição da fachada de 2 pisos existentes e comportará outra parte da unidade hoteleira com 21 quartos e 1 apartamento

O investimento total previsto envolve a aquisição dos edifícios no valor de 2 010.000€, a realização de obras de reabilitação e trabalhos de construção civil num valor superior a 5 700.000€, a aquisição de equipamentos num valor superior a 1 300.000€, a aquisição de equipamento de hotelaria no geral num valor que ultrapassa 1 700.000€ e a aquisição de serviços de arquitetura, design de interiores, comunicação e marketing num valor superior a 600.000€.

A empresa com o CAE 55111 - Hotéis com restaurante, prevê criar 9 postos de trabalho diretos no Concelho de Braga após o período de reconstrução dos edifícios (havendo ainda postos de trabalho indiretos que deverão ser considerados), e estima que o projeto de reconstrução demore entre 18 e 24 meses, estando a exploração da unidade hoteleira prevista para iniciar no ano 3 do projeto.

No seguimento de uma estratégia do Município de Braga para atração de grandes investimentos, que permitam criar, novas unidades hoteleiras de forma a poder dar resposta ao crescente aumento do Turismo no Concelho, seja do Turismo de Lazer, Cultural, de Eventos ou



de Negócios, este projeto apresenta-se como uma resposta a essa necessidade. O projeto apresentado pela empresa representa assim uma resposta às necessidades de um mercado alvo muito específico, que está em crescimento na cidade e na região, constituindo ainda uma mais-valia para a cidade em termos de qualificação da oferta turística, nomeadamente pelas características do projeto de arquitetura desenvolvido, que irá contribuir para uma valorização do património existente.

O projeto apresentado, que irá permitir a reabilitação de 2 edifícios localizados no centro histórico da cidade, conferindo-lhes nova vida e contribuindo para atrair mais pessoas para o centro de Braga, será ainda objeto de implementação do conceito de estabelecimento de turismo 4.0, integrando serviços inovadores e promovendo a sustentabilidade da região.

O projeto prevê ainda, que a nova unidade hoteleira, venha a integrar elementos de cariz inovador, como tecnologia especializada, robótica, domótica, atendimento com bots, espelhos inteligentes, etc., de forma, a que esta venha a funcionar de forma inteligente. É também uma mais-valia para este projeto a localização central e privilegiada, que, além do mais, irá permitir revitalizar um edifício referência da cidade.

No geral o projeto parece apresentar um bom potencial de viabilidade de acordo com os resultados do estudo apresentado pela empresa, sendo o pay-back estimado pelos investidores de 12 anos (um período longo, mas que se considera ser aceitável em projetos de hotelaria).

No entanto, a empresa, que tem apenas 1 ano de existência, é considerada uma empresa jovem, não registando contudo neste período qualquer processo judicial, e não constando ainda até à presente data da lista pública de execuções. De igual forma, relativamente à sua situação contributiva, neste período a empresa não consta, nem nunca constou da lista de devedores perante a Autoridade Tributária e Aduaneira, nem consta, nem nunca constou da lista de devedores perante o Sistema de Segurança Social.

Os últimos dados financeiros disponíveis nas fontes oficiais são recentes, facto que é considerado favorável na avaliação do risco de failure. No entanto, com base no relatório financeiro consultado na plataforma da Informa D&B, somente temos disponíveis os dados do ano de 2021 (por a empresa apenas ter 1 ano) não havendo ainda valores relativos às vendas e prestação de serviços (que foram de 0,00 euros), e não podendo ainda estabelecer-se uma análise comparativa com períodos anteriores.

Por outro lado, e segundo as fontes oficiais consultadas, esta empresa não regista incidentes em aberto (numa análise que vai até aos últimos 5 anos de atividade, o que neste caso cobre toda a atividade da empresa desde a sua recente criação), tendo ainda esta zona geográfica e este setor de atividade em que a empresa se insere denotado um nível de risco de failur médio.



Outros dados que permitem concluir pela capacidade da empresa em matéria de resiliência, capacidade financeira e de sustentabilidade e viabilidade do projeto, poderão ser considerados pelo facto de a Sócia-Gerente da empresa estar ainda relacionada com outras empresas e investimentos, nomeadamente do setor da Engenharia, Construção, setor Imobiliário e Real Estates e de Empreendimentos Turísticos, nomeadamente: na DETALHES FIRMES - ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS, LDA; EVOLAJE - ESTRUTURAS DE BETÃO E PRÉ-FABRICADOS, LDA; CORRENTE SUBLIME, LDA; SWEET TROPIC - IMOBILIÁRIA, LDA; ARGUMENTOS CONVINCENTES, LDA; e na ALVOLAIA, LDA, onde é Sócia-Gerente; E na ENERGIA ILIMITADA, S.A.; CÍRCULO DIGITAL, S.A.; OPÇÃO SUBLIME, S.A.; e na ABISPARK, S.A., onde é Administradora Única; e na ALEXANDRE BARBOSA BORGES, SGPS, S.A.; NICOLAU DE MACEDO, S.A.; ALEXANDRE BARBOSA BORGES, S.A.; IRMÃOS BORGES - IMOBILIÁRIA, S.A.; NORURB, S.A.; ALEXANDRE BARBOSA BORGES II, IMOBILIÁRIA, S.A.; MADEIRASAFARIS - EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS, S.A.; HENRIQUES & HENRIQUES, S.A.; e na ALEXANDRE BARBOSA BORGES - INVESTIMENTOS INTERNACIONAIS, SGPS, S.A. onde é Vogal do Conselho de Administração.

Pelo valor do projeto, capacidade de investimento dos seus promotores e demais dados analisados, o parecer técnico sobre o Interesse Económico do projeto de investimento da Rasto d'Opiniões, Unipessoal, Lda é favorável, contribuindo para a requalificação de espaços no centro histórico de Braga, criando novas soluções de alojamento para resposta ao crescente número de turistas que visitam Braga e criando mais emprego, direto e indireto.

Braga, 2 de Maio de 2023

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, 4715-558 Braga, neste ato representada pelo Senhor Administrador Executivo, Carlos Duarte Oliveira e Silva, designada para efeitos do presente contrato por InvestBraga;

E

Rasto d'Opiniões, Unipessoal, Lda., pessoa coletiva n.º 516 697 226, com sede na Rua Penedo da Cruz, n.º 100, 4705-629 Braga, neste ato representada pela Gerente, Luciana Emília Elesbão de Oliveira Borges, designada para efeitos do presente contrato por Rasto d'Opiniões ou requerente;

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), t) 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 Rasto d'Opiniões pretende realizar um investimento, no Concelho de Braga, no valor de €11 520 215, 69 (onze milhões, quinhentos e vinte mil, duzentos e quinze euros e sessenta e nove cêntimos), a aplicar na aquisição de dois imóveis localizados na Rua de Janes, n.ºs 7 e 27-39, na União de Freguesias de S. José de S. Lázaro e S. João do Souto, 4700-318 Braga, na realização de obras de reabilitação desses imóveis e adaptação dos mesmos para o exercício da atividade de hotelaria, na aquisição de equipamentos e na aquisição de serviços de arquitetura, design de interiores, comunicação e marketing;
- E) O investimento referido no considerando anterior irá contribuir para a valorização da estrutura económica e empresarial do Concelho, irá gerar 9 novos postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 a 3 anos a contar do início do Período de Investimento;
- 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 Rasto d'Opiniões 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 Rasto d'Opiniões;
- f) Partes – A InvestBraga, o MB e a Rasto d'Opiniões;
- g) Projeto – Aquisição de dois imóveis, melhor identificados na al. j) da presente cláusula e respetiva reabilitação e adaptação desses imóveis para o desenvolvimento da atividade de hotelaria, aquisição de equipamentos e aquisição de serviços de arquitetura, design de interiores, comunicação e marketing, de acordo com o Plano de Investimento que constitui 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 2 (dois) anos;
- i) Vigência do Acordo – Período correspondente ao Período do Investimento;
- j) Imóveis – Os imóveis localizados na Rua de Janes, n.ºs 7 e 27-39, na União de Freguesias de S. José de S. Lázaro e S. João do Souto, 4700-318 Braga, no concelho de Braga.

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 com um valor global de €11.520.215,69 (onze milhões, quinhentos e vinte mil, duzentos e quinze euros e

sessenta e nove cêntimos), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo II ao presente Contrato;

b) A aquisição de dois imóveis localizados na Rua de Janes, n.ºs 7 e 27-39, na União de Freguesias de S. José de S. Lázaro e S. João do Souto, 4700-318 Braga, no concelho de Braga, no valor de €2.010.000;

c) A realização de obras de reabilitação dos imóveis referidos na alínea b) do n.º 1 da presente cláusula, no valor de €5.719.217 e adaptação dos referidos imóveis ao exercício da atividade de hotelaria;

d) A instalação nos imóveis referidos na alínea b) do n.º 1 da presente cláusula de uma unidade hoteleira de 4 estrelas;

e) A aquisição de equipamentos no valor de €1.302.062,69, conforme indicado no Plano de Investimento;

f) A aquisição de equipamentos destinados à utilização em hotelaria no valor de €1.789.936, conforme indicado no Plano de Investimento;

g) A aquisição de serviços de arquitetura, design de interiores, marketing e comunicação no valor de €639.000, conforme indicado no Plano de Investimento;

h) A criação de 9 postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 a 3 anos a contar do início do 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 Rasto d'Opiniões 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 Rasto d'Opiniões fornecer-lhe todas as informações, documentos e esclarecimentos necessários e relevantes para o efeito.
2. Em qualquer caso, a Rasto d'Opiniões, 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 Rasto d'Opiniões 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 RASTO D'OPINIÕES

1. Pelo presente Contrato, e sem prejuízo do disposto noutras cláusulas contratuais, a Rasto d'Opiniões obriga-se a:
 - a) Realizar, durante o Período do Investimento, um investimento com um valor global de €11.520.215,69 (onze milhões, quinhentos e vinte mil, duzentos e quinze euros e sessenta e nove centimos), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo II ao presente Contrato;
 - b) Alcançar os objetivos previstos na Cláusula 2.ª;
 - c) Adquirir os imóveis localizados na Rua de Janes, n.ºs 7 e 27-39, na União de Freguesias de S. José de S. Lázaro e S. João do Souto, 4700-318 Braga, no concelho de Braga, no valor de €2.010.000;
 - d) Realizar obras de reabilitação dos imóveis referidos na alínea c) do n.º 1 da presente cláusula, no valor de €5.719.217, com utilização de processos conformes às disposições ambientais legais em vigor, após obtenção dos licenciamentos e

autorizações necessários e a adaptar os referidos imóveis ao exercício da atividade de hotelaria;

- e) Instalar nos imóveis referidos na alínea c) do n.º 1 da presente cláusula uma unidade hoteleira de 4 estrelas;
- f) Adquirir equipamentos no valor de €1.302.062,69, conforme indicado no Plano de Investimento;
- g) Adquirir equipamentos destinados à utilização em hotelaria no valor de €1.789.936, conforme indicado no Plano de Investimento;
- h) Adquirir serviços de arquitetura, design de interiores, marketing e comunicação no valor de €639.000, conforme indicado no Plano de Investimento;
- i) Criar 9 postos de trabalho diretos no Concelho de Braga no período de 2 a 3 anos a contar do início do Período do Investimento;
- j) Desenvolver a sua atividade, pelo período de pelo menos 10 (dez) anos, no Concelho de Braga;
- k) Cumprir com as suas obrigações fiscais e perante a Segurança Social;
- l) 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;
- m) Manter uma situação financeira equilibrada;
- n) 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;
- o) Facultar à InvestBraga e ao MB, ou a qualquer outra entidade por estes nomeada, livre acesso aos locais de realização do Projeto.

2. As obrigações previstas nas alíneas a) a h) do número 1 da presente cláusula devem ser executadas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) 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 Rasto d'Opiniões beneficiará dos seguintes incentivos ao investimento:

- a) Incentivos sobre o valor bruto do IMT de redução de 52,5% (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo);
- b) Incentivos sobre o valor bruto do IMI de redução de 52,5%, pelo período de 3 (três) anos (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo);
- c) Incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 52,5% (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo).

2. Sem prejuízo do estabelecido no n.º 2 do artigo 8º do Código do IMI, os incentivos referidos na al. b) do número anterior não poderão entrar em vigor antes da obtenção dos necessários licenciamentos e autorizações urbanísticas.

3. 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.

4. Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.^a, o não cumprimento pela Rasto d'Opiniões 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 Rasto d'Opiniões 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 Rasto d'Opiniões dos objetivos e obrigações fixadas nos termos e condições constantes do presente Contrato e Anexos.

CLÁUSULA 8.^a

INCUMPRIMENTO PELA RASTO D'OPINIÕES

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 Rasto d'Opiniões 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 Rasto d'Opiniões, poderá resolver o Contrato, independentemente de qualquer interpelação, tendo direito, designadamente, ao pagamento pela Rasto d'Opiniões do montante correspondente às receitas tributárias, provenientes da cobrança dos impostos a cuja receita o MB tem direito (designadamente o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, o imposto municipal sobre imóveis e demais taxas municipais de que o requerente beneficiou de redução ou isenção), 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 Rasto d'Opiniões 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.

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, 4715-558 Braga
 - b) MB
Att. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Braga
Dr. Ricardo Bruno Antunes Machado Rio
Praça do Município, 4730-749 Braga
 - c) Rasto d’Opiniões, Unipessoal, Lda.
Att. Sra. Gerente
Luciana Emília Elesbão de Oliveira Borges
Rua Penedo da Cruz, n.º 100, 4705-629 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.ª

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.ª, se entretanto não for revogado ou resolvido.

Feito em Braga, aos dias do mês de de 2023, em 3 exemplares.

Pela InvestBraga

Pelo MUNICÍPIO DE BRAGA

Pela Rasto d'Opiniões, Unipessoal, Lda.