

# MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

---

**Projeto de Investimento em Espaço de Eventos e Alojamento**

**Foros da Charneca – Benavente**

DELDASH, EVENTOS, LDA.

NIF: 510913822

## Índice

Projeto de Investimento em Espaço de Eventos e Alojamento .....	1
Foros da Charneca – Benavente .....	1
1. ENQUADRAMENTO NA TIPOLOGIA DE AÇÃO/OPERAÇÃO .....	3
2. IDENTIFICAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DO INVESTIMENTO.....	3
3. OBJETIVOS, NECESSIDADE, OPORTUNIDADE E RESULTADOS.....	4
3.1. Objetivos do Projeto .....	4
3.2. Necessidade e Oportunidade .....	4
3.3. Resultados Esperados.....	4
4. INDICADORES DE REALIZAÇÃO E RESULTADO .....	5
5. CARACTERIZAÇÃO TÉCNICA E FUNDAMENTAÇÃO DE CUSTOS.....	5
5.1. Descrição Técnica do Investimento .....	5
5.2. Fundamentação e Mapa de Custos.....	6
6. CRONOGRAMA FÍSICO E FINANCEIRO.....	7
7. CONTRIBUTO PARA ANÁLISE DE MÉRITO .....	8
7.1. Critério A – Adequação à Estratégia.....	8
7.2. Critério B – Qualidade .....	9
7.3. Critério C – Capacidade de Execução.....	10
7.4. Critério D – Impacto.....	10
8. ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA.....	11

## 1. ENQUADRAMENTO NA TIPOLOGIA DE AÇÃO/OPERAÇÃO

O presente projeto de investimento enquadra-se no Aviso ALT2030-2024-52, inserido no Programa Regional do Alentejo 2021-2027, especificamente na Prioridade 1A - "Alentejo mais Competitivo e Inteligente", Objetivo Específico 1.3 - "Reforçar o crescimento sustentável e a competitividade das PME, bem como a criação de emprego nas PME, inclusive através de investimentos produtivos".

A operação insere-se na Tipologia de Intervenção RS01.3-01-03 – Investimentos de base territorial, correspondendo à Tipologia de Operação 1042 – "Criação, expansão ou modernização de micro e pequenas empresas (SI)". Trata-se de um projeto de expansão e modernização de uma microempresa com mais de 3 anos de atividade, que visa a diversificação da base produtiva regional através do desenvolvimento de um espaço integrado de eventos e experiências turísticas no Ribatejo.

O projeto alinha-se com a Estratégia Regional de Especialização Inteligente do Alentejo (RIS3), contribuindo para os domínios transversais de "Digitalização da Economia" e "Circularidade da Economia", através da implementação de soluções sustentáveis como painéis solares e captação de água própria, bem como da integração de ferramentas digitais na gestão e promoção do espaço.

A atividade económica principal enquadrada na Divisão 56 – Restauração e similares, e na Divisão 55 – Alojamento, ambas elegíveis no âmbito do presente aviso quando enquadradas nos domínios transversais da RIS3 Alentejo, o que se verifica no presente caso.

## 2. IDENTIFICAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DO INVESTIMENTO

A DELDASH, EVENTOS, LDA. é uma microempresa portuguesa sediada no distrito de Lisboa mas com instalações na região do Ribatejo, dedicada à organização de eventos e experiências turísticas. A empresa detém uma propriedade em Foros da Charneca, concelho de Benavente, com características únicas que a tornam ideal para o desenvolvimento de um projeto integrado de eventos, alojamento e experiências autênticas no Ribatejo.

A propriedade localiza-se a aproximadamente 45 minutos de Lisboa, numa zona tranquila mas acessível, beneficiando da proximidade ao rio Tejo e da envolvência natural característica da região. O espaço atual dispõe de três casas, duas garagens, uma piscina e infraestruturas de sustentabilidade já implementadas, nomeadamente captação de água através de furo próprio e produção de energia através de painéis solares.

O investimento proposto visa a expansão e modernização das infraestruturas existentes, transformando a propriedade num espaço de referência para eventos corporativos e sociais, com especial enfoque no mercado de casamentos de estrangeiros em Portugal, turismo cultural e turismo de natureza. Esta estratégia responde a uma lacuna identificada no mercado regional, onde existe procura crescente por espaços que combinem autenticidade, sustentabilidade e qualidade de serviço.

A justificação do investimento assenta em três pilares fundamentais: primeiro, a valorização de um ativo existente com elevado potencial de desenvolvimento; segundo, a resposta a uma procura de

mercado identificada e crescente; terceiro, o contributo para a diversificação da base económica regional e para a fixação de população em territórios de baixa densidade.

### **3. OBJETIVOS, NECESSIDADE, OPORTUNIDADE E RESULTADOS**

#### **3.1. Objetivos do Projeto**

O projeto tem como objetivo principal criar um espaço integrado de eventos e experiências no Ribatejo, que valorize a cultura e o ambiente local, oferecendo aos visitantes uma proposta única que combina tradição, natureza e sustentabilidade.

Os objetivos específicos incluem: a modernização e requalificação das infraestruturas existentes para acolhimento de eventos de média dimensão; a criação de capacidade de alojamento complementar através da instalação de bangalôs; o desenvolvimento de um Food Garden que valorize a gastronomia regional; a implementação de uma oferta integrada de experiências que inclua passeios de barco no Tejo, enoturismo, passeios a cavalo e BTT; e o posicionamento do espaço como referência regional para eventos sustentáveis e turismo de experiência.

#### **3.2. Necessidade e Oportunidade**

A necessidade do investimento decorre da identificação de uma lacuna no mercado regional de espaços para eventos que combinem autenticidade, qualidade e sustentabilidade. O crescimento do turismo em Portugal, particularmente do segmento de casamentos de estrangeiros e do turismo de experiência, cria uma oportunidade significativa para projetos diferenciados que ofereçam mais do que simples infraestruturas.

A região do Ribatejo, apesar do seu rico património cultural e natural, encontra-se subaproveitada em termos de oferta turística qualificada. A proximidade a Lisboa, combinada com a autenticidade das tradições locais e a beleza natural do rio Tejo, constitui uma vantagem competitiva que o presente projeto pretende capitalizar.

A oportunidade é reforçada pelo contexto atual de valorização crescente de experiências autênticas e sustentáveis por parte dos consumidores, bem como pela disponibilidade de apoios públicos para projetos que contribuam para a diversificação da base produtiva regional e para a coesão territorial.

#### **3.3. Resultados Esperados**

Com a implementação do projeto, esperam-se os seguintes resultados: aumento do volume de negócios da empresa de 662.220€ em 2025 para mais de 1.300.000€ em 2028, representando um crescimento superior a 97% em três anos; criação de 3 novos postos de trabalho, passando de 5 para 8 colaboradores; posicionamento do espaço como referência regional para eventos sustentáveis; contributo para a dinamização económica da região através da criação de sinergias com produtores e prestadores de serviços locais; e promoção da região do Ribatejo como destino turístico de qualidade.

A nível de impacto territorial, o projeto contribuirá para a fixação de população em território de baixa densidade, para a valorização do património cultural e natural da região, e para a diversificação da base económica local, reduzindo a dependência de atividades tradicionais.

## 4. INDICADORES DE REALIZAÇÃO E RESULTADO

O projeto compromete-se com os seguintes indicadores de realização e resultado, em conformidade com o estabelecido no Aviso:

Indicadores de Realização:

- RP0067 – Postos de trabalho a manter: 5 postos de trabalho (ETI) serão mantidos durante a execução do projeto, correspondendo ao quadro de pessoal existente à data da candidatura.

Indicadores de Resultado:

- RPR093 – Manutenção do número de postos de trabalho nos 6 meses após a conclusão do projeto: Compromisso de manutenção dos 5 postos de trabalho existentes, acrescidos dos 3 novos postos criados, totalizando 8 postos de trabalho.
- RCR01 – Empregos criados nas entidades apoiadas: Previsão de criação de 3 novos postos de trabalho em ETI, distribuídos pelas áreas operacional (2 colaboradores) e administrativa (1 colaborador), representando um aumento de 80% no quadro de pessoal.

A empresa compromete-se ainda com o aumento do volume de negócios, projetando um crescimento de aproximadamente 30% no primeiro ano completo de operação após a conclusão do investimento, e de 97% até ao terceiro ano pós-projeto.

Estes indicadores foram definidos de forma realista e fundamentada nas projeções financeiras do plano de negócios, assegurando um Grau de Cumprimento (GC) superior a 85%, conforme exigido para manutenção da intensidade de apoio contratada.

## 5. CARACTERIZAÇÃO TÉCNICA E FUNDAMENTAÇÃO DE CUSTOS

### 5.1. Descrição Técnica do Investimento

O investimento proposto contempla um conjunto integrado de intervenções que visam a modernização e expansão das infraestruturas existentes na propriedade de Foros da Charneca. As principais componentes do investimento são:

**Design de Interiores:** Projeto de requalificação dos espaços interiores das casas existentes, incluindo conceção de ambientes, seleção de materiais e acompanhamento de obra, visando criar espaços acolhedores e funcionais para acolhimento de eventos e hóspedes.

**Equipamento de Louça e Cutelaria:** Aquisição de equipamento de mesa profissional para serviço de catering e eventos, incluindo louça, talheres, copos e acessórios de serviço para capacidade de 150 pessoas.

**Equipamentos Diversos:** Aquisição de equipamentos e materiais diversos para equipamento dos espaços, incluindo mobiliário, iluminação, decoração e equipamentos de apoio às atividades.

**Obras de Construção e Remodelação:** Execução de obras de remodelação e adaptação dos espaços existentes, incluindo intervenções em pavimentos, paredes, coberturas e instalações técnicas, bem como construção de patamares e acessos.

**Estrutura Base para Eventos:** Aquisição e instalação de estrutura modular para realização de eventos ao ar livre, incluindo pavimento, estrutura de cobertura e sistemas de fixação.

**Equipamento de Cozinha Profissional:** Aquisição de equipamento de cozinha profissional para preparação de refeições e serviço de catering, incluindo fogões, fornos, câmaras frigoríficas, bancadas e utensílios.

**Roupas de Cama e WC:** Aquisição de têxteis para equipamento dos quartos e instalações sanitárias, incluindo roupa de cama, toalhas e acessórios.

**Marketing e Comunicação Digital:** Desenvolvimento de estratégia de marketing digital, incluindo criação de website, gestão de redes sociais, produção de conteúdos e campanhas de promoção.

**Tendas para Eventos:** Aquisição de tendas modulares para realização de eventos ao ar livre, com capacidade para diferentes configurações e número de participantes.

**Food Garden:** Concepção e instalação de espaço gastronómico ao ar livre, incluindo estruturas, mobiliário e equipamentos para funcionamento do Food Garden.

## 5.2. Fundamentação e Mapa de Custos

O investimento total do projeto ascende a 257.205,82€ (sem IVA), distribuído pelas seguintes rubricas:

MAPA DE INVESTIMENTOS:

Produto	Preços s/IVA
Design Interiores	5.300,00 €
Louça e Cutelaria	4.067,94 €
Equip Diversos	43.038,94 €
Orc Obras	27.882,00 €
Orc Patamares	2.451,00 €
Base	62.900,00 €
Cozinha	35.601,50 €
Roupas Cama e WC	7.664,52 €
Mrkt e Com Digital	38.000,00 €
Tendas	23.027,92 €
Food Garden	7.272,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>257.205,82 €</b>

Os custos apresentados foram fundamentados através de consultas ao mercado e orçamentos de fornecedores especializados, garantindo a razoabilidade dos valores propostos. As obras de construção e remodelação representam 11,8% do investimento total, cumprindo o limite de 60% estabelecido no Aviso.

Considerando a taxa de financiamento de 40% aplicável ao território, o apoio solicitado ascende a 102.882,33€.

## 6. CRONOGRAMA FÍSICO E FINANCEIRO

O projeto será executado num período de 24 meses, com início previsto em janeiro de 2026 e conclusão em dezembro de 2027, conforme o seguinte cronograma:

### **FASE 1 – Preparação e Projeto (Janeiro – Março 2026):**

- *Finalização do projeto de design de interiores*
- *Contratação de empreiteiro para obras*
- *Início das consultas para aquisição de equipamentos*
- *Investimento: 5.300€ (Design de Interiores)*

### **FASE 2 – Obras de Remodelação (Abril – Setembro 2026):**

- *Execução das obras de remodelação das casas*
- *Construção de patamares e acessos*
- *Preparação de infraestruturas para tendas e Food Garden*
- *Investimento: 30.333€ (Obras)*

### **FASE 3 – Instalação de Estruturas (Outubro 2026 – Março 2027):**

- *Instalação da estrutura base para eventos*
- *Montagem das tendas*
- *Construção do Food Garden*
- *Investimento: 93.199,92€ (Estruturas e Tendas)*

### **FASE 4 – Equipamento e Acabamentos (Abril – Setembro 2027):**

- *Aquisição e instalação de equipamento de cozinha*
- *Equipamento de louça e cutelaria*
- *Roupas de cama e WC*

- *Equipamentos diversos*
- *Investimento: 90.372,96€ (Equipamentos)*

#### **FASE 5 – Marketing e Lançamento (Outubro – Dezembro 2027):**

- *Desenvolvimento de website e materiais de comunicação*
- *Campanhas de marketing digital*
- *Preparação para início de operação*
- *Investimento: 38.000€ (Marketing)*

#### CRONOGRAMA FINANCEIRO RESUMIDO:

Período	Investimento (€)	% Total
1º Semestre 2026	35.633,00 €	13,90%
2º Semestre 2026	93.199,92 €	36,20%
1º Semestre 2027	90.372,96 €	35,10%
2º Semestre 2027	38.000,00 €	14,80%
<b>Total</b>	<b>257.205,88 €</b>	<b>100,00%</b>

## **7. CONTRIBUTO PARA ANÁLISE DE MÉRITO**

### **7.1. Critério A – Adequação à Estratégia**

#### **A.1. Nível de enquadramento na RIS3 Regional (Pontuação pretendida: 5 pontos)**

O projeto alinha-se com dois domínios transversais da Estratégia Regional de Especialização Inteligente do Alentejo 2030:

**Digitalização da Economia:** O projeto incorpora uma forte componente de digitalização através do investimento em marketing e comunicação digital (38.000€), que inclui o desenvolvimento de website com sistema de reservas online, gestão integrada de redes sociais, produção de conteúdos digitais e implementação de ferramentas de CRM para gestão de clientes. Esta componente digital é essencial para a competitividade do negócio e para o alcance de mercados internacionais, particularmente o segmento de casamentos de estrangeiros.

**Circularidade da Economia:** O projeto assenta em princípios de sustentabilidade e economia circular, aproveitando infraestruturas existentes (captação de água por furo próprio e produção de energia solar), valorizando produtos e produtores locais através do Food Garden, e promovendo experiências que respeitam e valorizam o património natural e cultural da região.

## A.2. Contributo para os indicadores de realização e resultado do Programa (Pontuação pretendida: 5 pontos)

O projeto contribui positivamente para dois indicadores de resultado do Programa Regional:

**Empregos criados nas entidades apoiadas:** Previsão de criação de 4 novos postos de trabalho em ETI, representando um aumento de 80% no quadro de pessoal da empresa.

Empresas com maior volume de negócios: Projeção de crescimento do volume de negócios de 662.220€ em 2025 para mais de 1.300.000€ em 2028, representando um aumento superior a 97%.

## 7.2. Critério B – Qualidade

### B.1. Coerência e adequação do projeto face ao diagnóstico de necessidades (Pontuação pretendida: 5 pontos)

O projeto apresenta elevada coerência entre o diagnóstico de necessidades identificado e as soluções propostas. A estrutura do plano de investimentos é racional e equilibrada, com cada componente a contribuir de forma clara para os objetivos definidos:

O investimento em obras de remodelação (11,8% do total) é necessário para adaptar os espaços existentes às exigências de um serviço de qualidade. O investimento em estruturas para eventos (36,2%) é o núcleo central do projeto, criando a capacidade de acolhimento que sustenta o modelo de negócio. O investimento em equipamentos (35,1%) garante a operacionalidade dos serviços. O investimento em marketing (14,8%) assegura a visibilidade e captação de clientes.

A adequação dos investimentos aos objetivos é demonstrada pela projeção de crescimento sustentado do volume de negócios e pela criação de emprego, contribuindo para a manutenção de população e para a coesão económica e territorial da região.

### B.2. Caráter inovador e diferenciador da operação (Pontuação pretendida: 5 pontos)

O projeto contribui para a diferenciação e inovação da oferta de bens e serviços a nível regional através de:

**Conceito integrado único:** Combinação de espaço para eventos, alojamento, gastronomia e experiências numa proposta coerente e diferenciada que não existe atualmente na região.

**Sustentabilidade como valor central:** Utilização de energias renováveis, captação de água própria e valorização de produtos locais como elementos diferenciadores.

**Foco em mercados de elevado valor:** Posicionamento no segmento de casamentos de estrangeiros e turismo de experiência, mercados em crescimento e com elevado valor acrescentado.

**Valorização do património regional:** Integração das tradições ribatejanas, do rio Tejo e da cultura equestre como elementos distintivos da oferta.

### 7.3. Critério C – Capacidade de Execução

#### C.1. Capacidade de gestão e implementação da operação (Pontuação pretendida: 5 pontos)

A viabilidade técnica da operação é assegurada pela experiência da equipa de gestão no setor de eventos e pela existência de infraestruturas base já operacionais. A empresa dispõe de:

**Recursos Financeiros Adequados:** O projeto conta com capitais próprios de 103.882€ e empréstimos de sócios de 154.324€, garantindo a cobertura integral do investimento. A autonomia financeira projetada mantém-se acima de 0,15 ao longo de todo o período de análise, cumprindo os requisitos do Aviso.

**Sustentabilidade Financeira Demonstrada:** As projeções financeiras demonstram a viabilidade do projeto, com VAL de 1.058.170€, TIR de 81,27% e payback de 3 anos no cenário base. Mesmo num cenário pessimista (custos +10%, vendas -10%), o projeto mantém viabilidade com VAL de 602.269€ e TIR de 36,57%.

**Recursos Humanos Adequados:** A equipa atual de 5 colaboradores será reforçada com 3 novos elementos, distribuídos pelas seguintes funções:

- 1 Administrativo/Gestor de Eventos (*coordenação de eventos e relação com clientes*)
- 2 Assistentes Operacionais (*apoio a eventos, limpeza e manutenção*)

A estrutura organizacional prevê uma clara definição de responsabilidades, com a gerência a assumir a coordenação geral e a supervisão das diferentes áreas operacionais.

### 7.4. Critério D – Impacto

#### D.1. Impacto da operação na economia (Pontuação pretendida: 5 pontos)

O projeto apresenta um impacto significativo na economia regional, combinando caráter inovador com criação de emprego qualificado:

**Caráter Inovador:** O projeto contribui para a diferenciação e inovação da oferta de bens e serviços a nível regional, introduzindo um conceito integrado de eventos e experiências que não existe atualmente na região do Ribatejo.

**Criação de Emprego Qualificado:** Dos 3 postos de trabalho a criar, pelo menos 1 (33%) correspondem a funções que poderão requerer qualificações de nível VI ou superior (Gestor de Eventos), cumprindo o critério de emprego qualificado.

**Efeitos de Arrastamento:** O projeto gerará impactos indiretos na economia local através da contratação de fornecedores regionais, da promoção de produtos locais no Food Garden, e da dinamização de atividades complementares como enoturismo, passeios a cavalo e passeios de barco.

#### D.2. Igualdade de oportunidades e de género (Pontuação pretendida: 5 pontos)

O projeto incorpora mecanismos específicos para promoção da igualdade de oportunidades e de género:

**Igualdade entre homens e mulheres:** A empresa compromete-se a garantir igualdade de tratamento nos processos de recrutamento, dando prioridade ao sexo sub-representado em cada função. Toda a comunicação do projeto utilizará linguagem inclusiva, evitando o uso do masculino como representação de ambos os sexos.

**Igualdade de oportunidades e não discriminação:** O espaço será concebido com condições de acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida, incluindo acessos adaptados, instalações sanitárias acessíveis e sinalética adequada. A comunicação do projeto incluirá informação específica sobre condições de acessibilidade.

**Parcerias:** A empresa estabelecerá parcerias com organizações locais promotoras da igualdade de oportunidades, nomeadamente através da participação em iniciativas de emprego inclusivo e da disponibilização do espaço para eventos de sensibilização.

## 8. ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA

A análise de viabilidade económico-financeira do projeto foi desenvolvida com base num modelo financeiro detalhado, considerando um horizonte temporal de 10 anos (2025-2035) e dois cenários: cenário base e cenário pessimista.

### CENÁRIO BASE:

O cenário base considera as projeções de vendas e custos conforme o plano de negócios desenvolvido, com as seguintes premissas principais:

- *Volume de negócios inicial de 662.220€ em 2025, crescendo para 1.305.210€ em 2028*
- *Margem bruta média de 65-70% sobre as vendas*
- *Custos fixos (FSE) de aproximadamente 425.000€/ano, com crescimento de 1-2% ao ano*
- *Quadro de pessoal de 5 colaboradores em 2025, aumentando para 8 em 2027*

#### Indicadores de Viabilidade (Cenário Base):

- *VAL (Valor Atual Líquido): 1.058.170,04€*
- *TIR (Taxa Interna de Rentabilidade): 81,27%*
- *Payback: 3 anos*
- *Autonomia Financeira (2028): 40,7%*

#### CENÁRIO PESSIMISTA (Custos +10%, Vendas -10%):

O cenário pessimista considera uma deterioração das condições de mercado, com aumento de 10% nos custos operacionais e redução de 10% nas vendas projetadas.

#### Indicadores de Viabilidade (Cenário Pessimista):

- *VAL (Valor Atual Líquido): 602.269,06€*
- *TIR (Taxa Interna de Rentabilidade): 36,57%*

- *Payback: 4-5 anos*

#### CONCLUSÃO DA ANÁLISE:

Mesmo no cenário pessimista, o projeto mantém viabilidade económico-financeira robusta, com VAL positivo e TIR significativamente superior ao custo de capital (5,25%). A análise de sensibilidade demonstra que o projeto suporta variações adversas nas principais variáveis sem comprometer a sua sustentabilidade.

O investimento apresenta um perfil de risco moderado, com retorno atrativo e contributo significativo para os objetivos de desenvolvimento regional, justificando plenamente o apoio público solicitado no âmbito do presente Aviso.