



**Relatório de determinação do valor mensal de arrendamento dos Campos de Padel a construir nas Instalações Desportivas da Câmara Municipal da Nazaré, na Nazaré**

Situadas na EN 242, na Nazaré. Freguesia e Concelho da Nazaré, Distrito de Leiria

# Relatório de determinação do valor mensal de arrendamento dos

Campos de Padel a construir nas Instalações Desportivas da Câmara Municipal  
Praça Mano Botas, na Nazaré  
Freguesia e Concelho da Nazaré, Distrito de Leiria

## 1 Resumo do Relatório

De acordo com o presente relatório e face o objetivo da avaliação, consideramos

Para uso dos atuais Campos de Ténis, considerando a sua transformação em campos para a prática de Padel, nas condições que cumpram o estudo prévio facultado pela C. M. Nazaré

o Valor Mensal de Arrendamento de:

**V =**

**500**

**EUROS**

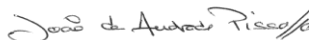
**( QUINHENTOS EUROS )**

## 2 Observações

O valor pressupõe os Campos de Ténis no seu estado atual e a entrega no final do Contrato das Instalações a construir, em condições para a sua continuada utilização, ocasião em que serão devolvidos à C. M. Da Nazaré.

Lisboa, 5 de fevereiro de 2021

**O AVALIADOR**



João Humberto Borges de Andrade Pissarra

inscrito na CMVM registo AVFII/08/017

Seguro de R. C. Perito Avaliador de FII – Fidelidade –  
apólice nº RC63492063

# Relatório para determinação do valor mensal de arrendamento

## CLIENTE

CÂMARA MUNICIPAL DA NAZARÉ

## 1 Objetivo

A Câmara Municipal da Nazaré pretende lançar um Concurso Público para a construção de um complexo desportivo para a prática do Padel, nos atuais Campos de Ténis do Polo Desportivo da Nazaré.

Pretende-se determinar o PVA - Presumível Valor de Arrendamento -, num contrato de 30 anos, findo o qual as instalações serão devolvidas à Câmara Municipal da Nazaré, em estado de conservação que permita a continuada prática da modalidade. Pretende-se que o estudo considere ainda a entrega inicial de um valor de 10.000 euros com a assinatura do Contrato e considera-se a carência de renda durante a construção

Os estudos a apresentar consideram o Estudo Prévio mandado elaborar pela C. M. da Nazaré.

## 2 Caracterização

### 2.1. LEGAL

#### 2.1.1. SF - Serviço de Finanças

ARTIGO MATRICIAL

9981

LOCALIZAÇÃO

Estrada Nacional 24 2 -Nazaré  
2450-138 Nazaré

CONFRONTAÇÕES

Norte	Estrada Nacional 242 e outros
Sul	Escola C+S e outros Nascente: Piscinas Municipais e outros
Nascente	Piscinas Municipais e outros
Poente	Estrada Nacional 242

Freguesia

2

Nazaré

Concelho

11

Nazaré

Distrito

10

Leiria

ÁREA TOTAL DO TERRENO	87 779,2300 m2
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO	1 655,0000 m2
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	1 655,0000 m2
ÁREA BRUTA DEPENDENTE	0,0000 m2
ÁREA BRUTA PRIVATIVA	1 655,0000 m2
VPT	1 333 598,35 €
AVALIAÇÃO	Ano de inscrição na matriz 2010
	Valor patrimonial inicial 1 266 400,00 €
	Determinado no ano de 2009
	Avaliação efetuada no âmbito do CIMI. Modelo 1 do IMI nº 2289224 entregue em 2009/10/02, avaliada em 2009/10/25 com a ficha de avaliação: 2912215
	Avaliada pelo Método de custos. Percentagem para cálculo da área de implantação: 25,00 %. Preço do Terreno por m²: € 5,00 Custo da construção por m²: € 500,00. Tipo de coeficiente de localização: Serviços
DESCRIÇÃO DO PRÉDIO	Tipo de Prédio: Outros
	Afetação Serviços
	Nº de pisos do artigo: 1
	Tipologia/Divisões 3
TITULARES	MUNICÍPIO DA NAZARÉ NIF 507 012 100 Av. Vieira Guimarães 2450-000 Nazaré
COEFICIENTES DE LOCALIZAÇÃO FISCAL	Habitação: 1,2
	Comércio: 1
	Serviços: 1,1
	Armazéns e Atividade Industrial: 0,5
	Terrenos Percentagem: 25%
	Moradas unifamiliares- coeficiente majorativo 7,00%
OUTROS	Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Teve origem nos artigos Freg. 101102 Urbano art.º 6430 Freg. 101102 Urbano art.º 5812 Freg. 101102 Rústico Secção X art.º 27 Freg. 101102 Rústico Secção X art.º 76
OBSERVAÇÕES	A <i>cpu</i> fornecida reporta à totalidade dos terrenos do parque desportivo da Nazaré incluindo-se: os Pavilhões, Campos de Futebol e outros, mas as construções reportadas nesta <i>cpu</i> correspondem exclusivamente ao Pavilhão em estudo. Os terrenos adjacentes, de que se pretende a avaliação em conformidade com os respetivos objetivos, são parte integrante desta <i>cpu</i> .

### 2.1.2. CRP - Conservatória do Registo Predial

REGISTO Nº

Dados não disponibilizados

### 2.1.3. CMN - Câmara Municipal da Nazaré

CLASSIFICAÇÃO DO  
TERRENO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DA NAZARÉ	
Regime de Proteção e salvaguarda da Orla Costeira	
Fora da zona protegida	
Na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal	
ESPAÇO URBANIZÁVEL	UOPG 6
Na Planta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal	
Sem referências determinantes	
No Regulamento	
Artigo 48	
<b>ESPAÇO URBANIZÁVEL</b> — "... aqueles onde o plano prevê a construção de novos conjuntos residenciais..."	
Artigo 50 - Categoria H1 - Vila da Nazaré	
a) Densidade bruta máxima de fogos (fogos/ha)	60
c) O número máximo de pisos para edifícios de habitação	4
Artigo 62 - Unidades operativas de planeamento e gestão	
<b>UOPG 6</b> — O índice de construção bruto máximo	0,35

Esta informação torna-se irrelevante face ao propósito do arrendamento que se pretende e à qualidade do seu proprietário.

## 2.2. LOCAL

Os atuais campos de Ténis situam-se junto às Piscinas Municipais no Polo Desportivo da Nazaré. Este Polo localiza-se numa zona central e recente da Nazaré, junto das outras instalações desportivos, escolas e zonas comerciais e habitacionais  
Situa-se junto à EN 242 que acede ao Sítio e à Praia norte.

ENQUADRAMENTO  
PAISAGÍSTICO

Misto. Urbano em zona de expansão da Nazaré.

ENQUADRAMENTO  
URBANO

Bom

ACESSIBILIDADES

Boas. Tem a EN 242 nas proximidades.

INFRA-ESTRUTURAS  
URBANAS

Água, Eletricidade, Saneamento e Comunicações

CARACTERÍSTICAS DE USO  
DO EDIFICADO NA ZONA

Equipamentos diversos públicos ou privados, áreas comerciais, desportivas, escolares, conjugadas com zonas habitacionais relativamente próximas.

COORDENADAS DE  
LOCALIZAÇÃO

39°36'32.23"N  
9° 3'38.69"W

### 2.3. DO EDIFICADO EXISTENTE

Os Campos de Ténis são constituídos por 2 courts com dimensões oficiais e um campo para treinos. Um dos campos dispõe de bancada com 3 linhas de assentos em anfiteatro. Todo o complexo é vedado assim como os courts, tem ligação com os arruamentos internos das Piscinas e um acesso franco à rua. Estes campos encontram-se em mau estado de conservação

### 2.4. DO EDIFICADO A CONSTRUIR

O Estudo Prévio apresentado considera as seguintes construções: 6 campos outdoor sendo 2 deles cobertos; Balneários/ sanitários; Sala 1.º socorros; Espaço comercial/ serviços com café, esplanada e loja especializada. Considerando a Memória descritiva do Estudo Prévio, remetemos para este documento a descrição do edificado a construir.

### 2.5. VALORES CARACTERÍSTICOS. ÁREAS A CONSIDERAR NA AVALIAÇÃO

Consideram-se as seguintes áreas ilegíveis do "existente" para o estudo:

ÁREAS PARA ESTUDO			
Partes	Medições		
	Estudo Prévio fornecido pela C.M. Nazaré	Expedita sobre google earth	A considerar
Área total do terreno	nd	3 904 m2	3 900 m2
Área do Court principal		1 282 m2	
Área do Court secundário	1 702 m2	804 m2	1 702 m2
Área do campo para treinos		332 m2	
Área de bancada	266,0 m2	181 m2	266 m2
Terreno não tratado	1 142,0 m2	1 305 m2	1 142 m2
<b>NOTA:</b> Os valores podem manifestar arredondamentos automáticos.			
As medições apresentadas foram extraídas do estudo Prévio			

## Relatório para determinação do valor mensal de arrendamento

### 3 Avaliação

#### 3.1. INTRODUÇÃO

##### 3.1.1. ELEMENTOS FORNECIDOS E OBTIDOS

Para formulação da avaliação foi obtida a seguinte informação:

FORNECIDA PELO CLIENTE

- Cópia da Caderneta Predial.
- Informações sobre as intenções do Concurso Público.
- Estudo Prévio da C. M. da Nazaré.

OBTIDA PELO AVALIADOR

- Efetuada visita ao local
- Foram efetuados contactos com praticantes, exploradores e proto-investidores em Campos de Padel

##### 3.1.2. PRESSUPOSTOS DO ESTUDO

A intenção da Instalação dos campos de Padel pela C. M. da Nazaré, assume-se como boa.

No atual contexto da evolução do Padel e do aumento da diversificação da oferta de práticas de lazer complementares ao fenómeno da *onda da Nazaré*, considera-se esta aposta muito ajustada.

Simultaneamente, os atuais campos de Ténis apresentam uma utilização residual, encontrando-se em mau estado de conservação.

Tem-se presente o aumento na Procura Turística na Nazaré. Em recente Relatório do signatário, sobre um investimento inserido na diversificação da oferta turística na Nazaré, obteve-se a seguinte relevante informação:

População do concelho da Nazaré em 2019	15 229
Visitas aos Postos de Turismo da Nazaré e Sítio	46 286
Visitas ao Forte da Nazaré em 2019	300 000
Estimativa de visitas a um proto-investimento de diversificação turística no verão	361 515
Estimativa de visitas a um proto-investimento de diversificação turística na <i>onda da Nazaré</i>	8 410

O Padel é uma modalidade desportiva recente que vem apresentando um considerável crescimento que se atesta, não só no número de praticantes, como no crescente número de campos, como ainda na escassez destes face á Procura.

De acordo com informação disponível na Wikipédia, O Padel surgiu em Portugal em 2001, proveniente de Espanha. Portugal organizou o Campeonato da Europa em 2008, classificando-se em 3º lugar. Desde então, deu-se uma explosão de campos de Padel no Norte, Alentejo e Algarve. Só no Grande Porto existirão presentemente cerca de 100 campos de Padel.

Em 2012 estimou-se existirem 3000 a 5000 praticantes.

A conjugação da Procura na Diversificação Turística na Nazaré e o crescimento que se vem verificando do Padel, fazem prever êxito neste Projeto.

Em reforço do referido, acrescenta-se a implantação que a modalidade tem em Espanha e a procura que a *Onda da Nazaré* tem pelo turismo espanhol.

No Estudo que a seguir se apresenta, será "montado" um modelo de negócio, sendo utilizado o Método dos Cash Flow.

Para tal, serão determinadas as variáveis do Modelo e as suas respetivas valorizações, para determinação do valor pretendido.

A formulação e quantificação das variáveis são da inteira responsabilidade do autor (Avaliador Imobiliário), sendo suportada na informação disponível, designadamente no Estudo Prévio e num breve inquérito realizado a praticantes e interessados no negócio do "Padel".

## 3.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ARRENDAMENTO

### 3.2.1. MÉTODO DE CASH FLOW

O Método de Cash Flow pretende simular os movimentos de caixa de um negócio. Para tal são estimados os Custos associados ao negócio e os respetivos Proveitos. Procurando o Método determinar a anulação do Valor Atual Líquido - VAL-, a determinação do valor do arrendamento será obtido por processo iterativo.

Para expressão de um modo lógico do processamento da informação e respetiva compreensão, serão determinados primeiramente os Proveitos e seguidamente os custos

#### 3.2.1.1. Determinação dos Proveitos

##### FORMULAÇÃO DE INDICADORES DE PADEL

A informação a seguir apresentada resulta, de diversos contactos estabelecidos quer com empresários associados ao Padel quer com praticantes e reportam a uma grande cidade.

Duração média de ocupação de um campo	90 min
Ocupação média em horas mortas verificada em complexo de 7 campos no Porto	50% a 65%
Período diário de funcionamento 7 dias/semana	11 horas
Custo médio de utilização por jogador	7,5 €/ jogo
Número de jogadores por jogo	4
Custo médio de montagem de um Campo de Padel (chaves na mão)	12 000 €
Custo anual por jogador para equipamento	150 €/ano

##### FORMULAÇÃO DE PROVEITOS DA UTILIZAÇÃO DOS CAMPOS

Os dados apresentados em "FORMULAÇÃO DE INDICADORES DE PADEL" consideram a situação presentemente vivida em Lisboa e no Porto. Tentando prever a realidade da Nazaré e procurando fazer um ajustamento. Considera-se para a realidade da Nazaré 2 situações de utilização: verão de 2 meses e restante ano.

Os valores determinados consideram a utilização/exploração dos campos de Padel em velocidade de cruzeiro. Será considerado no estudo uma fase transitória de cerca de 5 anos, entre o início da utilização dos campos e a "velocidade de cruzeiro" ou maturidade do investimento

No Verão	
Período considerado	2 meses
Número de campos de Padel a utilizar	6 un
Ocupação média	66,7%
Número de jogos diários	27 un
Custo médio de utilização por jogador	6,0 €/ jogo
Período diário de funcionamento em 7 dias/semana	10 horas
Proveitos por utilização dos campos	<b>38 400 €/ano</b>
Restante ano	
Período considerado	10 meses
Número de campos de Padel a utilizar	3 un
Ocupação média	40,0%
Número de jogos diários	4 un
Custo médio de utilização por jogador	5,0 €/ jogo
Período diário de funcionamento 7 dias/semana	5 horas
Proveitos por utilização dos campos	<b>28 800 €/ano</b>
Proveitos anuais totais	
No Verão	38 400 €
Restante ano	28 800 €
<b>Proveitos anuais totais pela utilização dos campos</b>	
<b>67 200 €/ano</b>	



#### FORMULAÇÃO DE OUTROS PROVEITOS COMPLEMENTARES

As infraestruturas a construir previstas no estudo Prévio, consideram 2 espaços passíveis de gerar proveitos complementares significativos na exploração do Padel: a loja de artigos para Padel e o bar/esplanada

##### No Verão

Das receitas e do custo por jogo deduz-se que a passagem pelos campos neste período de	7 680 jogadores
Considerando o consumo na cafetaria excluindo acompanhantes/família de 3,5 €/jogador teremos	26 880 € no período
Considerando um proveito líquido por jogador em consumo de Cafetaria 40%	<b>10 752 € no período</b>
O gasto médio anual em material desportivo de um jogador de Padel é de cerca de	150 €/ano
Considerando que um praticante, joga em média 1 jogo por semana, teremos neste período	1 097 praticantes
Considerando que um quarto dos praticantes adquirem equipamento nas instalações, teremos	6 857 € no período
proporcionalmente a este período uma venda de	
Considerando um proveito líquido por praticante em material de 15%	<b>1 029 € no período</b>
Os Proveitos complementares serão assim de:	
Na cafetaria	10 752 € no período
Em equipamento	1 029 € no período
<b>Total de Proveitos complementares no Verão</b>	<b>11 781 € no período</b>

##### Restante ano

Das receitas e do custo por jogo deduz-se que a passagem pelos campos neste período de	5 760 jogadores
Considerando o consumo de 2,5 €/jogador teremos	14 400 € no período
Considerando um proveito líquido por jogador em consumo de Cafetaria 40%	<b>5 760 € no período</b>
O gasto médio anual em material desportivo de um jogador de Padel é de cerca de	150 €/ano
Considerando que um praticante, joga em média 1 jogo por semana, teremos	823 praticantes
Considerando que metade dos praticantes adquirem equipamento nas instalações, teremos	51 429 € no período
proporcionalmente a este período uma venda de	
Considerando um proveito líquido por praticante em material de 15%	<b>7 714 € no período</b>
Os Proveitos complementares serão assim de:	
Na cafetaria	5 760 € no período
Em equipamento	7 714 € no período
<b>Total de Proveitos complementares no período restante do ano</b>	<b>13 474 € no período</b>

##### Total de Proveitos complementares anuais

No Verão	11 781 € no período
Restante ano	13 474 € no período
<b>Total de Proveitos complementares no ano</b>	<b>25 255 €/ano</b>

Refira-se que a exploração das Cafetarias e da venda de equipamento de Padel é muito significativo. Os valores apresentados têm em conta o espaço lúdico que a cafetaria representa, não só para os praticantes, como para acompanhantes e/ou familiares.

No consumo de material desportivo considera-se além das raquetes, as bolas e outros consumíveis ou utilitários

### 3.2.1.2. Determinação dos Custos

#### VALOR DA RENDA

O valor do Arrendamento é a **incógnita** do estudo.

#### FORMULAÇÃO E QUANTIDADES DO "A EDIFICAR"

O Estudo Prévio prevê a construção de 6 campos de Padel, sendo 2 cobertos, Balneários/ sanitários; Sala 1.º socorros; Espaço comercial/ serviços

A informação a seguir apresentada sintetiza a informação disponibilizada

Número de campos de Padel cobertos a instalar	2 un
---	------

Número de campos de Padel não cobertos a instalar	4 un
---	------

#### FORMULAÇÃO DE CUSTOS DE INVESTIMENTO

Valor considerado no estudo Prévio para as obras de instalação das instalações "chaves na mão"	<b>300 000 €</b>
--	------------------

#### FORMULAÇÃO DE CONSUMOS ENERGÉTICOS COM ILUMINAÇÃO

Dados retirados de site

<https://www.dicasled.pt/iluminacao-led-em-campos-de-padel/>

A informação a seguir apresentada sintetiza a informação disponibilizada para campos regionais com solução potenciadas

Gastos eletricidade/50.000 horas com tecnologia potenciada	9 747,55 €
--	------------

Gastos de manutenção com a tecnologia potenciada em 50.000 horas	0,00 €
--	--------

Gastos de manutenção com a tecnologia tradicional em 50.000 horas	6 456,00 €
---	------------

Gastos de manutenção a considerar (10% da tecnologia tradicional) em 50.000 horas	10%	645,60 €
---	-----	----------

#### FORMULAÇÃO DE DESPESAS DE EXPLORAÇÃO

Entre as despesas de exploração, vai dar-se enfoque aos consumos de água e energia e aos custos de manutenção que terão que ser assegurados pela entidade exploradora das instalações

NOTA: Alguns dos valores a seguir indicados são determinados à frente em, "FORMULAÇÃO DE PROVEITOS DA UTILIZAÇÃO DOS CAMPOS" e "FORMULAÇÃO DE OUTROS PROVEITOS COMPLEMENTARES"

Balneários no Ano				
Consumos de água em Balneários	13 440 jogadores	0,50 €/jog		6 720 €/ano
Consumos em energia em balneários	13 440 jogadores	0,50 €/jog		6 720 €/ano
Manutenção de balneários	975 €/mês x	12 meses		11 700 €/ano
Total de Despesas de exploração/manutenção dos Balneários				<b>25 140 €/ano</b>

Consumos em energia na iluminação de campos no Ano						
Período de iluminação	Horas anuais	2 campo	Custos para 50 khoras	Custos ano		
No verão	4 horas/dia	840 horas	1 680 horas	Energia	9 747,55 €	328 €/ano
Restante	2 horas/dia			Manutenção	645,60 €	22 €/ano
Total de Despesas de consumo e manutenção da iluminação dos campos						<b>349 €/ano</b>

Campos no Ano		
Manutenção dos Campos de Padel		
Custo médio de um campo de Padel	12 000 €	
Custos anuais de manutenção de campos cobertos	2,5%	300 €/ano
Custos anuais de manutenção de campos descobertos	5,0%	600 €/ano
Total de Despesas de exploração/manutenção dos Campos		<b>900 €/ano</b>
Total de Despesas de Exploração		
Do Balneário		25 140 €/ano
Da iluminação		349 €/ano
Dos Campos		900 €/ano

Total de Despesas de Exploração	<b>26 389 €/ano</b>
---------------------------------	---------------------

Os custos de manutenção/exploração da Cafetaria e da Loja de venda de artigos consideram-se diluídos no respetivo negócio. Os proveitos determinados nas duas explorações, são líquidos.

### 3.2.1.3. Previsões de variabilidade

Presentemente existirão no concelho da Nazaré cerca de 3 Campos de Padel. Um particular e 2 no parque de campismo. Qualquer um tem acesso e utilização com condicionamentos diversos.

O Projeto dos Campos de Padel é ambicioso, 6 campos poderá considerar-se arrojado para uma modalidade que se poderá considerar "nova" na zona.

Face a esta circunstância, irá considerar-se que a designada "velocidade de cruzeiro" ou maturidade do investimento, ocorrerá após 5 anos de existência dos campos. Nesse período a CM da Nazaré estará disponível para uma carência de 50 % da renda determinada, além da isenção total durante a construção

Nos Cálculos, será considerada a variabilidade linear dos Custos e Proveitos com a exceção dos que sejam fixos

### 3.2.1.4. TIR - Taxa Interna de Rentabilidade

Foi efetuado um breve inquérito a praticantes e/ou proto-investidores em Padel, onde se colocaram as questões:

1 - Se explorasse um campo de Padel e tivesse arrendado um espaço coberto para 4/5 campos (pavimento liso, paredes e cobertura), qual a percentagem das receitas que estaria na disposição de despende com o arrendamento mensal

Até 7 %	0% resp	De 7% a 14 %	80% resp	De 14 % a 21 %	0% resp	Mais de 21 %	20% resp
---------	---------	--------------	----------	----------------	---------	--------------	----------

2 - Se se envolvesse num projeto de construção de campos de Padel, qual o retorno financeiro que pretendia para valorizar o seu investimento (TIR)

Até 5 %	20% resp	De 5% a 10 %	20% resp	De 10 % a 20 %	20% resp	Mais de 20 %	40 % resp
---------	----------	--------------	----------	----------------	----------	--------------	-----------

O percentil 50 da **TIR** destas respostas está no intervalo de **10% a 20%**. Será determinado o Cash Flow do modelo para taxas deste intervalo e do inferior.

O percentil 50 do Arrendamento está no intervalo de 7% a 14%. Referir-se-á o assunto mais á frente.

Refira-se que o Inquérito realizado não teve os requisitos estatísticos de um estudo convencional, pretendendo-se apenas que fosse indicativo. Contudo, entre os inquiridos com responsabilidade na exploração de campos de Padel, as suas respostas situaram-se no intervalo 7%-14% para o Arrendamento e de 5%-10% para a TIR.

### 3.2.1.5 RESULTADOS OBTIDOS NO MODELO CASH FLOW

#### TIR - Taxa Interna de Rentabilidade

Foi referido em 3.2.1.4. que serão simuladas várias TIRs. Valores de TIRs acima de 10 % inclusive, ocasionaram soluções impossíveis. Simularam-se os valores do intervalo inferior do inquérito correspondendo a TIRs de 5% e 10%. Para as TIRs indicadas obtiveram-se	TIR 7,25%	822 €/mês
	TIR 7,0%	929 €/mês
	TIR 7,5%	712 €/mês
	TIR 8,0%	486 €/mês
	TIR 8,5%	251 €/mês

Determina-se o rácio de Arrendamento considerando os Proveitos na maturidade do Projeto

TIR 7,25%	Renda mês	822 €/mês	Renda anual	9 868 €/ano	Rácio Arrendamento / Proveitos na maturidade	11%
TIR 7,0%	Renda mês	929 €/mês	Renda anual	11 148 €/ano		12%
TIR 7,5%	Renda mês	712 €/mês	Renda anual	8 544 €/ano		9%
TIR 8,0%	Renda mês	486 €/mês	Renda anual	5 832 €/ano		6%
TIR 8,5%	Renda mês	251 €/mês	Renda anual	3 012 €/ano		3%
				<b>92 455 €/ano</b>		

Como referido anteriormente, no Inquérito realizado o **Percentil 50** das respostas ao rácio **Arrendamento / Proveitos de Exploração**, situava-se entre **7% e 14%**.

### 3.3. Presumível Valor de Arrendamento

Face ao Inquérito realizados, teremos:

Considerando o intervalo onde se situava o Percentil 50 das TIR, não se obtiveram resultados possíveis.

Considerando uma TIR razoável para o presente investimento de 8,0 %, regista-se que se considerou o ipc próximo de 0 e a taxa de juro de 3,24%-, obtém-se uma renda mensal de 486 €. Este valor corresponde a um rácio de arrendamento de 6%.

Estes dois valores são reduzidos face aos resultados obtidos no Inquérito referido. Contudo, dado que o Projeto é muito longo, o investimento inicial é significativo, este terá que ser efetuado num curto prazo, ocorre integralmente em fase precoce do Projeto, não existe experiência local semelhante e os dados de *reporte* foram exportados de realidades muito maiores que a Nazaré, é expectável que um investidor estabeleça uma taxa de risco elevada.

Assim, considera-se ajustada uma TIR de 8 % a que corresponde um rácio de Arrendamento/Proveitos na maturidade do Projeto, de 6 %.

Face aos estudos apresentados, considera-se o

Presumível Valor de Arrendamento mensal dos futuros Campos de Padel
--

486 €
-------

PVA - Presumível Valor de Arrendamento mensal (arredondado)
--

500 Euros
-----------

PLANEAMENTO			
Contrato	1 mês	No 1º ano	Preparação e fee
Construção dos Campos	11 meses	No 1º ano	11 meses para a Construção sem renda
Exploração dos Campos de Padel	29 anos	De 2 a 30	29 anos de exploração Redução em 50 % da renda do 2º ao 6º anos

ARRENDAMENTO	
Valor a determinar com carência ate ao início da Exploração e redução em 50 % do ano 2 a 6	

VALOR DO fee e do INVESTIMENTO		
fee	Ocasão	Mês 0
	Valor	10 000 €
INVESTIMENTO	Ocasão	Meses 2 a 12
	Valor	300 000 €

DESPESAS DE EXPLORAÇÃO		
Exploração de Balneários e campos	Ocasão	Variável de 2 a 6
		Fixa de 7 a 30
	Valor	26 389 €/ano

ENCARGOS FINANCEIROS			
Encargos Financeiros	Sobre libertações periódicas	Fonte BdP	3,24%
<a href="http://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/10-taxas_juro_bancarias.pdf">www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/10-taxas_juro_bancarias.pdf</a>			
Cálculo de encargos financeiros	spread de 1,0 a 1,5 %.	1,25%	4,53%
	Considera-se 1,3 %		

PROVEITOS		
Utilização dos campos	Ocasão	Variável de 2 a 6
		Fixa de 7 a 30
	Valor	67 200 €/ano

OUTROS PROVEITOS COMPLEMENTARES		
Exploração da Cafeteria e Loja de artigos de Padel	Ocasão	Variável de 2 a 6
		Fixa de 7 a 30
	Valor	25 255 €/ano

TIR - Taxa Interna de Rentabilidade		
Foi referido em 3.2.1.4. que serão simuladas várias TIRs. Valores de TIRs acima de 10 % inclusive, ocasionaram soluções impossíveis.	TIR 7,25%	822 €/mês
Simularam-se os valores do intervalo inferior do inquérito correspondendo a TIRs de 5% e 10%. Para as TIRs indicadas obtiveram-se	TIR 7,00%	929 €/mês
	TIR 7,50%	712 €/mês
	TIR 8,00%	486 €/mês
	TIR 8,50%	251 €/ano

Contador em anos	0	1
		<b>Contrato</b>
		<b>Construção dos Campos</b>
<b>DESPESAS sem encargos financeiros</b>	0 €	-310 000 €
<b>ARRENDAMENTO</b>		
a determinar	-9 868 €	0 €
<b>INVESTIMENTO</b>		
fee	-10 000 €	-10 000 €
Construção	-300 000 €	-300 000 €
<b>EXPLORAÇÃO</b>		
Balneários e campos	-712 509 €	0 €
<b>RECEITAS</b>	0 €	0 €
<b>EXPLORAÇÃO</b>		
Utilização dos campos	1 814 400 €	0 €
Proveitos complementares	681 881 €	0 €
<b>EXERCÍCIO sem encargos financeiros</b>	0 €	-310 000 €
<b>ENCARGOS FINANCEIROS</b>		
Entregas	402 400 €	0 €
Acumulado	0 €	310 000 €
Amortizações	402 400 €	0 €
Juros reais	-90 912 €	0 €
<b>EXERCÍCIO com encargos financeiros</b>	0 €	-310 000 €
<b>CASH-FLOW</b>	0 €	-310 000 €
<b>CASH-FLOW atualizado</b>	0 €	-289 044 €
<b>VAL = CASH-FLOW atualizado acumulado</b>	0 €	-289 044 €

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
<b>Exploração dos Campos de Padel</b> <i>em implantação</i>														
-10 212 €	-15 490 €	-20 768 €	-26 045 €	-31 323 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €
-4 934 €	-4 934 €	-4 934 €	-4 934 €	-4 934 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €
0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
-5 278 €	-10 556 €	-15 834 €	-21 111 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €
18 491 €	36 982 €	55 473 €	73 964 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €
13 440 €	26 880 €	40 320 €	53 760 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €
5 051 €	10 102 €	15 153 €	20 204 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €
8 279 €	21 492 €	34 705 €	47 919 €	61 132 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €
14 100 €	14 400 €	14 100 €	13 200 €	11 600 €	9 400 €	7 400 €	5 200 €	3 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
315 821 €	308 729 €	288 123 €	253 405 €	203 873 €	157 075 €	108 278 €	57 280 €	4 082 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
8 279 €	21 492 €	34 705 €	47 919 €	61 132 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	4 082 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
-14 045 €	-14 308 €	-13 987 €	-13 053 €	-11 480 €	-9 236 €	-7 116 €	-4 906 €	-2 595 €	-185 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
55 €	92 €	113 €	147 €	120 €	164 €	284 €	294 €	405 €	51 931 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €
55 €	92 €	113 €	147 €	120 €	164 €	284 €	294 €	405 €	51 931 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €
48 €	74 €	85 €	103 €	79 €	100 €	162 €	157 €	201 €	24 047 €	24 263 €	22 623 €	21 094 €	19 668 €	18 338 €
-288 996 €	-288 922 €	-288 836 €	-288 733 €	-288 654 €	-288 554 €	-288 392 €	-288 235 €	-288 034 €	-263 988 €	-239 724 €	-217 101 €	-196 007 €	-176 339 €	-158 001 €

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Exploração dos Campos de Padel na maturidade													
-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €	-36 257 €
-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €	-9 868 €
0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €	0 € 0 €
-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €	-26 389 €
92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €	92 455 €
67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €	67 200 €
25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €	25 255 €
56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €
0 € 0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 € 0 €	0 € 0 € 0 € 0 €
56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €
56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €	56 198 €
17 099 €	15 943 €	14 865 €	13 860 €	12 923 €	12 050 €	11 235 €	10 476 €	9 768 €	9 107 €	8 492 €	7 918 €	7 382 €	6 883 €
-140 902 €	-124 959 €	-110 094 €	-96 234 €	-83 311 €	-71 261 €	-60 026 €	-49 550 €	-39 782 €	-30 675 €	-22 183 €	-14 266 €	-6 883 €	0 €