



Instituto Superior de Economia e Gestão

UNIVERSIDADE TÉCNICA DE LISBOA

DESDE 1911

MESTRADO FINANÇAS

TRABALHO FINAL DE MESTRADO

TRABALHO DE PROJECTO

ESTUDO DA VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DE
UMA RESIDÊNCIA DE ESTUDANTES PARA O ISEG

ANA RAQUEL GONÇALVES MENDONÇA

SETEMBRO-2012



Instituto Superior de Economia e Gestão

UNIVERSIDADE TÉCNICA DE LISBOA

DESDE 1911

MESTRADO FINANÇAS

TRABALHO FINAL DE MESTRADO

TRABALHO DE PROJECTO

ESTUDO DA VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DE
UMA RESIDÊNCIA DE ESTUDANTES PARA O ISEG

ANA RAQUEL GONÇALVES MENDONÇA

ORIENTAÇÃO:

PROF. DR. SÉRGIO FILIPE MARQUES DA COSTA FERREIRA

SETEMBRO-2012

LISTA DE ABREVIATURAS

CAPM – *Capital Asset Pricing Model*

ESEL – Escola Superior de Enfermagem de Lisboa

FSE – Fornecimentos e serviços externos

INE – Instituto Nacional de Estatística

IPL – Instituto Politécnico de Lisboa

IR – Índice de Rentabilidade

IRS – Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares

ISCTE-IUL – Instituto Superior das Ciências do Trabalho e da Empresa

ISEG – Instituto Superior de Economia e Gestão

IST – Instituto Superior Técnico

IVA – Imposto sobre o valor acrescentado

ROA – *Return on assets*

ROE – *Return on equity*

ROS – *Return on sales*

RUCEOC – Residência Universitária Centro de Estudos Ordem do Carmo em Portugal

SAS – Serviços de Acção Social

SNE – Sistema Nacional de Educação

TIR – Taxa interna de rentabilidade

UL – Universidade de Lisboa

UNL – Universidade Nova de Lisboa

UTL – Universidade Técnica de Lisboa

VAL – Valor actualizado líquido

WACC – *weighted average cost of capital*

AGRADECIMENTOS

Ao Professor Doutor Sérgio Ferreira pela sua disponibilidade, apoio e o elevado profissionalismo que sempre demonstrou ao longo deste trabalho.

Ao Arquitecto Nuno Ministro, pela disponibilidade no desenho das plantas da residência de estudantes.

A todos os responsáveis das residências universitárias e de estudantes universitários do concelho de Lisboa pela informação disponibilizada, que foi essencial para a realização deste projecto.

Por último, à minha família e amigos pessoais por todo o apoio e incentivo que sempre me deram.

RESUMO

Foi há mais de 60 anos que foi inaugurada a primeira residência universitária em Portugal, e com o passar dos anos foram várias as residências construídas em todo o país para dar alojamento aos estudantes do ensino superior.

Actualmente, a procura de alojamento nestas residências tem vindo ao aumentar, muito por culpa da situação económica, mas também da mobilidade nacional e internacional dos estudantes, docentes e investigadores do ensino superior. Com este aumento dos pedidos de alojamento, a Universidade Técnica de Lisboa (UTL), a qual pertence o Instituto Superior de Economia e Gestão (ISEG), não consegue dar resposta a todos os pedidos, e nesse sentido, o objectivo deste trabalho é estudar a viabilidade económico-financeira de uma residência de estudantes para o ISEG.

Com este objectivo, procedeu-se à análise de mercado de todas as residências universitárias do concelho de Lisboa, à procura da melhor localização para a construção da residência e à caracterização de todos os espaços e funcionamento da mesma. Elaborou-se ainda todos os mapas necessários à avaliação económica e financeira do projecto.

Por fim, conclui-se que, com base nos pressupostos definidos, a residência não é economicamente viável.

É de reforçar que, apesar de todos os esforços, não foi possível considerar qualquer financiamento do Estado, o que podia alterar as decisões de viabilidade do projecto.

Palavras-chave: Residência Universitária; Avaliação económico-financeira; Projecto de Investimento;

ABSTRACT

The first student dormitory built in Portugal was inaugurated more than sixty years ago, and over the past years there were several other dormitories built around the country, to give accommodation to students in higher education.

Nowadays the demand for accommodation in these dorms is increasing very much, not only because of the economic crises, but also because of the national and international mobility of students, teachers and researchers in higher education. The Instituto Superior de Economia e Gestão (ISEG) which belongs to the Universidade Técnica de Lisboa (UTL) has become unable to respond to all requests. So, the aim of this project is studying the economic and financial viability of student dormitory for the ISEG.

With this objective, I developed a market analysis of all dormitories in the city of Lisbon, looked for the best location for a new dormitory, and carried out a complete characterization of all the spaces and functions required. I also prepared all the maps necessary for the economic and financial evolution of the project.

Finally, it was concluded that, on the basis of the assumptions set, the dormitory is not economically viable.

It should be noted that, despite all efforts, it was not possible to consider any state funding. Would it have been taken into consideration the project could have been viable.

Key-words: student dormitory; economic and financial evolution; investment project.

Índice

I-Introdução.....	1
II-Revisão de Literatura	3
2.1. Projecto de investimento	3
2.1.1. Conceito de investimento e projecto de investimento	3
2.1.2. Fluxos financeiros do projecto de investimento	3
2.1.3. Taxa de actualização e o CAPM	4
2.1.4. Custo médio ponderado do capital	6
2.1.5. Critérios de avaliação do projecto de investimento.....	6
2.1.5.1. Valor actualizado líquido (VAL)	6
2.1.5.2. Taxa interna de rentabilidade (TIR)	7
2.1.5.3. Período de recuperação do capital investido (payback period)	8
2.1.5.4. Índice de Rentabilidade (IR)	8
III-Contextualização e Caracterização do Projecto	9
3.1. Análise de Mercado.....	9
3.2. Levantamento das necessidades de alojamento dos alunos, docentes e investigadores do ISEG	10
3.3. Caracterização do projecto a desenvolver	11
3.4. Estudo e definição da localização	15
IV- Avaliação Económica e Financeira do projecto	16
4.1. Pressupostos do Projecto.....	16
4.2. Mapas previsionais do projecto.....	20
4.3. Critérios de avaliação do projecto.....	28
V- Análise de Sensibilidade	31
VI- Conclusões.....	32
Referências Bibliográficas	34
Anexos.....	38
Anexo 1- Informação sobre residências universitárias.....	38
Anexo 2 - Informação sobre residências de estudantes universitários	39
Anexo 3-Levantamento de necessidade de alojamento de alunos do ISEG.....	40
Anexo 4- Pesquisa de Mercado-Lojas comerciais e lugar estacionamento	40
Anexo 5 – Equipamento a instalar e obras a realizar	40
Anexo 6 – Funcionários a contratar	41
Anexo 7- Cálculo do valor de arrendamento e aquisição.....	42
Anexo 8 – Fornecimentos e Serviços externos	42
Anexo 9 – Estimativa de Proveitos	43
Anexo 10 – Salários	44
Anexo 11 – Plantas da Residência	45

Índice de Tabelas

Tabela I.....	14
Tabela II.....	14
Tabela III	20
Tabela IV	20
Tabela V	21
Tabela VI.....	21
Tabela VII.....	22
Tabela VIII	23
Tabela IX	24
Tabela X	25
Tabela XI.....	26
Tabela XII.....	27
Tabela XIII	27
Tabela XIV	28
Tabela XV.....	29
Tabela XVI.....	30
Tabela XVII.....	31
Tabela XVIII.....	33

Índice de Fórmulas

<i>CASH-FLOW</i> GLOBAL(1).....	4
CAPM(2).....	4
WACC(3).....	6
VAL(4).....	6
TIR(5).....	7
<i>Paybackperiod</i> (6).....	8
IR(7).....	8

I-Introdução

O agravar da situação económica e também o aumento da mobilidade de estudantes, docentes e investigadores, a nível nacional e internacional, tem feito disparar os pedidos de alojamento para as residências universitárias e a Universidade Técnica de Lisboa (UTL), a qual pertence o Instituto Superior de Economia e Gestão (ISEG), não consegue dar resposta a todos os pedidos. Para melhorar este serviço, surgiu a oportunidade de fazer um estudo para verificar a viabilidade de uma residência de estudantes para o ISEG. Esta residência irá beneficiar não só os que procuram alojamento mas também a própria faculdade que terá assim uma nova valência que poderá oferecer ao seus “clientes”.

Sendo assim, constitui objectivo deste projecto o **estudo da viabilidade económica e financeira de uma residência de estudantes para o ISEG**. Este estudo tem quatro passos fundamentais: a análise de mercado, a caracterização da futura residência, a elaboração dos mapas financeiros previsionais e a análise da viabilidade deste projecto.

No **capítulo dois** efectua-se a revisão de literatura, onde são explicados os conceitos de projectos de investimento, custo do capital, custo médio ponderado do capital e os principais critérios de avaliação de projectos.

De seguida, no **capítulo três**, apresenta-se a contextualização e caracterização do projecto, ou seja, é realizado um estudo de mercado sobre as residências já existentes no concelho de Lisboa, e descrita a necessidade de alojamento dos estudantes e docentes do ISEG. Aborda-se, igualmente, a localização ideal para a construção da nova residência (foi identificado um edifício de características apropriadas ao projecto, com localização ideal, junto ao edifício do Quelhas) e apresenta-se a descrição dos espaços de alojamento e

espaços comuns, os recursos humanos e fornecedores a contratar, o imobilizado a adquirir, entre outros aspectos.

O **capítulo quatro** incide sobre a elaboração de todos os mapas necessários à avaliação económica e financeira do projecto. Posteriormente, no **capítulo cinco**, para medir o risco deste projecto, é feita uma análise de sensibilidade, onde se altera algumas variáveis críticas que influenciam de forma determinante a viabilidade do projecto.

Por último, no **capítulo seis** são apresentadas as principais conclusões do projecto.

II-Revisão de Literatura

2.1. Projecto de investimento

2.1.1. Conceito de investimento e projecto de investimento

Para Mota *et al.* 2006¹, um investimento consiste numa aplicação de recursos com o objectivo da sua recuperação integral e a obtenção de um excedente financeiro. Um projecto de investimento consiste num investimento em activos, e tem como componentes principais: o estudo de mercado, o estudo técnico, elaboração de mapas previsionais, a definição da taxa exigida pelos investidores, a viabilidade económico-financeira e a avaliação do risco do projecto. A avaliação deste projecto consiste em identificar todos os fluxos financeiros gerados pelo mesmo, aplicando posteriormente metodologias de avaliação, que permitem avaliar a sua viabilidade (Mota *et al.* 2006).

2.1.2. Fluxos financeiros do projecto de investimento

A definição dos montantes de fundos que a empresa necessita de aplicar para financiar o seu ciclo operacional (Necessidades de Fundo Maneio), é o primeiro passo antes da elaboração das demonstrações financeiras previsionais: a demonstração de resultados, o mapa de tesouraria e o balanço. Cada uma das demonstrações tem um papel importante na análise de projectos de investimento. A demonstração de resultados fornece uma visão da capacidade do projecto de gerar proveitos e incorrer em custos. O mapa de tesouraria mostra a capacidade de gerar meios financeiros necessários ao financiamento do projecto. Por último, o balanço é o confronto entre os bens e direitos possuídos e o respectivo financiamento (Soares *et al.*, 2008²).

¹ Mota, António Gomes e outros, “Finanças Empresariais-Teoria e Prática”, 2ª edição, ed. Publisher Team, 2006.

² Soares, Isabel e outros, "Decisões de Investimento - Análise Financeira de Projectos", ed. Sílabo, 2008.

Elaboradas as demonstrações financeiras escolhe-se o fluxo previsional que se vai utilizar na análise da viabilidade do investimento. Segundo Soares *et al.*, 2008, existem quatro fluxos financeiros: *cash-flow* de exploração, fluxo de tesouraria, *free cash-flow* e *cash-flow* global do accionista. No âmbito deste trabalho vai ser estudado o *cash-flow* de exploração e o *cash-flow* global. O *cash-flow* de exploração é o fluxo financeiro gerado pela exploração do projecto, por sua vez, o *cash-flow* global é dado pela diferença entre os recebimentos e pagamentos não financeiros associados ao investimento. Algebricamente tem-se (Soares *et al.*, 2008):

$$CFG_t \equiv [-CI_t + VR_t - \Delta NFM_t] + CFE_t \quad (1)$$

em que CFG é o *cash-flow* global do projecto, CI é o custo do investimento, VR é o valor residual, NFM são as necessidades de fundo maneio e CFE é o *cash-flow* de exploração.

Após a elaboração das demonstrações previsionais, definido o fluxo financeiro e a taxa de actualização, é então necessário avaliar a viabilidade do investimento através de critérios de avaliação, que serão definidos mais à frente neste capítulo.

2.1.3. Taxa de actualização e o CAPM

A taxa de actualização (ou taxa de referência) pode ser calculada com base no modelo designado por CAPM-*Capital Asset Pricing Model*. Este modelo foi desenvolvido na década de 60 por William Sharpe, John Lintner e Jan Mossin e estima o custo do capital próprio em função do custo de oportunidade corrigido por um prémio de risco adequado às características do projecto. Segundo Mithá, Omar, 2009³ o modelo CAPM é definido algebricamente da seguinte forma:

$$K_u = R_F + \beta(R_M - R_F) \quad (2)$$

³ Mithá, Omar, “Análise de Projectos de Investimento”, Escolar Editora, 2009.

em que K_u é a taxa do custo capital próprio, k_F é a taxa de juro sem risco, k_M é a taxa de retorno médio do mercado, $\beta(R_M - R_F)$ é o prémio de risco de mercado.

Para o seu cálculo é então necessário definir três *inputs*: a taxa de juro sem risco, o beta e o prémio de risco. Para a determinação da taxa de juro sem risco, considera-se a taxa de juro correspondente a títulos do tesouro a 10 anos. O beta é obtido através de técnicas estatísticas de regressão que utilizam os dados históricos da rentabilidade da acção e do mercado no seu conjunto ou, caso as empresas não sejam cotadas utiliza-se o beta médio do sector da empresa. Por sua vez, o prémio de risco de mercado é obtido pela diferença entre o rentabilidade de mercado e a rentabilidade sem risco.

Este modelo é muitas vezes adoptado devido à sua simplicidade de cálculo, mas tem algumas limitações, (Neves, João Carvalho, 2002⁴):

- a) A rentabilidade média das acções das pequenas empresas é superior à prevista pelo CAPM e a rentabilidade das grandes empresas, inferior às previstas pelo CAPM (Banz,1981);
- b) O risco financeiro não é integralmente captado beta, uma vez que Bhandari (1988) detectou que existia uma relação positiva entre endividamento e rentabilidade média;
- c) O efeito de falta de liquidez pode explicar o erro de estimativa do beta, como é provado por Roll (1981).

Dadas estas limitações, existem vários modelos alternativos ao CAPM, nomeadamente *The APT-Arbitrage Pricing Theory, Multi-Factor Models e Proxy Models*.

⁴ Neves, João Carvalho das, "Avaliação de Empresas e Negócios", McGraw-Hill, 2002.

2.1.4. Custo médio ponderado do capital

O custo médio ponderado de capital, WACC – *weighted average cost of capital*, é uma média ponderada do custo do capital alheio líquido de imposto e o custo do capital próprio. Analiticamente, tem-se (Brealey *et al*, 2003⁵):

$$WACC = \frac{E}{V}r_s + \frac{D}{V}r_d(1 - T) \quad (3)$$

em que r_s são os capitais próprios, r_d são os capitais alheios, T é a taxa de imposto sobre os lucros, $\frac{E}{V}$ é o peso dos capitais próprios e $\frac{D}{V}$ é o peso dos capitais alheios.

O WACC é um instrumento importante na análise de projectos, no entanto, tem algumas limitações, nomeadamente quando o capital alheio provem de diferentes fontes e tem custos diferentes, nestes casos este método não é possível de ser calculado.

2.1.5. Critérios de avaliação do projecto de investimento

Os critérios de avaliação mais comuns são: o valor actualizado líquido, a taxa interna de rentabilidade, o período de recuperação do capital investido e o índice de rentabilidade.

2.1.5.1. Valor actualizado líquido (VAL)

Este modelo compara o valor actualizado gerado pelo projecto de investimento com o investimento realizado. Analiticamente tem-se (Soares *et al.*, 2008.):

$$VAL = -CI + \sum_{t=1}^n \frac{CFE_t}{(1+k_t)^t}, \quad (4)$$

em que CI é o custo do investimento, CFE é o *cash-flow* de exploração, k é a taxa de actualização que reflecte o custo de oportunidade do capital e n é a duração da vida útil do projecto.

No caso de o VAL ser positivo, o projecto cria valor para o investidor, pois vai proporcionar aos investidores uma taxa de retorno superior à exigida. Um VAL negativo

⁵ Brealey-Meyers, Principles of Corporate Finance, 7th edit., McGraw-Hill Companies, 2003.

significa que o projecto deve ser rejeitado, podendo os investidores, em determinadas situações, optar pela sua implementação. Um VAL nulo (igual a zero) indica que o investidor é neutro em termos de efeitos sobre a riqueza.

Apesar de ser um modelo muito usual, tem algumas desvantagens, nomeadamente não tomar em consideração a escala do investimento e não permitir analisar projectos com vidas diferentes.

2.1.5.2. Taxa interna de rentabilidade (TIR)

A TIR é a taxa de actualização do projecto que dá o VAL nulo. O processo de decisão ou selecção de investimentos com base no método da TIR só faz sentido quando existe uma base de comparação, o custo de capital. Sendo assim, aceita-se o projecto quando a TIR for superior ao custo de capital exigido pela empresa e rejeita-se quando a TIR for inferior. Conclui-se assim que a TIR é a taxa mais elevada a que o investidor pode contrair um empréstimo para financiar um investimento sem perder dinheiro. Analiticamente, tem-se (Mota *et al.*, 2006):

$$TIR : 0 = -I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+TIR)^t}, \quad (5)$$

em que I é o custo do investimento, CF é o *cash-flow* e n é a duração da vida útil do projecto.

A grande vantagem deste modelo é a apresentação do resultado em percentagem. Tem como desvantagens:

- O pressuposto que os *cash-flows* gerados pelo projecto são reinvestidos à própria TIR;
- A possibilidade de existência de TIR's múltiplas ou de inexistência de TIR, no caso particular de projectos cujos fluxos não têm um comportamento convencional;

- O facto de não serem conhecidas informações sobre a dimensão e vida útil do investimento.

2.1.5.3. Período de recuperação do capital investido (*payback period*)

Traduz o número de anos necessários para que o *cash-flow* previsional iguale o investimento inicial (Brealey *et al*, 2003). Um projecto é de aceitar quando o período de recuperação do capital é inferior ao número de anos de vida útil previstos para o projecto. Analiticamente, tem-se (Soares *et al.*, 2008):

$$\text{Payback period} = t + \left(\frac{\text{Despesas de Investimento} - \sum_{i=1}^{t+1} CFE_i}{CFE_{T+1}} \right) \quad (6)$$

em que *CFE* é o *cash-flow* de exploração e *t* é a duração da vida útil do projecto.

Este modelo tem algumas limitações, tais como ignorar os *cash-flows* gerados após a recuperação do investimento inicial e tem que ser utilizado em simultâneo com outros métodos de avaliação, para se poder tomar decisões sobre a viabilidade do projecto.

2.1.5.4. Índice de Rentabilidade (IR)

Permite avaliar a rentabilidade gerada por unidade de capital investido. Ou seja, mede a relação entre o valor actual dos fluxos líquidos positivos do investimento e o valor actual dos capitais investidos. Se for superior à unidade, o VAL é positivo e o investimento é de aceitar. Por outro lado, se for inferior à unidade, o investimento deve ser rejeitado. Analiticamente, tem-se (Brealey *et al*, 2003):

$$IR = \frac{VAL}{I} \quad (7)$$

em que *VAL* é o valor actualizado líquido e *I* é o investimento.

Este modelo é derivado do VAL, tendo as suas vantagens e limitações. No entanto, não deve ser visto como uma alternativa ao VAL mas sim como um modelo complementar e não deve ser utilizado em projectos mutuamente exclusivos (Brealey *et al*, 2003).

III-Contextualização e Caracterização do Projecto

3.1. Análise de Mercado

Para uma análise mais detalhada do mercado, foram pesquisadas e visitadas as residências universitárias e residências para estudantes universitários⁶ no concelho de Lisboa. As entrevistas realizadas com os responsáveis destas residências permitiram ter um melhor conhecimento do funcionamento das mesmas e um *knowhow* essencial para desenvolver este projecto.

Através da pesquisa efectuada, bem como das entrevistas realizadas, foi elaborada uma análise mais detalhada de cada residência, especificando o número de camas existente, a tipologia dos quartos, os preços praticados e as taxas de ocupação.

Analisando os resultados obtidos das residências universitárias, conclui-se que existem 33 residências no concelho de Lisboa, com capacidade para 2,451 camas, sendo que em média, apenas a taxa de ocupação é de 95% ao longo do ano lectivo. Os residentes são distribuídos por 574 quartos individuais, 722 quartos duplos, 135 quartos triplos, 3 quartos quádruplos, 6 apartamentos T0 e 5 apartamentos T1. Os preços praticados variam por universidade, tipologia do quarto e tipo de residente. Foi feito o cálculo do preço médio por alojamento e residente, para uma melhor percepção do mercado (Anexo 1).

Relativamente às residências de estudantes universitários no concelho de Lisboa, apesar de todos os esforços, não foi possível estabelecer contacto com todas. Das residências pesquisadas, obteve-se informação de 6, as quais, no total, têm uma capacidade para 339 estudantes, que ficam em 222 quartos individuais, 41 quartos duplos, 11 triplos e 1 T1. Verifica-se que a taxa de ocupação média (com valores de três residências) é inferior à

⁶ Residência universitária as residências que são geridas por universidades; Residência para estudantes universitários são residências geridas por entidades independentes.

verificada nas residências universitárias, uma vez que apenas 90% das camas estão ocupadas. A grande diferença entre estas residências e as referidas anteriormente é que na sua maioria servem refeições diárias, o que vai reflectir nos preços praticados, que em média são superiores (Anexo 2).

Tratando-se este projecto de uma residência para uma universidade, vão ser estudadas com mais detalhe as residências universitárias.

3.2. Levantamento das necessidades de alojamento dos alunos, docentes e investigadores do ISEG

Segundo a Direcção Geral do Ensino Superior, nos últimos anos assistiu-se a um aumento de colocações no ensino superior, não sendo o ISEG excepção. Nos últimos cinco anos registou-se um aumento do número de estudantes inscritos, quer nas licenciaturas, mestrados ou doutoramentos (Anexo 3). Adicionalmente, na última década, segundo dados disponibilizados pela Comissão Europeia, tem-se verificado um aumento considerável da mobilidade internacional de estudantes.

A secretaria de estudantes do ISEG, disponibilizou dados referentes ao ano curricular 2011/2012. Neste ano, estavam inscritos 675 alunos estrangeiros ou deslocados⁷ no 1º ciclo e 374 alunos estrangeiros ou deslocados no 2º e 3º ciclos. No ano curricular em análise o ISEG recebeu aproximadamente 190 alunos de erasmus/intercâmbio.

Actualmente, também os docentes e investigadores procuram alojamento, nomeadamente os que são oriundos de um país estrangeiro, ou que sendo de nacionalidade portuguesa apenas vêm a Lisboa para aulas, *workshops*, seminários, conferências ou investigação. No ano de 2010, segundo dados disponibilizados pela UTL, havia 39

⁷ Entende-se por alunos deslocados, os alunos que residem fora da área metropolitana de Lisboa.

docentes estrangeiros nas escolas desta universidade. Não foi facultado mais nenhum dado referente a outros docentes e investigadores.

Perante esta realidade, é visível que são inúmeros os pedidos de alojamento para as residências universitárias da UTL. Entre os anos lectivos de 2008 a 2010, cerca de 49% dos candidatos a alojamento viram a sua candidatura recusada, por falta de camas⁸.

3.3. Caracterização do projecto a desenvolver

O projecto prende-se com a construção de uma residência universitária. A residência destina-se prioritariamente ao alojamento de estudantes, docentes e investigadores deslocados que frequentem o ISEG. Estão também considerados para efeitos de alojamento outros estudantes, docentes convidados e investigadores ao abrigo de Programas de Mobilidade, que se encontrem abrangidos por acordos celebrados com o ISEG ou que frequentem a UTL.

Uma vez que os candidatos a alojamento podem ser estudantes bolseiros, estudantes não bolseiros, docentes e investigadores, é necessário criar uma residência com características que se adaptem a todos os candidatos.

Após a exaustiva análise de mercado realizada e as opiniões que trocadas com os responsáveis das residências visitadas, conclui-se que actualmente os residentes já não pretendem quartos triplos ou quádruplos. Por esse motivo, vai ser eliminado este tipo de alojamento. Verificou-se que neste mercado, nomeadamente nas residências universitárias da UTL, existe falta de alojamento para docentes e investigadores, e é a pensar neste grupo que serão construídos mais apartamentos.

Apresenta-se de seguida a descrição dos espaços da residência, serviços prestados, recursos humanos e os preços a praticar.

⁸ https://www.utl.pt/admin/docs/2892_utl_numeros_2011.pdf, pág. 122.

Áreas comuns e área de alojamento

A área de alojamento é composta por quartos simples sem e com wc privativa, quartos duplos sem e com wc privativa, apartamentos T0 e apartamentos T1. Todos os quartos tem acesso à internet através de *Wireless*.

Relativamente às áreas comuns, os residentes têm acesso a salas de estudo, salas de computadores, salas de jogos e salas de convívio. Podem ainda confeccionar as suas refeições numa cozinha equipada para o efeito e têm também uma copa e salas de refeições. Para a lavagem da roupa pessoal, a residência disponibiliza uma lavandaria e sala de engomar. Os residentes à entrada e saída da residência dirigem-se à recepção e sempre que necessário podem ir ao gabinete do director. Os funcionários têm ainda acesso a salas de arrumos e de atoalhados.

Área de comércio e de estacionamento

A residência disponibilizará espaços para lojas comerciais e lugares de estacionamento. Para o cálculo dos preços a praticar, pesquisou-se na freguesia a que pertence a universidade, freguesia da Lapa, o preço por m² das lojas e dos lugares de estacionamento. Posteriormente, para os espaços comerciais, foi efectuada uma média geométrica, em 10 lojas, resultando um preço médio a aplicar de 24€ por m². Estes espaços poderiam ser utilizados para uma papelaria/tabacaria e para um bar/restaurante. Para os lugares de estacionamento, efectou-se, novamente, uma média geométrica em 6 lugares de estacionamento, resultando um preço médio a aplicar de 166€ por lugar (Anexo 4).

Alterações a efectuar no espaço e equipamento a instalar

Antes da aquisição do equipamento é necessário efectuar obras no local escolhido para a residência. Estas obras vão permitir, a todos os residentes, um quotidiano de qualidade e

serão adoptadas medidas para uma maior “consciência ecológica”, nomeadamente na utilização de sistema de gestão de água e energia.

Com o intuito de saber quais os equipamentos necessários para o funcionamento da residência, foi feita uma pesquisa junto de outras residências. Estando já em posse da lista de todos os equipamentos e materiais, efectuou-se um estudo para perceber quais os melhores fornecedores, tendo em conta a relação qualidade/preço.

O investimento total em equipamento é de 78,756€ e o valor total das obras a realizar é de 2,436,248€. A relação dos equipamentos com respectivos valores, bem como o orçamento das obras a realizar encontram-se no Anexo 5.

Serviços

Lavandaria- Fornecimento semanal de roupas de cama.

Limpeza – A limpeza diária dos quartos é da responsabilidade dos residentes. Os serviços de limpeza da residência fazem a limpeza dos espaços comuns.

Segurança – De segunda a sexta-feira das 8h00 às 20h00 está um funcionário da residência na Recepção. Durante a semana das 20h00 às 8h00 e aos fim-de-semana e feriados durante 24h a segurança fica a cargo de uma empresa externa.

Funcionários da residência

Segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE)⁹, as residências universitárias pertencem ao sector de alojamento, restauração e similares, por isso, os salários praticados vão estar de acordo com a Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal. O número de funcionários a contratar é de quatro (número médio de funcionários nas residências universitárias) (Anexo 6), e vão desempenhar as funções:

⁹ http://www.ine.pt/ine_novidades/semin/cae/CAE_REV_3.pdf, pág. 211.

Administrativo (a) /Recepcionista- ocupa-se da vigilância e controlo na entrada e saída de pessoas e pode executar serviços dentro da residência, sem prejuízo do trabalho normal. Trata também de assuntos administrativos, auxiliando o director sempre que necessário.

Director(a)- dirige, orienta e fiscaliza o funcionamento da residência.

Recepcionista (2) - ocupa-se da vigilância e controlo na entrada e saída de pessoas e pode executar serviços dentro da residência, nomeadamente a limpeza de espaços comuns.

Preços a praticar

A decisão sobre os preços a praticar foi com base no mercado de residências universitárias. Foi elaborada uma média geométrica entre as 33 residências universitárias. Para os preços de lavandaria, efectuou-se uma média geométrica entre 3 residências¹⁰.

Tabela I
Preços Lavandaria

	Total
Máquina de lavar roupa	1.1€
Máquina de secar roupa	1.1€

Preços por utilização

Tabela II
Preço médio por tipo de alojamento e de residente

		Simples c/wc	Simples s/wc	Duplos c/wc	Duplos s/wc	T0	T1
Bolseiros	Diária	26	25	25	20	40	60
	Mensal	164	82	78	73	500	750
Alunos	Diária	26	25	20	18	40	60
	Mensal	232	179	222	162	500	750
Alunos OI	Diária	26	----	16	----	----	----
	Mensal	254	270	127	238	----	----
Docentes e investigadores	Diária	32	23	26	17	43	53
	Mensal	338	310	302	239	595	690

Unidade: Euros

¹⁰ As restantes residências não disponibilizaram preços ou não têm sistema de moedas.

3.4. Estudo e definição da localização

Tratando-se de uma residência universitária, o objectivo é que a sua localização seja próxima da universidade em questão, neste caso particular o ISEG.

Sendo assim, na escolha da localização teve-se em consideração não só esse factor mas também as acessibilidades, o preço, o espaço de construção e o comércio e serviços.

Após uma pesquisa de mercado, seleccionou-se um edifício que está sem utilização que é propriedade do Banif. Este edifício encontra-se para venda/arrendamento e está situado na Rua do Quelhas nº21 a 23 e na Travessa Bela Vista, nº2 a 4.

Para fundamentação dos valores de mercado no caso de venda e arrendamento consultei o próprio BANIF e uma empresa especialista em investimentos imobiliários, em particular em projectos de reabilitação urbana.

O valor de compra considerado no estudo é de **3,544,838€** e o valor de arrendamento é de **29,577.96 €**. (Anexo 7)

Foram estudadas as duas alternativas, considerando-se que são duas variantes do projecto, uma vez que o proprietário do imóvel considera as duas alternativas – venda ou arrendamento. Em ambos os casos, o espaço - que tem aproximadamente 4.442m² - será sujeito a obras, tal como mencionado anteriormente. Para uma melhor percepção do espaço foram desenhadas as plantas da residência (Anexo 11).

IV- Avaliação Económica e Financeira do projecto

4.1. Pressupostos do Projecto

Para a elaboração dos mapas financeiros foram assumidos os seguintes pressupostos:

Amortizações

Todas as taxas de amortização tiveram como fonte o diploma referente ao decreto regulamentar 2/90.

Financiamento do Investimento

O Estado com o objectivo de melhorar a qualidade do ensino superior e promover a igualdade entre estudantes, financia os serviços de acção social (SAS) das instituições do ensino superior. Este financiamento é uma ajuda para o funcionamento das residências e permite às instituições expandir as suas infra-estruturas físicas, nomeadamente na construção de novas residências.¹¹ No orçamento de Estado para 2012, prevê-se uma despesa para os SAS da UTL, de 4,975,130 €¹². Segundo foi explicado pelo Dr. Carlos Dá Mesquita, coordenador do gabinete de SASUTL, não existe nenhuma fórmula que permita aferir que percentagens são atribuídas a alojamento. Os montantes disponibilizados são aplicados consoante as necessidades de cada serviço. Apesar de todos os esforços desenvolvidos, nomeadamente junto dos SAS, não foi possível ter acesso a valores específicos de financiamento por cama, por ser difícil estimar que valores seriam entregues a esta residência. Por este motivo, foi impossível ter em conta este financiamento para o desenvolvimento do projecto.

Fornecimentos e Serviços Externos (FSE)

Os FSE de água, luz, gás, limpeza e comunicações foram calculados com base em informações recolhidas no mercado de residências universitárias, tendo sido feito o custo

¹¹ Lei nº37/2003 de 22 de Agosto.

¹²<http://www.parlamento.pt/OrcamentoEstado/Paginas/oe.aspx>. (Mapa VII)

médio por estudante em 14 residências. Para os FSE referente a custos de lavandaria, foi pedido orçamento a quatro empresas e optou-se pelo orçamento mais económico (Empresa Colinasec, 1.3€/kilo). Por último, os custos com FSE de segurança foi com base nos dados disponibilizados pelos ISCTE, uma vez que adopta o mesmo sistema que o pretendido (Anexo 8).

Prazos médios de funcionamento

No caso das receitas de alojamento, considerou-se um prazo médio de recebimento de 0 dias, pois os residentes têm de pagar no início de cada mês. O prazo médio de pagamento a FSE é de 30 dias, assim como o de IRS e de segurança social. O prazo médio de recuperação e pagamento do IVA é de 90 dias.

Estimativa de Proveitos

Para o cálculo das receitas de comércio e estacionamento utilizou-se o preço médio de mercado, tal como explicado de forma mais detalhada no ponto III deste relatório. Relativamente às receitas de alojamento, foi aplicado uma taxa de ocupação inicial de 78.5%, uma vez que esta é a taxa mais baixa verificada no levantamento exaustivo de mercado realizado, foi assumido para os seguintes anos uma taxa de crescimento de 4.82%¹³. Para os estudantes de *summer school*, o número inicial de estudantes é o registado no ano lectivo 2011/2012 (5 alunos), que serão alojados em quartos individuais com wc privativa. Relativamente à percentagem de cada tipo de residente no alojamento, assumiu-se que a distribuição iria ser igual à média entre as residências universitárias da UNL e do IST, uma vez que foram as únicas residências que disponibilizaram esses dados. Por último, em relação à distribuição de cada tipo de residente por tipo de quarto, não foi possível recorrer a dados de mercado, pois apenas era possível nas residências da UNL (são

¹³ É a taxa média de crescimento dos estudantes no ISEG ao longo dos últimos cinco anos.

as únicas que têm o mesmo tipo de residente e de tipologia de quarto). No entanto, como não foi disponibilizado essa distribuição, foram atribuídas essas percentagens com base no conhecimento e sensibilidade adquiridos ao longo deste projecto. Finalmente, quanto às receitas de lavandaria, foi pressuposto que os estudantes utilizam as máquinas semanalmente¹⁴. (Anexo 9)

Salários

Os salários sofrerão actualizações anuais à taxa constante de 1.5%, que se determinou com base na taxa de inflação acrescida de uma ponderação de 0.5%, com o intuito de os colaboradores não perderem poder de compra. A taxa de segurança social do trabalhador e da empresa são de 11% e 23.75%, respectivamente. Para as taxas de IRS, foi pressuposto que os funcionários eram casados sem dependentes (Anexo 10)

Taxa de actualização

Para o cálculo da taxa de actualização foi utilizado o método do CAPM, como explicado mais detalhadamente no capítulo II. Para a taxa de juro sem risco foi assumida a taxa das obrigações de tesouro portuguesas a 10 anos, que é actualmente de 4.95%. Para os dois restantes *inputs*, acedeu-se ao site do Damodaran para encontrar o prémio de risco de Portugal e o beta do sector de hotelaria, 10.13% e 1.2, respectivamente. Aplicando a fórmula do CAPM¹⁵, obteve-se uma taxa de actualização de 17.11%.

Taxa de Inflação

Foi definida com base nas previsões do Banco de Portugal para 2013, e na ausência de outras previsões considerou-se que para os 10 anos do projecto a taxa se mantém constante. A taxa a considerar é de 1.1%.

¹⁴ Assumido com base nas entrevistas com os responsáveis das residências.

¹⁵ $R_u = R_F + \beta_u (R_M - R_F)$.

Taxa de Iva

Há lugar à isenção do apuramento do IVA quando a residência está integrada no sistema nacional de educação (SNE)¹⁶. Uma vez que esta residência ainda não está inserida no SNE¹⁷, conclui-se assim que, há lugar à liquidação e dedução do IVA. Para o alojamento será liquidada uma taxa de 6% e para a lavandaria uma taxa de 23%. A taxa de IVA a aplicar nas obras será de 6% por se tratar de obras a realizar em zona de requalificação. Em relação aos custos de FSE a taxa é de 23%¹⁸.

WACC

O valor do custo médio ponderado do capital é igual ao valor do custo do capital próprio (taxa de actualização), uma vez que o projecto é totalmente financiado por capitais próprios.

¹⁶ Informação disponibilizada pelos serviços de finanças das Laranjeiras.

¹⁷ Assumi que a residência não está, ainda, inserida nos SNE pois é preciso aprovação dos ministérios competentes.

¹⁸ http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/E5D4B380-F7C0-485D-95DC-46285280295A/0/IVA_REPUBLICADO_2012.pdf.

4.2. Mapas previsionais do projecto

Apresenta-se de seguida os mapas financeiros previsionais do projecto.

1. Mapas de investimento

1.1. Mapa de Imobilizado

Tabela III
Mapa do Imobilizado e Amortizações

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Total Valor Bruto do Imobilizado	2,515,004	2,515,004	2,515,022	2,515,034	2,515,235	2,515,302	2,515,333	2,517,731	2,521,123	2,521,136
Total de Amortizações do Exercício	133,326.08	133,326.08	133,334.89	133,338.98	133,393.77	133,407.13	133,420.52	133,763.13	134,217.92	134,222.26
Total de Amortizações Acumuladas	133,326.08	266,652.15	399,109.87	532,044.01	660,031.57	792,128.58	924,219.20	1,024,735.46	1,114,921.88	1,248,714.39
Total Valor Contábil. do Imóbil. No Final do Exercício	2,381,677.98	2,248,351.90	2,115,911.81	1,982,989.94	1,855,203.55	1,723,173.37	1,591,113.73	1,492,995.75	1,405,725.92	1,272,421.36

Unidade: Euros

2. Mapas de Exploração

2.1. Mapa de receitas de alojamento, lavandaria, comércio e estacionamento

Tabela IV
Mapa de Receitas

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receitas lavandaria	8,837.70	9,356.01	9,904.71	10,485.59	11,100.54	11,751.55	11,953.41	12,076.13	12,200.27	12,325.85
Receitas estudantes	226,764.57	240,063.64	254,142.66	269,047.38	284,826.21	301,530.42	306,718.05	309,877.30	313,073.54	316,307.47
Total c/iva	235,602.27	249,419.65	264,047.37	279,532.97	295,926.75	313,281.97	318,671.46	321,953.43	325,273.81	328,633.31
Total s/iva	221,113.96	234,081.64	247,809.84	262,343.15	277,728.80	294,016.77	299,074.87	302,155.07	305,271.32	308,424.28
Parqueamento e Lojas (s/iva)	148,125.47	149,606.72	151,102.79	152,613.82	154,139.95	155,681.35	157,238.17	158,810.55	160,398.65	162,002.64

Unidade: Euros

2.2. Mapa de fornecedores de serviços externos, de imobilizado e de obras

Tabela V
Mapa de Apuramento de Fornecedores

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
FSE Fixos	68947.31	70778.62	72685.22	74670.73	76738.94	78893.83	79638.17	80138.29	80644.51	81156.97
Total FSE c/iva	84,805.20	87,057.71	89,402.83	91,845.00	94,388.89	97,039.41	97,954.95	98,570.09	99,192.75	99,823.07
Total FSE s/iva	68,947.31	70,778.62	72,685.22	74,670.73	76,738.94	78,893.83	79,638.17	80,138.29	80,644.51	81,156.97
Fornecedores imobilizado	96,870.17	0.00	1,100.61	513.09	6,897.08	1,693.65	1,673.93	43,843.53	58,330.31	544.66
Fornecedores obras	2,582,422.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total c/iva	2,679,292.85	0.00	1,100.61	513.09	6,897.08	1,693.65	1,673.93	43,843.53	58,330.31	544.66
Total s/iva	2,515,004.05	0.00	894.80	417.15	5,607.38	1,376.95	1,360.92	35,645.14	47,423.01	442.81

Unidade: Euros

2.3. Mapa de Apuramento do IVA

Tabela VI
Mapa de apuramento do IVA

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Iva Liquidado										
Vendas serviços	221,114	234,082	247,810	262,343	277,729	294,017	299,075	302,155	305,271	308,424
Total	14,488	15,338	16,238	17,190	18,198	19,265	19,597	19,798	20,002	20,209
Iva Dedutível										
FSE	68,947.31	70,778.62	72,685.22	74,670.73	76,738.94	78,893.83	79,638.17	80,138.29	80,644.51	81,156.97
Fornecedores imobilizado	78,756.23	0.00	894.80	417.15	5,607.38	1,376.95	1,360.92	35,645.14	47,423.01	442.81
Fornecedor obras	2,436,247.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total sujeitas a IVA	2,583,951.37	70,778.62	73,580.03	75,087.88	82,346.32	80,270.78	80,999.09	115,783.43	128,067.53	81,599.78
Total	180,146.68	16,279.08	16,923.41	17,270.21	18,939.65	18,462.28	18,629.79	26,630.19	29,455.53	18,767.95
Iva Apurado	-165,658.38	-941.08	-685.87	-80.40	-741.71	802.92	966.80	-6,831.83	-9,453.04	1,441.08

Unidade: Euros

2.4.Demonstração de Resultados previsual

Tabela VII
Demonstração de Resultados

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Vendas	221,113.96	234,081.64	247,809.84	262,343.15	277,728.80	294,016.77	299,074.87	302,155.07	305,271.32	308,424.28
Outros proveitos	148,125.47	149,606.72	151,102.79	152,613.82	154,139.95	155,681.35	157,238.17	158,810.55	160,398.65	162,002.64
FSE	68,947.31	70,778.62	72,685.22	74,670.73	76,738.94	78,893.83	79,638.17	80,138.29	80,644.51	81,156.97
Custos com o Pessoal	46,248.22	46,887.43	47,535.68	48,193.11	48,859.84	49,536.01	50,221.76	50,917.22	51,622.53	52,337.84
Outros custos operacionais (Renda)	29,577.96	29,873.74	30,172.48	30,474.20	30,778.94	31,086.73	31,397.60	31,711.58	32,028.69	32,348.98
EBITDA (Resultado Operacional)	224,465.93	236,148.57	248,519.24	261,618.92	275,491.03	290,181.55	295,055.50	298,198.53	301,374.24	304,583.14
Amortizações do Exercício	133,326.08	133,326.08	133,334.89	133,338.98	133,393.77	133,407.13	133,420.52	133,763.13	134,217.92	134,222.26
EBIT	91,139.86	102,822.49	115,184.35	128,279.94	142,097.26	156,774.41	161,634.98	164,435.40	167,156.32	170,360.88
Matéria colectável	91,139.86	102,822.49	115,184.35	128,279.94	142,097.26	156,774.41	161,634.98	164,435.40	167,156.32	170,360.88
Imposto sobre o Rendimento	22,784.96	25,705.62	28,796.09	32,069.99	35,524.31	39,193.60	40,408.75	41,108.85	41,789.08	42,590.22
Resultado Líquido do Exercício	68,354.89	77,116.87	86,388.26	96,209.96	106,572.94	117,580.81	121,226.24	123,326.55	125,367.24	127,770.66
Cash Flow de Exploração	224,465.93	236,148.57	248,519.24	261,618.92	275,491.03	290,181.55	295,055.50	298,198.53	301,374.24	304,583.14

Unidade: Euros

3. Mapas de Plano Financeiro

3.1. Mapa de Apuramento do fundo manei necessário

Tabela VIII
Mapa de apuramento do fundo de manei necessário

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Necessidades de Exploração										
Clientes	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Clientes (outros proveitos)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
IVA a recuperar	41,414.59	235.27	171.47	20.10	185.43	0.00	0.00	1,707.96	2,363.26	0.00
Total das Necessidades de Exploração	41,414.59	235.27	171.47	20.10	185.43	0.00	0.00	1,707.96	2,363.26	0.00
Recursos de Exploração										
Fornecedores de FSE	7,067.10	7,254.81	7,450.24	7,653.75	7,865.74	8,086.62	8,162.91	8,214.17	8,266.06	8,318.59
Outros custos operacionais (Renda)	2,464.83	2,489.48	2,514.37	2,539.52	2,564.91	2,590.56	2,616.47	2,642.63	2,669.06	2,695.75
EOEP - IVA a Pagar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200.73	241.70	0.00	0.00	360.27
EOEP - SS dos Trabalhadores	293.64	297.70	301.81	305.99	310.22	314.51	318.87	323.28	327.76	332.30
EOEP - SS por Conta da Empresa	633.99	642.76	651.64	660.66	669.80	679.07	688.47	698.00	707.67	717.47
EOEP - IRS dos Trabalhadores	124.44	126.21	128.01	129.83	131.68	133.56	135.46	137.40	139.36	141.34
Total dos Recursos de Exploração	10,584.00	10,810.95	11,046.07	11,289.74	11,542.35	12,005.05	12,163.88	12,015.49	12,109.91	12,565.73
Fundo de Maneio Necessário de Exploração	30,830.59	-10,575.68	-10,874.61	-11,269.64	-11,356.93	-12,005.05	-12,163.88	-10,307.53	-9,746.65	-12,565.73
Investimento em Fundo de Maneio Necessário	30,830.59	-41,406.28	-298.92	-395.04	-87.28	-648.12	-158.83	1,856.35	560.88	-2,819.08

Unidade: Euros

3.2. Mapa dos fluxos previsionais da tesouraria de exploração

Tabela IX
Fluxos previsionais da tesouraria de exploração

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Recebimentos										
Vendas do exercício	235,602.27	249,419.65	264,047.37	279,532.97	295,926.75	313,281.97	318,671.46	321,953.43	325,273.81	328,633.31
Vendas do exercício anterior		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Outros Proveitos exercício	148,125.47	149,606.72	151,102.79	152,613.82	154,139.95	155,681.35	157,238.17	158,810.55	160,398.65	162,002.64
Outros Proveitos exercício anterior		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Reembolsos de IVA	124,243.78	705.81	514.40	60.30	556.28	0.00	0.00	5,123.87	7,089.78	0.00
Reembolsos de IVA do exercício anterior		41,414.59	235.27	171.47	20.10	185.43	0.00	0.00	1,707.96	2,363.26
Total dos Recebimentos	507,971.52	441,146.77	415,899.83	432,378.55	450,643.08	469,148.75	475,909.63	485,887.85	494,470.20	492,999.21
Pagamentos										
Fornecedores de FSE do exercício	77,738.10	79,802.90	81,952.59	84,191.25	86,523.15	88,952.79	89,792.04	90,355.92	90,926.69	91,504.48
Fornecedores de FSE do exercício anterior		7,067.10	7,254.81	7,450.24	7,653.75	7,865.74	8,086.62	8,162.91	8,214.17	8,266.06
Outros custos operacionais do exercício	27,113.13	27,384.26	27,658.10	27,934.68	28,214.03	28,496.17	28,781.13	29,068.95	29,359.63	29,653.23
Outros custos operacionais do exercício anterior		2,464.83	2,489.48	2,514.37	2,539.52	2,564.91	2,590.56	2,616.47	2,642.63	2,669.06
Salários Líquidos	31,519.20	31,954.11	32,395.15	32,842.44	33,296.04	33,756.06	34,222.58	34,695.71	35,175.53	35,662.14
IRS Trabalhadores do exercício	1,617.71	1,640.75	1,664.12	1,687.83	1,711.88	1,736.28	1,761.04	1,786.15	1,811.63	1,837.47
IRS Trabalhadores exercício anterior		124.44	126.21	128.01	129.83	131.68	133.56	135.46	137.40	139.36
SS dos Trabalhadores do exercício	3,817.31	3,870.07	3,923.58	3,977.84	4,032.88	4,088.69	4,145.29	4,202.69	4,260.91	4,319.95
SS dos Trabalhadores exercício anterior		293.64	297.70	301.81	305.99	310.22	314.51	318.87	323.28	327.76
SS de conta da Empresa do exercício	8,241.93	8,355.84	8,471.37	8,588.53	8,707.35	8,827.85	8,950.05	9,073.99	9,199.69	9,327.16
SS de conta da Empresa exercício anterior		633.99	642.76	651.64	660.66	669.80	679.07	688.47	698.00	707.67
EOEP - IVA a Pagar do exercício	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	602.19	725.10	0.00	0.00	1,080.81
EOEP - IVA a Pagar do exercício anterior		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200.73	241.70	0.00	0.00
Total dos Pagamentos	150,047.38	163,591.93	166,875.87	170,268.64	173,775.07	178,002.38	180,382.28	181,347.28	182,749.55	185,495.15
Saldo da Tesouraria de Exploração	357,924.15	277,554.84	249,023.97	262,109.90	276,868.01	291,146.37	295,527.34	304,540.57	311,720.65	307,504.07

Unidade: Euros

3.3. Mapa dos fluxos previsionais da tesouraria extra-exploração

Tabela X
Fluxos previsionais da tesouraria extra-exploração

	Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Recebimentos											
Capital inicial	3,679,292.85										
Alienação de activos											
Total dos Recebimentos											
Pagamentos	3,679,292.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total de investimento em imobilizado	2,679,292.85	0.00	0.00	1,100.61	513.09	6,897.08	1,693.65	1,673.93	43,843.53	58,330.31	544.66
EOEP - Pagamento de Imposto sobre Lucros		22,784.96	25,705.62	28,796.09	32,069.99	35,524.31	39,193.60	40,408.75	41,108.85	41,789.08	42,590.22
Total dos Pagamentos	2,679,292.85	22,784.96	25,705.62	29,896.69	32,583.08	42,421.40	40,887.26	42,082.68	84,952.38	100,119.39	43,134.88
Saldo Inicial	0.00	1,000,000.00	1,335,139.18	1,586,988.40	1,806,115.68	2,035,642.50	2,270,089.12	2,520,348.23	2,773,792.89	2,993,381.08	3,204,982.34
Saldo da Tesouraria Extra Exploração	1,000,000.00	-22,784.96	-25,705.62	-29,896.69	-32,583.08	-42,421.40	-40,887.26	-42,082.68	-84,952.38	-100,119.39	-43,134.88
Saldo da Tesouraria de Exploração	0.00	357,924.15	277,554.84	249,023.97	262,109.90	276,868.01	291,146.37	295,527.34	304,540.57	311,720.65	307,504.07
Saldo Final	1,000,000.00	1,335,139	1,586,988	1,806,116	2,035,643	2,270,089	2,520,348	2,773,793	2,993,381	3,204,982	3,469,352
Saldo Mínimo		184,620	191,844	199,456	207,478	215,934	224,849	228,157	230,483	232,835	235,213

Unidade: Euros

3.4. Balanço Previsional do projecto

Tabela XI
Balanço Previsional do projecto

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Activo										
Activo não corrente										
Activos fixos tangíveis	2,514,599.17	2,514,599.17	2,514,616.80	2,514,616.80	2,514,817.97	2,514,884.80	2,514,903.15	2,517,301.42	2,520,692.93	2,520,692.93
Activos intangíveis	404.88	404.88	404.88	417.15	417.15	417.15	429.79	429.79	429.79	442.81
Amortizações acumuladas	133,326.08	266,652.15	399,109.87	532,044.01	660,031.57	792,128.58	924,219.20	1,024,735.46	1,114,921.88	1,248,714.39
Total activos não correntes	2,381,677.98	2,248,351.90	2,115,911.81	1,982,989.94	1,855,203.55	1,723,173.37	1,591,113.73	1,492,995.75	1,406,200.84	1,272,421.36
Activo corrente										
Clientes		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
EOEP		41,414.59	235.27	171.47	20.10	185.43	0.00	0.00	1,707.96	2,363.26
Caixa e depósitos bancários	1,000,000.00	1,335,139.18	1,586,988.40	1,806,115.68	2,035,642.50	2,270,089.12	2,520,348.23	2,773,792.89	2,993,381.08	3,204,982.34
Total activos correntes	1,000,000.00	1,376,553.78	1,587,223.67	1,806,287.14	2,035,662.60	2,270,274.54	2,520,348.23	2,773,792.89	2,995,089.04	3,207,345.60
Total activo	3,515,004.05	3,758,231.75	3,835,575.57	3,922,198.96	4,018,652.54	4,125,478.10	4,243,521.60	4,364,906.62	4,488,084.78	4,613,546.45
Capital Próprio										
Capital social	3,679,292.85	3,679,292.85	3,679,292.85	3,679,292.85	3,679,292.85	3,679,292.85	3,679,292.85	3,679,292.85	3,679,292.85	3,679,292.85
Resultados transitados		0.00	68,354.89	145,471.76	231,860.03	328,069.98	434,642.93	552,223.74	673,449.97	796,776.53
Resultado líquido do período		68,354.89	77,116.87	86,388.26	96,209.96	106,572.94	117,580.81	121,226.24	123,326.55	125,367.24
Total capital próprio	3,679,292.85	3,747,647.75	3,824,764.62	3,911,152.88	4,007,362.84	4,113,935.78	4,231,516.59	4,352,742.83	4,476,069.38	4,601,436.62
Passivo										
Fornecedores	7,067.10	7,254.81	7,450.24	7,653.75	7,865.74	8,086.62	8,162.91	8,214.17	8,266.06	8,318.59
Outros custos Operacionais	2,464.83	2,489.48	2,514.37	2,539.52	2,564.91	2,590.56	2,616.47	2,642.63	2,669.06	2,695.75
EOEP	1,052.07	1,066.67	1,081.47	1,096.48	1,111.70	1,327.87	1,384.50	1,158.68	1,174.79	1,551.39
Total do passivo	10,584.00	10,810.95	11,046.07	11,289.74	11,542.35	12,005.05	12,163.88	12,015.49	12,109.91	12,565.73
Total do capital próprio e do passivo	3,758,231.75	3,835,575.57	3,922,198.96	4,018,652.58	4,125,478.14	4,243,521.64	4,364,906.71	4,488,084.87	4,613,546.53	4,741,773.01

Unidade: Euros

3.5. Mapa de Apuramento dos fluxos financeiros do projecto

Tabela XII
Mapa de Apuramento dos fluxos financeiros do projecto

	Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Activo											
- Fluxo de Inv. Em Activo Fixo	2,515,004.05										
- Fluxo de Inv. Em necessidades de fundo maneo		30,830.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,856.35	560.88	0.00
+ Fluxo gerado pela exploração		201,680.97	210,442.95	219,723.15	229,548.94	239,966.71	250,987.94	254,646.76	257,089.68	259,585.16	261,992.92
+ Fluxo de alienação activo fixo											1,415,568.76
+ Fluxo de desinvestimento em necessidades de fundo maneo		0.00	-41,406.28	-298.92	-395.04	-87.28	-648.12	-158.83	0.00	0.00	-2,819.08
Cash-flow do projecto	-2,515,004.05	170,850.38	169,036.67	219,424.23	229,153.90	239,879.43	250,339.82	254,487.93	255,233.34	259,024.28	1,674,742.59

Unidade: Euros

Tabela XIII
Alienação do activo fixo

Valor contabilístico dos activos no ano 10	1,272,421.36€
Valor de venda dos activos	1,463,284.56€
Tributação de mais-valias	47,715.80€
Valor líquido da venda dos activos	1,415,568.76€

4.3. Critérios de avaliação do projecto

Tabela XIV
Critérios de Avaliação de Projectos

NPV (valor actualizado líquido)	-1,039,374€
IRR (Taxa Interna de Rentabilidade)	5.61%
PAY-BACK (Prazo Retorno Investimento)	Não se verifica
IRP (Índice de Rentabilidade do Projecto)	-0.41

Análise das demonstrações financeiras

O projecto pressupõe um investimento inicial de 3,679,292.85 €, dos quais 2,679,292.85 € são destinados a investimento imobiliário e obras e os restantes 1,000,000€ para constituir uma margem na tesouraria extra exploração.

Do ponto de vista económico, a situação é favorável ao longo da vida útil do projecto, uma vez que são previstos resultados líquidos positivos.

A tesouraria de exploração apresenta-se sempre positiva, nos 10 anos em análise, por outro lado, a tesouraria extra exploração é inversa à anterior, na medida que apresenta um saldo negativo em toda a vida útil do projecto. Este fenómeno deve-se ao facto de se efectuarem substituições ao nível do imobilizado. De um ponto de vista global, o saldo final de tesouraria é sempre positivo, não sendo necessário recorrer a empréstimos de capital (suprimentos).

Ao nível do balanço, verificou-se que o valor total do activo foi aumentando ao longo dos 10 anos em análise, o que se deveu ao facto de se verificarem substituições ao nível do imobilizado (elevando assim o valor do activo) e incrementos no saldo da final de tesouraria, que resultaram num aumento na rubrica de “caixa e depósitos bancários”.

Analisando o capital próprio, verifica-se que é crescente. Este comportamento deve-se aos resultados líquidos, que prevêm-se sempre crescentemente positivos. Por último, o passivo é tendencialmente crescente ao longo de toda a vida útil do projecto.

Análise económica do projecto

Após a devida actualização dos cash-flows à taxa de referência, constatou-se que o VAL é negativo. Isto significa que o projecto tem mais necessidades que recursos, daí ser inviável do ponto de vista económico.

Esta conclusão é reforçada ao analisar um conjunto de outros indicadores, nomeadamente a TIR e o IR.

Uma vez que o projecto é convencional, ou seja, não é caracterizado por cash-flows sucessivamente positivos e negativos, a TIR é um indicador credível. Neste caso concreto verificou-se que a mesma é inferior à taxa de referência, o que por si só indica que o projecto é inviável, porque se está a considerar um factor de actualização superior ao limite estabelecido pela TIR.

O IR é inferior a 1, o que seria expectável, evidenciando que o projecto não gera recursos suficientes para cobrir o investimento inicial.

Face ao descrito, pode-se facilmente concluir que não se verifica um retorno do investimento, isto é, não existe *payback period* (PRI).

Indicadores de Rendibilidade do Projecto

Tabela XV
Análise da Rendibilidade

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
ROS	60.79%	61.55%	62.30%	63.05%	63.79%	64.53%	64.66%	64.69%	64.72%	64.75%
ROE	1.82%	2.02%	2.21%	2.40%	2.59%	2.78%	2.79%	2.76%	2.72%	2.70%
ROA	5.97%	6.16%	6.34%	6.51%	6.68%	6.84%	6.76%	6.64%	6.53%	6.42%

Analisando os dados expostos, é possível aferir que o aumento das vendas foi acompanhado por uma melhoria da eficiência em termos operacionais, para isso basta analisar o peso relativo do indicador em termos de vendas, o ROS, *return on sales*. Este indicador teve sempre uma evolução positiva nos anos em análise.

O rácio ROE, *return on equity*, é um indicador fundamental para se analisar a rentabilidade e eficiência da residência. Verifica-se um ligeiro aumento ao longo do período em análise, no entanto, a taxa é bastante baixa, sendo inferior à taxa de juro sem risco, que actualmente é de 4.95%, o que pode levar os investidores a investir o capital em aplicações mais rentáveis.

Por último, o indicador ROA, *return on assets*, tal como os restantes indicadores, tem tido uma evolução tencionalmente crescente nos anos em análise, ou seja a residência tem vindo a melhorar o seu desempenho.

Tabela XVI
Análise de Custos e Proveitos médios

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Custo médio por cama	2,670.16	2,572.80	2,479.59	2,390.24	2,305.01	2,223.02	2,216.46	2,224.79	2,233.79	2,239.24
Proveito médio por cama	2,123.02	2,144.25	2,165.69	2,187.35	2,209.22	2,231.31	2,249.53	2,266.99	2,284.36	2,301.62

Unidade: euros

Analisando estes rácios, verifica-se que têm comportamentos opostos. Enquanto o rácio “Custo médio por cama” sofre uma diminuição ao longo do projecto, o rácio “Proveito médio por cama” sofre um aumento. É de referir que a partir do 6ºano os proveitos por cama são superiores aos custos por cama. O que reflecte um excelente desempenho da residência.

V- Análise de Sensibilidade

A análise de sensibilidade permite estimar a variação no valor do projecto de investimento, em consequência de variações que possam ocorrer numa ou em mais variáveis independentes, mantendo-se as outras constantes. Esta análise é um instrumento importante para o estudo do risco do investimento.

As variáveis escolhidas foram o preço unitário e os FSE, os outros pressupostos mantêm-se constantes. Perante estes pressupostos, foram elaborados dois cenários, o pessimista e o optimista. Adicionalmente, efectuou-se um outro cenário, ao invés do arrendamento do espaço, seria adquirido o edifício ao Banif. Os resultados são apresentados de seguida.

Tabela XVII
Mapa de Análise de Sensibilidade

	Preço	FSE	VAL	TIR	IRR	<i>Payback period</i>
Cenário Positivo	20%	-15%	-764,500€	8.77%	-0.3	Não se verifica
Cenário Base	0%	0%	-1,039,374€	5.61%	-0.41	Não se verifica
Cenário Negativo	-15%	+20%	-1,264,746€	2,92%	-0.5	Não se verifica
Cenário Aquisição	0%	0%	-3,351,666€	2.22%	-0.55	Não se verifica

Em ambos os cenários, optimista, pessimista e aquisição, conclui-se que o projecto não é viável visto que apresentam um VAL negativo, não havendo criação de excedente monetário. No cenário negativo, este panorama era previsível, na medida que no cenário base o VAL é igualmente negativo, ora com o preço de venda ainda mais reduzido e os custos com FSE superiores, seria expectável que o valor desse indicador fosse inferior. Tal como acontece com o VAL, a TIR e o IR são inferior a 1. No cenário de aquisição, esta conclusão também era previsível, uma vez que o investimento inicial sofreu um aumento muito significativo. Por último, no cenário positivo, as variáveis alteradas não foram suficientes para fazer alterar a decisão de viabilidade, o VAL apresenta-se negativo, a TIR é inferior ao custo médio do capital próprio e o IR é inferior a 1.

VI- Conclusões

Conclusões

Após o estudo efectuado ao nível da literatura existente sobre o tema foi possível desenvolver o estudo económico-financeiro da residência de estudantes. Estas residências são essenciais para proporcionar aos seus residentes excelentes condições de estudo e bem-estar, que favoreçam o sucesso escolar e a integração social e académica.

Para a construção desta residência é necessário um investimento inicial de 3,679,292.85 €, dos quais 2,679,292.85 € são destinados a investimento imobiliário e obras e os restantes 1,000,000€ para constituir uma margem na tesouraria extra exploração.

Elaborados os mapas financeiros previsionais, verificam-se resultados líquidos positivos ao longo da vida útil do projecto. Relativamente ao saldo de tesouraria, no global, é sempre positivo. Ao nível do balanço, o valor total do activo, tal como o valor do capital próprio e do passivo, têm comportamentos idênticos, uma vez que se apresentam crescentes nos 10 anos em análise.

Avaliando economicamente o projecto, constatou-se que o VAL é negativo, não sendo o projecto viável do ponto de vista económico. Posteriormente, analisando o critério da TIR, verifica-se que esta taxa é inferior à taxa de referência, o que indica que o projecto é inviável. A mesma conclusão foi retirada relativamente ao critério IR, que se apresenta inferior a 1. Não se verifica retorno do investimento, isto é, não existe *payback period*.

Efectuou-se, posteriormente, uma análise de sensibilidade, para estudar o risco do investimento e concluiu-se que mesmo alterando variáveis críticas do projecto, este continua a ser economicamente inviável.

Tabela XVIII

Tabela Resumo-Indicadores de viabilidade (Aquisição e arrendamento)

	VAL	TIR	IRR	<i>Payback period</i>
Cenário Arrendamento	-1,039,374€	5.61%	-0.41	Não se verifica
Cenário Aquisição	-3,351,666€	2.22%	-0.55	Não se verifica

Limitações

Ao nível da pesquisa de mercado efectuada, não foi **possível** obter toda a informação desejada. Admite-se que os resultados atingidos poderiam ser ligeiramente diferentes, nomeadamente ao nível da estimativa dos proveitos.

Por outro lado, surge ainda uma questão importante que apesar de todos os esforços desenvolvidos não foi possível considerar. Está consagrado legalmente que as residências universitárias podem dispor de apoios do Estado para a sua construção e exploração. No entanto, apesar de todos os esforços desenvolvidos, nomeadamente junto dos SAS, não foi possível ter acesso a valores específicos de financiamento por cama, por ser difícil estimar que valores seriam entregues a esta residência. Por este motivo, este financiamento não foi tido em conta no desenvolvimento deste projecto, apesar da sua existência. **A aplicação desses apoios estatais no modelo melhoraria os indicadores de viabilidade do projecto.**

Tópicos para Investigação Futura

Seria importante estudar a viabilidade deste projecto tendo em conta os apoios financeiros concedidos pelo Estado. Para garantir a fiabilidade deste estudo, o mais indicado seria ser realizado ou pelo SAS da UTL ou então em parceria com os mesmos.

Referências Bibliográficas

1. Livros consultados

- Brealey-Meyers, Principles of Corporate Finance, 7th edit., McGraw-Hill Companies, 2003.
- Bastardo, Carlos, “Instrumentos Financeiros-Exercícios Resolvidos”, ed. Texto Editora, lda, 3ªed., 2000.
- Damodaran, Aswath, "Corporate Finance - Theory and Practice", John Wiley & Sons, 2nd ed., 2002.
- Damodaran, Aswath, "Investment Valuation", John Wiley & Sons, 3rd ed.
http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/Inv3ed.htm#ch1
- Mithá, Omar, “Análise de Projectos de Investimento”, Escolar Editora, 2009.
- Mota, António Gomes e outros, “Finanças Empresariais-Teoria e Prática”, 2ª edição, ed. Publisher Team, 2006.
- Neves, João Carvalho das, "Avaliação de Empresas e Negócios", McGraw-Hill, 2002.
- Soares, Isabel e outros, "Decisões de Investimento - Análise Financeira de Projectos", ed. Sílabo, 2008.

2. Websites e Documentos de internet

- Banco de Portugal. Taxa de Inflação. [acesso: 2 de Maio 2012]: http://www.bportugal.pt/pt-PT/EstudosEconomicos/Publicacoes/BoletimEconomico/Publicacoes/projecoes_p.pdf
- Cálculo da taxa de actualização [acesso: 28 de Maio de 2012]:
- http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html
- http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html
http://www.igcp.pt/fotos/editor2/2012/Instrumentos_Divida_Ot_Series_Vivas/Convencios_O_Ts.pdf
- Código do IVA. Taxa a aplicar à actividade. [acesso: 2 de Maio 2012]:
http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/E5D4B380-F7C0-485D-95DC-46285280295A/0/IVA_REPUBLICADO_2012.pdf
- Decreto Amortizações [acesso: 26 de Maio de 2012]:
<http://www.dei.isep.ipp.pt/~rolando/Docs/Apontamentos/REINTEGRA%C7%D5ES%20E%20AMORTIZA%C7%D5ES.pdf>
- Direcção Geral do Ensino Superior. [acesso: 2 de Abril de 2012]
<http://www.dges.mctes.pt/DGES/pt/Estudantes/Acesso/ConcursoNacionalPublico/Resultados/>
- Empresas de Lavandaria e peso dos lençóis [acesso: 21 de Maio de 2012]
http://www.conforlimpa.pt/conteudo.aspx?lang=pt&id_object=546&name=Lavandaria-Industrial;
<http://www.euopressing.pt>;
<http://www.colinasec.pt>;
<http://www.serlima.pt/serlima.swf>;
<http://maqlav-renato.blogspot.pt/2011/11/quanto-pesa-sua-roupa.html>

- ESEL. Residência Universitária. [acesso: 16 de Fevereiro de 2012]:
<http://www.esel.pt/ESEL/PT/ServicosApoio/Residencia/Apresentacao/residencia.htm>
- Evolução de estudantes e docentes no ISEG e na UTL. [acesso: 2 de Abril de 2012]
- <https://aquila.iseg.utl.pt/aquila/departamentos/ec/lateral/summer-school>
- <http://www.utl.pt/pagina.php?area=427>
- http://ec.europa.eu/education/erasmus/doc/stat/0910/countries/portugal_en.pdf
- Financiamento do Estado [acesso: 28 de Agosto de 2012]
- Lei nº37/2003 de 22 de Agosto, artigo 19.º .
- <http://www.parlamento.pt/OrcamentoEstado/Paginas/oe.aspx>.
- Imobilizado a adquirir [acesso: 26 de Maio de 2012]
- <http://bilharesta.pt/bilhares.html>
<http://www.sportzone.pt/ProductDetail.aspx?pid=03833226&oid=16|16587|16610|&c=9428>
- <http://www.decathlon.pt/PT/artengo-700-m-8793224/>
- <http://www.sportzone.pt/ProductDetail.aspx?pid=03881607&oid=16|16587|16613|&c=9431>
- <http://bilhares.com/pt/produtos.php?art=128>
- Imobilizado a adquirir [acesso: 27 de Maio de 2012]
- <http://www.codi-tek.com/Desktop-PC/HP-Pavilion-P6-2006PT---A4-3400-4GB-PC3-10600-1x4GB-1-P96665.html>
- <http://www.ikea.com/pt/pt/catalog/products/70214540/#/80120584>
- <http://www.ikea.com/pt/pt/catalog/products/00156384/>
- <http://www.ikea.com/pt/pt/catalog/products/S59874373/>
- <http://www.ikea.com/pt/pt/catalog/products/10116651/#/70116653>
- <http://www.ikea.com/pt/pt/catalog/products/00214157/>
- <http://www.ikea.com/pt/pt/catalog/products/60152458/>
- <http://www.ikea.com/pt/pt/catalog/products/10096417/>
http://www.staples.pt/Produtos/Balde_Ecoponto_Dom%C3%A9stico_40L_3_Divis%C3%B3rias?t=884
- <http://www.ikea.com/pt/pt/catalog/products/20133674/>
- <http://www.ikea.com/pt/pt/catalog/products/30182174/>
- <http://www.ikea.com/pt/pt/catalog/products/90196597/>
- <http://www.ikea.com/pt/pt/catalog/products/90053918/#/00103343>
- <http://www.ikea.com/pt/pt/catalog/products/00095036/>
- <http://www.ikea.com/pt/pt/catalog/products/S99849975/>
- <http://www.ikea.com/pt/pt/catalog/products/S29886018/#/S19886009>
- <http://www.ikea.com/pt/pt/catalog/products/70098989/>
- http://www.vialgo.com/Lavandaria_ZN2009_ver3.pdf
- <http://www.grandemarca.com/>
- <http://ratos.precos.com.pt/trust/mi-2520p-p11221029/>
- Imobilizado a adquirir [acesso: 29 de Maio de 2012]
- <http://www.pixmania.com/pt/pt/4657444/art/libellule/tabua-de-engomar-tl-12045.html>

- <http://www.ikea.com/pt/pt/catalog/products/30227912/>
- <http://www.ikea.com/pt/pt/catalog/products/90154804/>
- <http://www.precos.com.pt/microondas-c3179/teka/mw-20-bf-p52846178/>
- http://www.grandemarca.com/index.php?route=product/product&path=4_21_53&product_id=8912
- <http://www.pixmania.com/pt/pt/11827968/art/panasonic/televisor-led-tx-l47e5e.html>
- <http://www.precos.com.pt/ferros-de-engomar-c3175/ariete/stiromatic-6257-p44107479/>
- <http://www.precos.com.pt/impressoras-c3134/canon/mp280-p43747285/>
- http://www.ricopia.pt/catalogo/detalhes_produto.php?id=34621&cat=225&pai=245&c=
- http://www.staples.pt/Categorias/Informática/Software/Software_de_Gestão
- http://www.laredoute.pt/venda-lencol-fronha-lisos.aspx?productid=324196762&documentid=738211&categoryid=111124540##numberpage=1&pos=14_n_n_n_n_40_n_n_n&source=treestructurenavigation
- Instituto Politécnico de Lisboa. Residência Universitária. [acesso:26 de Fevereiro de 2012]: http://www.sas.ipl.pt/index.php?option=com_content&task=view&id=18&Itemid=4
- ISCTE: <http://ibs.iscte.pt/?pt=residencia-viver> [acesso: 26 de Fevereiro de 2012]
- O balanço do ISCTE foi disponibilizado pelo director da Residência a 11 de Abril de 2012
- Instituto Superior Técnico. Residência Universitária. [acesso: 2 de Fevereiro de 2012] <http://rdp.ist.utl.pt/nalojamentos.php>
- Lojas a arrendar na Freguesia da Lapa. [acesso: 7 de Maio de 2012]
- <http://www.antonioazevedocoutinho.imobiliario.com.pt/venda-casas/comprar-casa.jsp?id=2227740>
- <http://lisboacity.olx.pt/loja-para-arrendar-em-lapa-concelho-de-lisboa-lisboa-portugal-iid-327447722>
- <http://setubal.olx.pt/loja-lapa-lapa-lisboa-distrito-de-lisboa-portugal-iid-350934913>
- setubal.olx.pt/loja-sao-bento-lapa-lisboa-distrito-de-lisboa-portugal-iid-97236134
- <http://lisboacity.olx.pt/loja-para-arrendar-em-lapa-concelho-de-lisboa-lisboa-portugal-iid-163582858>
- http://www.lojas.com.pt/loja_comprar_arrendar.jsp?imoId=2732963
- http://www.lojas.com.pt/loja_comprar_arrendar.jsp?imoId=2732966
- http://www.lojas.com.pt/loja_comprar_arrendar.jsp?imoId=2732968
- http://www.lojas.com.pt/loja_comprar_arrendar.jsp?imoId=2174168
- <http://www.villapalace.imobiliario.com.pt/venda-casas/comprar-casa.jsp?id=2564560>
- Parqueamento na Freguesia da Lapa. [acesso: 24 de Julho de 2012]
- <http://casa.sapo.pt/Parqueamento-Alugar-Lisboa-Lapa-Lapa-tem.Estacionamento,Garagem-33eaecc5-4e2d-47c3-9d9e-6265cf18eafd.html>
- http://lisboa.coisas.com/imoveis/garagens_e_estacionamento/parqueamento-para-arrendamento-lisboa-santa-isabel/4167826/
- <http://casa.sapo.pt/Parqueamento-Venda-Aluguer-Lisboa-Lapa-Estrela-perto.Hospital,Transportes-Publicos-com.Condominio-Fechado-tem.Acesso-para-Deficientes-c41df5bf-7478-4dfb-8674-5f0972515405.html>

- [-http://casa.sapo.pt/Garagem-Alugar-Lisboa-Lapa-Campo-de-Ourique-tem.Arrecadacao,Estacionamento-7a266b41-09bb-4dc7-a830-332460e8b58f.html](http://casa.sapo.pt/Garagem-Alugar-Lisboa-Lapa-Campo-de-Ourique-tem.Arrecadacao,Estacionamento-7a266b41-09bb-4dc7-a830-332460e8b58f.html)
- [-http://www.imovirtual.com/imoveis/garagens_e_estacionamento/garagem-para-arrendamento-lisboa-santo-condestavel/387656/range,1,umkr,0.6](http://www.imovirtual.com/imoveis/garagens_e_estacionamento/garagem-para-arrendamento-lisboa-santo-condestavel/387656/range,1,umkr,0.6)
- Prazos médios de Funcionamento. [acesso: 2 de Maio de 2012]:
[-http://www.portaldasfinancas.gov.pt/de/ajuda/DGCI/FAQEDIVA.htm#lnk7;](http://www.portaldasfinancas.gov.pt/de/ajuda/DGCI/FAQEDIVA.htm#lnk7)
[-http://www.portugal.gov.pt/pt/os-ministerios/ministerio-das-financas/mantenha-se-atualizado/20120413-mef-iva.aspx](http://www.portugal.gov.pt/pt/os-ministerios/ministerio-das-financas/mantenha-se-atualizado/20120413-mef-iva.aspx)
[- http://www2.seg-social.pt/left.asp?03.19](http://www2.seg-social.pt/left.asp?03.19)
 - Residência Álamos: <http://www.alamoslisboa.org/apres.html> [acesso : 22 Março de 2012]
 - Residência de Estudantes de Lisboa: <http://www.residencia-estudantes-lisboa.com/> [acesso: 22 de Março de 2012]
 - Residência Domus Nostra. <http://domusnostra.net/wordpress/sobre-nos/>[acesso: 22 Março 2012]
 - Residência Imaculada Conceição: <http://residencia-universitaria.planetaclix.pt/> [acesso: 22 de Março de 2012]
 - Residência Montes Claros: <http://www.montesclaros.pt/> [acesso: 13 de Março de 2012]
 - RUCOOC:<http://www.ruceoc.com/servicos.htm> [acesso: 13 de Março de 2012]
 - Residência Universitária ZoneSpru Sapateiros. [acesso: 22 de Março de 2012]
http://www.spru.pt/index.php?option=com_content&view=article&id=263&Itemid=394
 - Salários e taxas para os funcionários. [acesso:10 Maio de 2012]
[- http://www.ine.pt/ine_novidades/semin/cae/CAE_REV_3.pdf](http://www.ine.pt/ine_novidades/semin/cae/CAE_REV_3.pdf)
http://www.ahresp.com/files/articles/20111123_144834_CCT%20ENTRE%20A%20AHRES_P%20e%20a%20FETESE_2011.pdf
[-http://www1.seg-social.pt/left.asp?03.03.01](http://www1.seg-social.pt/left.asp?03.03.01)
[-http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/C5729233-129B-4FD3-BD16-F3E29B43524F/0/Circular_1-2012.pdf](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/C5729233-129B-4FD3-BD16-F3E29B43524F/0/Circular_1-2012.pdf)
 - Taxa de IRC. Matéria colectável
[-http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/F3305D85-29A1-4463-B954-579E38E5B5FE/0/CIRC_2012.pdf](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/F3305D85-29A1-4463-B954-579E38E5B5FE/0/CIRC_2012.pdf) [acesso: 2 de Maio de 2012]
[-http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/56FA7F78-D938-4D32-97EF-323318B588B8/0/CIRC_ver2013.pdf](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/56FA7F78-D938-4D32-97EF-323318B588B8/0/CIRC_ver2013.pdf) [acesso: 2 de Setembro de 2012]
 - Universidade Católica Portuguesa. Residência Universitária. [acesso: 7 de Fevereiro de 2012]: <http://www.ucp.pt/site/custom/template/ucptplminisite.asp?sspageID=681&lang=1>
 - Universidade de Lisboa. Residência Universitária.
[- http://www.sas.ul.pt/servicos/?residencias](http://www.sas.ul.pt/servicos/?residencias) [acesso: 16 de Fevereiro de 2012]
[- http://portal.sas.ul.pt/_archive/_docs/98.pdf](http://portal.sas.ul.pt/_archive/_docs/98.pdf) [acesso: 12 de Março de 2012]
 - Universidade Lusófona.<http://residencia.ulusofona.pt/index.html> [acesso:7 Fevereiro 2012]
 - UNL. [acesso:2 de Fevereiro de 2012]: <http://www.unl.pt/guia/2011/alojamento>
 - UTL. [acesso em:2 de Fevereiro de 2012] : <http://www.sas.utl.pt/residencias/>

Anexos

Anexo 1- Informação sobre residências universitárias

Tabela I
Número de residências e número de camas por residência

	Católica	ESEL	Lusófona	IPL	ISCTE -IUL	IST	UL	UNL	UTL	Total	Média Total
Residências	1	1	1	1	1	2	14	3	9	33	
Camas	76	172	75	160	82	252	722	464	448	2451	74

Fonte: Site das residências; entrevistas pessoais com responsáveis.

Nota: Dados referentes ao ano lectivo 2011/2012.

Tabela II
Tipologia de quartos por residência

	Católica	ESEL	Lusófona	IPL	ISCTE -IUL	IST	UL	UNL	UTL	Total	Média Total
Residências	1	1	1	1	1	2	14	3	9	33	
Tipologia dos quartos											
Simplex	70	16	25	40	0	165	72	164	22	574	17
Duplos	3	51	25	60	32	42	256	145	108	722	22
Triplos	0	18	0	0	1	0	46	0	70	135	4
Quádruplos	0	0	0	0	3	0	0	0	0	3	0
Apart. T0	0	0	0	0	3	1	0	2	0	6	0
Apart. T1	0	0	0	0	0	1	0	4	0	5	0

Fonte: Site das residências; entrevistas pessoais com responsáveis.

Nota: Dados referentes ao ano lectivo 2011/2012.

Tabela III
Taxas de Ocupação

	Católica	ESEL	Lusófona	IPL	ISCTE-IUL	IST	UL	UNL	UTL	Média
Taxas de Ocupação	94.50%	N.D.	100%	100%	90.24%	100%	100%	78.50%	100%	95.41%

Fonte: Site das residências; entrevistas pessoais com responsáveis.

Unidade: Percentagem

Nota: Dados referentes ao ano lectivo 2011/2012. "N.D." – não disponibilizado.

Tabela IV
Preços Lavandaria

	IST	IST	Católica	Total
Máquina de lavar roupa	0.7	1.5	1	1.1
Máquina de secar roupa	0.7	1.5	1.2	1.1

Fonte: Site das residências; entrevistas pessoais com responsáveis.

Unidade: Euros

Nota: Dados referentes ao ano lectivo 2011/2012.

Tabela V
Preço médio por tipo de alojamento e residente

		Simples c/WC	Simples s/WC	Duplos c/WC	Duplos s/WC	Triplos c/WC	Triplos s/WC	Quádruplos	T0	T1
Bolseiros	Diária	26	25	25	20	----	----	----	40	60
	Mensal	164	82	78	73	73	73	----	500	750
Alunos	Diária	26	25	20	18	15	----	15	40	60
	Mensal	232	179	222	162	156	128	175	500	750
Alunos OI	Diária	26	----	16	----	11	----	----	----	----
	Mensal	254	270	127	238	112	160	----	----	----
Professores	Diária	32	23	26	17	11	----	----	43	53
	Mensal	338	310	302	239	163	----	----	595	690
Visitantes	Diária	31	18	25	15	----	10	----	40	60
	Mensal	383	230	270	210	----	190	----	500	750

Fonte: O autor.

Unidade: Euros

Anexo 2 - Informação sobre residências de estudantes universitários

Tabela VI
Número de residências e número de camas por residência

	Álamos	Domus Nostra	Estudantes de Lisboa	Imaculada Conceição	Montes Claros	RUCEOC	ZoneSpru	Total	Média Total
Residências	1	1	8	1	1	1	1	14	
Camas	18	79	---	42	61	64	75	339	24

Fonte: Site das residências; entrevistas pessoais com responsáveis.

Nota: Dados referentes ao ano lectivo 2011/2012.

Tabela VII
Tipologia dos quartos por residência

	Álamos	Domus Nostra	Imaculada Conceição	Montes Claros	RUCEOC	ZoneSpru	Total	Média Total
Residências	1	1	1	1	1	1	14	
Tipologia dos quartos								
Simple	15	52	5	61	16	73	222	16
Duplos	----	----	17	----	24	----	41	3
Triplos	1	9	1	----	----	----	11	1
Apartamento T1	----	----	----	----	----	1	1	0

Fonte: Site das residências; entrevistas pessoais com responsáveis.

Nota: A residência “Estudantes de Lisboa” não disponibilizou qualquer dado.

Tabela VIII
Taxas de Ocupação

	Álamos	Domus Nostra	Estudantes de Lisboa	Imaculada Conceição	Montes Claros	RUCEOC	ZoneSpru	Média
Ocupação	100%	N.D.	N.D.	N.D.	70%	N.D.	100%	90%

Fonte: Site das residências; entrevistas pessoais com responsáveis.

Nota: Dados referentes ao ano lectivo 2011/2012. “N.D.” – não disponibilizado.

Tabela IX
Preço médio por tipo de alojamento e residente

		Simples c/WC	Simples s/WC	Duplos c/WC	Duplos s/WC	Triplos c/WC	T1
Bolseiros	Diária	----	----	----	----	----	----
	Mensal	516	----	----	----	----	----
Alunos	Diária	31	26	----	----	----	45
	Mensal	436	302	239	165	430	626

Fonte: Site das residências; entrevistas pessoais com responsáveis.

Unidade: Euros

Anexo 3-Levantamento de necessidade de alojamento de alunos do ISEG

Tabela X
Número de Alunos inscritos no ISEG

	Licenciatura	Mestrados	Doutoramentos	Total	Crescimento (%)	
2006/2007	2796	245	21	3062		
2007/2008	2639	581	23	3243	5.911%	
2008/2009	2657	634	16	3307	1.973%	
2009/2010	2666	798	49	3513	6.229%	
2010/2011	2596	1038	60	3694	5.152%	4.817%

Fonte: <http://www.utl.pt/pagina.php?area=427>.

Anexo 4- Pesquisa de Mercado-Lojas comerciais e lugar estacionamento

Tabela XI
Pesquisa de Mercado – Lojas comerciais Freguesia da Lapa

	Loja 1	Loja 2	Loja 3	Loja 4	Loja 5	Loja 6	Loja 7	Loja 8	Loja 9	Loja 10	Média
Custo m²	22.06	35.82	28.76	29.55	30.00	19.23	17.78	16.00	25.00	15.82	24.00

Nota: os sites estão em Referências Bibliográficas

Unidade: euros por m²

Tabela XII
Pesquisa de mercado-Lugar estacionamento na Freguesia da Lapa

	Lugar 1	Lugar 2	Lugar 3	Lugar 4	Lugar 5	Lugar 6	Média
Custo lugar	160	175	84.7	125	249.4	200	166

Nota: os sites estão em Referências Bibliográficas

Unidade: euros por lugar

Anexo 5 – Equipamento a instalar e obras a realizar

Tabela XIII
Valor das obras a realizar

	Alojamento	Areas Comuns	Parqueamento	Total
Custo por m ²	800€	500€	400€	2,436,247.82€
M ²	1416.35	1571.07	949.33	

Tabela XIV
Equipamento e mobiliário a adquirir de cada divisão

	Qtdd	Taxa	Preço s/iva	Preço c/iva	Total s/iva	Fornecedor
Camas	115	12.5%	81.29€	99.99€	9,348.66€	IKEA
Colchões	108	12.5%	73.16€	89.99€	7,901.56€	IKEA
Sofá cama	11	12.5%	137.40€	169.00€	1,511.38€	IKEA
Secretária	24	12.5%	43.90€	54.00€	1,053.66€	IKEA
Secretária do director	1	12.5%	104.88€	129.00€	104.88€	IKEA
Candeeiro Secretária	128	12.5%	8.12€	9.99€	1,039.61€	IKEA
Caixote do Lixo	180		1.22€	1.50€	219.51€	IKEA
Ecoponto doméstico	10		14.55€	17.90€	145.53€	Staples
Caixote lixo cozinha	4		4.47€	5.50€	17.89€	IKEA
Cadeiras quartos	9	12.5%	18.69€	22.99€	168.22€	IKEA
Cadeiras refeições e convívio	404	12.5%	7.31€	8.99€	2,952.81€	IKEA
Cadeira do director e recepção	3	12.5%	34.95€	42.99€	104.85€	IKEA
Mesa-de-cabeceira	108	12.5%	36.58€	44.99€	3,950.34€	IKEA
Mesa de apoio	18	12.5%	16.25€	19.99€	292.54€	IKEA
Mesas	202	12.5%	24.38€	29.99€	4,925.19€	IKEA
Sofás	25	12.5%	161.79€	199.00€	4,044.72€	IKEA
Relógios de parede	51	12.5%	1.42€	1.75€	72.56€	IKEA
Tábuas	10	12.5%	52.85€	65.00€	528.46€	Libellule
Estendais	20	12.5%	20.32€	24.99€	406.34€	IKEA
Total		12.5%			38,405.77€	
Televisão	12	14.3%	584.55€	719.00€	7,014.63€	Panasonic
Frigoríficos c/congelador	10	14.3%	238.01€	292.75€	2,380.08€	Samsung
Microondas	10	14.3%	37.76€	46.44€	377.56€	Teka
Máquinas de lavar roupa	3	14.3%	4,158.54€	5,115€	12,475.61€	
Máquinas de secar roupa	3	14.3%	2,646.34€	3,255€	7,939.02€	
Ferros de Engomar	10	14.3%	52.59€	64.68€	525.85€	
Mesa de bilhar	1	14.3%	1,033€	1,033€	1,033€	Bilhares T.A.
Mesa de Ping-pong	2	14.3%	410.31€	504.68€	820.62€	Sportzone,Decathlon
Mesa de matraquilhos	3	14.3%	226.83€	279€	680.49€	Bilhares Carlos Teófilo
Total		14.3%			26,232.24€	
Computadores	12	25%	375.95€	462.42€	4,511.41€	Coditek;Grande Marca;Pixmania
Software	1	33.33%	404.88€		404.88€	
Impressoras	2	20%	32.44€	39.90€	64.88€	Canon
Fotocopiadora	1	20%	634.15€	780.00€	634.15€	Samsung
Equipamento administrativo	1	20%	611.10€		611.10€	
Jogo de Cama	108	50%	8.12€	9.99€	877.17€	La Redoute

Fonte: site das marcas (Referências Bibliográficas)

Anexo 6 – Funcionários a contratar

Tabela XV
Número médio de funcionários das residências universitárias

	Católica	ESEL	Lusófona	IPL	ISCTE-IUL	IST	UL	UNL	UTL	Total	Média Total
Residências	1	1	1	1	1	2	14	3	9	9	
Funcionários	6	N.D.	2	5	5	6	N.D.	11	N.D.	35	4

Fonte: Site das residências; entrevistas pessoais com responsáveis.

Nota: “N.D.” – não disponibilizado

Anexo 7- Cálculo do valor de arrendamento e aquisição

Tabela XVI

Valor arrendamento e aquisição

Cálculo do Valor de Aquisição	
Área Bruta acima do solo	3,222.58
Valor de mercado por m2 acima do solo	1,100.00 €
Valor actual de mercado do imóvel	3,544,838.00 €
Cálculo do Valor de Arrendamento	
Área Bruta acima do solo	3,222.58
Área Bruta de Estacionamento	949.33
Valor de arrendamento por m2 acima do solo	8.00 €
Valor de arrendamento por m2 estacionamento	4.00 €
Renda mensal da zona acima do solo	25,780.64 €
Renda mensal da zona de estacionamento	3,797.32 €
Renda mensal total	29,577.96 €

Anexo 8 – Fornecimentos e Serviços externos

Tabela XVII

Fornecimentos e serviços externos

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Água										
Electricidade	30,704.19	32,183.07	33,733.18	35,357.95	37,060.98	38,846.03	39,122.07	39,132.40	39,143.24	39,154.59
Gás										
Limpeza	4,781.79	5,062.23	5,359.12	5,673.41	6,006.14	6,358.38	6,479.54	6,560.82	6,643.87	6,728.77
Lavandaria	2,240.09	2,262.49	2,285.11	2,307.96	2,331.04	2,354.35	2,377.90	2,401.67	2,425.69	2,449.95
Segurança	47,079.13	47,549.92	48,025.42	48,505.67	48,990.73	49,480.64	49,975.45	50,475.20	50,979.95	51,489.75
Total	84,805.20	87,057.71	89,402.83	91,845.00	94,388.89	97,039.41	97,954.95	98,570.09	99,192.75	99,823.07

Nota: A publicidade é da responsabilidade do ISEG.

Unidade: Euros

Anexo 9 – Estimativa de Proveitos

Tabela XVIII

Previsões para as taxas de ocupação e para distribuição de residentes por quarto

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Taxa de ocupação	78.5%	82.3%	86.2%	90.4%	94.8%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Camas ocupadas										
Simple s/Wc	13	13	14	14	15	16	16	16	16	16
Simple c/wc	23	24	25	26	27	29	29	29	29	29
Duplos s/wc	19	20	21	22	23	24	24	24	24	24
Duplos c/wc	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Apartamento T0	5	6	6	6	7	7	7	7	7	7
Apartamento T1	9	9	9	10	10	11	11	11	11	11
Total	99	104	109	114	119	125	126	126	126	126
% Bolseiros	25.97%	25.97%	25.97%	25.97%	25.97%	25.97%	25.97%	25.97%	25.97%	25.97%
Simple s/Wc	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
Simple c/wc	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Duplos s/wc	9	10	10	11	11	12	12	12	12	12
Duplos c/wc	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Apartamento T0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Apartamento T1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	26	27	28	30	31	32	33	33	33	33
% Alunos	50.70%	50.70%	50.70%	50.70%	50.70%	50.70%	50.70%	50.70%	50.70%	50.70%
Simple s/Wc	8	8	8	9	9	10	10	10	10	10
Simple c/wc	11	12	13	13	14	14	15	15	15	15
Duplos s/wc	7	7	7	8	8	8	8	8	8	8
Duplos c/wc	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Apartamento T0	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
Apartamento T1	6	7	7	7	8	8	8	8	8	8
Total	50	53	55	58	61	63	64	64	64	64
% Alunos OI	14.10%	14.10%	14.10%	14.10%	14.10%	14.10%	14.10%	14.10%	14.10%	14.10%
Simple s/Wc	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Simple c/wc	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
Duplos s/wc	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
Duplos c/wc	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Apartamento T0	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
Apartamento T1	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Estudo da viabilidade económico-financeira de uma residência de estudantes para o ISEG

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Total	14	15	15	16	17	18	18	18	18	18
%Docentes e Investigadores	9.24%	9.24%	9.24%	9.24%	9.24%	9.24%	9.24%	9.24%	9.24%	9.24%
Simple s/Wc	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Simple s/c/wc	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3
Duplos s/wc	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Duplos c/wc	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Apartamento T0	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
Apartamento T1	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3
Total	9	10	10	11	11	12	12	12	12	12

Tabela XIX

Previsão das receitas anuais

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receitas Mensalidades (10 m)	225,420	238,640	252,636	267,452	283,137	299,743	304,825	307,874	310,952	314,062
Receitas Diárias (summer school)	1,344	1,423	1,507	1,595	1,689	1,788	1,893	2,004	2,121	2,246
Receitas lavandaria	8,838	9,356	9,905	10,486	11,101	11,752	11,953	12,076	12,200	12,326
Receitas Lojas	83,867	84,706	85,553	86,408	87,272	88,145	89,026	89,917	90,816	91,724
Receitas estacionamento	64,259	64,901	65,550	66,206	66,868	67,536	68,212	68,894	69,583	70,279
Total	383,728	399,026	415,150	432,147	450,067	468,963	475,910	480,764	485,672	490,636

Unidade: Euros

Anexo 10 – Salários

Tabela XX

Salário líquido anual e custo anual para empresa

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Salário Bruto anual	13784	13990	14200	14413	14630	14849	15072	15298	15527	15760
Salário Bruto anual administrativa	8810	8898	8987	9077	9168	9260	9352	9446	9540	9636
Salário Bruto anual Director	14778	15000	15225	15453	15685	15921	16159	16402	16648	16897
Total Salário Bruto	37372	37889	38413	38944	39483	40029	40583	41145	41715	42293
SS anual (trabalhador)	4111	4168	4225	4284	4343	4403	4464	4526	4589	4652
SS anual (empresa)	8876	8999	9123	9249	9377	9507	9639	9772	9907	10045
Retenção na fonte (administrativa)	264	267	270	272	275	278	281	283	286	289
Retenção na fonte (IRS- Director)	1478	1500	1523	1545	1569	1592	1616	1640	1665	1690
Total IRS	1742	1767	1792	1818	1844	1870	1897	1924	1951	1979
Salário Líquido anual	31519	31954	32395	32842	33296	33756	34223	34696	35176	35662
Custo anual (empresa)	46248	46887	47536	48193	48860	49536	50222	50917	51623	52338

Unidade: Euros

Anexo 11 – Plantas da Residência

Figura 1 - Piso -3

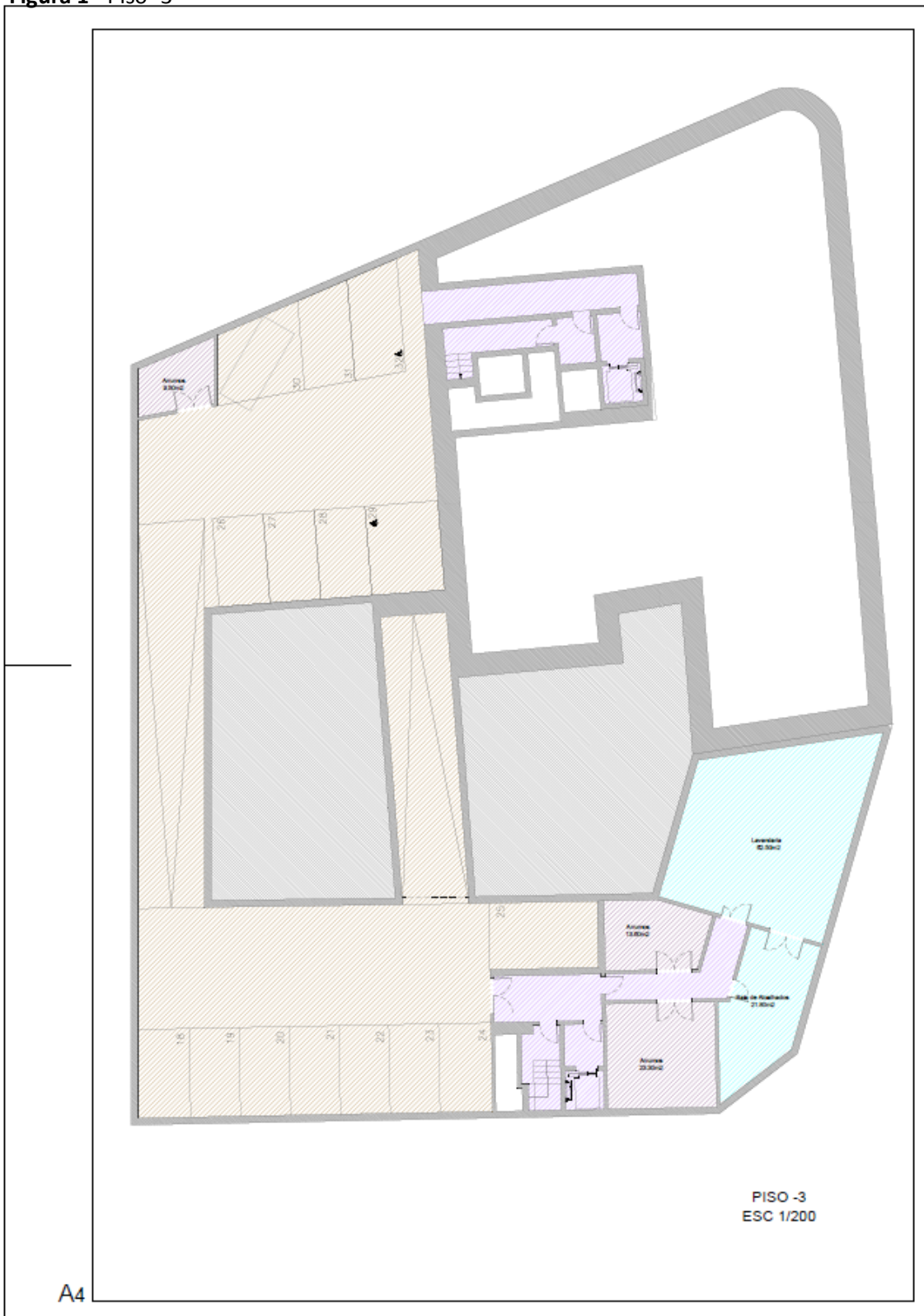


Figura 2 - Piso -2

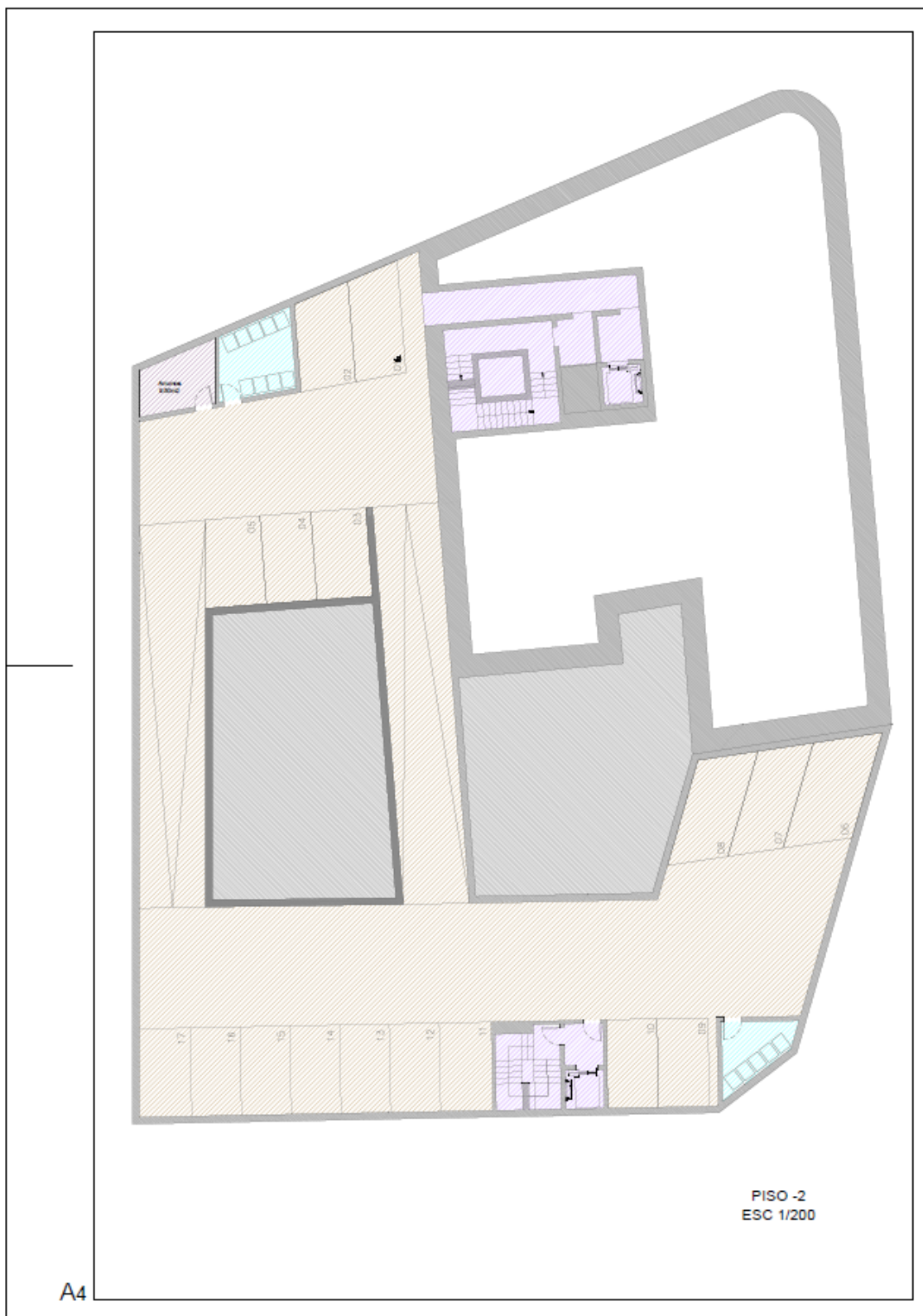


Figura 3 - Piso -1

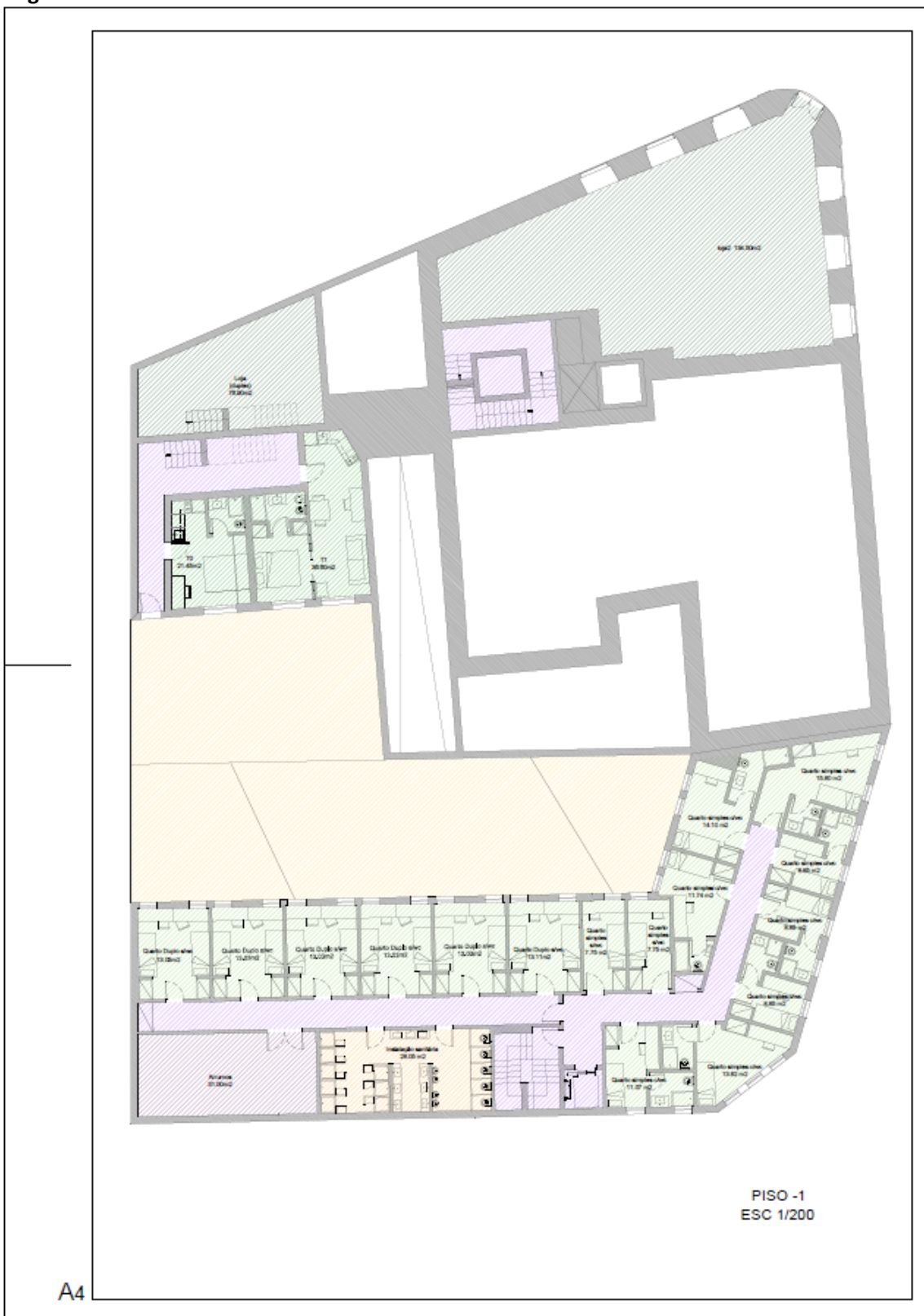


Figura 4 - Piso 0

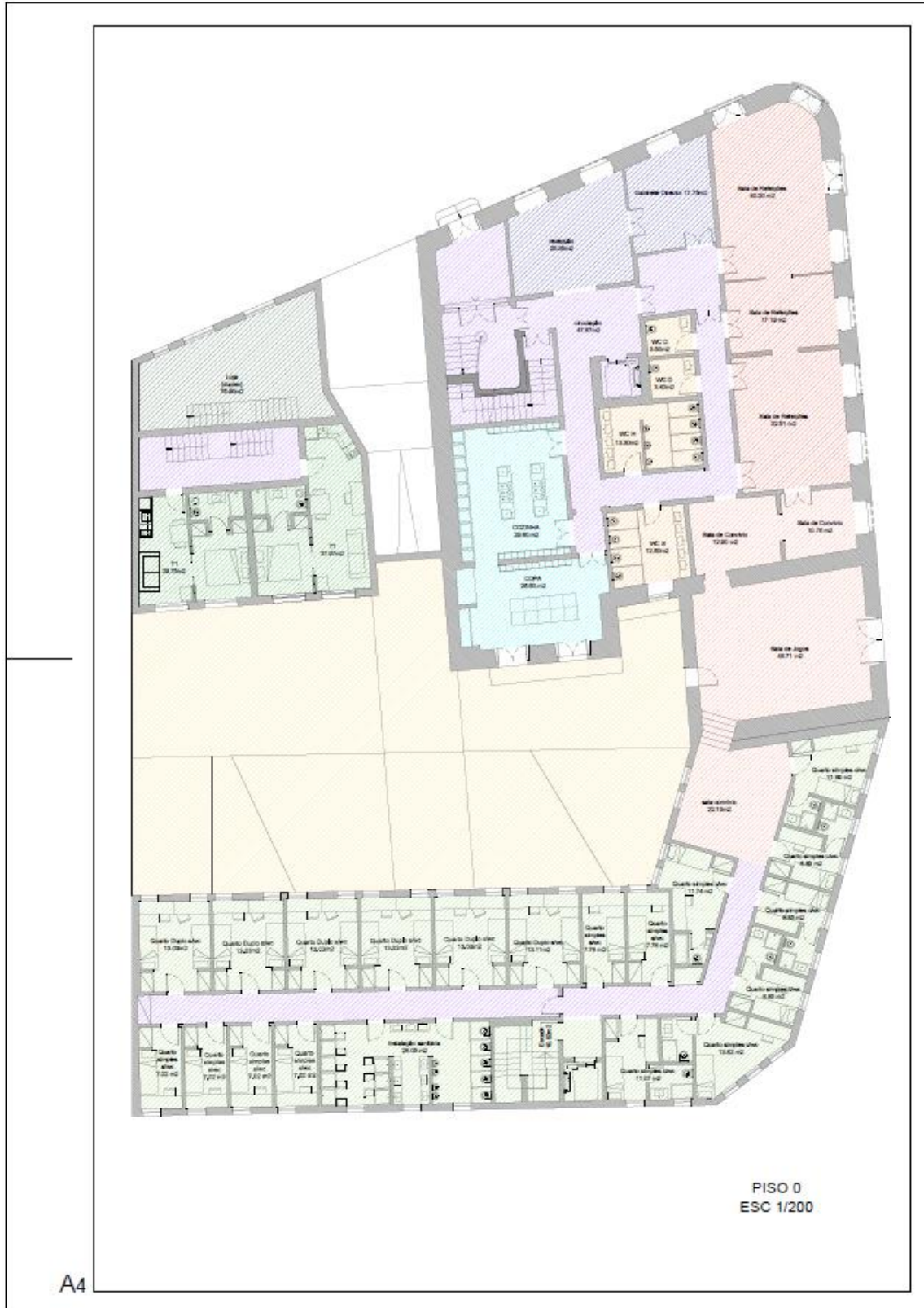


Figura 5 - Piso 1



Figura 6 - Piso 2

