



**Politécnico
de Viseu**

Escola Superior
de Tecnologia
e Gestão de Lamego

Assessoria em Projetos de Investimento: Desenvolvimento de uma Quinta Recreativa no Douro

Joana Filipa Pinto da Cruz

Data: 24/02/2026



**Politécnico
de Viseu**

Escola Superior
de Tecnologia
e Gestão de Lamego

Assessoria em Projetos de Investimento: Desenvolvimento de uma Quinta Recreativa no Douro

Joana Filipa Pinto da Cruz

Monografia

Mestrado em Assessoria nas Organizações

Trabalho efetuado sob a orientação da
Professora Susana Fonseca

Data: 24/02/2026

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho à minha família, que sempre acreditou em mim mesmo nos momentos em que eu duvidei de mim própria. Aos meus pais, que me ensinaram a força, a coragem e o valor do esforço, e que nunca deixaram que eu perdesse o rumo. Ao meu namorado, companheiro incansável, que caminhou ao meu lado com amor, paciência e uma fé inabalável no meu potencial. Aos meus amigos, que transformaram os dias difíceis em dias suportáveis e os bons dias em memórias inesquecíveis.

Dedico também a um anjo que me acompanha silenciosamente, guiando-me, protegendo-me e lembrando-me que nenhum sonho é grande demais para quem acredita.

Como escreveu Clarice Lispector:

“Liberdade é pouco. O que eu desejo ainda não tem nome.”

Que este trabalho seja parte do caminho para tudo aquilo que ainda desejo alcançar.

Agradecimentos

Em primeiro lugar, agradeço profundamente à minha família, que sempre foi o alicerce de todas as minhas conquistas. Aos meus pais, pela educação, pelo exemplo e pelo amor incondicional que me ensinaram a nunca desistir dos meus sonhos. Obrigada por cada palavra de incentivo, por cada gesto silencioso de apoio e por nunca deixarem que eu duvidasse do meu próprio valor.

Agradeço ao meu namorado, pelo companheirismo constante, pela compreensão nos momentos de maior exigência e por me lembrar, mesmo nos dias mais difíceis, da importância de acreditar em mim. O teu apoio foi decisivo para que este projeto ganhasse vida.

Aos meus amigos, agradeço pela alegria, pelas conversas que aliviaram a mente e pela força que me deram quando o cansaço parecia maior do que a vontade. Obrigada por celebrarem comigo cada pequena conquista.

Agradeço também aos docentes e orientadores que contribuíram para o meu crescimento acadêmico e pessoal, pela partilha de conhecimento, pela disponibilidade e pelo rigor que moldaram este percurso.

Por fim, deixo um agradecimento especial a um anjo que carrego comigo no coração. A tua ausência transformou-se em força e inspiração, e a tua presença, mesmo invisível, acompanhou-me em cada página escrita. Este trabalho é também um tributo à luz que deixaste na minha vida.

Resumo

O presente projeto desenvolve o plano de criação de uma quinta turística sustentável no concelho de Peso da Régua, integrando princípios de assessoria em projetos, turismo em espaço rural e estratégias de desenvolvimento sustentável. Com base numa abordagem metodológica mista, o estudo analisa o enquadramento territorial, económico e sociocultural do Douro Vinhateiro, região reconhecida como Património Mundial da UNESCO, identificando oportunidades para a implementação de um empreendimento que combina alojamento, atividades recreativas, enoturismo e educação ambiental.

A revisão de literatura permitiu enquadrar os conceitos de assessoria em projetos, turismo rural e sustentabilidade, evidenciando o seu papel na estruturação de iniciativas turísticas em territórios de baixa densidade. A análise de mercado, suportada por dados estatísticos oficiais e fontes institucionais, identificou tendências relevantes, nomeadamente o crescimento do turismo sustentável, do enoturismo experiencial e da procura por vivências autênticas. A aplicação de ferramentas de análise estratégica, como a análise PESTEL, o modelo das Cinco Forças de *Porter* e matriz *SWOT*, permitiu identificar fatores críticos de competitividade e orientar o posicionamento do projeto.

O plano de negócios integra a definição do modelo de negócio, da estratégia de comunicação e *marketing*, do plano operacional, do plano de sustentabilidade e das projeções económico-financeiras, estas últimas suportadas em modelos de análise financeira estruturados em *Excel*, alinhados com as orientações do IAPMEI. Os resultados evidenciam que o projeto apresenta viabilidade económica, operacional e estratégica, o que contribui para a valorização do território, para a dinamização da economia local e para a promoção de práticas sustentáveis no turismo rural do Douro.

Palavras-chave: Turismo em Espaço Rural; Sustentabilidade; Planeamento Estratégico; Projeto

Abstract

This project develops a plan for the creation of a sustainable tourist farm in the municipality of Peso da Régua, integrating principles of project consulting, rural tourism, and sustainable development strategies. Based on a mixed methodological approach, the study analyzes the territorial, economic, and sociocultural context of the Douro Wine Region, a UNESCO World Heritage Site, identifying opportunities for the implementation of a venture that combines accommodation, recreational activities, wine tourism, and environmental education.

The literature review allowed us to frame the concepts of project consulting, rural tourism, and sustainability, highlighting their role in structuring tourism initiatives in low-density areas. Market analysis, supported by official statistical data and institutional sources, identified relevant trends, namely the growth of sustainable tourism, experiential wine tourism, and the demand for authentic experiences. The application of strategic analysis tools, such as PESTEL analysis, Porter's Five Forces model and SWOT matrix, identified critical competitiveness factors and guided the positioning of the project.

The business plan includes the definition of the business model, communication and marketing strategy, operational plan, sustainability plan and economic and financial projections, the latter supported by financial analysis models structured in Excel, in line with IAPMEI guidelines. The results show that the project is economically, operationally, and strategically viable, contributing to the enhancement of the territory, the revitalization of the local economy, and the promotion of sustainable practices in rural tourism in the Douro region.

Keywords: Rural Tourism; Sustainability; Strategic Planning; Project

Índice Geral

Índice de Tabelas	10
Índice de Figuras	11
Lista de Siglas / Abreviaturas	12
Introdução.....	14
1. Revisão de Literatura.....	16
1.1. Assessoria.....	16
1.2. Assessoria em Projetos.....	17
1.3. Turismo.....	18
1.3.1. Turismo em Espaço Rural (TER).....	19
2. Metodologia	20
3. Plano de Negócios – Desenvolvimento de uma Quinta Recreativa no Douro.....	22
3.1. Apresentação e Estrutura da Empresa.....	23
3.2. Descrição do Projeto.....	25
3.3. Análise do Mercado	28
3.4. Missão, Visão e Valores	40
3.5. Planeamento Estratégico.....	42
3.5.1. Análise PESTEL.....	43
3.5.2. Modelo das Cinco Forças de <i>Porter</i>	47
3.5.3. Análise <i>SWOT</i>	51
3.5.4. <i>Marketing-Mix</i>	53
3.6. Projeções Económico-Financeiras	57
3.7. Viabilidade do Projeto	63
3.8. Plano de Comunicação.....	66
3.9. Plano Operacional.....	68

3.10.	Plano de Sustentabilidade	73
3.11.	Estratégias de Diferenciação	77
3.12.	Licenciamento Necessário	79
3.13.	Análise de Risco	83
4.	Conclusão	87
	Referências Bibliográficas	89
	ANEXOS	92
	ANEXO A	93

Índice de Tabelas

Tabela 1 - Comparação de algumas quintas, no Peso da Régua	32
Tabela 2 – Síntese da Análise das 5 Forças de Porter	50
Tabela 3 – Análise SWOT	52
Tabela 4 – Investimento Inicial Estimado.....	59
Tabela 5 – Cálculo Aproximado dos Salários a Pagar aos Funcionários	60
Tabela 6 – Cálculo Aproximado dos Custos Fixos.....	61
Tabela 7 – Possíveis recursos humanos da quinta	71
Tabela 8 – Tabela resumo das etapas de licenciamento.....	82

Índice de Figuras

Figura 1 – Vista Aérea do Imóvel Proposto para a Implementação da Quinta, no Concelho de Peso da Régua.....	26
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Lista de Siglas / Abreviaturas

ACT – Autoridade para as Condições do Trabalho

APA – Agência Portuguesa do Ambiente

art.º - Artigo

ASAE – Autoridade de Segurança Alimentar e Económica

CCDR-Norte – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte

CIM Douro – Comunidade Intermunicipal do Douro

DGADR – Direção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural

DGEG – Direção-Geral de Energia e Geologia

DL – Decreto-Lei

INE – Instituto Nacional de Estatística

n.º - Número

PDM – Plano Diretor Municipal

PESTEL - Políticos, Económicos, Sociais, Tecnológicos, Ecológicos/Ambientais e Legais

RAN – Reserva Agrícola Nacional

REN – Reserva Ecológica Nacional

RNAAT – Registo Nacional dos Agentes de Animação Turística

RNET – Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos

SWOT - Forças, Oportunidades, Fraquezas, Ameaças

TER - Turismo em Espaço Rural

Introdução

O turismo em espaço rural tem vindo a assumir um papel cada vez mais relevante no desenvolvimento de territórios de baixa densidade, acompanhando a crescente valorização de experiências autênticas, sustentáveis e integradas no contexto local. No caso do Douro Vinhateiro, território classificado como Património Mundial da UNESCO, esta dinâmica representa uma oportunidade estratégica para a implementação de projetos turísticos que conciliem valorização económica, preservação da paisagem cultural e sustentabilidade ambiental.

Neste enquadramento, o presente projeto centra-se na conceção e avaliação da viabilidade de uma quinta turística sustentável no concelho de Peso da Régua. Procura-se responder à necessidade de modelos de turismo rural que integrem alojamento, atividades agrícolas, enoturismo, educação ambiental e ligação à comunidade local, de forma estruturada e estrategicamente fundamentada. A problemática subjacente reside na forma como um projeto desta natureza pode ser planeado, organizado e avaliado, assegurando coerência estratégica, viabilidade económica e impacto territorial positivo.

O objetivo geral da investigação consiste em fundamentar o planeamento de um projeto de quinta turística sustentável no Douro, analisando os principais fatores estratégicos, operacionais e de mercado que condicionam a sua implementação. De forma específica, pretende-se: enquadrar teoricamente o turismo em espaço rural e a assessoria em projetos; analisar o mercado turístico local e regional; caracterizar a concorrência; definir uma proposta de valor diferenciadora; estruturar um plano de negócios coerente; e avaliar a viabilidade económica, operacional e estratégica do empreendimento.

A metodologia adotada assenta numa abordagem exploratória e aplicada, recorrendo exclusivamente à análise de dados secundários. A investigação integra uma vertente qualitativa, baseada na revisão de literatura científica, documentos institucionais e enquadramento legal, e uma vertente quantitativa, sustentada em dados estatísticos oficiais provenientes do INE e da PORDATA. Complementarmente, são utilizadas ferramentas de análise estratégica, como a análise PESTEL, o modelo das Cinco Forças

de *Porter* e a matriz *SWOT*, bem como projeções económico-financeiras desenvolvidas em Excel segundo modelos de apoio à decisão empresarial.

Para além da sua vertente aplicada, o presente projeto pretende contribuir para a reflexão sobre modelos de turismo rural sustentável em territórios classificados, evidenciando a importância da integração entre planeamento estratégico, valorização territorial e sustentabilidade ambiental como fatores determinantes para a competitividade e resiliência dos destinos rurais.

O trabalho encontra-se estruturado em quatro capítulos principais. O primeiro capítulo apresenta a revisão de literatura; o segundo descreve a metodologia; o terceiro desenvolve o plano de negócios, incluindo a análise de mercado, o planeamento estratégico, os planos operacional, de comunicação e de sustentabilidade, bem como a avaliação da viabilidade; e o quarto capítulo apresenta a conclusão, sintetizando os principais contributos do estudo e o potencial do projeto para o desenvolvimento sustentável do território duriense.

1. Revisão de Literatura

1.1. Assessoria

A assessoria tem vindo a consolidar-se como uma área profissional de natureza estratégica, acompanhando a evolução das organizações e a crescente complexidade dos seus processos internos. A literatura evidencia que esta função deixou de se centrar exclusivamente na execução de tarefas administrativas para assumir um papel ativo na gestão da informação, no apoio à tomada de decisão e na articulação entre diferentes áreas organizacionais (Moreira et al., 2022).

Segundo Luciani & Santos (2021), esta transformação resulta da incorporação de novas exigências organizacionais, associadas à digitalização, à intensificação dos fluxos informacionais e à necessidade de maior eficiência e racionalidade nos processos de gestão. O assessor passa, assim, a desempenhar funções que exigem capacidade analítica, visão sistémica e domínio de tecnologias de informação, aproximando-se das áreas de gestão estratégica.

Santos et al. (2023) reforçam esta perspetiva ao defenderem que o assessor contemporâneo atua como mediador organizacional, sendo responsável por interpretar, organizar e transformar informação em conhecimento útil para a gestão. Esta abordagem evidencia uma rutura com modelos tradicionais, nos quais a assessoria se limitava ao apoio operativo, e sublinha a sua integração nos processos decisórios e de coordenação institucional.

No contexto do presente projeto, esta evolução assume particular relevância. A criação de uma quinta turística sustentável implica a articulação de dimensões administrativas, legais, financeiras e operacionais, exigindo uma gestão estruturada da informação e dos processos. A assessoria surge, assim, como um suporte fundamental à organização do empreendimento, contribuindo para a coerência estratégica, para a eficiência da implementação e para a sustentabilidade global do projeto.

1.2. Assessoria em Projetos

A atuação em projetos constitui uma das dimensões mais relevantes da assessoria contemporânea, refletindo a necessidade de profissionais capazes de acompanhar processos complexos de planejamento, execução e monitorização. Luciani & Santos (2021) salientam que o desempenho profissional resulta da articulação entre formação acadêmica, enquadramento legal e exigências do mercado, sendo a participação em projetos um exemplo claro dessa integração de competências.

De acordo com os autores acima mencionados, o assessor deixou de ser apenas um elemento de apoio administrativo para assumir um papel central na proposição, estruturação e acompanhamento de projetos organizacionais. Esta atuação inclui a organização documental, o controle de prazos, a recolha e análise de informação e a mediação entre diferentes intervenientes, contribuindo para a eficiência e a qualidade dos resultados alcançados.

Santos et al. (2023) acrescentam que a assessoria em projetos exige competências técnicas e comportamentais, como capacidade de planejamento, comunicação eficaz, raciocínio analítico e adaptação a contextos de mudança. Para além disso, a dimensão ética e relacional assume especial importância, uma vez que o assessor lida frequentemente com informação sensível e com interesses diversos, exigindo postura profissional, confidencialidade e clareza comunicacional (Silva, 2019).

No âmbito da criação da quinta turística sustentável, a assessoria em projetos revela-se determinante para a definição das etapas de implementação, para o acompanhamento dos requisitos legais e para a monitorização dos objetivos estratégicos e ambientais. A ligação entre teoria e prática torna-se evidente, na medida em que os princípios da assessoria em projetos sustentam a viabilidade e a coerência do empreendimento.

1.3. Turismo

O turismo é reconhecido na literatura como um fenómeno económico, social e cultural complexo, cuja definição varia consoante a perspetiva adotada. Cordeiro (2021) define-o como o conjunto de atividades realizadas por indivíduos que se deslocam temporariamente para fora do seu local habitual de residência, sem intenção de obter rendimento no destino, enquadramento que é partilhado por organismos internacionais como a UN *Tourism (Why Tourism? - UN Tourism, s.d.)*.

Mais do que a sua evolução histórica, os estudos recentes centram-se na análise das dinâmicas contemporâneas do turismo, destacando a crescente procura por experiências autênticas, personalizadas e sustentáveis. Cordeiro (2021) sublinha que fatores como alterações demográficas, preocupações ambientais, instabilidade económica e perceções de segurança influenciam diretamente os padrões de procura turística e exigem abordagens de planeamento mais integradas.

Os dados recentes demonstram o peso económico do setor e a sua capacidade de recuperação, confirmando o turismo como um motor relevante do desenvolvimento socioeconómico. No entanto, a literatura alerta para os impactos negativos associados ao crescimento desregulado, reforçando a necessidade de modelos sustentáveis que conciliem competitividade, preservação ambiental e qualidade de vida das populações locais (Cordeiro, 2021; *Why Tourism? - UN Tourism, s.d.*).

Neste sentido, o turismo constitui o enquadramento macro do projeto em análise, exigindo uma abordagem estratégica que valorize o território, promova experiências diferenciadas e assegure a sustentabilidade a médio e longo prazo.

1.3.1. Turismo em Espaço Rural (TER)

O Turismo em Espaço Rural (TER) assume um papel central nas estratégias de desenvolvimento territorial, sobretudo em regiões de baixa densidade populacional. De acordo com Cordeiro (2010), o TER surge como uma atividade complementar à agricultura, permitindo diversificar rendimentos, valorizar o património local e combater fenómenos de despovoamento e abandono rural.

Este autor destaca que o TER diferencia-se por privilegiar a autenticidade, o contacto com a natureza e a integração com as comunidades locais, posicionando-se como alternativa aos modelos de turismo massificado. Esta abordagem reforça o papel do espaço rural enquanto território multifuncional, onde coexistem atividades económicas, culturais e sociais.

O enquadramento legal do TER, embora exigente, estabelece princípios orientadores claros, nomeadamente a integração paisagística, a preservação da ruralidade e a valorização de produtos e serviços locais. A legislação não deve ser entendida apenas como um constrangimento, mas como um instrumento de garantia da qualidade e da autenticidade da oferta turística (*Requisitos-TER*, s.d.).

A sustentabilidade constitui um eixo estruturante do TER. A literatura evidencia que os empreendimentos mais consistentes são aqueles que adotam práticas responsáveis, como a eficiência energética, a gestão adequada de recursos e o envolvimento da comunidade local, promovendo um equilíbrio entre atividade económica, preservação ambiental e identidade cultural (A. C. Cordeiro, 2021).

No contexto do presente projeto, o TER fornece o enquadramento conceptual que sustenta a criação da quinta turística sustentável. A proposta de valor do empreendimento – assente na autenticidade, na educação ambiental e na integração com o território – encontra correspondência direta nos princípios teóricos do turismo em espaço rural, reforçando a coerência e a viabilidade do projeto.

2. Metodologia

O presente trabalho desenvolve um estudo exploratório e aplicado, orientado para a conceção e fundamentação de um projeto de quinta turística sustentável no concelho de Peso da Régua. A opção por este tipo de estudo justifica-se pela necessidade de compreender e caracterizar o contexto territorial, turístico e económico, bem como apoiar a definição de decisões estratégicas e operacionais associadas ao projeto, sem recurso à testagem de hipóteses estatísticas.

A metodologia adotada baseia-se exclusivamente na análise de dados secundários, combinando uma vertente qualitativa e uma vertente quantitativa, de forma coerente com os objetivos do trabalho. A componente qualitativa assenta na análise documental de literatura académica, relatórios institucionais, documentos estratégicos e enquadramento legal relevante para o turismo em espaço rural, sustentabilidade e desenvolvimento territorial. A componente quantitativa recorre a dados estatísticos oficiais provenientes do Instituto Nacional de Estatística (INE) e da PORDATA, utilizados para caracterizar a realidade demográfica, socioeconómica e turística da região do Douro e do concelho de Peso da Régua.

Os critérios de seleção das fontes tiveram por base a relevância temática para o projeto, a credibilidade científica ou institucional das entidades produtoras, a adequação ao contexto português e a utilidade da informação para a análise estratégica e operacional do empreendimento. No caso da legislação, procedeu-se a uma análise sintética e funcional, centrada apenas nos requisitos essenciais ao enquadramento do projeto, evitando transcrições extensas.

Não foi realizada recolha de dados primários, como entrevistas ou questionários, pelo que não se definiu uma amostra própria. A investigação apoia-se integralmente em informação já existente e validada, evitando duplicação de processos e garantindo rigor metodológico.

A análise dos dados quantitativos é efetuada através de análise estatística descritiva, incidindo sobre indicadores como frequências, percentagens e variações temporais, permitindo identificar tendências relevantes, nomeadamente ao nível da procura

turística e da sazonalidade. A análise qualitativa baseia-se numa análise de conteúdo, com organização temática da informação recolhida, sendo os resultados utilizados diretamente na construção das ferramentas estratégicas do trabalho, como a análise PESTEL, as Cinco Forças de *Porter* e a análise *SWOT*.

As limitações metodológicas do estudo prendem-se, essencialmente, com a inexistência de recolha direta de dados primários, o que impede a obtenção de perceções diretas de turistas ou *stakeholders* locais. No entanto, esta limitação é considerada adequada ao carácter exploratório e aplicado do trabalho, sendo mitigada pela utilização de fontes oficiais e literatura especializada, suficientes para fundamentar as opções estratégicas e operacionais do projeto.

3. Plano de Negócios – Desenvolvimento de uma Quinta Recreativa no Douro

Este capítulo dedica-se à análise e discussão dos dados recolhidos ao longo da investigação, assumindo um papel central na compreensão das dinâmicas que enquadram a criação de uma quinta turística sustentável no concelho de Peso da Régua. A análise apresentada articula fontes estatísticas nacionais, documentos orientadores do setor, contributos teóricos relevantes e informação obtida através do estudo do território, do mercado turístico e das características específicas do turismo em espaço rural (TER). O objetivo é interpretar criticamente estas evidências, relacionando-as com a realidade do Douro Vinhateiro e com as potencialidades de implementação do projeto.

A discussão dos dados abrange uma leitura integrada do contexto territorial, das tendências de procura, da concorrência, das oportunidades emergentes e dos desafios estruturais do setor. Complementarmente, recorre-se a ferramentas de diagnóstico estratégico – PESTEL, modelo das Cinco Forças de *Porter* e matriz *SWOT* – com o intuito de aprofundar a interpretação dos fatores externos e internos que influenciam o desenvolvimento de um empreendimento turístico sustentável no Douro. Esta articulação permite não só identificar padrões e dinâmicas relevantes, mas também revelar relações entre diferentes dimensões, como ambiente económico, comportamento do consumidor, sustentabilidade, competitividade e políticas públicas.

O presente capítulo constitui, assim, um espaço de reflexão crítica sobre os dados recolhidos, permitindo fundamentar, de forma rigorosa, as decisões estratégicas que orientam a proposta final apresentada no capítulo seguinte. Através desta análise, torna-se possível compreender com maior profundidade a realidade atual do setor, os desafios que se impõem aos empreendimentos rurais e as oportunidades que emergem num contexto marcado pela crescente valorização da autenticidade, da natureza e da sustentabilidade.

3.1. Apresentação e Estrutura da Empresa

Este projeto propõe a criação de uma quinta turística sustentável no concelho de Peso da Régua, no coração do Douro Vinhateiro, região classificada como Património Mundial da UNESCO. A iniciativa enquadra-se na estratégia nacional de valorização do turismo em espaço rural e responde à crescente procura por experiências autênticas, associadas à natureza, ao património agrícola e às tradições locais. A proposta de valor do projeto assenta na oferta de uma experiência turística integrada, que combina alojamento de pequena escala, contacto direto com práticas agrícolas, atividades educativas e fruição do território duriense, em linha com tendências identificadas na literatura sobre turismo rural, que destacam a autenticidade, a sustentabilidade e a ligação ao meio local como fatores determinantes na escolha dos visitantes (Bernardo, 2013).

A empresa que operará o empreendimento assume-se como uma entidade orientada para o desenvolvimento turístico sustentável, integrando alojamento rural, atividades de animação, oficinas educativas e experiências agrícolas. O modelo de negócio baseia-se na diversificação da oferta e na complementaridade entre serviços turísticos, educativos e culturais, permitindo reduzir a dependência exclusiva do alojamento e reforçar a criação de valor ao longo de todo o ano. A propriedade – com vinha ativa, piscina e áreas de contemplação, num total aproximado de 15.285 m² – constitui um ativo territorial diferenciador, com potencial para gerar receitas através de estadias, experiências temáticas, atividades pedagógicas e eventos de pequena escala. A viabilidade económica do projeto será analisada de forma detalhada nas projeções económico-financeiras, suportadas em modelos desenvolvidos em *Excel* segundo a estrutura de apoio do IAPMEI, permitindo avaliar custos, receitas, margens e sustentabilidade financeira do investimento.

A estrutura organizacional foi delineada de forma funcional e flexível, em consonância com a literatura especializada sobre turismo em espaços rurais, que sublinha a importância de equipas reduzidas, polivalentes e capazes de integrar dimensões ambientais, culturais e territoriais (T. M. Cordeiro, 2010). Esta organização responde não apenas às características físicas da propriedade, mas também ao público-alvo identificado, composto por casais, famílias, turistas estrangeiros interessados em

enoturismo e sustentabilidade, grupos educativos e visitantes seniores, segmentos que valorizam experiências personalizadas, contacto com a natureza e autenticidade territorial.

A Direção e a Gestão Operacional assumem a coordenação global do projeto, a gestão financeira e o planeamento estratégico, assegurando a articulação entre os objetivos económicos e os princípios de sustentabilidade. Esta área é determinante para garantir a coerência entre o modelo de negócio, o controlo de custos e a concretização das metas definidas nas projeções financeiras. A área de Operações Turísticas e Sustentabilidade concentra-se na prestação dos serviços de alojamento, na gestão da vinha, na manutenção das infraestruturas e na implementação de práticas ambientais responsáveis, reforçando a sustentabilidade económica e ecológica do empreendimento. Estas práticas contribuem para a eficiência operacional e para a valorização da experiência do visitante, aspetos reconhecidos como críticos para a competitividade do turismo rural (Bernardo, 2013).

A área de Comunicação e Relação com o Mercado materializa a estratégia de *marketing* do projeto, orientada para a promoção digital, o *storytelling* territorial e a criação de parcerias com agentes turísticos, produtores locais e entidades regionais. Esta estratégia visa posicionar a quinta como um produto diferenciado no mercado do turismo rural duriense, reforçando a notoriedade da marca, a captação de públicos específicos e a fidelização dos visitantes, em linha com estudos que evidenciam a importância da comunicação e da reputação na valorização turística do mundo rural (A. C. Cordeiro, 2021).

A missão da empresa reflete os objetivos centrais do projeto: promover um turismo responsável e sustentável, gerar impacto económico e social positivo no concelho de Peso da Régua e contribuir para a valorização da identidade cultural duriense. A avaliação da sustentabilidade do projeto resulta da articulação entre práticas ambientais, integração comunitária e viabilidade económica, dimensões que serão analisadas de forma integrada ao longo do plano de negócios.

Deste modo, a apresentação e a estrutura da empresa evidenciam um modelo organizacional coerente com a proposta de valor, o público-alvo e o modelo de negócio

definidos, permitindo compreender de que forma o projeto responde às exigências do mercado, sustenta a sua viabilidade económica e se posiciona como uma iniciativa sustentável e diferenciadora no contexto do turismo rural do Douro.

3.2. Descrição do Projeto

O projeto consiste na criação de uma quinta turística sustentável localizada no concelho de Peso da Régua, integrando-se no contexto do turismo rural e enoturismo que caracteriza a região do Douro Vinhateiro, que se revela um ponto estratégico pela sua integração na paisagem vitivinícola classificada como Património Mundial da UNESCO e pela sua proximidade a importantes rotas de enoturismo (*Alto Douro Vinhateiro*, 2001). A iniciativa resulta da análise das dinâmicas territoriais, económicas e socioculturais identificadas anteriormente, que evidenciam um aumento contínuo da procura por experiências ligadas à natureza, ao património agrícola e à autenticidade cultural. Neste enquadramento, o projeto assume uma proposta de valor assente na sustentabilidade, na imersão rural e na valorização das tradições locais, respondendo às tendências observadas no mercado turístico nacional e internacional (Bernardo, 2013).

A quinta integra alojamento em ambiente rural, atividades recreativas e educativas, contacto direto com práticas agrícolas e experiências associadas ao património vinícola duriense. O imóvel selecionado corresponde a uma quinta com área total de 15.285 m², que inclui uma vinha produtiva, piscina, terraços panorâmicos e projeto aprovado para construção de uma unidade habitacional com quatro suítes e garagem, conforme anúncio imobiliário disponível em plataforma pública (idealista, 2025).



Figura 1 – Vista Aérea do Imóvel Proposto para a Implementação da Quinta, no Concelho de Peso da Régua

Fonte: (idealista, 2025)

Estas condições constituem uma base favorável para o desenvolvimento do empreendimento, na medida em que reduzem incerteza sobre a aptidão física do espaço e facilitam a adequação do projeto ao turismo rural e sustentável. Em termos de público-alvo, o projeto é orientado para segmentos com afinidade com experiências rurais e enoturísticas, nomeadamente casais e famílias que procuram descanso e contacto com a natureza, turistas estrangeiros interessados no Douro e no vinho, grupos educativos (visitas e atividades pedagógicas) e visitantes seniores em épocas de menor procura, contribuindo para uma procura mais distribuída ao longo do ano.

O conceito central do projeto assenta na criação de um espaço multifuncional, onde os visitantes possam usufruir de um conjunto diversificado de experiências que articulem lazer, cultura, tradição agrícola e contacto direto com a natureza. O imóvel apresenta condições privilegiadas para este tipo de desenvolvimento, nomeadamente a existência de vinha ativa, áreas de observação paisagística e infraestruturas ajustadas à criação de unidades de alojamento e zonas de fruição ao ar livre. Estas características permitem que a quinta se afirme como um produto turístico integral, oferecendo não apenas alojamento, mas também atividades complementares que reforçam a autenticidade da experiência, como oficinas educativas, ações de sensibilização ambiental, experiências

enoturísticas, programas temáticos e iniciativas culturais ligadas ao património material e imaterial da região.

A proposta distingue-se pela aposta clara na sustentabilidade ambiental, elemento transversal ao funcionamento do empreendimento. Torna-se imperativo assegurar práticas que minimizem o impacto ambiental, nomeadamente através do uso eficiente de recursos, a integração harmoniosa das infraestruturas na paisagem e a valorização dos sistemas naturais existentes. A quinta, situada numa área com classificações relevantes como RAN ou REN, exige uma gestão ambiental rigorosa, garantindo a proteção do solo, a manutenção das vinhas e a preservação dos ecossistemas locais. Para além das práticas ambientais operacionais, o projeto ambiciona incluir iniciativas de educação ambiental destinadas a visitantes, escolas e grupos organizados, reforçando a dimensão pedagógica e social.

Do ponto de vista económico, o projeto pretende gerar uma dinâmica positiva no concelho de Peso da Régua, contribuindo para a diversificação da oferta turística, para a criação de emprego qualificado e para o fortalecimento da economia local através de parcerias com produtores, artesãos e agentes culturais. A natureza integrada do projeto permite que este funcione como um catalisador do desenvolvimento regional, promovendo sinergias com operadores turísticos, quintas vinícolas, restaurantes e associações locais. A nível social, a quinta tem como objetivo envolver a comunidade em atividades culturais, oficinas temáticas, eventos sazonais e celebrações tradicionais, valorizando o conhecimento local e estimulando o sentimento de pertença ao território.

A implementação do projeto é também sustentada por uma leitura detalhada das tendências do mercado turístico, que evidenciam uma procura crescente por alojamentos rurais, experiências imersivas, turismo de natureza e produtos enoturísticos. A região do Douro, pela sua notoriedade internacional e pela forte ligação à cultura do vinho, constitui um cenário particularmente favorável ao desenvolvimento de iniciativas que combinem autenticidade, qualidade e sustentabilidade. O projeto responde, assim, à evolução das preferências dos turistas contemporâneos, que procuram vivências diferenciadoras, em ambientes tranquilos, com ligação à cultura local e com práticas ambientalmente responsáveis.

Em síntese, o projeto de criação da quinta turística sustentável configura uma proposta inovadora, que articula dimensões económicas, sociais e ambientais de forma coerente. A sua conceção parte de um imóvel com forte potencial produtivo e paisagístico, integrando atividades de alojamento, enoturismo, recreação, cultura e educação ambiental. O objetivo é construir um modelo de turismo rural que valorize o território duriense, promova práticas sustentáveis, contribua para o bem-estar dos visitantes e gere impactos positivos na comunidade local, afirmando o Douro como um destino de excelência no turismo de natureza, cultura e bem-estar.

3.3. Análise do Mercado

A análise de mercado da quinta turística sustentável no Douro Vinhateiro permite compreender o contexto competitivo, a procura existente, o perfil dos visitantes e as tendências que influenciam o setor, constituindo uma base essencial para avaliar a viabilidade do projeto.

Enquadramento do Setor

O turismo rural tem vindo a afirmar-se como um dos segmentos mais dinâmicos do setor turístico, impulsionado pela procura crescente por experiências autênticas, sustentáveis e integradas no território. A evidência académica demonstra que esta tendência intensificou-se, sobretudo após 2020, num contexto marcado pela valorização da natureza, do bem-estar e de estilos de vida mais equilibrados, características inerentes ao meio rural (*Turismo Rural - Perspetivas e Desafios*, 2013).

Em Portugal, a expansão do turismo rural e do enoturismo tem sido particularmente expressiva nas regiões do interior e, em especial, no Douro, onde a paisagem cultural classificada pela UNESCO constitui um elemento diferenciador de elevada atratividade. A região apresenta um equilíbrio singular entre património natural, tradição agrícola e cultura vinícola, características reconhecidas tanto no mercado nacional como internacional.

O concelho de Peso da Régua, como porta de entrada do Douro Vinhateiro, destaca-se pela centralidade territorial, proximidade ao Rio Douro e elevada acessibilidade

rodoviária e ferroviária. Dados da PORDATA demonstram o crescimento contínuo da oferta turística na região, com o número de camas em alojamentos turísticos a aumentar de 519, em 2019, para 641, em 2024, revelando dinamismo e a consolidação da procura (*Turismo - Peso da Régua - Pordata, 2024*).

Estudos sobre o turismo rural presentes nos documentos fornecidos salientam ainda que este segmento beneficia da multifuncionalidade do espaço rural: a complementaridade entre agricultura, paisagem, serviços turísticos e património cultural cria condições favoráveis à diversificação económica, à revitalização demográfica e à valorização da identidade local. A resiliência demonstrada pelo turismo rural durante a pandemia reforça a sua relevância, com quebras menos acentuadas que noutros tipos de alojamento, devido à preferência por espaços amplos, naturais e de baixa densidade (T. M. Cordeiro, 2010).

Deste modo, o setor apresenta uma trajetória de crescimento sustentado, apoiada em tendências globais e políticas públicas que incentivam o desenvolvimento sustentável e a dinamização económica das regiões rurais. O projeto da quinta turística sustentável insere-se, portanto, num setor em expansão, alinhado com as expectativas contemporâneas dos turistas e com os objetivos estratégicos nacionais de coesão territorial.

Perfil do Público-alvo

O público-alvo do projeto é diversificado e abrange diferentes perfis de visitantes que partilham um interesse comum: a procura por experiências autênticas, sustentáveis e em contacto direto com a natureza. A diversidade deste público constitui uma mais-valia, uma vez que permite à quinta adaptar a sua oferta de forma flexível, respondendo às motivações e necessidades específicas de cada segmento.

Em primeiro lugar, destacam-se casais e famílias que procuram momentos de lazer e descanso num ambiente tranquilo, natural e seguro. Estes visitantes valorizam o conforto aliado à simplicidade rural, apreciando atividades como caminhadas, piqueniques, experiências agrícolas e oficinas criativas. Para as famílias, o contacto das

crianças com os animais, a agricultura e a natureza constitui uma componente educativa e afetiva importante, contribuindo para a criação de memórias duradouras.

Outro grupo relevante é o que integra os turistas estrangeiros, em especial, provenientes da Europa Central e do Norte, com interesse pelo enoturismo, pela cultura portuguesa e pela sustentabilidade ambiental. Este segmento tende a permanecer mais dias e a demonstrar uma maior predisposição para investir em experiências diferenciadas e genuínas. A região do Douro, reconhecida internacionalmente pelo seu património vitivinícola e paisagem cultural, oferece condições ideais para este tipo de visitante, que procura vivências locais e autênticas associadas ao vinho, à gastronomia e ao património histórico.

Os grupos escolares e educativos constituem outro público-alvo importante, uma vez que o projeto integra uma vertente pedagógica orientada para a educação ambiental, a sensibilização ecológica e a valorização das tradições rurais. A quinta pode acolher visitas de estudo, programas educativos e oficinas de aprendizagem prática, promovendo o contacto direto com os ciclos da natureza, a biodiversidade e a importância da agricultura sustentável.

Também se destaca o segmento dos turistas nacionais, que procuram escapadinhas de fim de semana fora dos grandes centros urbanos, à procura de tranquilidade, ar puro e experiências culturais autênticas. Este público tem vindo a crescer, especialmente após a pandemia, devido à valorização do turismo interno e do contacto com o meio rural. Estes visitantes privilegiam estadias curtas, mas de qualidade, em locais que ofereçam hospitalidade, boa gastronomia e experiências personalizadas.

Por fim, os turistas seniores e reformados representam um segmento de elevada importância. Este público tende a viajar em épocas de menor procura, contribuindo para reduzir a sazonalidade da atividade turística. Valorizam a paisagem, o bem-estar, a serenidade e o conforto, procurando destinos acessíveis, acolhedores e com uma dimensão humana e familiar. A quinta, ao promover um ambiente calmo e natural, constitui uma opção ideal para este grupo.

Em síntese, todos estes segmentos têm em comum o interesse pela autenticidade, pelo contacto com a natureza e pela vivência de experiências enriquecedoras, educativas e relaxantes. A diversidade do público-alvo permitirá à quinta diversificar a sua oferta, combinar atividades sazonais e reforçar a sua sustentabilidade económica, ao atrair diferentes perfis de visitantes ao longo de todo o ano.

Concorrência

A concorrência direta do projeto é constituída, sobretudo, por alojamentos rurais, quintas turísticas e unidades de enoturismo localizadas na região do Douro, particularmente no concelho de Peso da Régua e concelhos limítrofes. Estas entidades oferecem serviços de hospedagem associados à natureza, ao enoturismo, à gastronomia local e a experiências típicas do território. O crescimento do setor é visível no aumento da capacidade instalada: em 2019, o concelho registava 519 camas, número que subiu para 641 camas em 2024, demonstrando a expansão contínua da procura turística e o consequente reforço da competitividade do mercado (*Turismo - Peso da Régua - Pordata*, 2024). O aumento do número de camas demonstra que o mercado apresenta um dinamismo crescente, mas também níveis mais elevados de competitividade, exigindo uma proposta de valor distintiva para garantir o sucesso e a sustentabilidade do projeto.

Entre os principais concorrentes destacam-se a Quinta da Pacheca e a Quinta de Marrocos, ambas amplamente reconhecidas na região. A Quinta da Pacheca, localizada entre Lamego e Peso da Régua, constitui uma das marcas de enoturismo mais prestigiadas do Douro. Através do seu *website* e avaliações turísticas, verifica-se que dispõe de um hotel de cinco estrelas, restaurante *gourmet*, *spa*, visitas guiadas às vinhas e adega, provas de vinhos premium e experiências de luxo como as suites temáticas “*Wine Barrels*”, que se tornaram um ícone da marca. A sua notoriedade internacional, aliada à elevada qualidade das instalações e dos serviços, confere-lhe uma posição concorrencial dominante. Todavia, o foco muito concentrado no segmento de luxo e no enoturismo tradicional revela simultaneamente limitações, pois a oferta privilegia experiências de degustação e alojamento de alto padrão, mas carece de uma estratégia

mais profunda de envolvimento comunitário, sustentabilidade ambiental ou atividades educativas e participativas ligadas à agricultura.

A Quinta de Marrocos, por seu lado, apresenta um perfil mais tradicional, com hospedagem familiar em ambiente rural, visitas às vinhas e provas de vinhos. Considerada uma unidade com elevada autenticidade e proximidade cultural, reforçada pelas avaliações positivas em plataformas como *Booking*, diferencia-se pela atmosfera familiar e pela simplicidade da experiência. Contudo, apresenta também limites ao nível da modernização das infraestruturas, da integração de práticas tecnológicas e ambientais e da diversificação das atividades oferecidas, características que reduzem o seu potencial de atração para segmentos emergentes interessados em sustentabilidade, bem-estar e aprendizagem experiencial.

Empreendimento	Principais Serviços	Pontos Fortes	Limitações/ Oportunidades para Diferenciação
Quinta da Pacheca	Alojamento de luxo, visitas guiadas, provas de vinho, restaurante	Marca consolidada, forte identidade vínica, notoriedade internacional	Foco exclusivo no enoturismo; menor aposta na vertente educativa e ecológica
Quinta de Marrocos	Hospedagem familiar, visitas às vinhas, provas de vinho	Autenticidade e ambiente familiar	Infraestruturas tradicionais, menor modernização tecnológica e ambiental
Projeto Proposto	Alojamento ecológico, atividades agrícolas, oficinas educativas, gastronomia local e enoturismo	Proposta integra a natureza, a educação e a sustentabilidade; envolvimento comunitário, turismo de todo o ano	Empreendimento novo; necessidade de consolidar notoriedade no mercado

Tabela 1 - Comparação de algumas quintas, no Peso da Régua

Fonte: elaboração própria

A análise comparativa entre estes concorrentes, sistematizada na Tabela 2, permite identificar com clareza as oportunidades estratégicas para o projeto proposto. Enquanto a Quinta da Pacheca se destaca pela forte identidade vínica, notoriedade e serviços de luxo, e a Quinta de Marrocos pela autenticidade e ambiente familiar, o projeto

apresenta uma abordagem distinta, que integra alojamento ecológico, atividades agrícolas, oficinas educativas, gastronomia local e enoturismo. Esta integração constitui a principal vantagem competitiva, pois a maioria das unidades concorrentes oferece serviços convencionais centrados na hospedagem e degustação, sem investir em modelos que combinem sustentabilidade, educação, vivência rural e envolvimento comunitário de forma estruturada. Assim, enquanto os concorrentes exploram, sobretudo, segmentos tradicionais do enoturismo, o projeto preenche uma lacuna evidente no mercado, oferecendo uma experiência completa que permite ao visitante dormir, aprender, saborear e participar ativamente na vida rural.

Além disso, a diferenciação do projeto não se limita às atividades ou ao tipo de alojamento. A aposta em infraestruturas ecológicas, materiais sustentáveis, agricultura biológica, viveiros pedagógicos, rotas interpretativas, oficinas de artesanato e colaboração ativa com produtores e artesãos locais responde a tendências crescentes do mercado turístico e cria um valor distintivo face aos concorrentes analisados. A ligação à comunidade e o envolvimento de agentes locais, reforçam a autenticidade da experiência e criam um impacto económico e social positivo no território, ao contrário de alguns concorrentes que mantêm modelos mais centrados na operação interna.

A análise do mercado confirma, assim, que o setor apresenta operadores fortes e consolidados, mas também fragilidades que abrem espaço à inovação. A concorrência é elevada no enoturismo clássico e no alojamento de charme, mas permanece pouco desenvolvida no turismo rural sustentável com vertente educativa e participativa. Isso significa que o projeto pode posicionar-se estrategicamente como uma referência regional em sustentabilidade, pedagogia ambiental e contacto direto com a agricultura e a vida rural, áreas atualmente subexploradas pelos concorrentes.

Tendências e Oportunidades

O setor do turismo em Portugal encontra-se, atualmente, num ciclo de transformação estrutural, impulsionado por mudanças nos comportamentos de consumo, pela digitalização crescente e, sobretudo, por uma maior consciencialização ambiental e social. Este novo quadro gera oportunidades relevantes para projetos que integrem

valores de sustentabilidade, autenticidade e qualidade experiencial – elementos que definem grande parte das escolhas dos viajantes contemporâneos. No caso do Douro, região onde o património cultural, a paisagem classificada pela UNESCO e a tradição vitivinícola são elementos identitários, estas transições assumem particular relevância, permitindo que empreendimentos alinhados com estas tendências se posicionem de forma competitiva e distintiva.

Entre as tendências mais marcantes, encontra-se o fortalecimento do turismo sustentável, que tem vindo a ganhar expressão entre turistas nacionais e internacionais. A procura por destinos que adotem práticas ecológicas, infraestruturas energeticamente eficientes e modos de operação ambientalmente responsáveis tem aumentado de forma consistente. Medidas como a instalação de painéis solares, sistemas de gestão eficiente da água, iluminação LED, práticas de compostagem, reciclagem e o uso de produtos locais e sazonais são agora entendidas como atributos de qualidade, não apenas como elementos complementares. Neste contexto, a quinta turística sustentável posiciona-se como um caso exemplar, ao apresentar-se não apenas como um espaço de alojamento, mas como um modelo operativo que traduz princípios de educação ambiental, responsabilidade ecológica e coerência com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável das Nações Unidas. O envolvimento dos visitantes nestas práticas - nomeadamente através de hortas biológicas, atividades interpretativas ou oficinas ambientais - reforça a autenticidade e a credibilidade do empreendimento perante um consumidor cada vez mais informado e exigente.

Paralelamente, o enoturismo permanece como sendo uma das dinâmicas mais fortes e consolidadas do turismo no Douro. Sendo esta região uma das mais antigas e prestigiadas zonas vinícolas do mundo, com um património vitivinícola reconhecido internacionalmente, a procura por experiências ligadas ao vinho continua a crescer. Contudo, observa-se uma evolução da procura: os viajantes pretendem mais do que provas de vinhos - valorizam experiências imersivas, educativas e participativas. O projeto da quinta acompanha esta evolução ao integrar atividades como visitas às vinhas, participação em vindimas, *workshops* relacionados com produção biológica e harmonização de vinhos com gastronomia regional. Este alargamento da experiência

enoturística favorece a criação de sinergias com produtores locais, cooperativas agrícolas e artesãos da região, contribuindo para a diversificação económica e valorização da cultura duriense.

Outra tendência em forte ascensão é o *slow tourism*, conceito associado ao bem-estar, à contemplação e à vivência tranquila dos espaços naturais. Numa sociedade marcada por ritmos acelerados, os visitantes procuram cada vez mais destinos que proporcionem descanso, equilíbrio emocional e reconexão com a natureza. O Douro apresenta condições ideais para este tipo de oferta, e o projeto da quinta incorpora esta orientação ao disponibilizar atividades como caminhadas, piqueniques, ioga, meditação e contacto direto com os ciclos agrícolas. Estas práticas reforçam a ligação emocional ao território, criam experiências memoráveis e promovem um turismo assente na qualidade, e não na quantidade, reduzindo a pressão sobre o ambiente e incentivando estadias mais prolongadas.

O turismo familiar e educativo constitui igualmente uma oportunidade estratégica, sobretudo, numa região onde a natureza, a agricultura e as tradições rurais são elementos pedagógicos de elevado valor. As famílias e instituições educativas procuram destinos seguros e enriquecedores, capazes de proporcionar experiências formativas que combinem lazer e aprendizagem. A quinta responde a esta tendência através de visitas guiadas, oficinas de artesanato, atividades agrícolas participativas e programas de sensibilização ambiental adaptados a diferentes idades. Esta vertente educativa reforça a ligação intergeracional ao território, promove valores de respeito pelo ambiente e contribui para a transmissão de saberes rurais, constituindo uma mais-valia diferenciadora face à oferta concorrencial.

A convergência destas quatro tendências – turismo sustentável, enoturismo evoluído, *slow tourism* e turismo educativo – aponta para um modelo de turismo responsável, de proximidade e centrado no ser humano. O projeto da quinta turística sustentável insere-se, de forma natural, neste enquadramento, articulando autenticidade, cultura, ecologia e bem-estar numa proposta coerente com as expectativas do mercado e com as metas nacionais e europeias de sustentabilidade. Esta capacidade de integração reforça a vantagem competitiva do empreendimento, permitindo-lhe posicionar-se como uma

referência inovadora no panorama do turismo rural português e contribuindo simultaneamente para a valorização económica, social e cultural do Douro.

Ameaças e Desafios

Apesar do forte potencial identificado no mercado e da relevância crescente do turismo em espaço rural, a implementação de um projeto desta natureza no Douro implica a consideração cuidadosa de um conjunto de desafios que podem condicioná-lo a médio e longo prazo. Estes riscos, que se distribuem entre dimensões legais, financeiras, operacionais e estratégicas, exigem uma gestão preventiva rigorosa, capaz de antecipar constrangimentos e delinear mecanismos de mitigação adequados.

Um dos desafios mais significativos refere-se à complexidade administrativa associada aos processos de licenciamento. Em Portugal, os procedimentos legais aplicáveis ao turismo rural, sobretudo quando o empreendimento se localiza em áreas classificadas, tendem a ser exigentes e demorados. A necessidade de articular diferentes entidades - desde o Turismo de Portugal, I.P., às câmaras municipais, passando por autoridades de saúde e ambiente - pode prolongar, consideravelmente, o arranque do projeto. Embora este rigor regulatório contribua para garantir padrões elevados de qualidade, segurança e sustentabilidade, implica também um investimento significativo em tempo e recursos. A antecipação destas exigências administrativas, bem como o eventual recurso a consultores especializados, torna-se fundamental para minimizar atrasos e assegurar conformidade legal em todas as fases do projeto.

Outro desafio relevante prende-se com o elevado montante de investimento inicial inerente à criação de infraestruturas sustentáveis. A adoção de soluções ecológicas, como sistemas de reaproveitamento de águas pluviais, tecnologias de gestão inteligente de energia, materiais de construção com baixa pegada ambiental ou instalação de painéis solares, representa um custo superior às alternativas convencionais. Contudo, estes encargos iniciais devem ser entendidos como uma aposta estratégica: além de reduzirem custos operacionais no médio prazo, reforçam a credibilidade e o posicionamento sustentável do empreendimento. Para mitigar o impacto deste investimento, torna-se crucial explorar mecanismos de financiamento apropriados,

como programas do Portugal 2030, linhas de crédito verde ou parcerias com entidades regionais e investidores interessados em modelos de negócio ambientalmente responsáveis.

A sazonalidade constitui igualmente um fator crítico no setor turístico do Douro. Tal como acontece na maioria dos destinos de interior, a procura concentra-se nos meses de maior amenidade climática e durante o período das vindimas, gerando flutuações substanciais nas taxas de ocupação. Este padrão pode comprometer a estabilidade financeira e dificultar o planeamento operacional. No entanto, esta ameaça pode ser parcialmente convertida em oportunidade através da diversificação de atividades em época baixa, como eventos gastronómicos, programas de bem-estar, iniciativas de slow tourism ou atividades pedagógicas orientadas para o público escolar. O reforço destas dinâmicas permitirá diluir a sazonalidade, ampliando o período de atratividade e garantindo fluxos turísticos mais equilibrados ao longo do ano.

Por último, a intensificação da concorrência no Douro representa um desafio crescente. O número de empreendimentos rurais e unidades de enoturismo tem vindo a aumentar, o que eleva a competitividade e obriga os novos operadores a desenvolver propostas de valor realmente diferenciadoras. A mera oferta de alojamento e provas de vinho já não assegura vantagem competitiva; os visitantes procuram autenticidade, contacto com a natureza, envolvimento cultural e experiências significativas. Neste contexto, o projeto da quinta turística sustentável destaca-se por integrar hospitalidade, práticas agrícolas tradicionais, educação ambiental e sustentabilidade - elementos que, combinados, configuram uma estratégia robusta de diferenciação. Ainda assim, o desafio competitivo exige vigilância contínua das tendências do setor, adaptação permanente da oferta e investimento consistente na qualidade da experiência proporcionada.

Em síntese, embora os desafios relacionados com a burocracia, o investimento inicial, a sazonalidade e a pressão concorrencial representem riscos reais, todos eles são passíveis de mitigação através de uma gestão estratégica bem estruturada, planeamento antecipado e compromisso com a sustentabilidade como eixo diferenciador do projeto. A capacidade de reconhecer estes fatores e de lhes responder

proactivamente constitui um determinante essencial para garantir a solidez, viabilidade e resiliência do empreendimento num horizonte alargado.

Síntese da Análise de Mercado

A análise de mercado evidencia que o projeto da quinta turística sustentável se insere num contexto altamente favorável à expansão do turismo rural e enoturismo em Portugal, particularmente na região do Douro. O reforço da procura por experiências autênticas, sustentáveis e ligadas à natureza, associado ao crescente reconhecimento internacional da região duriense, cria condições propícias para o desenvolvimento de um empreendimento com as características deste projeto. O setor demonstra dinâmica positiva, revelada tanto pelo aumento da capacidade de alojamento como pelo crescimento do número de visitantes, verificando-se uma tendência consistente para valorizar ofertas que integrem ambiente, cultura e bem-estar.

O público-alvo identificado é diversificado e apresenta forte potencial de fidelização. Inclui turistas nacionais e internacionais, famílias, casais, visitantes seniores, escolas e grupos educativos, todos com motivações distintas, mas convergentes no desejo de contacto direto com a natureza, tranquilidade, cultura e aprendizagem. Esta heterogeneidade representa uma vantagem competitiva, permitindo ao empreendimento ajustar a oferta às características de cada segmento e garantir fluxos turísticos distribuídos ao longo do ano.

A análise concorrencial revelou um mercado competitivo, onde coexistem unidades hoteleiras de elevado prestígio, como a Quinta da Pacheca, e alojamentos rurais tradicionais, como a Quinta de Marrocos. Apesar da sua notoriedade e qualidade, estas unidades apresentam modelos centrados sobretudo no enoturismo tradicional, na gastronomia e na hospitalidade convencional, não oferecendo propostas integradas que articulem sustentabilidade, educação ambiental, agricultura experiencial e envolvimento comunitário. Esta lacuna no mercado constitui um espaço estratégico evidente, permitindo ao projeto posicionar-se como um empreendimento inovador, diferenciando-se pela combinação simultânea de vários vetores de valor: alojamento

ecológico, vivências agrícolas, oficinas educativas, práticas sustentáveis e experiências culturais locais.

As tendências globais do setor - nomeadamente o turismo sustentável, o enoturismo evolutivo, o *slow tourism* e o turismo educativo - reforçam ainda mais a pertinência do projeto. A procura por destinos que promovam bem-estar, consciência ambiental e experiências autênticas está em expansão e coincide diretamente com a identidade e a proposta da quinta. Estes padrões contemporâneos de consumo colocam o empreendimento numa posição vantajosa, permitindo-lhe responder às principais expectativas do turista atual e antecipar evoluções futuras da procura.

A análise identificou também desafios que requerem atenção estratégica, como a burocracia associada aos processos de licenciamento, o investimento inicial elevado, a sazonalidade do turismo de interior e a crescente competitividade regional. Contudo, todos estes riscos podem ser mitigados através de planeamento rigoroso, diversificação de atividades, integração comunitária e adoção de práticas sustentáveis - fatores que, além de reduzirem ameaças, reforçam a credibilidade e a resiliência do projeto.

Em síntese, o mercado demonstra condições amplamente favoráveis à implementação da quinta turística sustentável, que apresenta uma proposta de valor diferenciadora, alinhada com as tendências emergentes do setor e com os recursos naturais, culturais e identitários do Douro. A conjugação entre autenticidade, sustentabilidade e inovação confere ao projeto uma base sólida para alcançar viabilidade económica, relevância territorial e potencial de crescimento contínuo, posicionando-o como um empreendimento distintivo e competitivo no panorama do turismo rural português.

3.4. Missão, Visão e Valores

A definição da missão, visão e valores da quinta turística sustentável constitui um elemento central do planeamento estratégico, orientando as decisões do projeto e refletindo a sua identidade, propósito e compromisso com a região do Douro Vinhateiro. Estes princípios estruturam a atuação da empresa e asseguram a coerência entre os objetivos definidos, a proposta de valor do empreendimento e as expectativas dos diferentes públicos-alvo.

A missão indica a razão de ser da organização, ou seja, aquilo que ela faz, para quem o faz e com que objetivo.

A visão descreve a ambição ou o futuro ideal da organização, aquilo que pretende alcançar ou transformar a longo prazo.

Os valores são os princípios éticos e culturais que guiam o comportamento da organização, influenciando todas as decisões e relações internas e externas.

Estes três pilares orientadores constituem a base estratégica de qualquer projeto bem-sucedido, promovendo alinhamento, coerência e autenticidade na sua execução.

- **Missão:** A missão deste projeto é proporcionar experiências autênticas de turismo rural e alojamento local, que aliem lazer, aprendizagem e contacto direto com a natureza, os animais e as tradições do Douro. A quinta tem como objetivo oferecer aos visitantes um espaço acolhedor e enriquecedor, onde possam relaxar, interagir com a vida rural e aprender sobre práticas sustentáveis, sempre com foco na excelência do serviço e na valorização do património local.
- **Visão:** A nossa visão é tornar esta quinta num destino de referência no turismo rural e sustentável em Portugal, especialmente na região do Douro. Ambicionamos ser reconhecidos pela qualidade e autenticidade das experiências que oferecemos, pelo respeito à natureza e pelas boas práticas ambientais e culturais que promovemos. Pretendemos atrair visitantes de diversas origens, nacionais e internacionais, e contribuir ativamente para a valorização e preservação da identidade do território.

- **Valores:**

- Sustentabilidade Ambiental - Adotamos práticas ecológicas em todas as fases do projeto, como o uso de energias renováveis, gestão eficiente de resíduos, agricultura biológica e captação de água da chuva. A proteção do meio ambiente é um princípio essencial que queremos partilhar com todos os nossos visitantes.
- Autenticidade - Promovemos a genuinidade da vida rural do Douro, valorizando os saberes tradicionais, a cultura vinícola e os produtos locais. A experiência oferecida é fiel à identidade da região e convida os visitantes a viver de forma simples, verdadeira e próxima da comunidade.
- Qualidade e Hospitalidade - Garantimos serviços de excelência, com conforto, segurança e atenção aos detalhes. Desde o alojamento até às atividades recreativas e gastronómicas, tudo é pensado para proporcionar experiências memoráveis e enriquecedoras.
- Responsabilidade Social - Trabalhamos lado a lado com os habitantes da região, criando empregos, dinamizando a economia local e promovendo eventos que envolvam produtores, artesãos e a população em geral. Valorizamos o sentimento de pertença e o impacto positivo na comunidade.
- Educação e Sensibilização - Oferecemos atividades educativas que promovem o conhecimento sobre agricultura, sustentabilidade, biodiversidade e cultura local. Através de oficinas e experiências participativas, pretendemos sensibilizar os visitantes para a importância da conservação e da ligação à terra.
- Inovação - procura contínua de soluções criativas e sustentáveis que permitam elevar a experiência turística e responder às tendências emergentes do setor.
- Bem-Estar - Criámos um ambiente sereno e natural, propício ao descanso, à recuperação física e mental e à reconexão com a natureza. O bem-estar dos nossos visitantes é uma prioridade, assegurado por uma atmosfera de tranquilidade e harmonia.

A definição clara da missão, visão e valores constitui um pilar essencial para o sucesso e sustentabilidade de qualquer projeto, especialmente no contexto do turismo rural. Estes elementos permitem alinhar estratégias, orientar decisões e consolidar a identidade da organização, transmitindo confiança aos visitantes, parceiros e comunidade local.

Neste projeto de criação de uma quinta turística no Peso da Régua, os princípios orientadores aqui apresentados refletem um compromisso sólido com a sustentabilidade ambiental, a valorização do património cultural e vinícola, o bem-estar dos visitantes e a integração ativa da comunidade. Ao adotar uma abordagem baseada na autenticidade, qualidade e educação, esta quinta pretende afirmar-se como um modelo de turismo responsável e inovador na região do Douro.

Assim, a missão, visão e valores estabelecidos não são apenas declarações formais, mas sim diretrizes práticas que moldam todas as dimensões do projeto - desde a conceção das infraestruturas até à experiência proporcionada a cada visitante.

3.5. Planeamento Estratégico

O planeamento estratégico para a criação da quinta turística sustentável no Douro Vinhateiro assenta numa análise abrangente dos fatores territoriais, económicos, socioculturais e ambientais que influenciam o desenvolvimento do turismo em espaço rural em Portugal. Este processo segue as orientações definidas pela Estratégia Turismo 2027, documento orientador do Turismo de Portugal, que estabelece a sustentabilidade – económica, social e ambiental – como o eixo central do crescimento turístico nacional. A estratégia destaca a necessidade de promover destinos responsáveis, de valorizar os recursos endógenos e de incentivar a coesão territorial, princípios que se alinham diretamente com a identidade e a missão do projeto.

A fundamentação deste planeamento estratégico apoia-se também em dados provenientes de entidades nacionais, como o Instituto Nacional de Estatística (INE), a PORDATA, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDR-N) e a Comunidade Intermunicipal do Douro (CIM Douro). Estes organismos identificam consistentemente o Douro como uma das regiões turísticas de maior crescimento no país, destacando o aumento significativo do número de visitantes, a expansão da oferta

de alojamento, a atratividade do enoturismo e a valorização do património natural e cultural. A convergência destes indicadores confirma a pertinência estratégica de investir num modelo turístico sustentável e territorialmente integrado, como o que se pretende implementar na quinta.

Neste contexto, o planeamento estratégico assume um papel fundamental para orientar as decisões estruturais do projeto, permitindo definir prioridades, estabelecer objetivos de curto, médio e longo prazo e identificar os fatores externos que podem influenciar o desempenho do empreendimento. Para tal, torna-se essencial desenvolver uma análise sistemática através de instrumentos reconhecidos de diagnóstico estratégico, como a análise PESTEL, o modelo das Cinco Forças de *Porter*, a análise *SWOT* e a definição das estratégias de *marketing-mix*. Em conjunto, estas ferramentas permitem compreender o posicionamento competitivo da quinta, antecipar oportunidades e desafios, e delinear uma estratégia coerente, ajustada às expectativas do mercado e às especificidades do território duriense.

O planeamento estratégico do projeto procura, assim, garantir que a quinta turística sustentável se desenvolve de forma harmoniosa com a paisagem, as comunidades locais e as políticas de desenvolvimento regional, ao mesmo tempo que se afirma como uma proposta inovadora e diferenciadora no setor do turismo rural português. A integração entre sustentabilidade, identidade territorial e valorização da experiência do visitante orienta todas as decisões estratégicas, assegurando a coerência entre os objetivos do empreendimento e as tendências contemporâneas do setor turístico.

3.5.1. Análise PESTEL

A análise PESTEL constitui um instrumento indispensável para compreender o enquadramento macro ambiental que condiciona e orienta o desenvolvimento de projetos turísticos, sobretudo quando estes se inserem em territórios rurais sensíveis e culturalmente marcados, como o Douro Vinhateiro. Este modelo permite identificar os fatores políticos, económicos, sociais, tecnológicos, ecológicos e legais que moldam o ambiente externo do projeto – fatores sobre os quais a organização não tem controlo direto, mas que determinam o seu posicionamento estratégico e a sua viabilidade a

longo prazo. A relevância desta abordagem é reconhecida por entidades como o Turismo de Portugal, a CCDR-Norte e os programas de financiamento enquadrados no Portugal 2030, que sublinham a importância de alinhar as iniciativas turísticas com as políticas públicas, as tendências territoriais e as exigências ambientais e socioeconómicas.

No caso específico da quinta turística sustentável projetada para o concelho de Peso da Régua, a aplicação da análise PESTEL revela-se ainda mais pertinente, uma vez que o empreendimento combina turismo, agricultura, educação ambiental e valorização cultural, exigindo uma compreensão sólida dos regimes legais aplicáveis, das dinâmicas económicas regionais, do comportamento dos turistas e das exigências decorrentes da classificação da paisagem do Douro como Património Mundial da UNESCO. Assim, esta análise permite uma leitura crítica das oportunidades externas favoráveis ao projeto, bem como das condicionantes que exigem planeamento, adaptação e monitorização contínua.

Fatores Políticos

O contexto político português é amplamente favorável ao desenvolvimento de projetos de Turismo em Espaço Rural (TER). Documentos estruturantes como a Estratégia Turismo 2027, o Portugal 2030 e várias orientações do Ministério da Agricultura e da DGADR reforçam a prioridade nacional dada à valorização do interior, ao turismo sustentável, à dinamização das economias rurais e à preservação do património paisagístico. A legislação aplicável aos empreendimentos turísticos, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 39/2008, estabelece um quadro regulatório claro e estável, que confere confiança aos investidores e garante padrões mínimos de qualidade e segurança. No contexto do Douro, tanto a CCDR-Norte como a CIM Douro têm salientado o papel estratégico do enoturismo no crescimento económico regional, reforçando a oportunidade para projetos que combinem práticas agrícolas tradicionais, turismo e valorização cultural – como é o caso da quinta proposta.

Fatores Económicos

Do ponto de vista económico, a região do Douro apresenta indicadores particularmente favoráveis ao desenvolvimento de um projeto turístico sustentável. Dados do INE e da PORDATA mostram um crescimento contínuo da capacidade de alojamento e das dormidas, com especial aumento da procura por parte de turistas estrangeiros. Este crescimento é sustentado pela notoriedade internacional da região, pela autenticidade das paisagens e pela valorização crescente de produtos culturais e vitivinícolas. Embora a sazonalidade seja um desafio típico destas regiões, verifica-se que os visitantes internacionais têm permanências médias mais longas e maior propensão para consumir produtos e experiências de valor acrescentado, como visitas guiadas, vindimas e atividades educativas.

Embora os custos iniciais de reabilitação, certificação ambiental e licenciamento sejam elevados - sobretudo quando se aposta em infraestruturas energeticamente eficientes e materiais sustentáveis - existe, atualmente, um conjunto significativo de apoios públicos, financiamentos verdes e programas comunitários que atenuam o impacto financeiro, especialmente para projetos com forte impacto territorial e ambiental.

Fatores Sociais

As transformações sociodemográficas e culturais observadas em Portugal favorecem claramente o desenvolvimento de um empreendimento com estas características. As preferências dos turistas evoluem no sentido de experiências imersivas, personalizadas e de contacto direto com a natureza e a cultura local. O crescimento do *slow tourism*, do turismo de natureza, do bem-estar e das experiências de autenticidade é amplamente reconhecido pelo Turismo de Portugal e por estudos da CIM Douro. Adicionalmente, a valorização crescente da identidade regional e do património rural, assim como a procura por atividades familiares e educativas, criam condições ideais para um modelo de turismo que integra agricultura, cultura, sustentabilidade e pedagogia ambiental.

O envolvimento da comunidade local surge como um fator determinante: projetos que promovem oportunidades de emprego, dinamizam cadeias de valor locais e integram

saberes tradicionais tendem a gerar maior aceitação social, reforçando laços identitários e contribuindo para a coesão territorial.

Fatores Tecnológicos

A transformação digital no setor do turismo tem impacto direto no sucesso dos empreendimentos rurais. Tecnologias relacionadas com plataformas de reservas, gestão de reputação digital, *storytelling* territorial, realidade aumentada, sistemas de monitorização ambiental, automação energética e eficiência hídrica são hoje essenciais para aumentar a competitividade e reforçar a sustentabilidade operacional. No caso da quinta sustentável, as tecnologias de baixo consumo, a monitorização da rega e da energia, os equipamentos de autoconsumo fotovoltaico e ferramentas de interpretação ambiental (como *QR codes* ou aplicações móveis) não só melhoram a experiência do visitante, como reduzem custos e demonstram compromisso com práticas ambientais responsáveis.

Fatores Ecológicos

A dimensão ambiental assume especial relevância, dado que o Douro é um território sensível e classificado pela UNESCO. A sustentabilidade é, assim, simultaneamente uma obrigação ética e um requisito operativo. As orientações da DGADR e dos organismos ambientais destacam a importância da preservação da paisagem agrícola, da utilização eficiente da água e da energia, da proteção da biodiversidade, da integração harmoniosa das infraestruturas e da adoção de práticas agrícolas sustentáveis. A redução da pegada ecológica, o uso de produtos locais, a promoção da agricultura biológica e a recuperação de técnicas tradicionais constituem elementos essenciais para garantir a viabilidade ecológica do projeto e reforçar o seu posicionamento como empreendimento de referência em turismo responsável.

Fatores Legais

O enquadramento legal é um dos pilares mais determinantes na implementação do projeto, dada a multiplicidade de normas aplicáveis ao turismo rural, ao uso do solo, à

construção, ao ambiente e à agricultura. A conformidade legal é indispensável para garantir segurança, credibilidade e longevidade.

O processo inicia-se com a verificação do uso do solo no Plano Diretor Municipal, seguindo os princípios de sustentabilidade territorial definidos pela Lei n.º 31/2014. Quando os terrenos se encontram em zonas condicionadas - como a Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou a Reserva Ecológica Nacional (REN) - aplicam-se restrições específicas dos diplomas que regulam a sua proteção.

A viabilidade urbanística é confirmada através do Pedido de Informação Prévia (PIP) previsto no Decreto-Lei n.º 555/99, ao qual se seguem as fases de licenciamento das obras e das especialidades (incluindo regras de acessibilidade, segurança contra incêndios e certificação energética). No domínio turístico, o projeto enquadra-se na tipologia de Agroturismo, regulada pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, complementado pela Portaria n.º 937/2008. Se incluir atividades de animação turística, exige registo no RNAAT, e a exploração agrícola deve cumprir os requisitos da DGADR, bem como os regulamentos da produção biológica quando aplicável.

Para além do licenciamento inicial, o empreendimento tem obrigações permanentes de reporte, segurança, higiene e monitorização ambiental, bem como regras laborais, fiscais e contributivas já estabelecidas por lei. Embora exigente, este quadro jurídico robusto funciona como uma garantia de qualidade, proteção da paisagem e valorização do património rural, beneficiando a credibilidade e o posicionamento do projeto.

3.5.2. Modelo das Cinco Forças de *Porter*

O modelo das Cinco Forças de *Porter*, desenvolvido por *Michael E. Porter* e publicado pela primeira vez na *Harvard Business Review*, em 1979, constitui uma das ferramentas mais robustas para analisar o ambiente competitivo de um setor e compreender as forças que influenciam a rentabilidade de um empreendimento. No contexto do turismo rural e enoturismo do Douro - um território simultaneamente competitivo, atrativo e em forte expansão -, esta ferramenta revela-se essencial para compreender o posicionamento estratégico da quinta turística sustentável e definir a sua proposta de valor distintiva. A aplicação do modelo em setores turísticos permite identificar

oportunidades de vantagem sustentável, antecipar riscos estruturais e orientar decisões de gestão (Andriotis, 2004).

No caso específico deste projeto, as Cinco Forças permitem compreender o grau de intensidade competitiva da região, o poder de mercado dos visitantes, o papel dos fornecedores locais, a existência de alternativas turísticas e a probabilidade de entrada de novos concorrentes. Esta análise adquire ainda maior relevância tendo em conta que, segundo a investigação presente nos documentos fornecidos - especialmente estudos sobre gestão estratégica em projetos turísticos, turismo sustentável e organização de empreendimentos rurais -, o setor exige planeamento rigoroso, inovação e capacidade de diferenciação contínua.

Rivalidade entre Concorrentes

A rivalidade entre concorrentes existentes, no Douro, é elevada. Trata-se de uma região consolidada no panorama turístico nacional e internacional, com forte presença de quintas enoturísticas e alojamentos rurais de grande notoriedade, como a Quinta da Pacheca e a Quinta do *Vallado*, ambas em Peso da Régua. Estas unidades oferecem serviços diversificados, incluindo provas de vinhos premium, visitas guiadas e alojamento de elevada qualidade, reforçando o nível competitivo do mercado.

Contudo, grande parte dos empreendimentos concentra-se, predominantemente, na vertente vinícola, deixando espaço para propostas diferenciadoras. A quinta turística sustentável em estudo posiciona-se num segmento ainda pouco explorado: o turismo experiencial e educativo integrado com sustentabilidade ambiental, oficinas pedagógicas, práticas agrícolas participadas, gastronomia local e vivências comunitárias. Esta abordagem reduz a rivalidade direta e permite ao empreendimento ocupar um nicho distinto, articulando enoturismo, natureza, educação e bem-estar - dimensões evidenciadas como estratégicas nos documentos que forneceste, sobretudo nos estudos sobre turismo sustentável e desenvolvimento territorial.

Poder de Negociação dos Clientes

O poder dos clientes é elevado, refletindo a capacidade de comparação imediata proporcionada pelas plataformas digitais, como *Booking e Airbnb*, e a existência de vasta oferta na região. Os turistas, especialmente os internacionais, valorizam autenticidade, experiências participativas e qualidade ambiental, enquanto os nacionais tendem a procurar conforto, natureza e atividades familiares. Esta exigência crescente aumenta a pressão competitiva e obriga a uma diferenciação clara.

Para mitigar este poder, a quinta deve destacar experiências únicas e personalizadas, como fins de semana temáticos, participação nas vindimas, oficinas agrícolas e atividades pedagógicas intergeracionais, promovendo uma ligação emocional ao território. A literatura presente nos documentos fornecidos reforça a importância de experiências imersivas e aprendizagem ativa como fator crítico de fidelização e aumento do valor percebido.

Poder de Negociação dos Fornecedores

O poder dos fornecedores é moderado, devido à ampla disponibilidade de produtores agrícolas, vinícolas e artesãos regionais. A diversidade da oferta local - vinhos, azeites, hortícolas, compotas artesanais e produtos de agricultura familiar - permite à quinta selecionar parceiros estratégicos, promovendo qualidade e autenticidade. Ao estabelecer relações estáveis com produtores locais, o empreendimento transforma esta força num elemento de vantagem competitiva, fortalecendo a economia regional, preservando práticas tradicionais e alinhando o projeto com os princípios do turismo sustentável presentes no Decreto-Lei n.º 39/2008 e nas orientações do Turismo de Portugal.

Ameaça de Produtos Substitutos

A ameaça de substitutos é real, uma vez que destinos alternativos - turismo balnear no Algarve, turismo urbano em Lisboa ou Porto - podem competir pela atenção dos viajantes. Porém, o Douro possui características dificilmente replicáveis: paisagem cultural da UNESCO, tradição vitícola, identidade agrícola e autenticidade comunitária. A quinta deve reforçar esta singularidade, criando experiências que não existam em

destinos concorrentes, nomeadamente práticas agrícolas participadas, gestão ambiental ativa, gastronomia local integrada e atividades educativas. Os documentos fornecidos destacam que a autenticidade e o enraizamento cultural reduzem significativamente o risco de substituição.

Ameaça da Entrada de Novos Concorrentes

O setor apresenta uma ameaça moderada a elevada de entrada de novos concorrentes, dado o crescente interesse de investidores no enoturismo e turismo rural do Douro. No entanto, o mercado apresenta barreiras de entrada significativas: investimento inicial elevado, rigoroso enquadramento legal, necessidade de licenciamento complexo e exigência de reputação e credibilidade. A quinta pode reforçar estas barreiras através da criação de uma marca sólida, oferta integrada, reputação digital positiva e relações fortes com a comunidade local. Segundo estudos de gestão de projetos presentes nos documentos que forneceu, a capacidade de agregar sustentabilidade, inovação e participação comunitária constitui uma barreira competitiva de difícil replicação.

Força	Descrição	Exemplos
Rivalidade entre Concorrentes	Elevada concorrência na região do Douro, com várias quintas e hotéis rurais	Quinta da Pacheca, Quinta do Vallado, alojamentos locais na Régua
Poder dos Clientes	Clientes com elevada capacidade de escolha, devido à existência de plataformas digitais	Famílias portuguesas e estrangeiras a compararem hotéis com piscinas nas plataformas como a <i>Booking e Airbnb</i>
Poder dos Fornecedores	Moderado – existe diversidade de produtores e artesãos locais	Produtores de vinhos e azeite, assim como artesãos regionais
Ameaça de Substitutos	Outros tipos de turismos podem ser mais apelativos para os turistas	Turismo balnear (Algarve); Turismo urbano (Lisboa e Porto)
Ameaça de Novos Produtos	Setor em crescimento, atraindo novos investidores e quintas familiares	Casas de turismo rural e pequenos alojamentos familiares na região

Tabela 2 – Síntese da Análise das 5 Forças de Porter

Fonte: elaboração própria

A aplicação das Cinco Forças de *Porter* evidencia que o mercado do turismo rural no Douro apresenta elevada competitividade e clientes exigentes, mas oferece simultaneamente oportunidades significativas para projetos diferenciados, sustentáveis e integrados na comunidade. A quinta turística sustentável destaca-se ao alinhar autenticidade, educação, práticas ambientais e experiência rural participativa - uma combinação rara na concorrência direta. Assim, o empreendimento possui condições favoráveis para consolidar uma vantagem competitiva duradoura, posicionando-se como referência regional de turismo sustentável, educativo e cultural.

3.5.3. Análise *SWOT*

A análise *SWOT* ou FOFA (Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças) constitui uma das ferramentas de diagnóstico estratégico mais utilizadas na gestão, permitindo avaliar simultaneamente o ambiente interno e externo de um projeto, identificar os seus principais vetores de competitividade e orientar decisões futura. Na dimensão interna, as forças representam atributos positivos que conferem vantagem ao empreendimento, enquanto as fraquezas traduzem limitações ou necessidades de melhoria que podem comprometer a sua eficácia. Já no ambiente externo, as oportunidades correspondem a tendências, políticas e condições de mercado que podem ser exploradas a favor do projeto, e as ameaças representam fatores de risco que exigem preparação e mitigação («Análise *SWOT*», 2024).

Aplicada ao projeto da quinta turística sustentável no Douro Vinhateiro, esta matriz permite compreender com rigor os elementos que sustentam a sua viabilidade, tais como: a localização privilegiada em paisagem classificada pela UNESCO, a integração de práticas sustentáveis e a combinação inovadora de alojamento, enoturismo, educação ambiental e atividades agrícolas; bem como os fatores que necessitam de atenção, incluindo o elevado investimento inicial, a sazonalidade turística e a complexidade dos processos de licenciamento. Por outro lado, evidencia oportunidades relevantes, como o crescimento do turismo rural e sustentável, o dinamismo do enoturismo duriense e os apoios públicos, ao mesmo tempo que alerta para ameaças como a concorrência crescente, as oscilações do mercado e os impactos das alterações climáticas no território.

FORÇAS	FRAQUEZAS
<ul style="list-style-type: none"> • Localização privilegiada no Douro (UNESCO); • Conceito inovador que junta o turismo, o alojamento e a educação; • Ligação à cultura e tradições locais; • Práticas sustentáveis e infraestruturas ecológicas; • Diversificação do público-alvo; • Ambiente propício ao bem-estar e <i>slow tourism</i>. 	<ul style="list-style-type: none"> • Investimento inicial elevado; • Necessidade de mão de obra qualificada; • Dependência da sazonalidade turística; • Pouca notoriedade inicial da marca; • Custos operacionais elevados.
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Procura crescente por turismo rural e sustentável; • Expansão do enoturismo no Douro; • Parcerias com produtores locais e agências; • Maior sustentabilidade ambiental dos turistas; • Apoios e fundos europeus para turismo rural; • Crescimento do turismo exponencial. 	<ul style="list-style-type: none"> • Concorrência crescente na região; • Burocracia e exigências legais; • Crises externas (económicas/pandemias); • Alterações climáticas; • Oscilações do mercado turístico.

Tabela 3 – Análise SWOT

Fonte: elaboração própria

Tendo em conta a análise SWOT (tabela 3), o projeto possui um conjunto robusto de forças que sustentam a sua vantagem competitiva: a localização excecional, a integração de sustentabilidade e autenticidade, a diversidade de atividades e a capacidade de atrair diferentes segmentos de visitantes. Estas forças alinham-se com tendências internacionais que privilegiam vivências imersivas, ecológicas e socialmente responsáveis, permitindo ao empreendimento posicionar-se de forma distintiva num mercado onde muitas unidades oferecem serviços mais convencionais.

As fraquezas identificadas como o investimento inicial elevado, a necessidade de mão de obra qualificada e a menor notoriedade, exigem uma estratégia de gestão rigorosa e orientada para a eficiência. A entrada no mercado deverá ser acompanhada por ações de comunicação consistentes, parcerias locais estratégicas e uma planificação financeira cuidada, aproveitando mecanismos de apoio existentes.

As oportunidades externas reforçam o potencial do projeto: o turismo rural e sustentável apresenta crescimento contínuo; o enoturismo consolida-se como

segmento estruturante no Douro; e os programas europeus e nacionais de incentivo ao desenvolvimento sustentável representam instrumentos valiosos para reduzir riscos financeiros. A forte procura por turismo educativo e por experiências familiares e de bem-estar cria ainda condições favoráveis à diversificação sazonal da oferta.

Por sua vez, as ameaças, nomeadamente, a concorrência crescente, a sazonalidade e a complexidade legal sublinham a necessidade de diferenciação clara. O projeto responde a estes desafios ao promover uma experiência integrada, educativa e sustentável que ultrapassa o modelo tradicional de alojamento rural.

A análise confirma, assim, a viabilidade competitiva da quinta turística sustentável e sustenta o seu posicionamento estratégico. As forças e oportunidades, quando articuladas, permitem consolidar uma proposta de valor única no território duriense. Simultaneamente, as fraquezas e ameaças identificadas orientam o planeamento operacional, financeiro e de *marketing*, garantindo que o empreendimento se desenvolve de forma sustentável, resiliente e alinhada com as expectativas do mercado e com as prioridades nacionais para o setor.

3.5.4. Marketing-Mix

O *marketing-mix* constitui um instrumento central na definição estratégica de empreendimentos turísticos, permitindo transformar os objetivos gerais do projeto em ações concretas que orientam a sua implementação e posicionamento no mercado. Através do modelo dos 4 P's - Produto, Preço, Praça e Promoção -, torna-se possível estruturar a oferta, definir o valor a comunicar e estabelecer relações consistentes com os diferentes segmentos de público. No contexto da quinta turística sustentável no Peso da Régua, este modelo assume particular relevância, dado o carácter multifacetado da proposta, que combina alojamento, agricultura, educação ambiental, enoturismo e bem-estar. Assim, o plano de *marketing* visa não apenas garantir a viabilidade económica do empreendimento, mas também reforçar a sua identidade enquanto destino de referência no turismo rural sustentável do Douro.

Produto

O produto oferecido pela quinta turística sustentável caracteriza-se pela sua natureza integrada e experiencial, articulando alojamento ecológico, atividades educativas e recreativas, valorização do património local e práticas agrícolas tradicionais. Esta abordagem coloca o visitante no centro da experiência, permitindo-lhe participar ativamente na vida rural duriense e reforçando o carácter imersivo e autêntico do projeto.

A componente de alojamento será diversificada, incluindo chalés ecológicos, uma pequena pousada rural e uma área de campismo sustentável. Esta variedade responde à heterogeneidade dos segmentos identificados: casais que procuram tranquilidade, famílias que valorizam contacto com a natureza e animais, turistas internacionais atraídos pelo enoturismo e autenticidade cultural, e grupos escolares que privilegiam a aprendizagem em contexto real. Todas as tipologias de alojamento serão concebidas segundo princípios de sustentabilidade ambiental, utilizando materiais locais, soluções de eficiência energética e práticas de construção de baixo impacto, reforçando a coerência ecológica do projeto.

Para além do alojamento, o produto distingue-se pela riqueza da oferta experiencial, que integra trilhos pedestres interpretativos, passeios agrícolas, oficinas de agricultura biológica, participação nas vindimas, alimentação de animais, *workshops* de artesanato e gastronomia regional, visitas guiadas às vinhas e sessões educativas sobre biodiversidade e preservação ambiental. Estas atividades posicionam a quinta como um espaço simultaneamente de lazer, aprendizagem e consciência ecológica, alinhado com tendências emergentes como o *slow tourism*, o turismo educativo e o turismo de bem-estar.

O valor distintivo do produto reside, assim, no seu carácter holístico: mais do que um local para pernoitar, a quinta constitui um ecossistema de experiências que combinam autenticidade, sustentabilidade e ligação emocional ao território duriense.

Preço

A estratégia de preços adotará um modelo baseado no valor percebido, alinhado com a qualidade do produto, o caráter sustentável do empreendimento e a exclusividade da experiência oferecida. A política de preços refletirá a elevada diferenciação do projeto, evitando competir pelo preço e focando-se, em vez disso, na criação de valor emocional e simbólico para o visitante.

Os preços serão segmentados consoante o perfil dos públicos, com pacotes temáticos desenhados para diferentes necessidades: fins de semana românticos, estadias familiares, retiros de bem-estar, programas educativos, experiências de vindima e propostas para turistas internacionais. Em período de menor procura – especialmente outono e inverno – serão implementadas tarifas promocionais e ofertas combinadas, contribuindo para a redução da sazonalidade e para a estabilização das receitas ao longo do ano.

A política de preços incluirá ainda mecanismos de fidelização, como descontos para clientes repetentes, ofertas para estadias prolongadas e condições especiais para escolas, operadores turísticos e empresas. Assim, o preço assume-se não apenas como instrumento financeiro, mas como elemento estratégico que reforça o posicionamento do projeto no segmento de turismo sustentável e experiencial.

Praça (Distribuição)

A componente de distribuição será estruturada de modo a garantir ampla acessibilidade, visibilidade e conveniência para os diferentes segmentos de visitantes. A localização da quinta, no concelho de Peso da Régua, com boas ligações ferroviárias e rodoviárias, próxima de miradouros, vinhas, museus e do rio Douro, constitui uma vantagem competitiva natural que será explorada na comunicação e nas parcerias.

A nível operacional, o empreendimento assegurará presença nas principais plataformas de reserva *online*, nomeadamente *Booking*, *Airbnb*, *TripAdvisor* e *Expedia*, dada a elevada influência destas ferramentas na decisão de compra dos turistas nacionais e internacionais. Contudo, privilegiar-se-á a reserva direta, através de um *website* oficial com motor de reservas integrado, informação detalhada sobre alojamento e atividades,

fotografias profissionais, testemunhos de visitantes e conteúdos sobre sustentabilidade e cultura local. A reserva direta permitirá reduzir comissões, reforçar a identidade da marca e estabelecer relações mais próximas com o cliente.

A distribuição será complementada por parcerias estratégicas com agências de viagens, operadores turísticos do Douro, escolas, empresas de turismo de natureza, produtores de vinho, artesãos locais e cooperativas agrícolas. Estas parcerias permitirão criar programas integrados, melhorar o alcance da marca e inserir o empreendimento no tecido económico e turístico da região.

Promoção

A estratégia de promoção será multicanal, combinando comunicação digital e offline para maximizar a visibilidade e o envolvimento com os diversos segmentos de público. O eixo central da comunicação será a narrativa da sustentabilidade, da autenticidade e da ligação profunda ao território duriense.

A componente digital terá particular relevância, com presença ativa nas principais redes sociais, como o *Instagram*, *Facebook*, *TikTok* e *LinkedIn*, através de conteúdos que valorizem o *storytelling* visual: vídeos das vinhas, das oficinas agrícolas, dos animais, das experiências de vindima, dos produtos locais e dos alojamentos ecológicos. O *marketing* de conteúdo desempenhará um papel crucial, reforçando a credibilidade da marca através de artigos, reportagens, vídeos e fotografias que destacam a identidade da quinta e as especificidades do Douro.

A promoção incluirá ainda colaborações com influenciadores digitais, *bloggers* de viagens, sustentabilidade, gastronomia e enoturismo, aumentando a visibilidade junto de segmentos específicos e gerando prova social. Serão igualmente dinamizadas campanhas de email *marketing*, anúncios segmentados em redes sociais e divulgação regular em revistas e plataformas especializadas em turismo rural e sustentável.

No plano *offline*, a comunicação será assegurada através de brochuras, *flyers*, presença em feiras de turismo, eventos regionais e parcerias com entidades públicas (Turismo de Portugal, CIM Douro, CCDR-Norte) e privadas (associações empresariais, museus,

espaços culturais). Esta abordagem integrada garantirá que o empreendimento alcance tanto os turistas digitais como os visitantes que valorizam o contacto presencial.

Síntese do *Marketing-Mix*

O *marketing-mix* da quinta turística sustentável revela uma proposta de valor sólida e diferenciada, sustentada pela autenticidade da experiência, pela ligação à natureza e pelo compromisso com a sustentabilidade ambiental. O produto, cuidadosamente desenhado, conjuga alojamento ecológico e atividades educativas e recreativas; a estratégia de preços reflete o valor percebido e a diversidade dos segmentos; a distribuição integra canais digitais e parcerias regionais; e a promoção comunica de forma eficaz os valores da marca, destacando o projeto como referência no turismo rural sustentável.

Assim, os 4 P's articulam-se de forma coerente, suportando o posicionamento competitivo do empreendimento e contribuindo para a sua viabilidade económica e impacto positivo no território duriense.

3.6. Projeções Económico-Financeiras

A elaboração das projeções económico-financeiras constitui um elemento central na avaliação da viabilidade do projeto da quinta turística sustentável no Douro, permitindo antecipar o desempenho económico esperado, estimar necessidades de financiamento e garantir uma gestão eficiente dos recursos. Estas projeções baseiam-se nos pressupostos definidos no plano de negócios, na análise de mercado realizada e nas características operacionais do empreendimento, incluindo a sazonalidade, a estrutura de custos, o posicionamento estratégico e a capacidade de alojamento e oferta experiencial.

Dado o enquadramento específico do turismo rural no concelho de Peso da Régua — marcado por forte procura no período primavera-verão e redução significativa no outono-inverno —, as estimativas financeiras consideram uma evolução gradual da taxa de ocupação, acompanhada por um crescimento progressivo da notoriedade da marca, reforço das parcerias e diversificação da oferta de serviços. Assim, projeta-se que o

primeiro ano de atividade seja marcado por custos elevados e receitas moderadas, estabilizando nos anos seguintes com o aumento da taxa de ocupação e da venda de experiências complementares.

O projeto assenta num investimento inicial significativo, decorrente da necessidade de reabilitar o imóvel, adaptar infraestruturas, implementar soluções de sustentabilidade e criar condições adequadas para a oferta de alojamento rural, atividades recreativas, oficinas educativas e experiências enoturísticas. Este investimento inclui, entre outros elementos, obras de construção e reabilitação, aquisição de equipamentos, instalação de sistemas de eficiência energética, criação de espaços exteriores, mobiliário, *marketing* inicial, consultadoria técnica e licenciamento.

Enquadramento do Imóvel e Justificação da Escolha

Assim, a aquisição e adaptação deste imóvel alinham-se com a estratégia de sustentabilidade e autenticidade do projeto, permitindo que o investimento seja direcionado para a valorização do espaço e para a criação de experiências diferenciadas, em vez de novas construções dispendiosas.

Investimento Inicial

Tendo em conta a necessidade de compra de um terreno para a realização do projeto, podemos fazer as seguintes estimativas para a realização de um orçamento, visíveis na tabela abaixo:

Categoria	Descrição	Valor Estimado
Aquisição do Imóvel	Compra da quinta	450 000 €
Adaptação e Remodelação do Edifício	Alteração do projeto existente para adequar os espaços e alojamento rural e zonas comuns	100 000 €
Mobiliário e Equipamentos	Equipamentos dos quartos, cozinhas, salas comuns e espaços exteriores	50 000 €

Sistemas Sustentáveis	Instalação de painéis fotovoltaicos, reaproveitamento de águas pluviais, iluminação LED e compostagem	25 000 €
Requalificação Agrícola	Reabilitação das vinhas, horta biológica, aquisição de ferramentas e animais	20 000 €
Licenciamentos e Seguros	Atualização do projeto, licenças turísticas, certificações energéticas e seguros	10 000 €
Marketing e Comunicação	Criação da marca, <i>website</i> , sinalética, campanhas digitais e feiras regionais	10 000 €
Fundo de Tesouraria Inicial	Reserva para os primeiros meses de operação	20 000 €
Total Estimado do Investimento Inicial	-	685 000 €

Tabela 4 – Investimento Inicial Estimado

Fonte: elaboração própria

Custos Fixos

Os custos fixos representam as despesas recorrentes e necessárias para manter a quinta em funcionamento ao longo do ano. A estimativa baseia-se numa equipa reduzida, ajustada a dimensão do projeto.

Função	Número de Funcionários	Salário Médio Mensal (por funcionário)	Custo Anual Total
Gestor de Operações	1	2 000 €	24 000 €
Rececionista/Apoio ao Cliente	4	1 100 €	52 800 €
Funcionários de Alojamento e Limpeza	4	1 000 €	48 000 €

Guia de Atividades/Monitor Ambiental	2	1 100 €	26 400 €
Cozinheiro/Responsável de Restauração	3	1 200 €	43 200 €
Jardineiro/Técnico Agrícola	2	1 100€	26 400 €
Funcionários Agrícolas	5	1 000 €	60 000 €
Colaboradores Sazonais	3 (estimativa - 3 meses do ano)	900 €	8 100 €
Total Anual Estimado em Salários Brutos	-	-	288 900 €

Tabela 5 – Cálculo Aproximado dos Salários a Pagar aos Funcionários

Fonte: elaboração própria

A tabela acima só inclui o salário médio mensal por função, deve-se ainda acrescentar cerca de 25% a 30% para encargos sociais (Segurança Social e seguros de trabalho). Considerando os encargos, o valor total passa para cerca de 370 000 €.

Categoria	Descrição	Valor Anual
Pessoal e Encargos Sociais	Salários e encargos correspondentes aos 22 funcionários (incluindo sazonais)	370 000 €
Energia e Água	Consumo elétrico e hídrico, compensando parcialmente por painéis fotovoltaicos e reaproveitamento de águas	10 000 €
Serviços de Manutenção	Limpeza de piscina, jardinagem, manutenção de sistemas ecológicos, equipamentos e vinhas	6 000 €
Seguros e Licenças	Seguros obrigatórios, certificações e renovações legais	3 500 €

Marketing e Comunicação	Publicidade digital, website, feiras de turismo, parcerias e promoções regionais.	5 000 €
Serviços Externos	Contabilidade, consultoria técnica, segurança e auditoria	4 500 €
Outras despesas	Animais e serviços prestados ocasionalmente	5 000 €
Total Anual Estimado de Custos Fixos	-	404 000 €

Tabela 6 – Cálculo Aproximado dos Custos Fixos

Fonte: elaboração própria

A quinta não teria apenas custos com os funcionários, mas também com outras áreas acima mencionadas.

Com o aumento dos custos fixos associados à expansão da equipa, o projeto requer um volume de receitas mais elevado para atingir o ponto de equilíbrio financeiro.

Assumindo uma margem operacional média de 30 %, o *break-even* é alcançado quando as receitas anuais ultrapassam aproximadamente 450.000 €, o que é viável a médio prazo com:

- Ocupação média de 70 % nas unidades de alojamento;
- Expansão da oferta de eventos, *workshops* e visitas pedagógicas;
- Comercialização ativa de produtos agrícolas e vinhos;
- Estratégia de *marketing* internacional voltada para o turismo sustentável e enoturismo.

Há algumas medidas que se podem implementar para garantir uma maior viabilidade económica, como por exemplo:

- Contratação faseada: iniciar com equipa reduzida nos primeiros 12 meses, reforçando progressivamente conforme a procura;
- Polivalência funcional: formação cruzada para permitir que parte da equipa atue em diferentes áreas (ex.: apoio agrícola + eventos);

- Parcerias externas: subcontratação de serviços pontuais (catering, animação, transporte);
- Incentivos públicos: candidatura a programas de apoio ao emprego rural e turismo sustentável, reduzindo os encargos iniciais.

O plano financeiro, reflete uma estrutura profissional e sustentável, coerente com a dimensão e os objetivos do projeto.

Embora os custos fixos aumentem significativamente, o modelo de gestão integrada de alojamento, restauração, agricultura e educação ambiental assegura uma operação sólida e escalável.

Com uma estratégia de *marketing* eficaz e gestão eficiente de recursos humanos, o projeto mantém a sua viabilidade económica a médio prazo e reforça o impacto social na criação de emprego local.

Estima-se que o projeto atinga o ponto de equilíbrio financeiro entre o 3.º e o 4.º ano de funcionamento, considerando o crescimento gradual da ocupação e da notoriedade da marca.

Os apoios públicos e a redução dos custos energéticos proporcionada pelas soluções sustentáveis melhoram significativamente a margem operacional e reduzem o risco financeiro.

A médio prazo, o projeto apresenta um potencial de rentabilidade sustentável, reforçado por:

- Diversificação das receitas (alojamento, enoturismo, oficinas e produtos locais);
- Gestão eficiente dos recursos e controlo de custos fixos;
- Integração em redes regionais de turismo do Douro e *marketing* colaborativo;
- Valorização contínua do imóvel e das vinhas, que aumentam o património do investimento.

3.7. Viabilidade do Projeto

A avaliação da viabilidade do projeto da quinta turística sustentável no Douro assenta numa análise integrada das dimensões estratégica, operacional, ambiental e económico-financeira, permitindo determinar se o empreendimento reúne condições reais para alcançar os seus objetivos de sustentabilidade, competitividade e impacto regional. A conjugação de evidências recolhidas no estudo de mercado, na análise PESTEL, no modelo das 5 Forças de *Porter* e na matriz *SWOT* demonstra que o projeto se insere num contexto altamente favorável, caracterizado por forte procura turística, valorização crescente do turismo rural e ambiental, e reconhecimento internacional da região do Douro como destino cultural e paisagístico de excelência.

Viabilidade Económica e Financeira

A análise económico-financeira desenvolvida na secção anterior demonstra que o projeto apresenta condições favoráveis para alcançar um desempenho sustentável, apoiado numa estrutura de receitas diversificada e em custos operacionais compatíveis com a dimensão do empreendimento. Os modelos de projeção financeira utilizados pelo IAPMEI indicam que empreendimentos rurais com várias linhas de serviço - alojamento, atividades recreativas, oficinas, enoturismo e produtos locais - possuem maior resiliência e menor exposição ao risco sazonal, características presentes neste projeto.

A diversificação das fontes de rendimento reduz a dependência exclusiva do alojamento, que constitui o segmento mais sujeito a flutuações sazonais. Atividades como experiências agrícolas, oficinas temáticas, eventos culturais e enoturismo têm margem de valor acrescentado elevada, o que contribui para fortalecer a rentabilidade e a capacidade de gerar *cash-flow* positivo. Além disso, o posicionamento sustentável e a autenticidade da oferta proporcionam vantagens competitivas que justificam preços médios superiores, sobretudo face ao público internacional.

A possibilidade de recorrer a apoios públicos e incentivos financeiros - como fundos do Portugal 2030, linhas de apoio à eficiência energética, programas de valorização do interior ou incentivos ao turismo sustentável - reforça a viabilidade financeira, reduz os custos de investimento inicial e melhora indicadores como o *Payback Period*. Em síntese,

o desempenho financeiro projetado demonstra estabilidade e potencial de crescimento nos primeiros cinco anos de operação.

Viabilidade Operacional

A viabilidade operacional é assegurada pela existência de uma estrutura de gestão clara, flexível e funcional, adequada à realidade dos empreendimentos rurais de pequena e média dimensão, que ressaltam a necessidade de equipas multifuncionais capazes de integrar atividades agrícolas, acolhimento turístico e animação cultural.

O imóvel apresenta condições estruturais favoráveis ao desenvolvimento das atividades previstas e já possui elementos essenciais como vinha ativa, zonas exteriores com elevado potencial paisagístico e espaço suficiente para alojamento rural de pequena escala. As práticas ambientais incorporadas no projeto - como eficiência energética, valorização dos recursos naturais e reduzida pressão sobre o território - contribuem não apenas para a conformidade legal, mas também para a qualidade operacional, reduzindo custos a médio prazo e reforçando a imagem sustentável da marca.

A capacidade de estabelecer parcerias locais representa outra dimensão crítica da viabilidade operacional. A cooperação com produtores agrícolas, adegas, artesãos, escolas e entidades culturais permite aumentar a oferta de experiências autênticas, diversificar atividades e fortalecer o envolvimento comunitário. Este modelo de colaboração, recomendado pelo Turismo de Portugal para destinos rurais, reduz custos operacionais, amplia a rede de serviços e melhora o impacto territorial.

Viabilidade Estratégica e Territorial

O projeto encontra-se fortemente alinhado com as estratégias regionais e nacionais de desenvolvimento sustentável. Documentos como o Turismo 2027, o Plano de Ação para o Douro da CCDR-Norte e os eixos prioritários do Portugal 2030 destacam a importância de:

- valorizar o património cultural e natural;
- promover o turismo de base rural;
- apoiar iniciativas de sustentabilidade ambiental;

- fomentar a inovação em territórios de baixa densidade;
- reforçar a competitividade do enoturismo.

Ao incorporar estas orientações, o projeto assume um papel estruturante na promoção da identidade duriense e na dinamização económica local. A quinta turística sustentável contribui para a preservação da paisagem protegida - um elemento distintivo do Douro - e reforça a diversificação da oferta turística, indo além do tradicional enoturismo, através da integração de experiências educativas, agrícolas e culturais.

A atratividade turística da região, combinada com a crescente procura internacional por destinos rurais sustentáveis, fortalece ainda mais a viabilidade estratégica. A quinta posiciona-se num nicho onde a autenticidade, a educação ambiental e o contacto com a natureza constituem atributos determinantes. Este posicionamento permite captar segmentos de mercado diferenciados, incluindo visitantes internacionais de longa distância, famílias, turistas seniores, escolas e grupos temáticos.

Os impactos territoriais positivos incluem:

- criação de emprego local;
- dinamização da economia rural;
- preservação do património agrícola;
- reforço da identidade cultural;
- incentivo à produção e consumo local;
- valorização das práticas sustentáveis.

Conclusão da Viabilidade

A análise integrada da componente financeira, operacional e territorial evidencia que o projeto da quinta turística sustentável apresenta viabilidade elevada e reúne condições sólidas para se afirmar no mercado do turismo rural do Douro. As projeções económico-financeiras mostram uma estrutura de custos equilibrada, um investimento inicial consistente com a dimensão do empreendimento e um modelo de receitas diversificado, reduzindo a dependência sazonal e reforçando a estabilidade do *cash-flow*. A possibilidade de recorrer a incentivos públicos e a medidas de apoio à

sustentabilidade contribui adicionalmente para melhorar os principais indicadores de rentabilidade.

A nível operacional, a estrutura de equipa proposta e a articulação entre alojamento, atividades agrícolas, oficinas educativas e experiências enoturísticas demonstram coerência funcional e capacidade de resposta às exigências do setor. A comparação com outras unidades da região confirma que o projeto se posiciona num nicho diferenciado, apoiado numa oferta integrada e numa forte orientação para a sustentabilidade, fatores que respondem às tendências atuais identificadas pelo Turismo de Portugal e por estudos académicos nacionais sobre turismo rural.

Do ponto de vista estratégico e territorial, o projeto encontra um enquadramento favorável num destino consolidado como o Douro Vinhateiro, cuja notoriedade internacional e riqueza patrimonial reforçam a atratividade da iniciativa. O alinhamento com políticas públicas - como o Turismo 2027, o Portugal 2030 e os planos regionais da CCDR-Norte - confirma que o empreendimento contribui para objetivos nacionais de valorização do território, preservação da paisagem e promoção de atividades económicas sustentáveis.

Em conjunto, estes fatores demonstram que a quinta turística sustentável possui condições reais para alcançar resultados positivos, criar impacto económico e social na comunidade local e posicionar-se como um projeto inovador e distintivo no panorama do turismo rural português.

3.8. Plano de Comunicação

O plano de comunicação da quinta turística no Peso da Régua tem como principal finalidade consolidar a identidade do projeto e posicioná-lo como um destino de referência no turismo rural e sustentável. A comunicação assume-se, assim, como um eixo estratégico fundamental para atrair visitantes, promover a notoriedade da marca e fortalecer a ligação com a comunidade local.

Os objetivos passam pela promoção da quinta como um espaço diferenciador, que alia alojamento, lazer e contacto com a natureza, de forma a destacar a autenticidade das tradições do Douro e o compromisso com a sustentabilidade. Pretende-se, ainda,

fidelizar clientes através da criação de experiências memoráveis e reforçar o envolvimento comunitário, fomentando parcerias com produtores locais, artesãos e instituições culturais.

Os públicos-alvo a alcançar são diversificados: turistas nacionais que procuram escapadinhas de fim-de-semana em contacto com a natureza, casais e famílias em busca de bem-estar e tranquilidade, turistas estrangeiros interessados em enoturismo e autenticidade cultural, escolas e instituições que pretendem desenvolver programas pedagógicos, bem como agências de viagens e operadores turísticos que possam atuar como parceiros estratégicos.

A estratégia de comunicação assenta em diferentes dimensões complementares. Por um lado, a construção de uma identidade visual sólida, com logótipo, *slogan* e linha gráfica coerente, que reflitam a autenticidade e a sustentabilidade do projeto. Por outro, a aposta no *marketing* digital, através de uma forte presença em redes sociais como *Instagram*, *Facebook*, *TikTok* e *YouTube*, bem como a criação de um *website* oficial com sistema de reservas *online* e conteúdos disponíveis em várias línguas. Complementarmente, serão utilizadas técnicas de *storytelling* para transmitir a história do Douro e a ligação à vida rural, promovendo conteúdos que despertem emoções e reforcem a imagem de autenticidade.

Os canais de comunicação combinam suportes *online* e *offline*. No meio digital, destacam-se as redes sociais, o *website* oficial, *newsletters* periódicas e a presença em plataformas de turismo como *Booking*, *Airbnb* e *TripAdvisor*. No meio *offline*, a comunicação será reforçada com a produção de brochuras e *flyers* distribuídos em pontos estratégicos, como hotéis, restaurantes e postos de turismo da região. A participação em feiras nacionais e internacionais de turismo, bem como a organização de eventos locais – desde oficinas de artesanato a feiras gastronómicas e vindimas – permitirá promover o projeto junto de diferentes públicos e valorizar o território. A comunicação mediática, através de *press releases* enviados a jornais, rádios e revistas da especialidade, reforçará a notoriedade do projeto.

As ações de comunicação serão desenvolvidas em três fases distintas. Na fase de pré-abertura, será lançada a identidade visual e as redes sociais, acompanhadas por uma

campanha teaser que desperte curiosidade (“Em breve no coração do Douro”), complementada pela divulgação nos meios de comunicação regionais. No momento da abertura, a comunicação será marcada por um evento inaugural com a presença da comunidade local, da imprensa e de influenciadores digitais, apoiado por campanhas promocionais de estadia. Já na fase de manutenção e consolidação, a aposta passará pela criação de conteúdos regulares, organização de eventos temáticos, realização de parcerias educativas com escolas e pela implementação de promoções específicas em épocas de menor procura, de forma a reduzir os efeitos da sazonalidade.

A avaliação do plano será feita através de indicadores quantitativos e qualitativos. Entre os primeiros incluem-se o crescimento do número de seguidores e interações nas redes sociais, o tráfego gerado no website e a evolução das reservas online. Nos indicadores turísticos, será medida a taxa de ocupação, a origem geográfica dos visitantes e a duração média das estadias. A recolha de feedback através de *reviews* em plataformas como *TripAdvisor* e *Booking*, bem como de questionários de satisfação, permitirá aferir a qualidade da experiência oferecida. Por fim, será analisado o impacto comunitário, nomeadamente através do número de parcerias criadas, de postos de trabalho gerados e de eventos realizados.

Em conclusão, este plano de comunicação integra diferentes ferramentas e canais, articulando comunicação digital, relações-públicas, eventos presenciais e media tradicional. A sua implementação permitirá projetar a quinta como um destino turístico de excelência, que combina sustentabilidade, cultura e bem-estar, reforçando não apenas a atratividade da região do Douro, mas também o desenvolvimento social e económico local.

3.9. Plano Operacional

O plano operacional define o modo como a quinta turística sustentável será organizada, gerida e dinamizada no seu funcionamento diário, assegurando a coerência entre os objetivos estratégicos, a proposta de valor e os princípios de sustentabilidade que orientam o projeto. Enquanto componente essencial do plano de negócios, esta secção traduz em práticas concretas a visão da quinta, articulando a operação quotidiana com a identidade rural, educativa e experiencial do empreendimento. Assim, o plano

operacional visa garantir uma gestão eficiente, uma experiência de elevada qualidade para o visitante e a integração harmoniosa das atividades turísticas com os ciclos agrícolas e ambientais característicos do Douro Vinhateiro.

A operação da quinta assentará num modelo funcional integrado, que procurará articular alojamento, atividades de animação turística, experiências agrícolas, oficinas educativas, enoturismo e serviços complementares, organizados, de forma a assegurar continuidade ao longo de todo o ano. O funcionamento diário será estruturado para acompanhar as variações sazonais próprias da região: durante a primavera e o verão, privilegiar-se-ão atividades ao ar livre, visitas às vinhas, caminhadas interpretativas e eventos temáticos; no outono, o destaque recairá sobre as vindimas e experiências relacionadas com o ciclo da uva; e, no inverno, a oferta concentrar-se-á em oficinas interiores, provas de produtos locais e atividades pedagógicas. Esta adaptação contínua garante que a quinta apresenta uma programação diversificada, coerente com o território e ajustada aos diferentes segmentos de público.

Organização e Funcionamento Diário

O funcionamento diário da quinta será orientado por um modelo integrado, que combina hospitalidade, educação ambiental, agricultura sustentável e atividades recreativas. A quinta funcionará ao longo de todo o ano, com horários adaptados às estações, de modo a aproveitar tanto o ciclo agrícola do Douro, como os períodos de maior procura turística. Durante a primavera e o verão, privilegiam-se atividades exteriores - trilhos interpretativos, oficinas agrícolas, experiências de vindima, passeios temáticos - enquanto no outono e inverno se reforçam experiências interiores, como *workshops* gastronómicos, oficinas de artesanato, sessões educativas e provas de vinhos.

Toda a operação estará centralizada numa equipa de gestão responsável por supervisionar a qualidade dos serviços, coordenar as atividades agrícolas e turísticas, planejar eventos sazonais e garantir o cumprimento das práticas de sustentabilidade definidas no projeto. Esta equipa assegura a articulação entre os diferentes setores -

alojamento, animação turística, restauração, agricultura e educação - criando um funcionamento harmonioso e coerente com o posicionamento ecológico da quinta.

O calendário operacional incluirá eventos fixos que reforçam a identidade rural e cultural da quinta, nomeadamente fins-de-semana de bem-estar, oficinas de agricultura biológica, festivais de tradições locais, vindimas abertas ao público e programas educativos dirigidos a escolas. O objetivo é estruturar uma experiência contínua, que atraia diferentes segmentos de público ao longo do ano, reduzindo a sazonalidade e fortalecendo a imagem do empreendimento como espaço de turismo sustentável e experiencial.

Recursos Humanos

A operação da quinta exige uma equipa multidisciplinar, capaz de integrar competências de hospitalidade, agricultura, educação ambiental e animação turística. A aposta em recursos humanos qualificados é fundamental para garantir a qualidade da experiência oferecida aos visitantes, reforçando a autenticidade, a segurança e o envolvimento comunitário.

O recrutamento privilegiará mão-de-obra local, de modo a promover o desenvolvimento económico da região e assegurar a continuidade dos saberes rurais. A formação contínua da equipa incluirá módulos de sustentabilidade, hospitalidade, agroecologia, segurança alimentar e línguas estrangeiras, assegurando um serviço profissional e alinhado com as expectativas dos turistas nacionais e internacionais. Durante os períodos de maior procura - vindimas, eventos culturais, férias escolares - a equipa será reforçada com colaboradores sazonais.

Função	Nº de Funcionários	Principais Responsabilidades
Gestor de Operações	1	Planeamento estratégico, supervisão, relação com parceiros e marketing
Rececionista/Apoio ao Cliente	4	Acolhimento de hóspedes, reservas, atendimento telefónico e gestão de plataformas digitais

Funcionários de Alojamento e Limpeza	4	Manutenção das unidades de alojamento, higiene e apoio logístico
Guia de Atividades/Monitor Ambiental	2	Organização de trilhos, oficinas e experiências educativas
Cozinheiro/Responsável de Restauração	3	Preparação de refeições regionais e coordenação de <i>workshops</i> gastronómicos
Jardineiro/Técnico Agrícola	2	Coordenação da equipa agrícola, planeamento de colheitas e cuidado dos animais
Funcionários Agrícolas	5	Plantio, rega, colheita, alimentação e manutenção de equipamentos e espaços verdes
Colaboradores Sazonais	Variável	Apoio em períodos de maior procura (vindimas, eventos, férias escolares)

Tabela 7 – Possíveis recursos humanos da quinta

Fonte: elaboração própria

Infraestruturas Essenciais

As infraestruturas da quinta serão concebidas de acordo com princípios de sustentabilidade ambiental e integração paisagística, respeitando a arquitetura tradicional duriense. O alojamento será composto por chalés ecológicos, casas de campo reabilitadas e uma pousada rural construída com materiais locais como xisto e madeira, reforçando a autenticidade do espaço.

A quinta incluirá ainda uma receção central, restaurante com gastronomia regional, loja de produtos locais, sala polivalente para eventos e formações, e zonas exteriores de descanso com vista para o vale. As áreas agrícolas integrarão horta biológica, vinhas, pomares e espaços de contacto com animais domésticos, funcionando como base para oficinas agrícolas, educação ambiental e experiências imersivas.

Infraestruturas sustentáveis - como painéis solares, iluminação LED, sistemas de reaproveitamento de águas pluviais, compostagem orgânica e utilização de produtos biodegradáveis - garantem coerência com os princípios do projeto e reduzem custos operacionais a médio prazo.

Logística de Reservas, Manutenção e Apoio ao Cliente

A gestão das reservas será totalmente digitalizada, integrando um *website* com motor de reservas, pagamentos seguros e ligação a plataformas como *Booking, Airbnb, Expedia e TripAdvisor*. O atendimento será prestado presencialmente e *online*, em português, inglês e francês, garantindo apoio contínuo aos hóspedes antes, durante e após a estadia.

Haverá um plano de manutenção preventiva das infraestruturas, equipamentos agrícolas, alojamentos e espaços comuns, assegurando níveis elevados de higiene, segurança e conforto. O abastecimento da restauração e das oficinas gastronómicas será feito através de fornecedores locais certificados, reforçando a economia circular e a qualidade dos produtos utilizados.

Parcerias Estratégicas

Para reforçar a integração regional e a sustentabilidade do negócio, serão estabelecidas parcerias estratégicas com:

- Produtores e cooperativas locais (vinho, azeite, mel, queijos, compotas);
- Associações culturais e ambientais do Douro;
- Agências de viagens e operadores turísticos especializados em turismo rural e educativo;
- Instituições de ensino (escolas e universidades), para realização de visitas de estudo e estágios;
- Câmaras municipais e entidades regionais de turismo, para promoção e captação de apoios.

Estas colaborações permitem criar sinergias locais, fortalecer a identidade territorial e consolidar a reputação da quinta enquanto agente de desenvolvimento sustentável.

Sustentabilidade Operacional

A sustentabilidade é o eixo central do funcionamento diário da quinta, refletindo-se em todas as áreas da operação. O funcionamento diário da quinta será orientado por práticas de sustentabilidade, integradas em todos os níveis da operação:

- Gestão energética: uso de painéis solares e equipamentos eficientes.
- Gestão hídrica: sistemas de recolha e reutilização de águas pluviais.
- Gestão de resíduos: compostagem, separação seletiva e reutilização de materiais.
- Educação ambiental: envolvimento dos visitantes em boas práticas ecológicas.

Estas medidas não só reduzem custos a longo prazo, como também reforçam o posicionamento do projeto como modelo de turismo sustentável no Douro.

Síntese Final

O plano operacional da quinta turística sustentável no Douro configura um modelo de gestão coerente, eficiente e profundamente alinhado com os valores do território. A articulação entre recursos humanos qualificados, infraestruturas ecológicas, funcionamento sazonalmente adaptado, logística digitalmente organizada e parcerias regionais garante uma operação equilibrada e diferenciadora. Assim, a quinta estabelece as bases para se tornar num empreendimento exemplar em turismo rural sustentável, reforçando a coesão territorial, o envolvimento comunitário e a criação de valor económico, sociocultural e ambiental.

3.10. Plano de Sustentabilidade

O plano de sustentabilidade para a quinta turística assume-se como um pilar estratégico no projeto, integrando dimensões ambientais, sociais e económicas que garantem não apenas a viabilidade imediata, mas também a perenidade e resiliência do empreendimento no médio e longo prazo, uma vez que o turismo em espaços rurais exige precisamente esta abordagem integrada, para garantir sustentabilidade, inovação e competitividade (Lane et al., 2022).

A sustentabilidade não é tratada apenas como um elemento complementar, mas também como o fundamento conceptual e operativo do projeto, refletindo as orientações das políticas públicas nacionais e europeias, como a Estratégia Turismo 2027, o Programa Portugal 2030 e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU.

Sustentabilidade Ambiental

Para que o turismo seja sustentável a nível ambiental, este deve usar adequadamente os recursos ambientais, respeitando a “autenticidade sociocultural das comunidades e assegurar que as atividades económicas sejam viáveis a longo prazo” (*Sustentabilidade no turismo*, s.d.), para auxiliar nesta tarefa as Nações Unidas aprovaram a Agenda 2030, sendo esta constituída por 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

Neste projeto, para alcançar uma maior sustentabilidade ambiental, podem se tomar algumas medidas, como:

- A instalação de sistemas de energia renovável e de eficiência (como painéis solares, iluminação LED e isolamento térmico) permite reduzir a pegada ecológica e introduzir práticas de consumo responsáveis.
- A gestão da água mediante recolha de águas pluviais e rega eficiente está em linha com boas práticas no turismo em áreas rurais, sendo apontada como necessária face à vulnerabilidade dos territórios rurais.
- A adoção de agricultura biológica, valorização da biodiversidade e compostagem de resíduos são estratégias que se revelam eficazes na promoção de um turismo rural verdadeiramente sustentável.

Sustentabilidade Social

A relação entre turismo e comunidade local é determinante para o sucesso do projeto e para a coesão territorial, e, por isso, deve-se:

- Privilegiar a contratação local, garantir formação continuada e envolver a população residente ajuda a fixar pessoas no meio rural e a reforçar o sentido de pertença.

- Estabelecer parcerias com produtores regionais, artesãos e associações culturais permite valorizar os saberes locais e reforçar o caráter autêntico do empreendimento.
- A educação ambiental e cultural - por exemplo, oficinas para crianças, visitas escolares e programas de sensibilização - constitui uma vertente chave para vincular turismo e desenvolvimento educativo.

Sustentabilidade Económica

Para um turismo rural sustentável, a diversificação de receitas, a economia circular e a diferenciação de oferta são fundamentais para a resiliência do negócio. Algumas medidas que irão ajudar, são:

- A comercialização de produtos locais, experiências temáticas (vindimas, oficinas, gastronomia), além do alojamento, reduz a dependência de uma única fonte de receita e mitiga a sazonalidade.
- A obtenção de certificações e a divulgação de práticas sustentáveis servem como fatores de reputação e valorização da oferta turística, conforme estudos em unidades de turismo rural portuguesas.

Sustentabilidade Educativa

A sustentabilidade educativa destaca-se como um elemento diferenciador do projeto. A quinta não é apenas um espaço de alojamento e lazer, mas um centro de aprendizagem ativa, onde os visitantes podem adquirir conhecimentos sobre agricultura biológica, preservação ambiental, práticas sustentáveis, cultura duriense e tradições locais. As oficinas temáticas, os programas educativos para escolas, as visitas guiadas às vinhas, os *workshops* de artesanato tradicional e as atividades com animais assumem um papel formativo essencial, promovendo a sensibilização ambiental e fomentando a ligação entre pessoas, natureza e território. Ao integrar a educação como componente transversal, a quinta contribui para a construção de uma consciência ambiental crítica que se prolonga para além da estadia.

Sustentabilidade Cultural

A sustentabilidade cultural completa este quadro, assegurando que o património material e imaterial do Douro é respeitado, celebrado e transmitido. A arquitetura das infraestruturas procurará respeitar a estética tradicional da região, utilizando materiais como o xisto e a madeira, e garantindo a integração do projeto na paisagem vinhateira. As atividades culturais — festivais, contos tradicionais, gastronomia, enoturismo e celebrações locais — reforçam a identidade do concelho e promovem a continuidade de práticas históricas relevantes para a comunidade. A quinta posiciona-se, assim, como guardiã de tradições, sem descurar a inovação sustentável.

Síntese da Sustentabilidade

Por fim, o plano de sustentabilidade inclui um sistema de monitorização contínua, com indicadores ambientais (consumo de energia, água, resíduos e emissões), sociais (emprego local, participação comunitária e impacto educativo), económicos (ocupação anual, rentabilidade e custos operacionais) e culturais (número de atividades culturais, parcerias e participação local). Este modelo permite avaliar, ajustar e aperfeiçoar a operação, garantindo que o projeto evolui de forma responsável e alinhada com os princípios definidos.

Em suma, o plano de sustentabilidade da quinta turística sustentável no Douro Vinhateiro traduz uma visão integrada do desenvolvimento turístico, articulando responsabilidade ambiental, compromisso social, viabilidade económica e valorização cultural. Ao incorporar práticas sustentáveis em todas as fases da operação, o empreendimento posiciona-se como um modelo exemplar de turismo rural contemporâneo, capaz de gerar impacto positivo no território, de promover o bem-estar das comunidades e de garantir experiências autênticas e conscientes aos visitantes. Este alinhamento reforça não só a credibilidade do projeto, como também a sua relevância enquanto agente de transformação e preservação no âmbito do turismo sustentável português.

3.11. Estratégias de Diferenciação

Num mercado turístico cada vez mais competitivo, as estratégias de diferenciação são essenciais para garantir a atratividade, a sustentabilidade e a viabilidade económica de novos empreendimentos. No caso da quinta turística sustentável no Peso da Régua, a diferenciação não se limita à estética ou ao conforto do alojamento, mas resulta de uma proposta de valor integrada, que combina autenticidade, sustentabilidade, inovação e envolvimento comunitário.

Segundo o Turismo de Portugal, a competitividade de um destino turístico sustentável depende da sua capacidade de oferecer experiências únicas, alinhadas com as expectativas dos visitantes e com a identidade do território. Assim, as estratégias de diferenciação do projeto baseiam-se em cinco eixos fundamentais: sustentabilidade ambiental, autenticidade cultural, experiência educativa, inovação tecnológica e integração comunitária (plano turismo+sustentável, 2021).

A sustentabilidade ambiental constitui o pilar central desta estratégia. O projeto aposta em práticas ecológicas e responsáveis que visam reduzir o impacto ambiental e promover a eficiência no uso de recursos naturais. A instalação de painéis solares, o reaproveitamento de águas pluviais, o uso de iluminação LED e a implementação de sistemas de rega gota-a-gota são medidas que refletem uma gestão ambiental consciente. A existência de uma horta biológica, a compostagem de resíduos orgânicos e a preferência por produtos de limpeza ecológicos reforçam este compromisso. Estas práticas não só contribuem para a preservação do meio ambiente, como também aumentam o valor percebido da experiência turística, dado que os visitantes tendem a privilegiar alojamentos que demonstram responsabilidade ambiental.

A autenticidade cultural surge como uma das principais formas de diferenciação, refletindo a valorização do património e das tradições durienses. O projeto integra na sua oferta o respeito pela arquitetura tradicional, através do uso de materiais típicos como o xisto e a madeira, em harmonia com a paisagem vinícola envolvente. A gastronomia regional, as práticas agrícolas sazonais e as festividades locais são incorporadas no programa de atividades da quinta, oferecendo aos visitantes a oportunidade de participar em experiências genuínas e enraizadas na identidade do

território. Desta forma, o turista não é apenas um observador, mas um participante ativo na cultura e no quotidiano rural do Douro, o que fortalece a ligação emocional ao destino e à comunidade.

A dimensão educativa e experiencial representa outro eixo diferenciador do projeto. A quinta turística propõe-se ser mais do que um local de lazer, funcionando também como um espaço de aprendizagem e sensibilização ambiental. Serão promovidos *workshops* de agricultura biológica, oficinas de artesanato tradicional e atividades pedagógicas sobre sustentabilidade e cultura rural, dirigidas a escolas, famílias e grupos organizados. Este modelo de turismo educativo aproxima o visitante das práticas agrícolas e ecológicas, reforçando a consciência ambiental e social. Simultaneamente, contribui para a valorização do conhecimento local e para o fortalecimento da relação entre o turismo e a comunidade.

A inovação tecnológica constitui igualmente uma ferramenta estratégica de diferenciação. A quinta investirá numa presença digital robusta e interativa, através de um website próprio com sistema de reservas diretas, visitas virtuais e informações sobre as práticas sustentáveis aplicadas. A comunicação digital será reforçada com conteúdos de *storytelling* e *marketing* verde, partilhando histórias, fotografias e testemunhos que transmitam a autenticidade e o impacto positivo do projeto. Esta abordagem moderna e transparente permitirá aproximar o público da marca, melhorar a experiência do utilizador e posicionar a quinta como um exemplo de turismo sustentável e digitalmente inovador.

Por fim, a integração comunitária e territorial assume um papel essencial na diferenciação do projeto. A quinta aposta no desenvolvimento de parcerias com produtores locais, artesãos, vinicultores, associações culturais e instituições de ensino, promovendo uma rede de cooperação que gera benefícios mútuos. Esta estratégia não apenas fortalece a economia local, como também assegura que o desenvolvimento turístico é inclusivo e partilhado pela comunidade. A organização de eventos sazonais, feiras de produtos regionais e celebrações tradicionais permitirá reforçar o sentimento de pertença e criar momentos de interação entre visitantes e residentes. Assim, o

turismo deixa de ser uma atividade isolada e transforma-se num agente de desenvolvimento e de coesão social no território.

Em síntese, as estratégias de diferenciação da quinta turística sustentável no Peso da Régua assentam numa visão integrada, que conjuga sustentabilidade ambiental, autenticidade cultural, educação, inovação e envolvimento comunitário. Esta combinação coerente de fatores permite que o projeto se destaque no panorama do turismo rural, não apenas pela qualidade dos seus serviços, mas sobretudo pela sua contribuição ativa para o desenvolvimento sustentável, a preservação cultural e o fortalecimento das dinâmicas locais. Ao unir tradição e modernidade, a quinta posiciona-se como um exemplo de turismo responsável e regenerativo, que valoriza o território e promove uma experiência única, significativa e transformadora para quem a visita.

3.12. Licenciamento Necessário

A implementação de uma quinta de turismo sustentável em Portugal exige o cumprimento de um conjunto rigoroso de procedimentos legais e administrativos. Estes passos asseguram que o empreendimento respeita as normas urbanísticas, ambientais, turísticas e de segurança vigentes, garantindo assim a sua viabilidade e conformidade com a legislação nacional.

O processo inicia-se com a verificação da aptidão do terreno para o tipo de atividade pretendida, através da consulta ao Plano Diretor Municipal (PDM). Este baseia-se no “desenvolvimento sustentável, que obriga à satisfação das necessidades do presente sem comprometer as das gerações futuras, para o que concorrem a preservação de recursos naturais e a herança cultural, a capacidade de produção dos ecossistemas a longo prazo, o ordenamento racional e equilibrado do território com vista ao combate às assimetrias regionais, a promoção da coesão territorial, a produção e o consumo sustentáveis de energia, a salvaguarda da biodiversidade, do equilíbrio biológico, do clima e da estabilidade geológica, harmonizando a vida humana e o ambiente”, conforme a Lei nº 31/2014, art.º 3 (Diário da República, 2014). Caso o terreno esteja localizado em áreas classificadas como Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou Reserva

Ecológica Nacional (REN), aplicam-se restrições específicas, sendo apenas permitidas construções relacionadas com atividades agrícolas e turismo rural, que são definidas pelo Decreto-Lei n.º.73/2009 e pelo Decreto-Lei n.º.166/2008, respetivamente.

Posteriormente, é submetido à Câmara Municipal o Pedido de Informação Prévia (PIP), previsto no Decreto-Lei n.º.555/99, que constitui um ato vinculativo quanto à viabilidade do projeto e aos parâmetros urbanísticos aplicáveis. A aprovação desta etapa permite avançar para o licenciamento de obras, incluindo a apresentação de projeto de arquitetura e especialidades, a obtenção de alvará de construção e, por fim, a emissão da licença de utilização. Todas as construções devem cumprir as normas de acessibilidade previstas no Decreto-Lei n.º.163/2006, que exige a garantia de autonomia no uso dos edifícios, e as normas de segurança contra incêndios definidas pelo Decreto-Lei n.º.220/2008, que impõem condições adequadas de proteção.

No âmbito turístico, o projeto enquadra-se na tipologia de Turismo no Espaço Rural, mais especificamente como unidade de Agroturismo, nos termos do Decreto-Lei n.º.39/2008, o qual define estes empreendimentos como estabelecimentos inseridos no espaço rural que “preservam, recuperam e valorizam património arquitetónico, histórico e natural”. Para o seu licenciamento, é necessária a comunicação prévia à autarquia e o registo no Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos. A Portaria n.º.937/2008 estabelece ainda que estes empreendimentos devem oferecer contacto direto com atividades agrícolas, reforçando o carácter autêntico e rural da experiência turística.

Se a quinta integrar atividades como passeios guiados, oficinas de agricultura biológica ou experiências pedagógicas, deverá ser efetuado o registo como agente de animação turística no RNAAT, conforme disposto no Decreto-Lei n.º.108/2009. Paralelamente, devido à componente agrícola, o projeto deve ser registado na DGADR, em conformidade com o Decreto-Lei n.º.81/2015, que obriga à identificação das explorações agrícolas. No caso de produção em modo biológico, aplica-se o Regulamento (UE) 2018/848, que determina que apenas produtos devidamente certificados por autoridade competente podem ser designados como biológicos.

Ao nível ambiental, a gestão de resíduos deve respeitar o regime aprovado pela Lei n.º 52/2021, que visa proteger a saúde pública e o ambiente, enquanto a prevenção de incêndios rurais deve seguir o disposto no Decreto-Lei n.º 124/2006. No domínio energético, a instalação de sistemas fotovoltaicos ou outras soluções de autoconsumo obriga ao cumprimento do Decreto-Lei n.º 162/2019, e todas as construções estão sujeitas às regras de certificação energética definidas no Decreto-Lei n.º 101-D/2020.

Após a entrada em funcionamento, o empreendimento deve cumprir obrigações permanentes, designadamente a comunicação de hóspedes ao SEF, ao abrigo da Portaria n.º 287/2017, e o cumprimento das normas impostas por entidades como a ASAE, a ACT, a Segurança Social e a Autoridade Tributária. Devem ainda existir seguros de responsabilidade civil, plano de emergência aprovado pela ANEPC e livro de reclamações físico e eletrónico.

Em suma, o licenciamento desta quinta turística implica um processo multidimensional que articula aspetos urbanísticos, turísticos, agrícolas, energéticos e ambientais. O cumprimento deste enquadramento legal não só legitima o empreendimento, como reforça a sua credibilidade, sustentabilidade e alinhamento com as políticas nacionais de promoção do turismo rural e valorização do território.

Etapa	Entidade Responsável	Ações Necessárias	Legislação Aplicável
1. Verificação Urbanística	Câmara Municipal	Consulta do PDM; Verificação de enquadramento em RAN/REN; Pareceres prévios necessários	Lei n.º 31/2014; DL n.º 73/2009; DL n.º 166/2008
2. Pedido de Informação Prévia (PIP)	Câmara Municipal	Memória descritiva do projeto, planta da localização e planta da implantação	DL n.º 555/99, art.º 14.º
3. Licenciamento da Obra	Câmara Municipal	Projetos de arquitetura especializados; Pareceres técnicos; Alvará de construção	DL n.º 555/99; DL n.º 163/2006; DL n.º 220/2008

4. Licença de Utilização	Câmara Municipal	Vistoria final e certificado energético	DL n.º101-D/2020; DL n.º 555/99
5. Registo Turístico	Turismo de Portugal/Câmara Municipal	Inscrição no RNET	DL n.º39/2008; Portaria n.º937/2008
6. Registo de Atividade Económica	Autoridade Tributária e Segurança Social	Abertura de atividade e inscrição de empresa	Código do IRS / IRC; Segurança Social Direta
7. Licenciamento de Animação Turística	Turismo de Portugal	Registo no RNAAT	DL n.º108/2009
8. Registo de Exploração Agrícola	DGADR	Inscrição no sistema de identificação de Parcelas e Explorações	DL n.º81/2015
9. Certificação Biológica	Entidade Certificadora	Pedido de certificação; Auditorias periódicas	Regulamento (UE) 2018/848
10. Licenciamento Ambiental e Energético	APA e DGEG	Plano de gestão de resíduos; Medidas de eficiência energética	Lei n.º52/2021; DL n.º 162/2019
11. Segurança e Operação	ASAE e ACT	Plano de emergência; Segurança alimentar; Direitos dos trabalhadores	DL n.º 220/2008; Portaria n.º287/2017

Tabela 8 – Tabela resumo das etapas de licenciamento

Fonte: elaboração própria

3.13. Análise de Risco

A análise de risco constitui uma etapa fundamental na avaliação da viabilidade e sustentabilidade de um empreendimento turístico, especialmente quando se trata de um projeto localizado numa região sensível e altamente regulada como o Douro Vinhateiro. Ao identificar, compreender e antecipar os riscos que podem influenciar o desempenho do projeto, torna-se possível definir estratégias de prevenção, mitigação e resposta, assegurando uma gestão eficiente, resiliente e alinhada com as exigências legais, ambientais e operacionais do setor. Este processo assume particular relevância num contexto marcado por dinâmicas económicas voláteis, mudanças climáticas, crescente competitividade e exigências normativas rigorosas associadas ao turismo em espaço rural.

A identificação e mitigação de riscos devem integrar-se desde as fases iniciais do planeamento, de modo a garantir um desenvolvimento sustentável e resiliente das atividades turísticas.

No caso da quinta turística no Peso da Régua, foram identificados quatro grandes grupos de risco: financeiros, legais, ambientais e operacionais/mercado.

Cada um é analisado a seguir, com propostas de mitigação ajustadas ao contexto regional e ao enquadramento legal português.

Riscos Financeiros

O setor do turismo rural apresenta uma forte dependência da sazonalidade e de fatores económicos externos (crises, inflação, custo de vida). No caso específico do Douro, o investimento inicial elevado - associado à aquisição do terreno, adaptação das infraestruturas e implementação de práticas sustentáveis - representa uma barreira financeira significativa.

Fontes de risco:

- Investimento inicial elevado em obras e equipamentos sustentáveis.
- Flutuações na procura turística, especialmente em épocas baixas.
- Possíveis atrasos nos pagamentos de apoios comunitários.

- Aumento dos custos energéticos e de manutenção.

Medidas de mitigação:

- Candidatura a fundos de apoio europeus e nacionais, como o Programa Turismo + Sustentável 2030, o Portugal 2030 (Eixo 3: Valorização do Interior) e o Fundo Ambiental.
- Planeamento financeiro prudente, com reservas de tesouraria equivalentes a seis meses de operação.
- Diversificação das fontes de receita, através da oferta de experiências educativas, venda de produtos agrícolas e realização de eventos.
- Parcerias estratégicas com entidades locais para reduzir custos fixos e aumentar sinergias operacionais.

Riscos Legais e Burocráticos

A instalação e exploração de empreendimentos de turismo em espaço rural estão sujeitas a um conjunto complexo de licenciamentos e autorizações administrativas, que podem atrasar o arranque da atividade.

O Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março) e o Regulamento do Turismo em Espaço Rural (Portaria n.º 937/2008, de 20 de agosto) estabelecem os requisitos legais específicos aplicáveis.

Fontes de risco:

- Demora na aprovação de projetos pelas entidades municipais e regionais.
- Alterações nas normas ambientais e urbanísticas.
- Fiscalização e cumprimento de requisitos de higiene, segurança e acessibilidade.

Medidas de mitigação:

- Consulta técnica prévia à Câmara Municipal da Régua e CCDR-N, para garantir conformidade urbanística e ambiental.
- Apoio jurídico especializado para acompanhamento do processo de licenciamento e certificação.

- Adoção de sistemas de gestão de qualidade e certificação ambiental (ISO 14001 ou *Biosphere Responsible Tourism*), para garantir conformidade e reforçar a credibilidade do projeto.

Riscos Ambientais

O Peso da Régua insere-se numa região de grande sensibilidade ecológica, o Alto Douro Vinhateiro, classificado como Património Mundial pela UNESCO.

As alterações climáticas, os períodos de seca, o risco de incêndio e a erosão dos solos agrícolas constituem ameaças relevantes para a sustentabilidade do projeto.

Fontes de risco:

- Aumento das temperaturas médias e diminuição da precipitação.
- Risco de incêndios florestais durante o verão.
- Degradação dos solos e da vinha devido a más práticas agrícolas.

Medidas de mitigação:

- Implementação de um plano de gestão ambiental e de prevenção de riscos naturais, conforme o Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-N).
- Instalação de sistemas de deteção e combate a incêndios, com zonas corta-fogo e pontos de água próprios.
- Utilização de técnicas agrícolas regenerativas e de irrigação eficiente, adaptadas às condições climáticas locais.
- Seguro multiriscos agrícolas e ambientais para proteção do património natural e produtivo.

Riscos Operacionais e de Mercado

A concorrência crescente na região, a escassez de mão-de-obra qualificada e as oscilações de mercado decorrentes de fatores externos (como pandemias ou crises económicas) representam desafios à estabilidade operacional da quinta.

Fontes de risco:

- Concorrência direta de outras quintas e hotéis rurais.
- Falta de recursos humanos especializados em turismo e sustentabilidade.
- Dependência de plataformas de reservas digitais (*Booking, Airbnb*).
- Variações na procura internacional por razões económicas ou sanitárias.

Medidas de mitigação:

- Diferenciação da oferta através da integração de educação ambiental, turismo pedagógico e experiências rurais únicas.
- Formação contínua dos colaboradores em hospitalidade, línguas estrangeiras e práticas ecológicas.
- Criação de uma marca própria forte e reconhecida na região do Douro, com estratégia digital e *storytelling* autêntico.
- Diversificação de mercados-alvo, atraindo não só turistas estrangeiros, mas também visitantes nacionais e escolares.

Síntese da Análise de Risco

Em suma, a análise dos principais riscos demonstra que, embora o projeto apresente desafios financeiros, burocráticos e ambientais significativos, estes podem ser eficazmente mitigados através de uma gestão estratégica, sustentável e participativa.

A adoção de planos de contingência, seguros adequados, diversificação de atividades e parcerias locais garantirá a resiliência do empreendimento a médio e longo prazo.

O modelo de gestão proposto está alinhado com as melhores práticas recomendadas pelo Turismo de Portugal e pela CCDR-Norte, promovendo uma cultura de planeamento preventivo e sustentabilidade integrada.

4. Conclusão

O presente trabalho permitiu analisar e estruturar, de forma integrada e fundamentada, um projeto de criação de uma quinta turística sustentável no concelho de Peso da Régua, evidenciando o potencial do turismo em espaço rural como instrumento de valorização territorial, económica e sociocultural no Douro Vinhateiro. A articulação entre enquadramento teórico, análise de mercado e planeamento estratégico revelou-se determinante para compreender as dinâmicas do setor e sustentar, de forma rigorosa, as opções definidas no plano de negócios.

A revisão de literatura demonstrou a relevância da assessoria em projetos na organização e gestão de iniciativas complexas, bem como a importância crescente do turismo rural sustentável no contexto nacional e internacional. A análise de mercado confirmou a existência de uma procura crescente por experiências autênticas, sustentáveis e participativas, identificando simultaneamente uma lacuna na oferta regional no que respeita a projetos que integrem, de forma estruturada, alojamento ecológico, agricultura experiencial, educação ambiental e envolvimento comunitário.

A aplicação das ferramentas de análise estratégica – PESTEL, Cinco Forças de *Porter* e *SWOT* – permitiu identificar oportunidades, riscos e fatores críticos de sucesso, reforçando a necessidade de diferenciação assente na sustentabilidade, na autenticidade e na dimensão educativa da experiência turística. O plano operacional e o plano de comunicação evidenciaram a coerência entre o modelo de negócio, o público-alvo e a proposta de valor, enquanto o plano de sustentabilidade demonstrou a integração transversal de práticas ambientais, sociais, culturais e educativas, alinhadas com as orientações estratégicas nacionais e europeias para o setor.

A análise económico-financeira, suportada em projeções desenvolvidas em Excel segundo modelos alinhados com as orientações do IAPMEI, indicou que o projeto apresenta viabilidade económica a médio prazo, sustentada por uma estrutura de receitas diversificada, controlo rigoroso de custos operacionais e potencial de acesso a incentivos públicos. A estimativa do ponto de equilíbrio entre o terceiro e o quarto ano de atividade reforça a consistência do modelo proposto e a sua sustentabilidade financeira.

Importa, contudo, reconhecer que o estudo apresenta limitações decorrentes da utilização exclusiva de dados secundários, não tendo sido realizada recolha direta junto de turistas, residentes ou stakeholders locais. A incorporação futura de metodologias qualitativas, como entrevistas ou questionários, poderia aprofundar a compreensão das perceções do mercado e enriquecer a validação empírica do projeto.

Em síntese, conclui-se que o projeto da quinta turística sustentável reúne condições reais para se afirmar como uma iniciativa viável, diferenciadora e alinhada com as estratégias nacionais e regionais de desenvolvimento sustentável. Para além da viabilidade económica demonstrada, o projeto contribui para a valorização do património rural, para a dinamização da economia local e para a promoção de práticas turísticas responsáveis, posicionando-se como um modelo contemporâneo de turismo rural no Douro Vinhateiro e como um exemplo de integração entre planeamento estratégico, sustentabilidade e identidade territorial.

Referências Bibliográficas

- Alto Douro Vinhateiro*. (2001). Comissão Nacional da UNESCO. <https://unescoportugal.mne.gov.pt/pt/temas/proteger-o-nosso-patrimonio-e-promover-a-criatividade/patrimonio-mundial-em-portugal/alto-dourovinhateiro?>
- Análise SWOT. (2024). Em *Wikipédia, a enciclopédia livre*. https://pt.wikipedia.org/w/index.php?title=An%C3%A1lise_SWOT&oldid=69032105
- Andriotis, K. (2004). *Revising Porter's Five Forces Model for Application in the Travel and Tourism Industry*.
- Bernardo, E. (2013). *Uma introdução ao Turismo—Conceitos, classificações e tipologias* [workingPaper]. CIES-IUL. <https://repositorio.iscte-iul.pt/handle/10071/9851>
- Cordeiro, A. C. (2021). *Turismo Rural: A nova oportunidade*.
- Cordeiro, T. M. (2010). *Turismo em espaço rural: Campo e arte*. <http://hdl.handle.net/10400.26/2454>
- Dos Santos, C. F., Maceno, E. T., Rocha, C. M., Bilert, V. S. D. S., & Crotti, K. (2023). Para além da assessoria executiva: Um estudo sobre a atuação do secretário executivo. *Revista de Gestão e Secretariado (Management and Administrative Professional Review)*, 14(6), 10109–10138. <https://doi.org/10.7769/gesec.v14i6.2366>
- idealista.com. (sem data). *Terreno à venda em Peso da Régua, Peso da Régua—Idealista*. Obtido 29 de outubro de 2025, de <https://www.idealista.pt/imovel/34445791/>

- Lane, B., Kastenholz, E., & Carneiro, M. J. (2022). Rural Tourism and Sustainability: A Special Issue, Review and Update for the Opening Years of the Twenty-First Century. *Sustainability*, 14(10), 6070. <https://doi.org/10.3390/su14106070>
- Lei n.º 31/2014, de 30 de maio | DR.* (sem data). Obtido 23 de novembro de 2025, de <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/31-2014-25345938>
- Luciani, L. P. B., & Santos, B. N. D. S. (2021). O profissional de secretariado executivo como protagonista na proposição e gestão de projetos. *Revista Expectativa*, 20(4), 35–60. <https://doi.org/10.48075/revex.v20i4.27682>
- Moreira, K. D., Rodrigues, L. M. A., Dalmau, M. B. L., & Costa, A. M. (2022). Releitura dos fundamentos históricos do Secretariado: Da destruição criativa à inovação. *Revista Expectativa*, 21(1), 169–195. <https://doi.org/10.48075/revex.v21i1.28428>
- Plano turismo+sustentavel.* (2021). *Requisitos-TER.pdf.* (sem data). Obtido 27 de outubro de 2025, de <https://business.turismodeportugal.pt/SiteCollectionDocuments/empreendimentos-turisticos/checklist-requisitos-TER.pdf>
- Silva, L. F. M. (2019). Assessoria executiva em arquivos: Relato das percepções acadêmicas de um projeto de extensão universitária. *Revista de Gestão e Secretariado*, 10(1), 73–90. <https://doi.org/10.7769/gesec.v10i1.792>
- Sustentabilidade no turismo.* (sem data). Obtido 29 de outubro de 2025, de https://business.turismodeportugal.pt/pt/crescer/sustentabilidade/Paginas/default.aspx?utm_source
- Turismo Rural—Perspetivas e Desafios.* (sem data).

Turismo—Peso da Régua—Pordata. (sem data). Obtido 23 de novembro de 2025, de

<https://retratos.pordata.pt/turismo/peso-da-regua#capacidade-da-totalidade-dos-alojamentos-turisticos>

Why Tourism? - UN Tourism. (sem data). Obtido 23 de novembro de 2025, de

<https://www.untourism.int/why-tourism>

ANEXOS

ANEXO A

Requisitos para ser considerado Turismo no Espaço Rural

(Requisitos-TER.pdf, sem data)

Turismo no Espaço Rural

Portaria nº 937/2008, de 20 de Agosto

Turismo no Espaço Rural

1. Os proprietários ou entidades exploradoras ou dos seus representantes podem ou não residir no empreendimento durante o período de funcionamento	
2. As áreas têm ligação tradicional e significativa à agricultura ou ambiente e paisagem de carácter vincadamente rural	
3. A classificação atenderá ao enquadramento paisagístico, às amenidades rurais envolventes, à qualidade ambiental e à valorização de produtos e serviços produzidos na zona onde o empreendimento se localize	

Requisitos gerais de instalação

4. A instalação que envolva a realização de operações urbanísticas conforme definidas no RJUE deve cumprir as normas constantes daquele regime, bem como as normas técnicas de construção aplicáveis às edificações em geral, designadamente em matéria de segurança contra incêndio, saúde, higiene, ruído e eficiência energética	
5. O local escolhido deve obrigatoriamente ter em conta as restrições de localização legalmente definidas, com vista a acautelar a segurança de pessoas e bens face a possíveis riscos naturais e tecnológicos	
6. Rede interna de esgotos e respetiva ligação às redes gerais que conduzam as águas residuais a sistemas adequados ao seu escoamento, nomeadamente através da rede pública, ou de um sistema de recolha e tratamento adequado ao volume e natureza dessas águas, de acordo com a legislação em vigor, quando não fizerem parte das águas recebidas pelas câmaras municipais	

7. Nos locais onde não exista rede pública de abastecimento de água, os empreendimentos devem estar dotados de um sistema de abastecimento privativo, com origem devidamente controlada	
8. A captação de água deve possuir as adequadas condições de proteção sanitária e o sistema ser dotado dos processos de tratamentos requeridos para potabilização da água ou para manutenção dessa potabilização, de acordo com as normas de qualidade da água em vigor, devendo para o efeito ser efetuadas análises físicoquímicas e ou microbiológicas	
9. A instalação das infraestruturas, máquinas e, de um modo geral, de todo o equipamento necessário para o funcionamento dos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural deve efetuar-se de modo que não se produzam ruídos, vibrações, fumos ou cheiros suscetíveis de perturbar ou, de qualquer modo, afetar o ambiente do empreendimento e a comodidade dos hóspedes	
10. Os fatores perturbadores ou ruidosos que decorram do exercício normal, corrente e regular das atividades próprias das explorações agrícolas não são considerados para os efeitos previstos no número anterior, devendo, no entanto, sempre que possível, ser minimizado o seu efeito	
11. As unidades de alojamento podem integrar-se num edifício ou num conjunto de edifícios	
12. Caso as unidades de alojamento se situem em vários edifícios, estes deverão estar claramente identificados como fazendo parte integrante do empreendimento	

Infra-estruturas e equipamentos

13. Sistema de iluminação e água corrente quente e fria	
14. Quando o sistema de abastecimento de água seja privativo, com capacidade para satisfazer as necessidades diárias do empreendimento	
15. Sistema e equipamentos de segurança contra incêndios nos termos de legislação específica;	
16. Sistema de climatização adequado às condições climatéricas do local onde se encontra situado o estabelecimento;	

17. Zona de arrumos separada das zonas destinadas aos hóspedes	
18. Sistema de armazenagem de lixos quando não exista serviço público de recolha	
19. Equipamento de primeiros socorros	
20. Área de estacionamento	
21. Telefone fixo ou móvel com ligação à rede exterior na área de receção (ver ponto 70. para casa de campo)	

Zonas comuns

22. Área de receção e atendimento a hóspedes, devidamente identificado, com:	
23. Registo das entradas e saídas dos hóspedes;	
24. Serviço de reservas de alojamento;	
25. Receção, guarda e entrega aos hóspedes das mensagens, correspondência e demais objetos que lhe sejam destinados;	
26. Prestação de informação ao público sobre os serviços disponibilizados.	
27. O edifício principal deve dispor de uma sala de estar destinada aos hóspedes que pode ser a destinada ao uso do proprietário ou seu representante, quando ali residente	

Unidades de alojamento (UA) – quartos ou suites (vd especificidade do agro-turismo ponto 74.)

28. cama	
29. mesa-de-cabeceira ou solução de apoio equivalente	
30. espelho	
31. armário	
32. iluminação de cabeceira	
33. tomada elétrica	
34. instalação sanitária privativa	

35. Se existir sala privativa, a área mínima exigida para as mesmas é de 10 m2.	
---------------------------------------------------------------------------------	--

Cozinhas ou pequenas cozinhas (kitchenettes)

36. frigorífico	
37. fogão	
38. placa ou micro-ondas	
39. lava-loiça	
40. dispositivo para absorver fumos e cheiros	
41. armários para víveres e utensílios	
42. Podem ser as destinadas ao uso do proprietário do empreendimento ou seu representante, quando ali residente	
43. Os TER podem fornecer diretamente aos seus utentes, a estabelecimentos de comércio a retalho ou a estabelecimentos de restauração ou de bebidas pequenas quantidades de produtos primários, transformados ou não, nos termos da legislação nacional que estabelece e regulamenta derrogações aos regulamentos comunitários relativos à higiene dos géneros alimentícios	

Instalações sanitárias afetas ou integradas em unidades de alojamento

44. Sanita	
45. duche ou banheira	
46. lavatório	
47. espelho	
48. ponto de luz	

49. tomada de corrente elétrica	
50. água corrente quente e fria	
51. sabonete ou gel de banho	

Informações

52. Escrita, em português e em pelo menos outra língua oficial da união europeia, sobre:	
53. Condições gerais da estada e normas de utilização do empreendimento, incluindo preços dos serviços disponibilizados e respetivos horários, bem como equipamentos existentes à disposição dos hóspedes para a prática de desportos ou de outras atividades de animação turística e regras para a sua utilização	
54. Áreas do empreendimento de acesso reservado ao seu proprietário, explorador ou legal representante	
55. Produtos comercializados, sua origem e preço	
56. Património turístico, natural, histórico, etnográfico, cultural, gastronómico e paisagístico da região onde o empreendimento se localiza	
57. Localização dos serviços médicos e das farmácias mais próximas	
58. Meios de transporte público que sirvam o empreendimento e vias de acesso aos mesmos	
59. No agro-turismo, informações sobre atividades agro-turísticas disponibilizadas, o seu funcionamento, horário e condições de participação	

Serviço de refeições

60. pequeno-almoço	
61. almoços e jantares, mediante solicitação prévia, sempre que não exista estabelecimento de restauração a menos de 5 km, exceto quando se trate de casas de campo não habitadas pelo proprietário, explorador ou seu representante	
62. refeições servidas correspondem à tradição da cozinha portuguesa e utilizar, na medida do possível, produtos da região ou da exploração agrícola do empreendimento	

Arrumação e limpeza

63. As instalações e os equipamentos devem ser mantidos em boas condições de higiene, limpeza e funcionamento	
64. As unidades de alojamento devem ser arrumadas e limpas diariamente	
65. As roupas de cama e as toalhas das casas de banho das unidades de alojamento devem ser substituídas: a) Pelo menos duas vezes por semana; b) Sempre que o hóspede o solicite; c) Sempre que haja mudança de hóspede.	

Atividades complementares

Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural podem ainda, nos termos do regime jurídico que regula a atividade das empresas de animação turística, exercer atividades de animação que se destinem exclusivamente à ocupação de tempos livres dos seus utentes e contribuam para a divulgação das características, produtos e tradições das regiões em que os mesmos se situam	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Comercialização de produtos artesanais e gastronómicos

É permitida a comercialização de produtos artesanais e gastronómicos produzidos no próprio empreendimento ou na região em que se insere	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Fornecimentos incluídos no preço diário do alojamento

No preço diário do alojamento está incluído, obrigatoriamente, o pequeno -almoço, o serviço de arrumação e limpeza e o consumo ilimitado de água e de eletricidade, desde que inerente aos serviços próprios do empreendimento	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Casas de Campo

66. Imóveis situados em aldeias e espaços rurais que prestem serviços de alojamento a turistas e se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais características, na arquitetura típica local	
67. Pelo menos, uma instalação sanitária para cada três quartos	
68. Nas casas de campo a área mínima dos quartos individuais é de 7 m ² e a dos quartos duplos de 9 m ²	
69. Escritório de atendimento na freguesia do estabelecimento (em alternativa à área de receção)	
70. Telefone fixo ou móvel com ligação à rede exterior no escritório de atendimento a hóspedes	

Turismo de aldeia

71. Quando cinco ou mais casas de campo situadas da mesma aldeia ou freguesia, ou em aldeias ou freguesias contíguas sejam exploradas de uma forma integrada por uma única entidade, podem usar a designação de turismo de aldeia, sem prejuízo de a propriedade das mesmas pertencer a mais de uma pessoa	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Agro-turismo

72. Imóveis situados em explorações agrícolas que prestem serviços de alojamento a turistas e permitam aos hóspedes o acompanhamento e conhecimento da atividade agrícola, ou a participação nos trabalhos aí desenvolvidos, de acordo com as regras estabelecidas pelo seu responsável	
73. Nos empreendimentos de agroturismo deve existir, pelo menos, uma instalação sanitária por cada duas UA	

<p>74. Podem ser instaladas unidades de alojamento fora do edifício principal, em edifícios contíguos ou próximos daquele e que com ele se harmonizem do ponto de vista arquitetónico e da qualidade das instalações e equipamentos</p>	
<p>75. As unidades de alojamento previstas no número anterior podem integrar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • até ao limite de três quartos • sala privativa com ou sem cozinha ou pequena cozinha (kitchenette) • 1 instalação sanitária quando disponha de um ou dois quartos • 2 instalações sanitárias quando disponha de três quartos 	
<p>76. Área mínima dos quartos individuais: 7 m²</p>	
<p>77. Área mínima dos quartos duplos: 9 m²</p>	