



Ministério da Agricultura,  
Mar, Ambiente e  
Ordenamento do Território

DRAP Centro  
Direcção Regional  
de Agricultura e Pescas  
do Centro



Instituto Politécnico de Castelo Branco  
Escola Superior Agrária

# REGULAMENTO DA INCUBADORA DE EMPRESAS DE BASE RURAL DE IDANHA-A-NOVA

## CAPÍTULO I

### NORMAS GERAIS

#### Artigo 1º

##### (Natureza)

A Incubadora de Empresas de Base Rural de Idanha-a-Nova, adiante designada por IBR-Idanha-a-Nova, é um projecto de iniciativa conjunta do Município de Idanha-a-Nova (MIN), do Ministério da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas (MADRP)/Direcção Regional de Agricultura e Pescas do Centro (DRAPC) e do Instituto Politécnico de Castelo Branco/Escola Superior Agrária de Castelo Branco (IPCB/ESA), tendo como objectivo inicial dinamizar a Herdade do Couto da Várzea, bem como o empreendedorismo agro-silvo-pastoril, no concelho de Idanha-a-Nova e na região da Beira Interior Sul.

#### Artigo 2º

##### (Fins)

- 1 – O projecto IBR-Idanha-a-Nova, destina-se a apoiar a constituição, instalação e desenvolvimento de empresários e empresas, preferencialmente de base agrícola e pecuária, de acordo com as regras do presente regulamento;
- 2 - O projecto IBR-Idanha-a-Nova destina-se ainda a:
  - a) Constituir um mecanismo de acesso à terra, que contribua para a ampliação e consolidação da agricultura local, regional e nacional;
  - b) Criar condições para o aparecimento de empresas de base rural produtivas e sustentáveis que venham a estimular indirectamente outros sectores da economia;
  - c) Contribuir para o rejuvenescimento do sector primário no território e do seu tecido empresarial dando prioridade aos jovens agricultores;
  - d) Promover a ligação entre o meio científico e a comunidade, fundamentalmente através da concretização de ideias em negócios inovadores;



Ministério da Agricultura,  
Mar, Ambiente e  
Ordenamento do Território

DRAP Centro  
Direcção Regional  
de Agricultura e Pescas  
do Centro



Faculdade de Agricultura  
Escola Superior Agrária

- e) Fomentar a ligação a redes homólogas internacionais, para intercâmbio de experiências, contactos, conhecimentos e estimular a comercialização para o exterior;
  - f) Criar um conjunto de serviços de apoio às empresas em incubação, bem como mecanismos de acesso ao meio científico e tecnológico;
- 3 – Os espaços a utilizar pelas empresas a instalar servirão para sediar as empresas e para o desenvolvimento dos respectivos projectos, não podendo as mesmas servir de outros fins, sem prévia autorização da entidade promotora do projecto.

### **Artigo 3º**

#### **(Estrutura de Gestão)**

- 1 – A IBR-Idanha-a-Nova, será dirigida por um Técnico Superior, nomeado pelo Município de Idanha-a-Nova;
- 2 – A implementação do projecto IBR-Idanha-a-Nova, será assegurada por uma Comissão de Avaliação, Acompanhamento e Supervisão, adiante designada por CAAS, constituída por um representante do Município, um representante da DRAPC e um representante da IPCB/ESA e, sempre que se justifique, por um ou mais peritos, convocados pela CAAS para o processo, e que terão as seguintes atribuições:
- a) Analisar e avaliar as manifestações de interesse e as candidaturas a que se referem os artigos nº 8 e 9 do presente regulamento;
  - b) Emitir parecer técnico sobre a selecção de candidaturas à IBR-Idanha-a-Nova;
- 3 – Para além das tarefas previstas anteriormente a CAAS deverá acompanhar o desenvolvimento dos promotores durante o período de incubação, analisar periodicamente os seus resultados e, se for caso disso, aconselhar aos empresários a adopção de novas estratégias.
- 4 – O Técnico Superior poderá participar e intervir nas reuniões da Comissão, sem direito a voto.

### **Artigo 4º**

#### **(Objectivo)**

O presente regulamento estabelece a forma de candidatura e os critérios da atribuição do direito de ocupação dos espaços existentes na Herdade do Couto da Várzea, concelho e freguesia de Idanha-a-Nova, bem como dos que venham futuramente a ser afectos à mesma actividade.



Ministério da Agricultura,  
Mar, Ambiente e  
Ordenamento do Território

DRAP Centro  
Direcção Regional  
de Agricultura e Pescas  
do Centro



Faculdade de Ciências Agrárias  
Escola Superior Agrária

## Artigo 5º

### (Identificação dos Imóveis)

1. Os imóveis estão identificados conforme planta em anexo:
  - a) Espaços livres para produção;
  - b) Espaços urbanos;
  - c) Espaços de utilização colectiva.
2. Sempre que o considere necessário, o Município de Idanha-a-Nova pode alterar o uso dos espaços, na estrita observância dos contratos que, entretanto, estiverem em vigor.

## Artigo 6º

### (Áreas de investimento preferenciais)

- 1 – São projectos de interesse privilegiado a desenvolver na Herdade do Couto da Várzea aqueles que se desenvolvam nas seguintes áreas temáticas:
  - ✓ Produção agrícola, integrada, biológica (Hortícolas, pomares, cereais, outras);
  - ✓ Olival;
  - ✓ Produção de plantas aromáticas e medicinais
  - ✓ Produção de cogumelos;
  - ✓ Produção de sementes e propágulos (variedades regionais ou outras de interesse para bancos de germoplasma);
  - ✓ Produção, comercialização e embalagem de produtos locais;
  - ✓ Produção animal tradicional e biológica;
  - ✓ Engorda e acabamento de animais;
  - ✓ Produção de plantas ornamentais;
  - ✓ Desenvolvimento de projectos de investigação agro-pecuária;
  - ✓ Projectos de Turismo em Espaço Rural;
  - ✓ Outros serviços (consultoria agrícola, comercialização de materiais agrícola – máquinas, sistemas rega, entre outros).
- 2 – Serão privilegiados os projectos que prevejam a utilização múltipla do espaço rural.



Ministério da Agricultura,  
Mar, Ambiente e  
Ordenamento do Território

DRAP Centro  
Direcção Regional  
de Agricultura e Pescas  
do Centro



Instituto Politécnico de Bragança  
Escola Superior Agrária

## CAPÍTULO II

### ESPAÇOS, CANDIDATURAS E CRITÉRIOS DE SELECÇÃO

#### Artigo 7º

##### (Definição dos Espaços)

Em função das tipologias de imóveis identificadas e da multiplicidade das áreas temáticas dos projectos passíveis de serem desenvolvidos, são definidos como:

- a) Espaços Livres para Produção – As áreas de terreno destinadas ao desenvolvimento de projectos de produção agro-silvo-pastoril e pecuária;
- b) Espaços urbanos - Os constituídos por quaisquer edifícios e construções, susceptíveis de utilização complementar ou auxiliar às actividades produtivas, incluindo a residência dos candidatos ou para actividades complementares autónomas;
- c) Espaços Associativos - Os destinados a ocupação por entidades de carácter associativo dos sectores agrícola, pecuário ou florestal, ou para qualquer outra entidade que se proponha ao desenvolvimento de projectos de interesse para a região da Beira Interior Sul e dos objectivos da IBR-Idanha-a-Nova.

#### Artigo 8º

##### (Manifestação de interesse)

1. O MIN, aceita manifestações de interesse na utilização das instalações e espaços da IBR-Idanha-a-Nova por parte de candidatos, empresários em nome individual e empresas, de ora em diante designados por promotores, que pretendam desenvolver uma actividade empresarial nas áreas anteriormente referidas.
2. Os promotores manifestam o seu interesse em instalar-se na IBR-Idanha-a-Nova através do preenchimento de um questionário (manifestação de interesse), destinado à identificação e caracterização do projecto ou ideia de negócio, tendo em consideração as condições de elegibilidade descritas nos artigos 11 e 12 deste regulamento.
3. O questionário a que se refere o número anterior será apresentado ao Técnico Superior da IBR-Idanha-a-Nova, que procederá à organização do dossier, recolhendo os elementos que julgue necessários, após o que o submeterá à apreciação e análise da CAAS.
4. Podem ser solicitados ao promotor quaisquer elementos adicionais.



Ministério da Agricultura,  
Mar, Ambiente e  
Ordenamento do Território

DRAP Centro  
Direcção Regional  
de Agricultura e Pescas  
do Centro



Faculdade de Engenharia e Ciências Exactas  
Escola Superior Agrária

5. A CAAS, na sua análise deve fundamentar a avaliação feita sobre a intenção de investimento, concluindo com a sugestão aos promotores da reformulação da manifestação de interesse apresentada ou com o pedido de apresentação da candidatura.

### **Artigo 9º**

#### **(Candidaturas)**

1- Os promotores aos quais foi sugerida a apresentação de candidatura, formalizam-na através do preenchimento de um dossier de candidatura constituída por:

- a) Formulário de candidatura;
- b) Estudo de viabilidade técnica-económica-financeira;
- c) Outra documentação que lhe seja pedida ou se mostre necessária para a análise completa da candidatura.

2- O formulário de candidatura referido no número anterior será fornecido pelo MIN e destina-se a obter elementos sobre os promotores e seus objectivos, o investimento, o plano de exploração e os balanços previsionais para os primeiros anos de exploração.

3- O estudo a que se refere a alínea b) do número 1 deverá ser elaborado de acordo com um guião fornecido pelo MIN.

4- O processo de candidatura é apresentado no MIN, validado pelo Técnico Superior, após o que o remeterá para a CAAS.

5- Após análise e avaliação da CAAS, o processo de candidatura será submetido a homologação por parte do Município de Idanha-a-Nova.

### **Artigo 10º (Candidatos)**

1. Podem candidatar-se à atribuição dos espaços todas as pessoas individuais ou colectivas que preencham os requisitos descritos no presente regulamento;

2. É dada preferência aos projectos em que o candidato seja:

- a) - Jovem empresário agrícola;
- b) - Desempregado que crie o seu próprio emprego.

### **Artigo 11º**

#### **(Condições de Elegibilidade do Promotor)**

1. O promotor do projecto de investimento deve, à data da assinatura do contrato a celebrar com o Município de Idanha-a-Nova:



Ministério da Agricultura,  
Mar, Ambiente e  
Ordenamento do Território

DRAP Centro  
Direcção Regional  
de Agricultura e Pescas  
do Centro



Faculdade de Ciências Agrárias e Florestais  
Escola Superior Agrária

- a) Encontrar-se legalmente constituído caso seja uma pessoa colectiva ou devidamente colectado caso se trate de um empresário em nome individual;
  - b) Cumprir as condições legais necessárias para o exercício da actividade que se propõe desenvolver;
  - c) Possuir a situação regularizada face à Administração Fiscal e à Segurança Social;
  - d) Dispor de Contabilidade Organizada de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística;
  - e) Ter sede no concelho de Idanha-a-Nova;
2. Os promotores obrigam-se ainda a:
- a) Não ceder a sua posição contratual nem as áreas atribuídas ao projecto, total ou parcialmente e a título oneroso ou gratuito;
  - b) Manter uma comparticipação de pelo menos 50% na entidade gestora do projecto enquanto a mesma se mantiver na IBR-Idanha-a-Nova;
  - c) Manter a actividade num concelho da Beira Interior Sul e as restantes condições de elegibilidade durante o período de permanência;
  - d) Manter-se na gerência ou na administração da entidade gestora do projecto enquanto a mesma se mantiver na IBR-Idanha-a-Nova.
3. O não cumprimento das condições referidas no número anterior, sujeita o promotor às sanções previstas no contrato.
4. A verificação das condições de elegibilidade referidas no número 1 deve efectuar-se no prazo de 30 dias após a notificação da decisão sobre a selecção da candidatura.
5. O prazo previsto no número anterior poderá ser prorrogado por igual período de tempo desde que o promotor apresente justificação fundamentada.

## Artigo 12º

### (Condições de elegibilidade do projecto)

Os projectos de investimento devem:

- a) Incluir um investimento pessoal mínimo de 5.000,00 €;
- b) Demonstrar que estão asseguradas as fontes de financiamento para o total do investimento previsto, incluindo um mínimo de 5% em Capitais Próprios.



## Artigo 13º

### (Critérios de selecção)

1. Aos projectos será atribuída uma valia económica (VE), de acordo com os seguintes critérios, considerados de forma equitativa:

Critério A – Ser jovem empresário ou criar o seu próprio emprego;

Critério B – Projectos inovadores com eficiência técnico-económica;

Critério C – Desenvolvimento de projecto em área prioritária;

Critério D - Criação de postos de trabalho;

Critério E – Tratar-se de um projecto ambientalmente sustentável;

Critério F – Fixação de residência na exploração ou em local que não diste da mesma em mais de 10 km;

Critério G – Ser licenciado pela IPCB-ESA;

Critério H – Possuir uma maior eficiência na utilização da água;

Critério I - Percentagem de capitais próprios no financiamento do investimento;

Critério J – Ter um maior valor acrescentado para o desenvolvimento local;

Critério L – Integrar-se numa área considerada como estratégica para a região.

2. O cálculo da VE deverá constar de forma expressa da deliberação da CAAS.

## Artigo 14º

### (Seleção das candidaturas)

1. A selecção dos promotores será feita nos termos que venham a ser concretamente definidos pela CAAS.

2. Em caso da existência de várias candidaturas os projectos serão hierarquizados com base na VE final obtida, e, em caso de igualdade, em função dos critérios indicados no número um do artigo anterior, segundo a ordem ali indicada.

3. Os projectos serão seleccionados até ao limite da capacidade física de acolhimento nas áreas afectas à IBR-Idanha-a-Nova.

4. No prazo máximo de 30 dias após a recepção das candidaturas os candidatos serão informados da aceitação, rejeição ou necessidade de reformulação das mesmas, a qual poderá ter como fundamento o enquadramento com outros projectos.

5. Os promotores cujos projectos sejam considerados não elegíveis ou aqueles que, sendo-o, não venham a ser seleccionados, terão o direito de se pronunciar em sede de Audiência Prévia



Ministério da Agricultura,  
Mar, Ambiente e  
Ordenamento do Território

DRAP Centro  
Direcção Regional  
de Agricultura e Pescas  
do Centro



Faculdade de Agricultura  
Escola Superior Agrária

nos termos dos art.ºs 100.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo

6. Os contratos com os promotores deverão ser assinados num prazo máximo de 30 dias após a comunicação por parte da CAAS.

## CAPÍTULO III

### APOIOS E CONDIÇÕES DE FUNCIONAMENTO

#### Artigo 15º

##### (Apoio aos promotores)

1. Os promotores que, nos termos do número 5 do artigo anterior, tenham sido aconselhados a formalizar a candidatura ou reformular o seu projecto ou ideia de negócio poderão receber da IBR-Idanha-a-Nova o apoio técnico para o efeito.
2. O apoio a que se refere o número anterior será prestado a título gratuito, por solicitação e responsabilidade dos promotores.

#### Artigo 16º

##### (Condições de incubação)

1. Iniciarão a incubação os empresários ou as empresas legalmente registadas cuja candidatura tenha merecido o parecer favorável da CAAS e que tenham assinado com o MIN o contrato referente às condições de incubação.
2. Do contrato a que se refere o número anterior constarão necessariamente:
  - a) As condições de utilização e instalação no(s) espaço(s) contratado(s);
  - b) As regras de acesso e utilização das infra-estruturas e serviços comuns;
  - c) Os valores das rendas a pagar, bem como a sua fórmula e periodicidade de actualização, local e prazos de pagamento;
  - d) As sanções por não cumprimento do presente regulamento e das condições contratuais;
  - e) Os prazos de duração do contrato e as condições de renovação;
  - f) Cláusulas de rescisão ou exclusão.



Ministério da Agricultura,  
Mar, Ambiente e  
Ordenamento do Território

DRAP Centro  
Direcção Regional  
de Agricultura e Pescas  
do Centro



Faculdade de Ciências Agrárias e Florestais  
Escola Superior Agrária

### **Artigo 17º** **(Instalação)**

1. Os promotores deverão instalar-se nos espaços que lhes venham a ser disponibilizados cumprindo os objectivos e a programação da candidatura aprovada.
2. A atribuição dos espaços antes mencionados é da responsabilidade da CAAS.
3. Os promotores incubantes terão acesso em igualdade de direitos à utilização de equipamentos comuns que o MIN entenda disponibilizar-lhes.

### **Artigo 18º** **(Apoio administrativo)**

1. O MIN, poderá fornecer outros apoios aos promotores aí instalados, designadamente na área administrativa, em condições a contratualizar individualmente.

### **Artigo 19º** **(Apoio ao financiamento)**

1. O MIN, poderá facilitar às empresas o contacto com instituições financeiras, apoiando-as dentro das suas capacidades na formalização de pedidos de financiamento.
2. O MIN, poderá fornecer aos promotores informação actualizada sobre programas comunitários e nacionais especialmente orientados para o apoio às suas iniciativas empresariais, facilitando-lhes o contacto com entidades responsáveis por essas iniciativas e apoiando-as na organização das respectivas candidaturas.

### **Artigo 20º** **(Apoio científico e tecnológico)**

O MIN, poderá conceder aos promotores em incubação:

- a) Apoio privilegiado na utilização de laboratórios e serviços dos membros da CAAS e/ou com outras entidades protocoladas;
- b) Consultoria para o arranque e durante a implementação do seu projecto;
- c) Formação, no âmbito das capacidades do IPCB-ESA e do Município de Idanha-a-Nova.

## CAPITULO IV

### OBRIGAÇÕES GERAIS

#### Artigo 21º

##### (Confidencialidade)

A IBR-Idanha-a-Nova, obriga-se a manter a mais estrita confidencialidade sobre as informações a que tenha acesso através dos serviços que presta às empresas, organizando os seus ficheiros informáticos e outros no sentido da mesma ser rigorosamente observada.

#### Artigo 22º

##### (Retribuição financeira)

1. As empresas pagarão ao MIN um valor mensal pelas rendas dos espaços, bem como qualquer outro valor de serviços prestados, conforme o descrito no contrato a assinar.
2. O valor mensal a que se refere o número anterior será actualizado em função de tabelas de preços anuais fornecidas pelo MIN, bem como a tabela de serviços prestados.

#### Artigo 23º

##### (Período de permanência)

1. O período máximo de permanência das empresas na IBR-Idanha-a-Nova, depende dos projectos e conseqüentemente dos espaços a atribuir, ou seja:
  - a) - Espaços livres para produção – 7 anos, renováveis por períodos anuais até um máximo de 10 anos;
  - b) - Espaços Associativos - 4 anos, ao qual por indicação da CAAS poderá ser dado mais um ano de carência;
  - c) - Espaços Urbanos – associado ao período de permanência do projecto de investimento.
2. No caso de projectos de investimento que impliquem a plantação de espécies arbóreas, o melhoramento animal ou investimentos e volume financeiro considerado como elevado, o prazo previsto na alínea a) do nº anterior poderá ser, prorrogável até ao máximo de 20 anos.
3. Os períodos de permanência atrás referidos poderão ser inferiores nos casos de:
  - a) - O promotor o desejar;
  - b) - O projecto se revelar inviável e o contrato for revogado por mútuo acordo;



Ministério da Agricultura,  
Mar, Ambiente e  
Ordenamento do Território

DRAP Centro  
Direcção Regional  
de Agricultura e Pescas  
do Centro



Faculdade de Ciências Agrárias e Veterinárias  
Escola Superior Agrária

c) – Caso se verifique o incumprimento e o contrato seja rescindido.

### **Artigo 24º**

#### **(Benfeitorias)**

1 - Os titulares do direito de ocupação dos espaços não podem fazer qualquer tipo de obras ou plantações que não estejam previstas no projecto de investimento sem autorização prévia do MIN.

2 – No que respeita às plantações previstas no projecto ou às que venham mais tarde a ser efectuadas, o promotor terá a obrigação de assegurar que consegue recuperar o investimento dentro do prazo do projecto.

3 – Todas as construções, mesmo as que venham a ser autorizadas, deverão ser feitas em pré-fabricado ou estruturas modulares que permitam a sua total retirada no final do prazo de execução dos projectos.

4 – Findo o contrato, o promotor terá a obrigação de devolver a área cedida nas exactas condições em que a recebeu, devendo assim retirar da mesma todos os seus pertences, incluindo a totalidade das benfeitorias que tenha efectuado.

5 – No referente às plantações, a requerimento do promotor o MIN poderá autorizar que as mesmas sejam deixadas no terreno.

6 - O promotor não terá nunca direito ao recebimento de qualquer indemnização ou compensação pelas benfeitorias efectuadas, mesmo que úteis ou necessárias e tenham ou não sido expressamente autorizadas.

7 – O promotor não terá em nenhuma circunstância o direito de retenção.

### **Artigo 25º**

#### **(Licenciamento)**

Cabe aos interessados desenvolver os processos de licenciamento / autorização para o exercício das actividades que, face às suas especificidades, o possam exigir e que sejam consideradas compatíveis com os espaços a ceder.

### **Artigo 26º**

#### **(Utilização das áreas cedidas)**

1 - Os promotores ficarão obrigados à plena e adequada utilização de todas as áreas e dos prédios urbanos que lhe venham a ser cedidos.

2 – O promotor ficará obrigado a não usar nas áreas cedidas quaisquer práticas que sejam



Ministério da Agricultura,  
Mar, Ambiente e  
Ordenamento do Território

DRAP Centro  
Direcção Regional  
de Agricultura e Pescas  
do Centro



Faculdade de Ciências da Terra e Ambiente  
Escola Superior Agrária

consideradas como perniciosas para o ambiente ou depauperantes do património fundiário afecto à implementação operacional do seu projecto.

3 – Todos os custos de exploração, designadamente o pagamento dos consumos de água, electricidade, água para rega, taxa de conservação devida à Associação de Regantes e Beneficiários de Idanha-a-Nova, comunicações e outros, serão da responsabilidade exclusiva do promotor.

### **Artigo 27º**

#### **(Alteração do projecto)**

1 - Em caso de alteração das circunstâncias ou de comprovado insucesso do projecto de investimento inicial, o Promotor poderá submeter ao MIN uma nova intenção de investimento, a qual deverá ser apreciada e decidida nos termos previstos no presente regulamento.

2 – O previsto no número anterior só terá aplicabilidade caso não tenha sido entretanto rescindido o contrato de investimento e caso o promotor não tenha violado de forma grave as suas obrigações.

### **Artigo 28º**

#### **(Disposições Finais)**

1 – O presente regulamento, e os documento que dele fazem parte, deverão ser presentes e alvo de aprovação pelas entidades parceiras neste projecto.

2 -As alterações ao presente regulamento só poderão ser efectuadas por acordo das entidades parceiras neste projecto;

3 – Este documento será válido no dia seguinte ao da assinatura do protocolo entre as entidades parceiras neste projecto.

4 – Todos os casos omissos ao presente regulamento deverão ser alvo de apreciação e autorização das entidades parceiras neste projecto.

5. Noutros casos omissos decidir-se-á em conformidade com as normas legais aplicáveis, atendendo à natureza dos contratos celebrados.

Idanha-a-Nova, 2 de Setembro de 2011



Ministério da Agricultura,  
Mar, Ambiente e  
Ordenamento do Território

DRAP Centro  
Direcção Regional  
de Agricultura e Pescas  
do Centro



Faculdade de Ciências Agrárias e Veterinárias  
Escola Superior Agrária

Pelo MADRP/DRAPC

---

Pelo MIN

---

Pelo IPCB/ESA

---