



# perm

parque empresarial de recuperação  
de materiais das terras de santa maria, eim



# PARQUE EMPRESARIAL DE EXCELÊNCIA



Com a recente abertura das vias de acesso público, está prestes a encerrar-se um capítulo decisivo da instalação do Parque Empresarial de Recuperação de Materiais (PERM).

Trata-se do culminar de um trabalho intenso, em que a demanda das melhores soluções, quer estratégicas, quer de gestão do espaço, estiveram sempre no cume das preocupações da Associação de Municípios das Terras de Santa Maria e dos seus Parceiros no projeto.

Para trás ficou todo um conjunto de ações em que se cruzam a tomada de decisões estratégicas, a cada momento – como a da readequação dos objetivos do empreendimento às novas exigências geradas na administração do território – ou a da opção por soluções técnicas adequadas à problemática da obra.

Nem sempre foi fácil conciliar as necessidades de execução com as expectativas e as necessidades sociais das populações, principalmente no que concerne às dificuldades de circulação do tráfego automóvel no perímetro do empreendimento. Porém, os benefícios sociais e económicos que vão afluir à região, traduzidos em mais-valias inquestionáveis, reconfortam-nos, na certeza de que estamos perante uma estrutura única e marcante, não só para a região de Entre-Douro e Vouga, como para o nosso País.

Está já em curso a estruturação viária do Parque, pelo que nos aprestamos, agora, para o início de uma nova fase do projeto, prevendo-se a instalação das primeiras estruturas empresariais, a breve prazo. Será, então, tempo de avaliarmos com maior e melhor justeza a enorme dimensão de um projeto singular, a nível do que melhor se faz na Europa.

A todos quantos foi causado algum tipo de desconforto, ao longo do tempo em que a segurança de pessoas e bens exigiu constrangimentos na circulação viária, apresento, em representação dos Órgãos Sociais do PERM-TSM, e em meu nome pessoal, o mais sincero pedido de desculpas.

**A todos, Obrigado**  
**Olhamos para a obra e sabemos que valeu a pena.**

Emídio Sousa

*Presidente do Conselho de Administração do PERM-TSM*

# (da) GÉNESE

Do conjunto de diretivas dimanadas das diversas Comissões da União Europeia (UE), uma das mais marcantes é a que resulta da introdução de novas políticas ambientais e, dentre elas, ganha contornos especiais a gestão de resíduos metálicos produzidos na UE, fator que tem levado à introdução gradual de legislação para as atividades associadas ao que tem vindo a ser designado como “Veículos em Fim-de-Vida” (VfV).

Consciente daquele problema e assumindo toda a dimensão do desafio no território que circunscreve, a Associação de Municípios das Terras de Santa Maria (AMTSM) procedeu à elaboração de um documento regulador, designado por Plano Diretor Intermunicipal do Entre-Douro e Vouga (PDIEDV). Do relatório final, ressalta a existência de 88 depósitos de sucatas, na sua maioria não licenciadas, muitas delas de pequena dimensão e sem condições mínimas para o exercício da atividade.

Foi para solucionar aquele grave problema ambiental, que a AMTSM se abalçou na criação do Parque Empresarial de Recuperação de Materiais (PERM) vocacionado – preferencialmente – para o armazenamento e recuperação de materiais, principalmente VfV, resíduos metálicos, resíduos elétricos, eletrónicos e afins. No entanto, a evolução das políticas de gestão ambiental, aliado à necessidade de corresponder às exigências de gestão integrada do território, acabaram por redundar na abertura do projeto a outras atividades co-relacionadas, graças, sobretudo, à excelência e à polivalência empreendimento.

## Órgãos Sociais do PERM-TSM

### **Assembleia Geral:**

Presidente: Ricardo Jorge de Pinho Tavares

Vice-Presidente: Luís Miguel Pereira de Oliveira

Secretário: António José Barbosa Magalhães

### **Conselho de Administração:**

Presidente: Emídio Ferreira dos Santos Sousa;

Vogal: Joaquim Manuel Boavida dos Santos Costa;

Vogal: Gaspar Barbosa Borges





# ANATOMIA DE UM PROJETO EXEMPLAR

## Parâmetros e estratégia de gestão

Formalmente constituída a 25 de Junho de 2009, após obtenção de parecer prévio favorável das Câmaras e Assembleias Municipais que integram a AMTSM, a entidade empresarial “Parque Empresarial de Recuperação de Materiais das Terras de Santa Maria, EIM”, definiu como objetivo genérico a criação, gestão e dinamização de áreas de acolhimento empresarial.

No desenho do modelo operacional, o Conselho Diretivo da AMTSM privilegiou a definição de um conjunto de parâmetros objetivos, em que se define a criação de uma área de acolhimento empresarial concebida de raiz para o setor da recuperação e reciclagem de materiais, proporcionando assim a melhoria e controlo das condições do exercício de atividade de recuperação e comercialização de materiais, bem como a realocização das empresas dedicadas ao setor localizadas na área de influência da AMTSM.

No mesmo sentido, visa-se a criação de serviços específicos de utilidade coletiva nas áreas da recuperação e reciclagem de materiais, incentivando-se ainda o desenvolvimento de indústrias tecnológicas relacionadas com a recuperação de materiais.

Da estratégia de gestão é de realçar ainda o desenvolvimento e a criação de novos postos de trabalho.

## Filosofia da operacionalização do projeto

Atendendo a que no âmbito do PO Norte/QREN, o regulamento específico designado por “Sistema de Apoio a Áreas de Acolhimento Empresarial”, permitia a candidatura de Entidades Públicas Empresariais de Capitais maioritariamente públicos, entendeu-se promover a constituição de uma sociedade com esse tipo de estrutura, assumida na forma de Empresa Intermunicipal e, logo à partida, foi tendo como pressupostos a candidatura a um subsídio não reembolsável no âmbito do QREN e o recurso a financiamento do parceiro privado a selecionar, para colmatar o restante montante do investimento.

Da análise aprofundada das várias condicionantes, e face aos elevados recursos financeiros a disponibilizar na fase de investimento, entendeu-se que o projeto seria mais facilmente concretizável através de uma parceria, em que o parceiro privado assume a responsabilidade pelo financiamento, execução e comercialização dos lotes assim como a gestão da Área de Acolhimento Empresarial (AAE).

# PARCEIRO PRIVADO

O passo seguinte pautou-se pela seleção do parceiro privado, feita através de concurso público internacional, nos termos da lei, em que se definia que o vencedor viesse a integrar a futura sociedade anónima, através da aquisição de uma participação correspondente a 49% do capital social da EIM, cabendo-lhe a construção e financiamento do parque empresarial.

Nesse sentido e para critério de seleção dos concorrentes, foi estabelecido um conjunto de exigências cumulativas, de que se destaca:

## **Aptidão Técnica:**

- a) Objeto social abrangente da atividade da construção;
- b) Experiência na construção de empreendimentos de valor igual ou superior a €7,5 milhões;
- c) Certificação do sistema de qualidade (NP EN ISO 9001:2000);
- d) Certificação de conformidade ambiental (NP EN ISO 14001:2004).

## **Aptidão Económica e Financeira**

- a) Volume global de negócios superior a €50 milhões, em pelos menos, um dos três últimos anos;
- b) Autonomia financeira superior a 20%;
- c) Experiência no desenvolvimento de projetos de dimensão similar.

## **Estrutura financeira da proposta**

O crivo seletivo definia como critério de adjudicação a aceitação da proposta economicamente mais vantajosa, mas atendia também a um significativo conjunto de fatores e subfatores:

- a) Modelo de desenvolvimento do projeto (em que se analisava a viabilidade económico-financeira);
- b) Custo ao erário municipal (em que foram mais valorizadas as propostas que menores custos

acarretavam ao erário municipal, recebendo pontuação máxima as que não apresentaram qualquer custo);

c) Valor do Investimento Global (sendo valorizada as de menor investimento no respeitante à construção das infraestruturas).

d) Valor dos Capitais Próprios;

e) Financiamento (fator em que se valorizou as garantias de financiamento ao privado, pelos Bancos).

Os critérios de seleção do parceiro privado, contemplaram ainda o respetivo Projeto de Acordo de Acionistas proposto (em que se analisou e valorizou as propostas, em função do interesse para os municípios); e a Estrutura Técnica da Proposta (em que se valorizou o prazo de execução do empreendimento, o seu planeamento e o Modelo de Gestão proposto para o PERM).

Findo o processo, foi constituída uma Sociedade Anónima, enquadrada no regime jurídico do sector empresarial local, nos termos da Lei 53-F/2006 de 29 de Dezembro, tendo como objeto social a criação, gestão, dinamização e exploração do PERM.

## **Parceiros**

O agrupamento é composto, atualmente, pelas sociedades Alexandre Barbosa Borges, SA e Alexandre Barbosa Borges II-Imobiliária, SA.

## **Duração da Parceria**

A duração máxima da parceria foi estabelecida para 20 anos, podendo, no entanto, a AMTSM pôr termo à mesma a todo o tempo, designadamente, logo que tenham sido alienados todos os lotes que compõem o PERM, adquirindo a participação do privado.



# PERM EM NÚMEROS

**Custo total da operação:** € 13.645.197,00

**Comparticipação FEDER:** € 8.000.000,00

**Área Total (bruta):** 432.000 m<sup>2</sup>

**Lotes:** 116, com uma área média de 2.000 m<sup>2</sup>

**Estacionamento:** Total de 2.936 lugares para  
veículos ligeiros e pesados

**Área Total do Estacionamento:** 29.355 m<sup>2</sup>

**Área Total de Arruamentos:** 59.500 m<sup>2</sup>

**Área Total de Passeios:** 24.670 m<sup>2</sup>

**Área destinada a equipamentos:** 27.620 m<sup>2</sup>

**Área Total de zonas-verdes:** 200.300 m<sup>2</sup>





Edifício Villa Balbina, Lugar do Parrinho,  
3700-189 S. João da Madeira  
Tel. +351 256 830 020 Fax: +351 256 830 021  
NIPC 509 042 201 | Capital Estatutário 50.000,00€  
perm@amtsm.pt | www.amtsm.pt

