



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: Contrato de aquisição de lote na Zona Industrial de Valado de Frades celebrado com a empresa Reflectorland, Unipessoal, Lda. – pedido de consentimento para oneração	INFORMAÇÃO N.º: 536/DAF/2021
	NIPG: 12440/21
	DATA: 2021/11/05

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião
05-11-2021

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

À Dra. Paula Veloso
Para inserir na ordem do dia da próxima reunião da Câmara Municipal, conforme Despacho do Sr. Presidente.

08-11-2021

A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

Exmo. Senhor Presidente da Câmara

A empresa Reflectorland, Unipessoal, Lda. vem requerer que a Câmara Municipal preste consentimento para a Operação de Sale & Lease Back sobre o Imóvel (prédio localizado na Zona Industrial de Valado dos Frades, descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o número 2729, da freguesia de Valado dos Frades, e atualmente inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2983, da dita freguesia) - Doc. N.º 1.

CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS:

O Lote em causa foi vendido pela Câmara Municipal, conforme escritura celebrada no Cartório Notarial da Nazaré, em 16.01.2015 (Doc. N.º 2), tendo ficado registados os seguintes ónus:

- Ónus de inalienabilidade (AP. 2950 de 2015.01.16);
- Cláusula: direito de reversão (AP. 2948 de 2015.01.16); e
- Pacto de Preferência (AP. 2949 de 2015.01.16)

Por outro lado, a aquisição do lote ficou subordinada às condições do “Regulamento para a alienação de lotes” (Doc. N.º 3).

Em traços largos, poderá dizer-se que a proprietária atual do lote é a empresa Reflectorland, Unipessoal, Lda., existindo um ónus imposto pelo Município e dois direitos que podem ser exercidos pela Câmara Municipal (o direito de reversão e o direito preferência).

Importa, assim, perceber qual a prevalência da eventual autorização para a operação de Sale e Lease Back sobre tais ónus e direitos.

Não sem antes se perceber o que esta operação implica:

O que é, afinal, um “Sale e Lease Back”?

Traduzida em português como “locação financeira restitutiva”, é uma operação bancária que, por natureza, pressupõe um financiamento – a obtenção de liquidez por via da alienação de um bem instrumental à atividade empresarial, conservando o gozo e a disponibilidade material do bem e assistindo-lhe a faculdade de readquirir a propriedade do bem no fim do contrato.

No fundo, pressupõe a entrega de um bem objeto de locação financeira ao locador seguida da relocação financeira desse bem ao mesmo locatário e consubstancia uma operação puramente financeira para aumentar a liquidez do sujeito passivo.

Para que dúvidas não existam, explica-se, ainda, que, tanto na locação financeira, como na locação financeira restitutiva, é a propriedade do bem, detida pelo credor, que garante a satisfação do crédito deste sobre o devedor.

A diferença essencial entre as duas figuras reside em que no “Sale & Lease Back” ou locação financeira restitutiva, o bem é alienado pelo devedor ao credor em garantia do crédito que deste obtém (ou seja, participam 2 entidades); enquanto na locação financeira o bem é adquirido pelo credor, por indicação do devedor (envolve três pessoas – para além do locador e do locatário, o terceiro fornecedor do bem).

Doutrina e jurisprudência portuguesas não vêm colocando em causa a legalidade desta figura jurídica.

Feito o presente enquadramento e explicação, atentemos, então, ao seguinte:

Quais os direitos que importa acautelar pela Câmara Municipal?

Da leitura do “Regulamento para a alienação de lotes” percebemos que os normativos que nos devem merecer atenção são os artigos 33.º, 34.º, 35.º e 36.º.

Para melhor perceção, proponho-me a indicar e interpretar o conteúdo de cada uma das normas, fazendo correlação com o pedido da empresa, expondo a minha opinião jurídica sobre se viabilizam ou impossibilitam a aceitação do pedido da requerente.

A. Artigo 33.º - Proibição de alienação ou de oneração

1. A adquirente compromete-se a não proceder à alienação do lote ou à sua oneração com direitos reais ou pessoais de gozo em benefício de terceiros pelo prazo de 5 anos contado da emissão da autorização de utilização do edifício.
2. O disposto no número anterior não é aplicável à constituição de hipoteca em benefício de instituições financeiras com quem a adquirente celebre contrato de financiamento, sob a forma de contrato de mútuo ou outro, destinados a financiar a aquisição do lote.

O que está em causa, com a autorização da “Operação” é, de facto, uma oneração do lote, sendo que o contrato de Sale e Lease Back se encontra no grupo das garantias reais atípicas, uma vez que não sendo um direito real chamemos-lhe tradicional (como a consignação de rendimentos; o penhor; a hipoteca; os privilégios creditórios; o direito de retenção, a penhora ou o arresto), na prática, implica limitações ao direito de propriedade.

Assim, o n.º 1 do artigo 33.º do Regulamento condiciona tal oneração pelo prazo de 5 anos, contados da emissão da autorização de utilização do edifício (no caso, a partir de 14.11.2018 – alvará n.º 72/2018).

No âmbito desta previsão, a oneração do lote só poderia ocorrer em 14.11.2023.

Não obstante, o n.º 2 da norma prevê a possibilidade de constituição de hipoteca, com vista ao financiamento da aquisição do lote.

Repete-se o texto da norma:

2. O disposto no número anterior não é aplicável à constituição de hipoteca em benefício de instituições financeiras com quem a adquirente celebre contrato de financiamento, sob a forma de contrato de mútuo ou outro, destinados a financiar a aquisição do lote.

Que juízo presidiu à formulação deste princípio?

O de que, caso existisse necessidade, para a aquisição do lote, de recorrer a crédito bancário e a respetiva instituição exigisse a hipoteca do lote como garantia desse crédito, essa possibilidade/opção não fosse vedada ao adquirente do lote.

Por seu turno, porque se instituiu a proibição da alienação do lote, ou a sua oneração a terceiros antes de decorridos 5 anos da autorização de utilização do edifício?

Para conter a especulação imobiliária que poderia estar na base da alienação, quando a aquisição se deu a preços abaixo do valor de mercado.

Do que decorre que, juridicamente, em lado algum, no Regulamento de Alienação de Lotes ou em qualquer outra legislação aplicável, se restringe a possibilidade de a empresa proprietária do lote obter financiamento para expandir o seu negócio.

E é esse o objetivo pretendido pela Reflectorland, Lda., impulsionado pelas condições financeiras difíceis, motivadas pelo contexto pandémico em que vivemos nos últimos tempos.

Observemos extratos da exposição da empresa:

- V. Infelizmente, em resultado da situação de recessão económica decorrente da crise pandémica de COVID-19 iniciada há mais de um ano, a qual tem afetado a economia em geral e, em especial, alguns dos setores de que mais depende o Grupo, incluindo, em particular, o setor da indústria automóvel, várias sociedades do Grupo viram-se obrigadas a recorrer a soluções bancárias no âmbito das suas responsabilidades financeiras;
- VII. A Operação virá dar seguimento aos objetivos financeiros do Grupo, no que concerne ao seu crescimento estratégico. A operação garantirá a estabilidade financeira que permite ao Grupo avançar no desenvolvimento do seu negócio;
- VIII. A Fábrica tem evoluído apostando no desenvolvimento e capacitação da sua estrutura com o objetivo de ser uma referência nacional e internacional no setor automóvel. Nesta fase de maturidade torna-se crucial a continuação de investimento em tecnologia e nos seus recursos humanos;
- XVI. A Operação torna-se impreterível para o sucesso da atividade e para o crescimento sustentado. O desenvolvimento da estrutura tecnológica e a capacitação de know-how dos recursos humanos auxiliará o desenvolvimento de novos produtos de valor acrescentado, com o objetivo de desenvolver toda a cadeia de valor dos clientes, com a visão de melhoria contínua, de eficiência e de produtividade;

XVII. Atualmente a atividade de plásticos conta com 245 colaboradores, pretendendo contar com aproximadamente 400 colaboradores em 2026, sendo uma referência na região no que toca à criação e manutenção de emprego. A Operação é fundamental para a estabilização e sustentabilidade dos postos de trabalho e estimulará o crescimento sustentável dos recursos e da sua qualificação;

XXV. A celebração da Operação é condição *sine qua non* para capacitar a atividade para cumprimento dos objetivos, da sua visão e para desenvolvimento de todos os recursos de forma a garantir a sua sustentabilidade, o que, por sua vez, é requisito indispensável para a continuidade das atividades do Grupo, incluindo, em particular, a atividade desenvolvida na Fábrica, e, por conseguinte, para a sua expansão, objetivo que tem pautado o Grupo desde a sua fundação, em 1989.

Assim, parece-me perfeitamente seguro defender que o Sale e Lease Back se destina a garantir a obtenção de condições que possibilitem o investimento necessário ao desenvolvimento/expansão da empresa, através da autorização para a utilização de um instrumento financeiro que assegurará tal fito e que, nessa conformidade, integrará o espírito ínsito ao n.º 2 do artigo 33.º do Regulamento.

Termos em que, face à lacuna existente (entenda-se, previsão expressa que contemple o caso em análise), e porque foi a Câmara Municipal a entidade vendedora do lote (e, portanto, foi perante a Câmara que o adquirente se obrigou a cumprir as obrigações íntitas ao Regulamento), entende-se que deverá ser igualmente o executivo camarário a decidir pelo suprimento desta omissão – que, como já se afirmou, se insere no espírito do já citado n.º 2 do artigo 33.º.

B. Artigo 34.º - Incumprimento

1. No caso de a adquirente incumprir o disposto nos artigos 26.º a 33.º, a Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. deve notificá-la para, no prazo de 10 dias, justificar as razões do incumprimento contratual.
2. A Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. pondera as justificações apresentadas pela adquirente e decide um prazo para a regularização da situação contratual.
3. No caso de a adquirente permanecer em incumprimento após o cômputo do prazo definido nos termos do disposto no número anterior, a Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. exerce o direito de reversão previsto no artigo seguinte.

Esta norma prevê os casos em que a Nazaré Qualifica poderá exercer o direito de reversão – sendo que, no caso em concreto, considerando que a entidade que efetuou a venda do lote, como já se disse, foi a Câmara Municipal (por ser a proprietária do mesmo, à data), deverá

entender-se que tal direito assiste ao órgão executivo do Município – de resto, conforme consta do registo predial.

Continuando, esta previsão regulamentar contempla os casos de incumprimento dos prazos de apresentação da comunicação prévia, de início e conclusão de obras, de instalação do negócio, de manutenção do mesmo, de autorização de alteração da construção ou da utilização, da autorização da cessação antecipada da utilização e da proibição da alienação e oneração.

Todas estas situações serão passíveis de motivar, findo o prazo de regularização da situação contratual, e persistindo o incumprimento, a reversão do lote.

Sobre esta questão, direi que a mesma não se coloca, quando nos reportamos ao prazo de início e conclusão das obras de construção e instalação o seu negócio - porquanto já existe autorização de utilização. E, se incumprir com as demais questões, a Câmara Municipal poderá sempre exercer o seu direito de reversão.

Com efeito, este direito de reversão tem eficácia real e o registo da locação financeira restitutiva, caso seja autorizada, será sempre posterior ao do direito de reversão, pelo que prevalecerá este.

Note-se que não estamos, com a eventual aceitação do consentimento para o Sale & Lease Back a levantar ou desonerar os ónus que já se encontram devidamente registados na Conservatória do Registo Predial.

C. Artigo 35.º - Direito de reversão com eficácia real

1. Pode ser exercido o direito de reversão, no prazo de cinco anos a contar da emissão da autorização de utilização dos edifícios, quando o adjudicatário incumprir qualquer das obrigações derivadas do presente regulamento ou da proposta de adjudicação de qualquer lote.
2. O direito de reversão é exercido com o pagamento de uma quarta parte do preço pelo qual o lote for transmitido ao adjudicatário.
3. A data da celebração do contrato de compra e venda que titule a reversão do lote é designada pela Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. e notificada à adquirente com o mínimo de 10 dias de antecedência.
4. No caso de haver necessidade de obter sentença que produza os efeitos da reversão, o preço a pagar pelo lote é reduzido a um vigésimo do preço pelo qual o adjudicatário adquiriu o lote.
5. O preço da compra e venda pode ser retido pela Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. no caso de impender sobre o lote hipoteca ou outro tipo de garantia de crédito de terceiro, de modo a ser afecto à satisfação do crédito garantido e à desoneração do lote.

6. Se o valor retido ao abrigo do disposto no número anterior não foi suficiente para satisfazer o crédito que se encontra garantido pela hipoteca do lote e, por conseguinte, para proceder à sua desoneração, a Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. pode proceder a essa desoneração, ficando investido no direito de regresso sobre o adquirente.

Sobre esta norma, aplicam-se as considerações tecidas no ponto A., no que respeita ao prazo de vigência do ónus (5 anos a contar da emissão da autorização de utilização do edifício); bem como a ponderação direito de reversão, constante do ponto B.

O que se poderá aditar?

Que a norma indica a forma como a reversão pode ser exercida e inclusivamente o que se aplica no caso de impender sobre o lote uma garantia de crédito de terceiro.

Assim, este preceito, não só não proíbe a existência de garantias sobre o lote (onde podemos incluir a locação financeira restitutiva), como regulamenta o procedimento a adotar caso as mesmas existam.

D. Artigo 36.º - Direito de preferência com eficácia real

1. A adquirente concede à Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. o direito de preferência na venda do lote, pelo prazo de 20 anos, nos termos do disposto nos artigos 414.º e seguintes do Código Civil, ao qual se atribui eficácia real.
2. O direito de preferência deve ser exercido no prazo de 30 dias contado da data da comunicação do projecto de venda e das cláusulas do contrato.
3. A comunicação do projecto de venda e das cláusulas do contrato apenas produz efeitos se compreender a identificação completa do futuro adquirente.

Este direito de preferência é uma possibilidade que a Câmara Municipal tem e que, com a eficácia real que lhe foi conferida, se encontra registado a nosso favor.

Quer isto dizer que, em caso da venda do lote, a autarquia tem direito de preferência na aquisição do mesmo, podendo (ou não) o exercer.

O que significa que, se autorizar a locação financeira restitutiva e o lote vier a ser vendido, o Município terá sempre assegurada a sua preferência na compra. E pelo prazo de 20 anos.

O que significa que este direito não é afastado. Poderá dizer-se que se encontra “onerado”, é certo, mas mantém-se na esfera jurídica do Município.

Aqui chegados, cumpre apresentar a seguinte **PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO**:

Considerando que a autorização para o Sale e Lease Back pretende dar meios à sociedade adquirente para permitir a continuidade da sua laboração, a expansão da empresa e a sua sustentabilidade;

Considerando que a autarquia, mesmo no caso de promover a reversão dos lotes, não “sairá a perder”, atentas as benfeitorias introduzidas, entretanto, no lote;

Porque a pretensão da sociedade requerente não contraria as orientações constantes do regulamento antedito;

E porque também se pode considerar que, na edificação em causa, está em causa o interesse público municipal, ligado ao desenvolvimento estratégico da economia do Concelho, à boa dinamização da ALE de Valado dos Frades e à empregabilidade da população concelhia;

Perante tudo a atrás exposto:

Não se vislumbram inconvenientes, do ponto de vista jurídico, para que a Câmara Municipal preste consentimento para a Operação de Sale & Lease Back sobre o Imóvel (prédio localizado na Zona Industrial de Valado dos Frades, descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o número 2729, da freguesia de Valado dos Frades, e atualmente inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2983, da dita freguesia).

É o que se propõe e se deixa à consideração superior.

A Jurista
e Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

05-11-2021



A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

Para:

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

Av. Vieira Guimarães, n.º 54

2450-951 Nazaré

geral@cm-nazare.pt

Com cópia para:

Exma. Senhora Dra. Helena Pola

helena.pola@cm-nazare.pt

Exmo. Senhor Dr. João Graça

joao.graca@cm-nazare.pt

(enviado por correio eletrónico)

Leiria, 5 de novembro de 2021

Assunto: Contrato de aquisição de lote na Zona Industrial de Valado de Frades celebrado com a empresa Reflectorland, Unipessoal, Lda. – pedido de consentimento para Operação de Sale & Lease Back

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

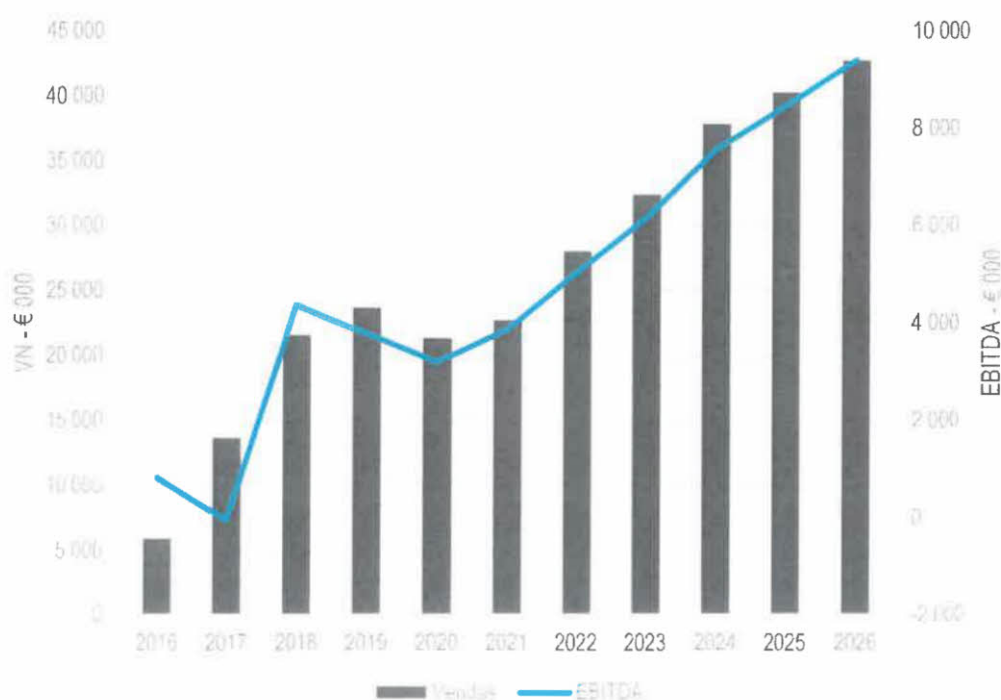
Fazemos referência à escritura pública de compra e venda e pacto de preferência com eficácia real outorgada no dia 16 de janeiro de 2015 entre a Câmara Municipal da Nazaré e a Reflectorland, Unipessoal, Lda., sociedade com o número único de registo e de pessoa coletiva 513 045 376, com sede na Avenida Cidade de Maringá, n.º 441, 2.º andar, 2400-218 Leiria, e com o capital social de € 150.000,00 (a “**Reflectorland**”), nos termos do qual a Reflectorland adquiriu à Câmara Municipal da Nazaré, em particular, o lote n.º 12 localizado na Zona Industrial de Valado dos Frades, descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o número 2729, da freguesia de Valado dos Frades, e atualmente inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2983, da dita freguesia (o “**Imóvel**” e o “**Contrato**”).

Neste contexto, vem a Reflectorland expor o seguinte a V. Exa.:

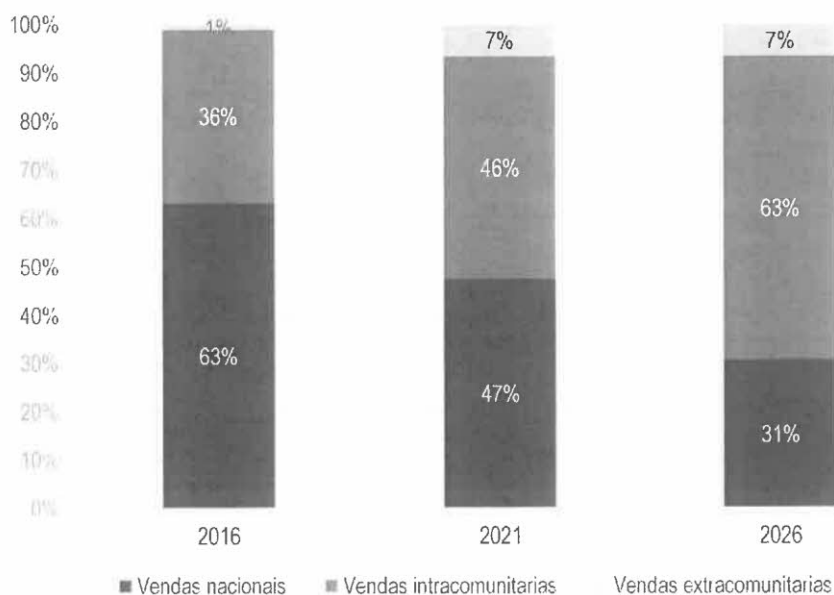
- I. O capital social da Reflectorland é detido integralmente pela sociedade MD Group S.A., sociedade com o número único de registo e de pessoa coletiva 514 589 191, com sede na Avenida Cidade de Maringá, Edifício d’Aquém 441, 2.º B, 2400-218 Leiria, e com o capital social de € 44.890.627,00 (a “**MD Group**”);
- II. A MD Group, por sua vez, é a sociedade *holding* de um grupo de sociedades com sede no distrito de Leiria e que se dedica ao fabrico, comercialização, importação e exportação de moldes, peças

e acessórios para a indústria e a prestação de serviços relacionados com moldes, bem como ao fabrico de artigos de matérias plásticas (o “Grupo”);

- III. A aquisição do Imóvel pela Reflectorland visou a expansão do negócio dos moldes do Grupo e, em especial, a construção de uma nova fábrica dedicada à injeção de plásticos para produção em série, a qual está a operar desde finais de 2015, tem uma área de mais de 10.000 m² e emprega atualmente mais de 245 trabalhadores (a “Fábrica”);
- IV. A licença de utilização do Imóvel foi emitida apenas a 14 de novembro de 2018 pelo alvará n.º 72/18 da Câmara Municipal da Nazaré, pelo que a proibição de oneração prevista no artigo 33.º do Regulamento, fora dos casos previstos no seu n.º 2, estará em vigor até ao dia 14 de novembro de 2023;
- V. Infelizmente, em resultado da situação de recessão económica decorrente da crise pandémica de COVID-19 iniciada há mais de um ano, a qual tem afetado a economia em geral e, em especial, alguns dos setores de que mais depende o Grupo, incluindo, em particular, o setor da indústria automóvel, várias sociedades do Grupo viram-se obrigadas a recorrer a soluções bancárias no âmbito das suas responsabilidades financeiras;
- VI. Por este motivo, e de forma a reforçar ainda a questão da tesouraria da Reflectorland, a sociedade vê-se agora obrigada a realizar uma operação de Sale & Lease Back (a “Operação”) no que concerne à Fábrica;
- VII. A Operação virá dar seguimento aos objetivos financeiros do Grupo, no que concerne ao seu crescimento estratégico. A operação garantirá a estabilidade financeira que permite ao Grupo avançar no desenvolvimento do seu negócio;
- VIII. A Fábrica tem evoluído apostando no desenvolvimento e capacitação da sua estrutura com o objetivo de ser uma referência nacional e internacional no setor automóvel. Nesta fase de maturidade torna-se crucial a continuação de investimento em tecnologia e nos seus recursos humanos;
- IX. Tendo em conta as oscilações de mercado, tais como a pandemia, quebra de fabrico de chips, e o aumento de materiais em toda a cadeia de valor, torna-se imprescindível a estabilização da tesouraria da empresa;
- X. A atividade de injeção plástica apresenta um crescimento notório nos últimos anos, tornando-se uma referência no distrito, exportando para mais de 20 países, com um total de volume de negócios de 23 milhões de euros. Com a continuação na aposta no desenvolvimento da atividade espera-se atingir um volume de negócios a rondar os 43 milhões de euros em 2026;

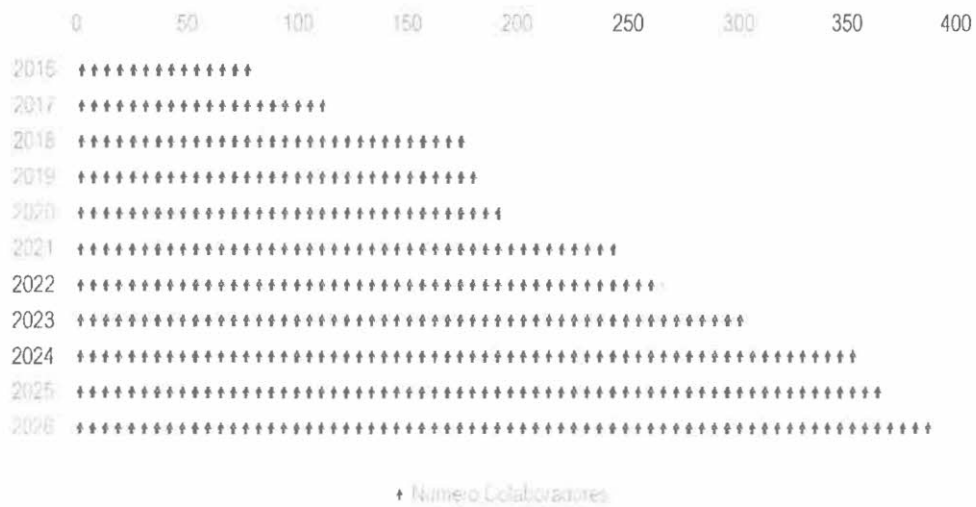


- XI. Em 2016 o volume de negócios assentava na exportação maioritariamente para 4 países: Alemanha, Espanha, França e Bélgica, faturando 5 milhões e 800 mil euros. Em 2021 apresenta vendas para mais de 20 países localizados em 5 Continentes: Europa, Ásia, África, América e Oceânia, com uma faturação total de 22 milhões e setecentos mil euros. Apresenta um crescimento anual composto de 77,8% entre 2016 e 2021, e com a Operação é expectável que mantenha este crescimento nos próximos anos;
- XII. Os resultados operacionais têm crescido igualmente com toda a evolução da cadeia de valor. Em 2016 a atividade traduzia-se num EBITDA de oitocentos mil euros, aumentando para 3 milhões e oitocentos mil euros em 2021 e com a perspetiva de atingir o montante de nove milhões e quatrocentos mil euros em 2026. A aposta na tecnologia e na melhoria continua permitirá o crescimento dos resultados operacionais através da eficiência dos recursos e da produtividade;
- XIII. O crescimento das vendas assenta na evolução tecnológica de produtos de valor acrescentado direcionado para produtos de *automotive lighting*. Esta atividade é uma referência nacional e internacional no setor tendo como objetivo atingir trinta milhões de euros de exportações em 2026 (vs 21 milhões de euros em 2021);



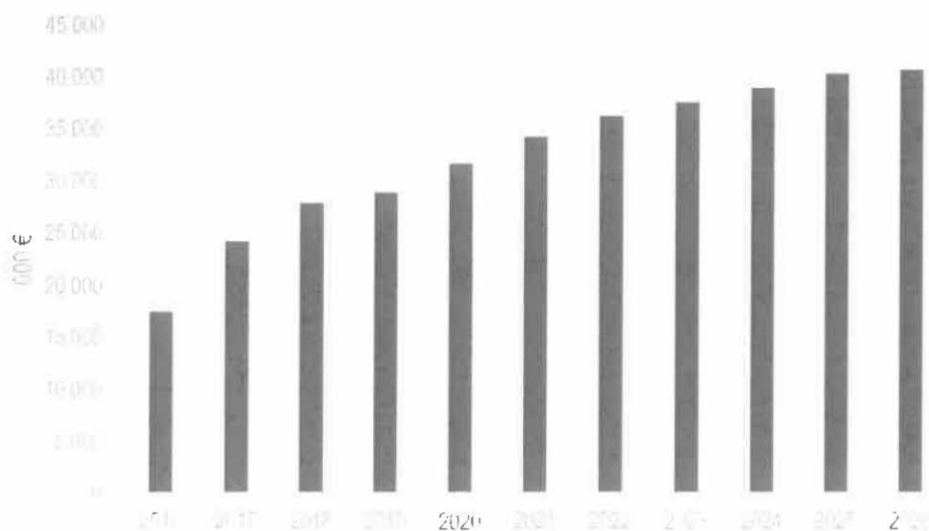
- XIV.** Este crescimento tanto do volume de negócios (nacional e internacional) como do EBITDA apenas será concretizável com a realização de negócios que permitam a estabilização da tesouraria e o crescimento da estrutura de fabrico. É o caso da Operação que se torna absolutamente necessária para sustentar este crescimento uma vez que permitirá o reforço da tesouraria, imprescindível para a concretização de negócios a longo prazo;
- XV.** A evolução da atividade está ainda dependente de todos os stakeholders, tais como bancos, clientes, fornecedores e Estado, onde todos intervirão neste crescimento. É crucial a sinergia de todos os elementos para o crescimento sustentado da região e do país;
- XVI.** A Operação torna-se impreterível para o sucesso da atividade e para o crescimento sustentado. O desenvolvimento da estrutura tecnológica e a capacitação de know-how dos recursos humanos auxiliará o desenvolvimento de novos produtos de valor acrescentado, com o objetivo de desenvolver toda a cadeia de valor dos clientes, com a visão de melhoria contínua, de eficiência e de produtividade;
- XVII.** Atualmente a atividade de plásticos conta com 245 colaboradores, pretendendo contar com aproximadamente 400 colaboradores em 2026, sendo uma referência na região no que toca à criação e manutenção de emprego. A Operação é fundamental para a estabilização e sustentabilidade dos postos de trabalho e estimulará o crescimento sustentável dos recursos e da sua qualificação;

MD PLASTICS.



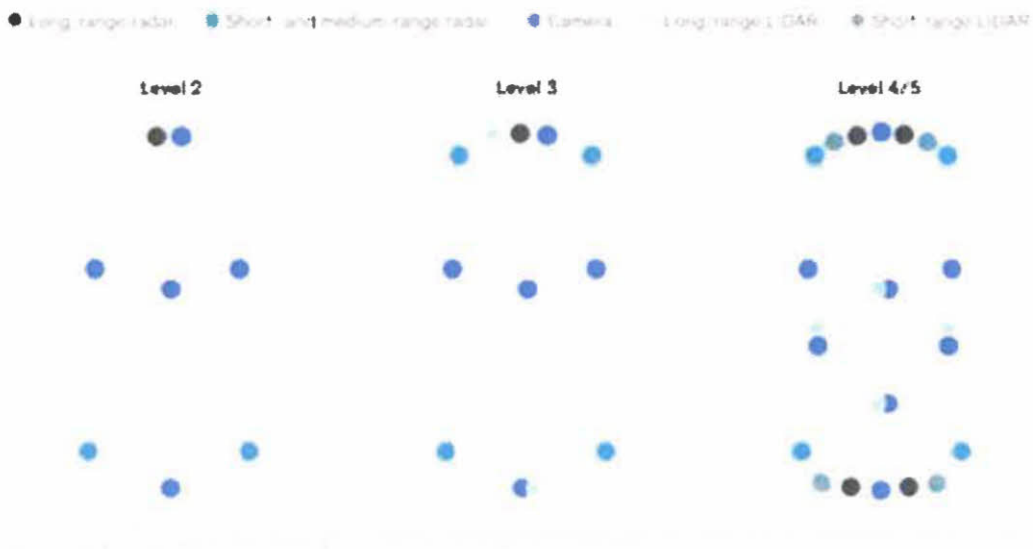
- XVIII. Todo o investimento a realizar até 2026 implica grandes necessidades de tesouraria que sem a Operação de estabilização implicará o atraso no cumprimento dos objetivos estratégicos;
- XIX. A atividade dos Plásticos rege-se por um elevado investimento na tecnologia produtiva. Em 2014 foi aumentada a sua capacidade produtiva permitindo a produção de peças plásticas de maior complexidade técnica e constituídas por diversos materiais (bi e tri-material), de maior valor acrescentado. É possível notar esta evolução da sua capacidade conforme os investimentos realizados desde 2016, e a realizar até 2026;

Evolução do Investimento



- XX. Recentemente, foi aumentada a sua capacidade produtiva (com a realização de investimentos de elevada especificidade técnica e o aumento das instalações), contando com um parque de 34 máquinas de injeção, bem como a sua intensidade exportadora, através de um plano de internacionalização apoiado pela sua devida qualificação;
- XXI. A atividade dos Plásticos é reconhecida pela inovação tecnológica contínua, com todas as preocupações ambientais e desenvolvimento de produtos plásticos, com maior incidência nos veículos terrestres;
- XXII. Atravessamos momentos de grande evolução do *lighting* de exteriores e de interiores dos veículos, dos quais destacamos a tecnologia *lidar coating* utilizada para a tecnologia de condução autónoma;

Sketch of a vehicle and its sensor setup for AD



À luz do anteriormente exposto, e tendo em conta a imperiosa necessidade de reforço de Tesouraria da Reflectorland, vem a Reflectorland, pela presente, requerer a V. Exa. que preste **consentimento para a Operação de Sale & Lease Back sobre o Imóvel** (prédio localizado na Zona Industrial de Valado dos Frades, descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o número 2729, da freguesia de Valado dos Frades, e atualmente inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2983, da dita freguesia).

Agradecemos antecipadamente a V. atenção e ficamos à V. inteira disposição para qualquer esclarecimento que considerem necessário.

Com os nossos melhores cumprimentos,

Pl gerência da Reflectorland, Unipessoal, Lda.



Luís Miguel dos Santos Malveiro Francisco
(Gerente)

CARTÓRIO DE NAZARÉ

Notário: Saulo Mota Tavares

-----Certifico que a presente certidão, que contém seis folhas, numa só face, foi extraída da escritura lavrada de folhas cento e treze a folhas cento e quinze verso, do Livro de Notas para Escrituras Diversas número Noventa-S do Cartório de Nazaré. -----

-----Nazaré, aos dezasseis de Janeiro de dois mil e quinze. -----

O Notário,

Saulo Mota Tavares

Conta

Conferida e registada sob o n.º 52

Sul
Avenida de Olivença, n.º 153, r/c, 2450-109 Nazaré
Telefone: 262 551 171/2 ; Fax: 262 551 174

Saulo Tavares NOTÁRIO	
Livro	90-S
Fls.	113
S.T.	

COMPRA E VENDA

E PACTO DE PREFERÊNCIA COM EFICÁCIA REAL

----No dia dezasseis de Janeiro de dois mil e quinze, no meu Cartório, sito na Avenida de Olivença, número 153, rés do chão, Nazaré, perante mim, Saulo Emanuel Pestana e Mota Tavares, respectivo Notário, compareceram: -----

----PRIMEIRO:-Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, casado, natural de Angola, com domicílio necessário na Avenida Vieira Guimarães, nº 54, Nazaré, que outorga na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Nazaré, com poderes para o acto, conforme fotocópia autenticada da acta de instalação que já se encontra arquivada neste cartório a instruir a escritura exarada a folhas quinze deste mesmo Livro de Notas e certidão da reunião de câmara do dia nove de Janeiro de 2015 e ofício, documentos que arquivo, sendo o Município nipc. 507 012 100. -----

----SEGUNDO:-Manuel Rosa Domingues, solteiro, maior, natural da freguesia de Maceira, concelho de Leiria, conforme declara, residente na Rua do Porto, nº 135, Casal do Ralha, Parceiros, Leiria, que outorga na qualidade de gerente em representação da sociedade comercial denominada "REFLECTORLAND, UNIPESSOAL LDA", com sede na Avenida Cidade Maringá, nº 441, segundo andar, Leiria, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e pessoa colectiva 513 045 376,

22

com o capital social de cento e cinquenta mil euros, qualidade e poderes que invoca seus e que verifiquei através de certidão comercial permanente subscrita em 23 de Dezembro de 2014 e válida até 23 de Março de 2015 que consultei hoje online através do código de acesso 5053-1000-8774. -----

----Verifiquei a identidade dos outorgantes respectivamente por exibição dos cartões de cidadão números 08924210 válido até 10.06.2018 e 07747695 válido até 24.03.2019 ambos emitidos pela República Portuguesa. -----

---PELO PRIMEIRO OUTORGANTE, na mencionada qualidade, foi dito:-----

---Que pelo preço total de TREZENTOS E TRINTA E SETE MIL QUATROCENTOS E TRINTA E TRÊS EUROS E SESSENTA CÊNTIMOS, que já recebeu para o Município que representa, vende à sociedade representada do segundo outorgante, dois prédios urbanos, sitos nas Matas Nacionais de Valado dos Frades, na freguesia de Valado dos Frades, concelho de Nazaré, que são:-----

----a)-Lote número composto por terreno para construção, destinado a indústria / armazém / comércio / serviços, com a área total de cinco mil duzentos e oitenta e cinco metros quadrados, inscrito na respectiva matriz urbana sob o artigo 2860, com o valor patrimonial tributável IMT de € 136.220,00, descrito na Conservatória do Registo Predial de Nazaré sob o número dois setecentos e vinte e

Saulo Tavares NOTÁRIO
Livro 90-5
Fls. 114
5/1

13
5/1

oito, onde se mostra registada a aquisição a favor da autarquia (Câmara Municipal da Nazaré) pela inscrição AP. 6 de 2008/07/30, pelo preço de sessenta e sete mil seiscentos e quarenta e oito euros; -----

----b)-Lote número 12, composto por terreno para construção, destinado a indústria / armazém / comércio / serviços, com a área total de vinte e um mil e setenta e sete metros quadrados, inscrito na respectiva matriz urbana sob o artigo 2861, com o valor patrimonial tributável IMT de € 543.310,00, descrito na Conservatória do Registo Predial de Nazaré sob o número dois setecentos e vinte e nove, onde se mostra registada a aquisição a favor da autarquia (Câmara Municipal da Nazaré) pela inscrição AP. 6 de 2008/07/30, pelo preço de duzentos e sessenta e nove mil setecentos e oitenta e cinco euros e sessenta cêntimos; -----

----As inscrições em vigor sobre os mencionados imóveis são as de aquisição e ónus real da reversão para o domínio privado do Estado pelo oficioso AP. 6 de 2008/07/30, e de Operação de Transformação Fundiária - Loteamento promovido pela Câmara Municipal pela AP. 1818 de 2012/12/13.-----

----DISSE O SEGUNDO, na referida qualidade: -----

----Que para a sociedade sua representada aceita a presente venda nos termos exarados e que os imóveis ora adquiridos se destinam a futura revenda. -----

-----DECLARARAM AINDA OS OUTORGANTES: -----


-----Que o presente contrato é celebrado com as seguintes cláusulas:-----

-----1ª-A transmissão fica sujeita a ónus de inalienabilidade e à proibição de oneração dos imóveis com direitos reais ou pessoais de gozo em benefício de terceiros, pelo prazo de cinco anos, a contar da emissão da autorização de utilização dos edifícios. -----

-----2ª-Caso a adquirente entre em incumprimento, o Município da Nazaré pode exercer o direito de reversão, no prazo de cinco anos a contar da emissão da autorização de utilização dos edifícios, de acordo com o Regulamento para a Alienação de Lotes na Área de Localização Empresarial de Valado dos Frades, cuja cópia se arquiva também. -----

-----3ª-O preço do negócio que titule a reversão é equivalente a uma quarta parte do preço pelo qual a ora sociedade compradora adquiriu os imóveis, ou seja o total de OITENTA E QUATRO MIL TREZENTOS E CINQUENTA E OITO EUROS E QUARENTA CÊNTIMOS. -----

-----4ª- A data da celebração da escritura pública de reversão, com o respectivo pagamento total, realiza-se em dia e local da livre escolha do Município da Nazaré, o qual, para o efeito, deverá notificar a sociedade que o segundo outorgante representa, com a antecedência mínima de dez dias, por

Saulo Tavares NOTÁRIO	
Livro	90-5
Fls.	115
	

PS

qualquer meio juridicamente relevante. -----

-----5ª-A sociedade ora adquirente, aquando da comunicação referida no ponto anterior, obriga-se a entregar ao Município da Nazaré todos os documentos da sua responsabilidade necessários para a realização da referida escritura pública. ---

-----6ª-A sociedade adquirente concede ao Município da Nazaré o direito de preferência na venda dos lotes, pelo prazo de vinte anos, nos termos dos artigos 414º e seguintes do código civil, ao qual é atribuída eficácia real. -----

-----7ª- O direito de preferência deve ser exercido no prazo de trinta dias, contados da data da comunicação do projecto de venda e das cláusulas do contrato. Esta comunicação do projecto de venda e das cláusulas apenas produz efeitos se compreender a identificação completa do futuro adquirente. -

-----Declararam ainda que para esta transacção não houve intervenção de qualquer mediadora imobiliária após terem sido advertidos de que incorrem na pena de desobediência prevista no artigo 348º do código penal, se tal não corresponder à verdade.-----

-----ARQUIVO ainda: a) Duplicado da declaração para liquidação de IMTOI apresentado hoje no Serviço de Finanças de Nazaré;-----

-----b) Documento nº 160.115.010.825.031 de IMTOI sem valor para liquidação, comprovativa do benefício de aquisição de prédios para revenda; -----

16

----c)-Documento nº 163.315.004.171.246 de imposto de selo da verba 1.1 liquidado com pagamento efectuado hoje. --

----EXIBIRAM: a)- Duas certidões permanentes de registo predial da mencionada Conservatória, obtidas hoje via internet através dos códigos de acesso PP-1038-63478-101103-002728 e PP-1038-63800-101103-002729, por onde verifiquei o teor das descrições e as inscrições em vigor;--

----b)-Duas cadernetas prediais urbanas do Serviço de Finanças de Nazaré obtidas via internet em 14 de Janeiro de 2015. -----

----Foi feita aos outorgantes a leitura desta escritura com a explicação do seu conteúdo e a advertência da necessidade deste acto ser submetido a registo predial.-----

Walter Manuel Cavaleiro Chichano



Orcstano,

Santo Mota Távora

Conta registada sob o nº 51

Verbete nº 2973

51

51

Área de Localização Empresarial de Valado dos Frades

Regulamento para a alienação de lotes

Nota Justificativa

O presente Regulamento define as condições de alienação de lotes na área abrangida pelo Plano de Pormenor da Zona Industrial de Valado dos Frades, no Município da Nazaré, publicado no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 45, de 3 de Março de 2006.

Atendendo a que os municípios dispõem de atribuições no domínio da promoção do desenvolvimento, de acordo com o disposto no artigo 13.º, n.º 1, alínea n), e no artigo 28.º, n.º 1, alínea o), ambos da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, e que, por deliberação dos órgãos autárquicos, foi autorizada a transferência de propriedade dos 34 lotes que compõem a Área de Localização Empresarial de Valado dos Frades, em reunião de Câmara Municipal, do dia 30.12.2010 e em sessão de Assembleia Municipal, do dia 06.01.2011, para a Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda., o presente Regulamento tem como principal objectivo a criação de um quadro de obrigações, deveres e garantias, aplicável entre os intervenientes na actividade empresarial, económica e industrial, tendo em vista a promoção do desenvolvimento económico da Nazaré, de forma sustentada e ordenada, e o apoio a iniciativas empresariais que se revelem de interesse para o Município, nomeadamente por promoverem a criação de emprego e a protecção dos valores urbanísticos e ambientais.

Considerando que:

- a) A Área de Localização Empresarial de Valado de Frades foi constituída através da aprovação do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Valado dos Frades, no Município da Nazaré, publicado no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 45, de 3 de Março de 2006, que estabelece as regras e orientações a que deve obedecer a ocupação e o uso do solo dentro dos limites da sua área de intervenção;
- b) A Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda., pretende assegurar que a referida Área de Localização Empresarial, adiante designada «ALE», seja um marco nas actividades económicas e empresariais da região, nomeadamente ao nível do empreendedorismo, em termos de inovação

e desenvolvimento do Município nas vertentes industrial, comercial e de serviços;

- c) É considerado essencial atrair, no início da ocupação da ALE, empresas que possam desempenhar um factor de consolidação do projecto;
- d) É primordial potenciar a concentração na ALE das actividades actualmente exercidas em condições indesejáveis ou precárias nos núcleos urbanos das freguesias do Município e proporcionar-lhes boas condições de laboração;
- e) É essencial cativar para o Município empresas que pretendam deslocar a respectiva actividade, promovendo a sua instalação na ALE, com proveito quer para as mesmas, quer para o Município da Nazaré;
- f) A atracção de empresas com estas características é favorecida pela oferta de condições especiais, nomeadamente no que respeita à qualidade dos equipamentos e das infra-estruturas e ao preço dos terrenos;
- g) A Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda., enquanto entidade gestora da ALE, decidiu aprovar, no âmbito das suas atribuições e competências, um regulamento para a alienação de lotes para a instalação de empresas.

Regulamento para a alienação de Lotes na Área de Localização Empresarial de Valado dos Frades

CAPÍTULO I Disposições gerais

Artigo 1.º

Normas habilitantes

O presente regulamento é aprovado ao abrigo da competência provinda da autorização dos órgãos do Município, no âmbito da transferência de património, operada por deliberações dos dias 30.12.2010 e 06.01.2011, respectivamente da Câmara Municipal e Assembleia Municipal da Nazaré.

Artigo 2.º

Objecto

O presente regulamento define o regime e as condições de alienação, em propriedade plena, de lotes localizados na Área de Localização Empresarial situada na freguesia do Valado dos Frades, Município da Nazaré, adiante designada «ALE», e abrangidos pelo Plano de Pormenor da Zona Industrial de Valado dos Frades.

Artigo 3.º

Objectivos

Os objectivos que se pretende prosseguir com o presente Regulamento são os seguintes:

- a) Fomentar a criação de emprego;
- b) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- c) Dinamizar e fomentar a deslocação ou a instalação de novas unidades económicas;
- d) Potenciar o desenvolvimento económico do Município.

Artigo 4.º

Âmbito de aplicação

O presente regulamento é aplicável aos 34 lotes que compõem a ALE.

Artigo 5.º

Preço de venda

O preço de referência de venda dos lotes é de 17 €/m² (dezassete euros por metro quadrado) e teve em conta, nomeadamente:

- a) A conjuntura económica;
- b) O interesse para o Município de determinados investimentos e actividades;
- c) A necessidade de desenvolvimento da actividade económica, quer na ALE, quer no Município;
- d) Os factores de empregabilidade;
- e) A criação de sinergias entre as actividades empresariais existentes e potenciais;
- f) As características e o universo de lotes a alienar.

Artigo 6.º

Autorização de venda

Para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, a Assembleia Municipal da Nazaré, por via da deliberação tomada em sessão do dia 06.01.2011, autorizou a Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. a proceder à alienação dos lotes referidos no artigo 4.º.

CAPÍTULO II

Procedimento de adjudicação e de celebração dos contratos de compra e venda dos lotes

Artigo 7.º

Procedimento de concurso

Os lotes são atribuídos na sequência de um ou vários procedimentos de concurso, nos termos do disposto no presente regulamento.

Artigo 8.º

Júri

1. O concurso mencionado no artigo anterior será conduzido por um Júri, designado pelo Conselho de Gerência da Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda., composto, em número ímpar, por um mínimo de três membros efectivos, um dos quais presidirá, e dois suplentes.
2. Os membros do Conselho de Gerência da Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. podem ser designados membros do júri.

3. O júri só pode funcionar quando o número de membros presentes na reunião corresponda ao número de membros efectivos.
4. As deliberações do júri, que devem ser sempre fundamentadas, são tomadas por maioria de votos, não sendo admitida a abstenção
5. Compete, nomeadamente, ao júri:
 - a) Proceder à apreciação das candidaturas;
 - b) Elaborar os relatórios de análise das candidaturas;
 - c) Assegurar o cumprimento das formalidades administrativas do concurso, expressas neste Regulamento;
 - d) Exercer a competência que lhe seja delegada pela Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda.

Artigo 9.º

Candidatos

1. Pode candidatar-se à aquisição de lotes qualquer pessoa singular ou colectiva que reúna os requisitos exigidos no presente regulamento e que não se encontrem em qualquer das situações previstas no artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.
2. Entende-se por «pessoa colectiva», para efeitos do presente regulamento, quaisquer profissionais, empresários ou empresas, sob qualquer forma jurídica, e ainda agrupamentos de empresas.
3. Os agrupamentos de empresas devem indicar clara e inequivocamente no formulário de candidatura qual a empresa, de entre as que o constituem, que o representa, com exclusão de todas as demais, no âmbito do procedimento de concurso público.

Artigo 10.º

Abertura do procedimento

1. A abertura do procedimento de concurso é divulgada através de aviso e a sua publicitação terá lugar no Edifício dos Paços do Concelho da Nazaré, nas páginas electrónicas da Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. (www.nazarequalifica.pt) e do Município da Nazaré (www.cm-nazare.pt).
2. O aviso de abertura do procedimento de concurso deve mencionar:
 - a) O prazo para apresentação de candidaturas, que não pode ser inferior a 10 dias;
 - b) A identificação do lote ou dos lotes objecto do procedimento;
 - c) O preço base da alienação de cada um dos lotes objecto do procedimento, indicado em algarismos e por extenso;
 - d) Os critérios de selecção das candidaturas e os respectivos factores de ponderação;
 - e) Aprovação do modelo de formulário de candidatura.

Artigo 11.º

Objecto da candidatura

1. Cada candidato não pode adquirir mais do que um lote dentro do mesmo procedimento de concurso.
2. Cada candidato candidata-se apenas à aquisição dos lotes indicados, com a respectiva ordem de preferência, no formulário de candidatura.
3. Os candidatos podem adquirir um lote que resulte do emparcelamento de dois ou mais lotes, a promover nos termos do disposto no artigo 11.º do Regulamento do Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial do Valado dos Frades.

Artigo 12.º

Apresentação da candidatura

1. A candidatura é composta pelos seguintes documentos:
 - a) Um exemplar do formulário de candidatura, devidamente preenchido e assinado;
 - b) Certidões comprovativas da regularidade da situação relativamente a impostos e a contribuições para a segurança social;
 - c) Certidão do registo comercial do candidato, ou cópia do Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte Fiscal ou Cartão de Cidadão;
 - d) Declaração de rendimentos do candidato relativa ao ano anterior ao da abertura do concurso (IES no caso de Pessoa Colectiva e do MOD 3 no caso de Empresário em nome individual);
 - e) Relatório de actividades e relatório de contas relativos ao ano anterior ao da abertura do concurso, se aplicável;
 - f) Documento comprovativo da prestação de caução;
 - g) Memória descritiva do programa de desenvolvimento do candidato, que justifique, entre outras matérias que sejam relevantes para a apreciação da candidatura:
 - i) O programa das instalações a construir no lote;
 - ii) Plano de Negócios a 5 anos demonstrando sustentabilidade económica e financeira do projecto;
 - iii) O número de postos de trabalho que se prevê que sejam criados (com indicação expressa dos contratos de trabalho sem termo e dos contratos de trabalho a termo).
2. No caso de agrupamentos de empresas, a documentação referida no número anterior deve ser apresentada por cada uma das empresas que integram o agrupamento, devendo ainda o programa de desenvolvimento da empresa justificar as vantagens que decorrem da criação do agrupamento das empresas e da aquisição conjunta do lote.

3. As empresas constituídas no ano civil que estiver em curso estão dispensadas de entregar os documentos indicados nas alíneas d) e e) do n.º 1 do presente artigo.

4. A prestação de informações incorrectas ou falsas, ou cuja veracidade o candidato não consiga comprovadamente justificar, implica a sua exclusão do concurso.

5. No caso de agrupamentos de empresas, o disposto no número anterior apenas implica a exclusão das empresas prevaricadoras, devendo as restantes ser notificadas para optarem, no prazo de cinco dias, entre assumirem a totalidade da proposta, nomeadamente no que concerne ao valor proposto pela aquisição do lote, ou para desistirem da candidatura.

6. Os candidatos cujas propostas tenham por objecto a aquisição de um lote que resulte do emparcelamento de dois ou mais lotes, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo anterior, podem propor, em sede de negociação, preços diferenciados em função dos vários lotes que pretendem adquirir para posterior emparcelamento, de modo a que não sejam compelidos a propor para todos os lotes que pretendem adquirir o preço de aquisição do lote mais caro de entre os que pretendem adquirir.

Artigo 13.º

Caução

1. O candidato presta uma caução no valor de 5% do preço proposto para garantir o exacto e pontual cumprimento das suas obrigações.

2. A caução é prestada através de depósito em dinheiro, de cheque visado ou de garantia bancária ou seguro-caução executáveis à primeira solicitação.

Artigo 14.º

Liberação e afectação da caução

O Município promove a liberação da caução a que se refere o artigo anterior no prazo de 10 dias nos seguintes casos:

- a) Da recepção da proposta ter ocorrido depois do termo final do prazo para a sua apresentação;
- b) Da inobservância do modelo de formulário de candidatura;
- c) Da inobservância, desde que a falta seja essencial, das normas relativas à organização e ao modo de apresentação das propostas;
- d) De a candidatura não ter sido seleccionada;
- e) Da celebração do contrato de compra e venda.

Artigo 15.º

Perda da caução

Perdem a caução os candidatos que:

- a) Revoguem as suas propostas;
- b) Prestem falsas declarações;
- c) Não cumpram, culposamente, obrigações decorrentes do presente regulamento, nomeadamente quando:
 - i) Não procedam ao pagamento da antecipação do pagamento prevista no artigo 21.º;
 - ii) Não compareçam à outorga do Contrato, atento o disposto no artigo 22.º.

Artigo 16.º

Forma de apresentação da candidatura

1. Os documentos que constituem a proposta devem ser encerrados em invólucro opaco e fechado, no rosto do qual deve ser escrita a palavra «Proposta», indicando-se o nome ou a denominação social do candidato ou, se for o caso, dos membros do agrupamento candidato, e a designação do concurso.
2. Os documentos que constituem a proposta devem ainda, para além do suporte em papel, ser entregues em suporte informático CD-ROM, o qual deverá ser inserido no invólucro a que se refere o número anterior.
3. No caso de existirem divergências entre o conteúdo em suporte de papel e o conteúdo em suporte informático, prevalece, para todos os efeitos, o conteúdo do suporte em papel.
4. O invólucro referido no n.º 1 deve ser encerrado noutra invólucro opaco e fechado que garanta a sua inviolabilidade, designado por invólucro exterior.
6. No invólucro exterior deve exclusivamente indicar-se o respectivo número de ordem e a identificação do procedimento de concurso.
7. O invólucro exterior pode ser entregue directamente ou enviado por correio registado, devendo, em qualquer caso, a recepção ocorrer dentro do prazo e no local fixados para a apresentação das propostas.

Artigo 17.º

Apreciação das candidaturas

1. Decorrido o prazo para apresentação de candidaturas, o júri procede à apreciação das candidaturas no prazo de 30 dias.

2. Os critérios de selecção de candidaturas, e os respectivos factores de ponderação, são, tendo por base um total de 100 pontos possíveis, os seguintes:

- a) Critério de Adjudicação:
Preço (P) – 40 pontos
Qualidade do Programa (QP) – 60 pontos
- b) O item “preço” é encontrado de acordo com a fórmula descrita na alínea e) deste número.
- c) A qualidade da proposta será avaliada tendo em conta os parâmetros descritos no n.º 3 do presente artigo, sendo os respectivos subfactores valorados na escala indicada, tendo em linha de conta os critérios definidos em cada um deles.
- d) A melhor proposta será aquela que obtiver a maior pontuação no item Classificação Final (CF)
- e) Fórmulas:
 $CF = (0,4 \times P) + (0,6 \times QP)$
Em que:
CF = Classificação Final
P = Preço
QP = Qualidade do Programa

 $P = (1 - Pp/Pb) \times 10$
Em que:
P = Preço
Pb = preço base
Pp = preço apresentado pelo concorrente

3. A qualidade do programa de desenvolvimento da empresa –60 pontos, distribuídos da seguinte forma:

- i) Qualidade do programa das instalações a construir no lote e o valor acrescentado que as mesmas representam para a empresa: 0-10 pontos;
- ii) A sustentabilidade económica e financeira da aquisição do lote, o seu impacto a curto, médio e longo prazo na actividade e nas contas do candidato: 0-10 pontos;
- iii) O número de postos de trabalho que se prevê que sejam criados (com indicação expressa dos contratos de trabalho sem termo e dos contratos de trabalho a termo): 0-20 pontos, sendo a atribuição feita de forma proporcional à criação de postos de trabalho de 1 a 100;
- iv) A promoção da actividade económica no Município, através da deslocalização das instalações da empresa de outros municípios para o Município da Nazaré ou da criação de uma empresa no Município da Nazaré: 0-10 pontos;
- v) A promoção do interesse urbanístico, através da deslocalização das instalações das empresas de aglomerados urbanos para a ALE: 0-20 pontos;

- vi) A qualidade do programa de desenvolvimento da empresa, considerado globalmente: 0-20 pontos;
- vii) Declaração de comprometimento, quanto à manutenção da sede social da empresa ou residência fiscal do candidato, consoante se trate de pessoas colectivas ou singulares, no Município da Nazaré: 0-10 pontos.

4. A Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. pode determinar que são excluídas as candidaturas cujo programa de desenvolvimento da empresa não obtenha uma determinada avaliação mínima do factor de ponderação total indicado no n.º 3 deste artigo.

5. Os vários programas de desenvolvimento das empresas constituídas em agrupamento de empresas são avaliados individualmente, contribuindo para a definição da avaliação global na proporção em que estas participam no pagamento do preço global do lote.

Artigo 18.º

Audiência prévia dos candidatos

1. Os resultados da avaliação das candidaturas, devidamente fundamentado, são notificados aos candidatos no prazo de 5 dias contados da data da avaliação, devendo incluir a lista de classificação provisória dos candidatos admitidos a concurso, o lote que é provisoriamente atribuído a cada um dos candidatos e a lista dos candidatos excluídos.
2. Os candidatos dispõem do prazo de 5 dias para apresentar reclamação da avaliação das candidaturas.
3. Decorrido o prazo referido no número anterior, a Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. pondera as reclamações apresentadas e procede à aprovação da lista de classificação final.

Artigo 19.º

Negociação das propostas

1. Após a aprovação da lista de classificação final, procede-se à abertura de uma fase de negociação das propostas, conduzida por um instrutor indicado pela Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda., no âmbito da qual os candidatos cujas propostas tenham sido classificadas, de modo a melhorarem a sua classificação, podem aumentar o preço proposto.
2. Os candidatos cujas propostas tenham por objecto a aquisição de um lote que resulte do emparcelamento de dois ou mais lotes, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 11.º, podem propor, em sede de negociação, preços diferenciados em função dos vários lotes que pretendem adquirir para posterior emparcelamento, de modo a que não sejam compelidos a propor para todos os

lotes que pretendem adquirir o preço de aquisição do lote mais caro de entre os que pretendem adquirir.

3. Na fase de negociação não é possível alterar qualquer dos demais atributos ou elementos da proposta.

4. A fase de negociação das propostas rege-se, com as necessárias adaptações, pelo disposto nos artigos 119.º a 121.º do Código dos Contratos Públicos.

Artigo 20.º

Adjudicação dos lotes

1. Os lotes são adjudicados aos candidatos atendendo ao resultado da selecção das candidaturas e à ordem de preferência manifestada no formulário de candidatura, de acordo com o seguinte procedimento:

- a) Ao candidato que obtenha o resultado de avaliação da candidatura mais elevado é adjudicado o lote que indicou em primeiro lugar, na sua ordem de preferência;
- b) Ao candidato que obtenha o segundo resultado de avaliação da candidatura mais elevado é adjudicado o lote que indicou em primeiro, na sua ordem de preferência ou, caso este já tenha sido adjudicado a outro candidato, o segundo;
- c) É adoptado o mesmo critério, para os restantes candidatos, até esgotar a lista de candidatos admitidos ou de lotes disponíveis.

2. Os candidatos cujas propostas tenham por objecto a aquisição de um lote que resulte do emparcelamento de dois ou mais lotes, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 11.º, apenas podem adquirir os lotes que pretendem emparcelar no caso de obterem o resultado de avaliação mais elevado para cada um desses lotes, sem prejuízo do direito de preferência previsto no número seguinte.

3. Os concorrentes que tenham domicílio ou sede fiscal, consoante sejam pessoas singulares ou colectivas, no Município da Nazaré há mais tempo têm direito de preferência, em situação de igualdade de pontuação, sobre os concorrentes que o têm há menos tempo e sobre os demais concorrentes na adjudicação dos lotes.

4. Sem prejuízo da aplicação do direito de preferência previsto no número anterior, o candidato que se propuser a adquirir mais do que um lote para posterior emparcelamento tem direito de preferência sobre os candidatos que se proponham a adquirir apenas um lote e sobre os candidatos que se proponham igualmente a adquirir mais do que um lote mas cuja área resultante da soma de todos os lotes seja inferior.

5. No caso de, findo o processo previsto no número anterior, existirem candidatos admitidos a quem não foi adjudicado qualquer lote e existirem lotes que não foram adjudicados a qualquer candidato, aqueles candidatos são notificados para, querendo, se pronunciarem no prazo de 5 dias sobre a ordem

de preferência na aquisição dos lotes colocados a concurso e não adjudicados, retomando-se em seguida o procedimento previsto no número anterior.

Artigo 21.º

Antecipação do pagamento

1. No prazo de 10 dias contado da notificação do acto de adjudicação, o candidato deve proceder ao pagamento de uma quantia equivalente à diferença entre o montante prestado a título de caução e o montante correspondente a no mínimo de 25% do valor total do preço da compra e venda do lote, sob pena de caducidade do acto de adjudicação.
2. O pagamento é feito através de depósito em numerário ou transferência bancária na conta da Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda.
3. Por deliberação do Conselho de Gerência, pode ser concedida uma redução no valor do m², com o pagamento de no mínimo 90% do valor total.

Artigo 22.º

Celebração do contrato de compra e venda

1. A escritura pública que titula o contrato de compra e venda é celebrada no prazo de 60 dias contado da data da adjudicação ou, no caso de estarem a decorrer obras de urbanização, contado da data da recepção provisória destas.
2. No prazo de 30 dias contado da data da notificação do acto de adjudicação ou da recepção provisória das obras de urbanização, o candidato deve comunicar à Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. que reúne as condições necessárias à celebração do contrato de compra e venda, sob pena de caducidade do acto de adjudicação.
3. A data da celebração do contrato de compra e venda é designada pela Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. e notificada ao candidato com o mínimo de 10 dias de antecedência.
4. No caso de a escritura que titula o contrato de compra e venda não ser celebrada no dia designado por facto culposo imputável ao candidato, a Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. pode, alternativamente, designar uma nova data para a celebração da referida escritura de entre os 20 dias subsequentes ou declarar a caducidade do acto de adjudicação e declarar perdida em favor do Município a quantia entregue a título de antecipação do pagamento prevista no artigo anterior.
5. No caso de a escritura que titula o contrato de compra e venda não ser celebrada no dia designado nos termos do disposto no número anterior por facto culposo imputável ao candidato, a Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. declara a caducidade do acto de adjudicação e declara perdida em favor do Município a quantia entregue a título de antecipação do pagamento prevista no artigo anterior.

6. Independentemente do facto de as obras de urbanização, se encontrarem concluídas ou de existir auto de recepção provisório, o interessado, por meio de requerimento, pode solicitar a realização da respectiva escritura pública.

Artigo 23.º

Despesas, taxas, impostos, emolumentos e demais encargos

Todas as despesas, taxas, impostos, emolumentos e demais encargos que tenham por fonte a celebração do contrato de compra e venda, nos termos do disposto no presente regulamento, e a inscrição de factos no registo predial correm por conta da adquirente.

CAPÍTULO III

Contrato de compra e venda

Artigo 24.º

Conteúdo do contrato de compra e venda

1. O contrato de compra e venda deve mencionar expressamente os seguintes aspectos:
 - a) Identificação integral do lote, incluindo a área total e demais características relevantes;
 - b) Preço da compra e venda do lote;
 - c) Declaração de aceitação do disposto no presente regulamento;
 - d) Direito de reversão com eficácia real, nos termos do disposto no artigo 35.º.
2. O presente regulamento deve figurar como anexo à escritura que titula o contrato de compra e venda do lote.
3. O regime de contratação, por parte dos adquirentes dos lotes, dos serviços opcionais prestados pela entidade que vier a gerir a ALE é o previsto no regulamento de funcionamento e de gestão da ALE, a aprovar pela Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda.

Artigo 25.º

Forma de pagamento

O pagamento do remanescente do preço é feito por cheque visado emitido à ordem da Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda., e entregue ao seu representante no acto de celebração da escritura.

Artigo 26.º

Apresentação da comunicação prévia das obras de construção

1. A adquirente compromete-se a apresentar, ao Município da Nazaré, a comunicação prévia das instalações que se propôs construir no lote, no prazo máximo de 6 meses contado da celebração do contrato de compra e venda, devidamente instruída com os projectos de arquitectura e de especialidades e em condições de ser admitida nos termos do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.
2. A adquirente concede à Município da Nazaré o direito de rejeitar a comunicação prévia das obras de construção em caso de desconformidade com o programa de desenvolvimento da empresa apresentado a concurso.

Artigo 27.º

Início de obras de construção

A adquirente compromete-se a proceder ao pagamento das taxas devidas e a iniciar a execução das obras de construção no prazo de 3 meses contado da data da admissão da comunicação prévia.

Artigo 28.º

Conclusão de obras de construção

1. A adquirente compromete-se a concluir a execução das obras de construção no prazo de 24 meses contado da data da admissão da comunicação prévia, prorrogável nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação para a prorrogação do prazo de execução das obras de construção.
2. A execução das obras considera-se concluída no momento da emissão da autorização de utilização do edificado.

Artigo 29.º

Instalação

A adquirente compromete-se a iniciar a utilização efectiva das construções erigidas no lote, nos termos constantes do programa de desenvolvimento da empresa, no prazo de três meses contado da emissão da autorização de utilização.

Artigo 30.º

Manutenção

1. A adquirente compromete-se a manter a utilização efectiva das construções erigidas no lote, nos termos constantes do programa de desenvolvimento da empresa, pelo prazo mínimo de 5 anos contado da emissão da autorização de utilização do edifício.
2. A adquirente compromete-se a, na pendência do prazo de 5 anos estipulado no número anterior, não suspender a utilização efectiva das construções erigidas no lote por um período contínuo superior a dois meses, nem por um período global superior a seis meses.

Artigo 31.º

Autorização de alteração da construção ou da utilização

1. A alteração da construção ou dos termos de utilização das construções erigidas no lote, em termos que impliquem a sua desconformidade relativamente ao programa de desenvolvimento da empresa, depende de autorização prévia do Município da Nazaré e da Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda.
2. O pedido de autorização de alteração da construção ou dos termos de utilização das construções erigidas no lote deve conter a indicação das alterações pretendidas, uma versão actualizada do programa de desenvolvimento da empresa e a justificação da necessidade da introdução das alterações.
3. A alteração substancial do programa de desenvolvimento da empresa apenas pode ser requerida à Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. após o decurso do prazo de dois anos contado da data de conclusão das obras de construção.
4. A Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. decide o pedido de alteração no prazo de 30 dias contado da data da sua apresentação, devendo avaliar a substância da justificação apresentada e ponderar a idoneidade do novo programa de desenvolvimento da empresa em função dos critérios constantes do n.º 3 do artigo 17.º.

Artigo 32.º

Autorização de cessação antecipada de utilização

1. A cessação de utilização das construções erigidas no lote antes do cômputo do prazo de 5 anos referido no artigo 30.º depende de autorização prévia da Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda.
2. O pedido de autorização de cessação de utilização das construções erigidas no lote deve conter a justificação da necessidade de cessar antecipadamente a utilização.

Artigo 33.º

Proibição de alienação ou de oneração

1. A adquirente compromete-se a não proceder à alienação do lote ou à sua oneração com direitos reais ou pessoais de gozo em benefício de terceiros pelo prazo de 5 anos contado da emissão da autorização de utilização do edifício.
2. O disposto no número anterior não é aplicável à constituição de hipoteca em benefício de instituições financeiras com quem a adquirente celebre contrato de financiamento, sob a forma de contrato de mútuo ou outro, destinados a financiar a aquisição do lote.

Artigo 34.º

Incumprimento

1. No caso de a adquirente incumprir o disposto nos artigos 26.º a 33.º, a Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. deve notificá-la para, no prazo de 10 dias, justificar as razões do incumprimento contratual.
2. A Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. pondera as justificações apresentadas pela adquirente e decide um prazo para a regularização da situação contratual.
3. No caso de a adquirente permanecer em incumprimento após o cômputo do prazo definido nos termos do disposto no número anterior, a Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. exerce o direito de reversão previsto no artigo seguinte.

Artigo 35.º

Direito de reversão com eficácia real

1. Pode ser exercido o direito de reversão, no prazo de cinco anos a contar da emissão da autorização de utilização dos edifícios, quando o adjudicatário incumprir qualquer das obrigações derivadas do presente regulamento ou da proposta de adjudicação de qualquer lote.
2. O direito de reversão é exercido com o pagamento de uma quarta parte do preço pelo qual o lote for transmitido ao adjudicatário.
3. A data da celebração do contrato de compra e venda que titule a reversão do lote é designada pela Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. e notificada à adquirente com o mínimo de 10 dias de antecedência.
4. No caso de haver necessidade de obter sentença que produza os efeitos da reversão, o preço a pagar pelo lote é reduzido a um vigésimo do preço pelo qual o adjudicatário adquiriu o lote.
5. O preço da compra e venda pode ser retido pela Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. no caso de impender sobre o lote hipoteca ou outro tipo de garantia de crédito de terceiro, de modo a ser afecto à satisfação do crédito garantido e à desoneração do lote.

6. Se o valor retido ao abrigo do disposto no número anterior não foi suficiente para satisfazer o crédito que se encontra garantido pela hipoteca do lote e, por conseguinte, para proceder à sua desoneração, a Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. pode proceder a essa desoneração, ficando investido no direito de regresso sobre o adquirente.

Artigo 36.º

Direito de preferência com eficácia real

1. A adquirente concede à Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. o direito de preferência na venda do lote, pelo prazo de 20 anos, nos termos do disposto nos artigos 414.º e seguintes do Código Civil, ao qual se atribui eficácia real.
2. O direito de preferência deve ser exercido no prazo de 30 dias contado da data da comunicação do projecto de venda e das cláusulas do contrato.
3. A comunicação do projecto de venda e das cláusulas do contrato apenas produz efeitos se compreender a identificação completa do futuro adquirente.

CAPÍTULO IV Disposições finais

Artigo 37.º

Prazos

Os prazos são contados nos termos do Código Civil.

Artigo 38.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Edifício dos Paços do Concelho, inserção na página electrónica da Nazaré Qualifica, E.M. – Unipessoal, Lda. (www.nazarequalifica.pt) e do Município da Nazaré (www.cm-nazare.pt), que ocorrerão na mesma data.

Nazaré, 24 de Novembro de 2014.

O Presidente do Conselho de Administração

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

ANEXO I – Quadro de Caracterização de Lotes

QUADRO DE CARACTERIZAÇÃO DE LOTES								
Lotes	Área do Lote	Área de Implantação (Máxima)	Área Bruta de Construção Acima do Solo (Máxima)	Área Bruta de Construção Abaixo do Solo (Máxima)	Cércea Máxima	Nº Pisos Acima do Solo (Máximo)	Nº Pisos Abaixo do Solo	Utilização
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m)			
1	8.208	4.104	4.104	4.104	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
2	4.960	2.480	2.480	2.480	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
3	4.950	2.475	2.475	2.475	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
4	4.154	2.077	2.077	2.077	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
5	4.966	2.483	2.483	2.483	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
6	8.700	4.350	4.350	4.350	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
7	5.885	2.942	2.942	2.942	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
8	5.040	2.520	2.520	2.520	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
9	5.729	2.864	2.864	2.864	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
10	6.704	3.352	3.352	3.352	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
11	5.285	2.642	2.642	2.642	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
12	21.077	10.538	10.538	10.538	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
13	3.374	1.687	1.687	1.687	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
14	2.085	1.042	1.042	1.042	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
15	2.085	1.042	1.042	1.042	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
16	2.085	1.042	1.042	1.042	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
17	2.085	1.042	1.042	1.042	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
18	2.085	1.042	1.042	1.042	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
19	2.085	1.042	1.042	1.042	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
20	4.222	2.111	2.111	2.111	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
21	4.217	2.108	2.108	2.108	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
22	4.187	2.093	2.093	2.093	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
23	2.099	1.049	1.049	1.049	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
24	2.099	1.049	1.049	1.049	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
25	2.099	1.049	1.049	1.049	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
26	2.099	1.049	1.049	1.049	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
27	3.660	1.830	1.830	1.830	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
28	2.099	1.049	1.049	1.049	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
29	2.099	1.049	1.049	1.049	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
30	2.099	1.049	1.049	1.049	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
31	2.099	1.049	1.049	1.049	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
32	30.028	15.014	15.014	15.014	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
33	13.431	6.715	6.715	6.715	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços
34	17.508	8.754	8.754	8.754	9,00	2	1	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços