

# **REGULAMENTO DE OPERAÇÕES DO FIEAE**

FIEAE - Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas  
(“FIEAE”)

**4 de Junho de 2009**

## **Capítulo I**

### **ÂMBITO**

#### Artigo 1º

1 - O presente regulamento define a tramitação dos procedimentos necessários à implementação do FIEAE - Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (“FIEAE”), criado pelo Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio, e regulamenta alguns aspectos relacionados com a formalização dos contratos necessários à concretização das operações.

2 – O FIEAE é gerido pela TF TURISMO FUNDOS SGFII, S.A. (adiante “Sociedade Gestora”), com sede na Rua Ivone Silva, n.º 6 - 8º Dtº, 1050-124 Lisboa.

## **CAPÍTULO II**

### **APRESENTAÇÃO E INSTRUÇÃO DE PROJECTOS**

#### Artigo 2º

1. As empresas que pretendam beneficiar dos instrumentos previstos no Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio, devem apresentar os respectivos Projectos, em dois exemplares, na sede da Sociedade Gestora, sita Rua Ivone Silva, n.º 6, 8º Direito (Edifício ARCIS), 1050-124 Lisboa, ou enviá-los por correio registado para aquela morada ou em suporte electrónico para o email [geral@turismofundos.pt](mailto:geral@turismofundos.pt).

2. Aquando da apresentação ou envio do Projecto, a Empresa Proponente deverá entregar à Sociedade Gestora o montante de € 1.500 (mil e quinhentos euros), destinado a provisionar os custos de avaliação mencionados no artigo 11.º, número 1, alínea d) do Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio. Após o pagamento dos serviços de avaliação prestados por referência ao Projecto em causa, a Sociedade Gestora e a Empresa Proponente procederão ao acerto de contas que se mostre necessário em função de eventuais diferenças entre o montante provisionado e o custo efectivamente suportado com as avaliações do imóvel em apreço.

3. No caso de já existir uma avaliação imobiliária realizada por perito avaliador de imóveis dos fundos de investimento imobiliário registado junto da CMVM, e desde que tal avaliação não tenha sido realizada há mais de 3 meses antes da data da apresentação do Projecto, a mesma será aceite para efeitos de instrução do Projecto, sem prejuízo da realização de segunda avaliação nos termos previstos na alínea d) do número 1 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º

104/2009. Neste caso, a provisão para os custos de avaliação será de € 750 (setecentos e cinquenta euros).

4. Os Projectos devem ser apresentados dentro do prazo previsto no artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio.

### Artigo 3º

1. Os Projectos devem conter os seguintes elementos:

- a) Identificação completa da Empresa Proponente;
- b) Descrição da operação proposta, indicando designadamente:
  - A utilização pretendida para os fundos a disponibilizar pelo FIEAE, nos termos da alínea a) do Anexo ao Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio;
  - Garantias propostas para assegurar o cumprimento das obrigações da Empresa Proponente, nos termos do artigo 12.º, número 1, alínea b) do Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio, nomeadamente retenção de rendas ou prestação de garantia bancária;
  - Caso se proponha a transmissão ou constituição de um direito real menor, de acordo com o previsto no número 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio, a descrição do direito em causa e os termos que propõe para a transmissão/constituição do mesmo;
  - Caso se proponha a concessão de financiamento, de acordo com o previsto no número 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio, o tipo de garantias a constituir, os termos e condições propostos para tal constituição.
- c) Identificação do imóvel que se propõe transmitir para o FIEAE, com indicação dos seguintes elementos, na medida do aplicável:
  - Localização do imóvel, com menção à morada, freguesia e concelho;
  - Área bruta de construção, área de implantação, áreas brutas dependentes, área bruta privativa e área do terreno;
  - Permilagem, caso se trate de fracção autónoma;
  - Indicação de quaisquer ónus, encargos ou responsabilidades que incidam sobre o imóvel em apreço;
- d) Indicação do preço proposto;

- e) Número de trabalhadores da Empresa Proponente e, em particular, indicação do número de trabalhadores que desempenham funções no imóvel que a mesma propõe transmitir para o FIEAE;
  - f) Indicação do representante da Empresa Proponente, que deverá ter poderes suficientes para a vincular em todos os actos relacionados com o procedimento em apreço. Os contactos subsequentes entre a Sociedade Gestora e a Empresa Proponente serão sempre efectuados por via de tal representante, devendo o Projecto incluir a morada, número de telefone e e-mail do mesmo.
2. Para além dos que vêm mencionados no Anexo ao Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio, a Empresa Proponente deverá ainda instruir o Projecto com os seguintes documentos:
- a) Certidão de matrícula da Empresa Proponente ou código de acesso à respectiva certidão permanente;
  - b) Plantas de arquitectura das construções existentes correspondentes às telas finais aprovadas pela competente Câmara Municipal, salvo se o Imóvel já houver sido avaliado nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) ou, no caso de imóveis construídos anteriormente à publicação do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, plantas da responsabilidade da empresa Proponente;
  - c) Plantas de implantação e de localização do Imóvel;
  - d) No caso de o Imóvel ainda não ter sido avaliado nos termos do CIMI, minuta de Modelo 1 do IMI com os elementos caracterizadores do Imóvel devidamente preenchidos pela Empresa Proponente;
  - e) Relatório e contas dos dois exercícios anteriores à data da apresentação do Projecto;
  - f) Certificação legal de contas.

### **CAPÍTULO III**

#### **ACEITAÇÃO DE PROJECTOS, AVALIAÇÃO E ANÁLISE DA SOCIEDADE GESTORA**

##### **Artigo 4º**

1 - No prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data de recepção do Projecto, a Sociedade Gestora deverá notificar a Empresa Proponente da aceitação do Projecto ou, caso verifique que

o mesmo não se encontra devidamente instruído, convidar a Empresa Proponente a apresentar documentos ou prestar esclarecimentos adicionais.

2 - Só serão aceites os Projectos que hajam sido apresentados de acordo com o Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio, se encontrem devidamente instruídos e contenham toda a informação e elementos necessários à sua correcta análise.

#### Artigo 5º

1 - Após a aceitação do Projecto, nos termos do artigo anterior, a Sociedade Gestora promoverá as avaliações a que se refere o artigo 11.º, número 1, alínea d), do Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio. O artigo 29º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário será subsidiariamente aplicável a tais avaliações, devendo os peritos avaliadores encontrar-se registados junto da CMVM nos termos do artigo 19.º do Regulamento da CMVM n.º 8/2002.

2 - A Empresa Proponente será notificada da data e hora em que a(s) vistoria(s) para efeitos de avaliação vai(ão) ter lugar, devendo prestar aos peritos avaliadores toda a colaboração que se mostre necessária para o efeito e, em particular, permitir o acesso dos mesmos a todas as áreas do imóvel em apreço.

3 - As avaliações devem ser realizadas e os respectivos relatórios de avaliação entregues à Sociedade Gestora no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data em que a Sociedade Gestora as houver solicitado.

4 - A Sociedade Gestora remeterá à Empresa Proponente cópia dos relatórios de avaliação.

#### Artigo 6º

1 - Após receber os relatórios de avaliação acima mencionados, a Sociedade Gestora analisará a operação proposta e a situação da Empresa Proponente, a fim de decidir, de acordo com os princípios e critérios previstos no artigo 11.º, número 1, alínea c) do Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio, se tal Projecto reúne condições para ser objecto de contratualização com o FIEAE.

2 - Se entender que o Projecto em causa não reúne as condições mencionadas no número anterior, a Sociedade Gestora deverá notificar a Empresa Proponente desse facto, indicando sumariamente os motivos que conduziram a tal decisão e, caso seja possível, as alterações que poderão ser introduzidas ao Projecto para que o mesmo possa ser considerado viável. Nesta situação, o procedimento só prosseguirá caso a Empresa Proponente apresente, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da referida notificação, alteração ao Projecto destinada a conformá-lo com as sugestões da Sociedade Gestora.

3 - Caso a Sociedade Gestora considere que o Projecto é viável, designadamente por se enquadrar nos objectivos do FIEAE, a mesma deverá remeter um dos exemplares do mesmo ao Conselho Geral, juntamente com todos os documentos e elementos necessários para que o Conselho Geral se pronuncie sobre tal Projecto. O envio do Projecto para o Conselho Geral deverá ser acompanhado de parecer não vinculativo da Sociedade Gestora acerca da operação em causa, que incluirá, designadamente, proposta das condições a que tal operação deverá ficar sujeita e a justificação sumária das propostas condições.

4 - Entre a data da apresentação de Projectos instruídos de forma completa e a data da submissão dos mesmos, caso a Sociedade Gestora os entenda viáveis, ao Conselho Geral, não podem decorrer mais de 40 (quarenta) dias.

### **CAPITULO III**

#### **APRECIAÇÃO E DECISÃO DO CONSELHO GERAL**

##### *Artigo 7º*

1 - O Conselho Geral deverá analisar todos os Projectos que lhe hajam sido remetidos pela Sociedade Gestora na primeira reunião realizada após a recepção dos mesmos.

2 - As reuniões do Conselho Geral terão lugar nas instalações da TURISMO FUNDOS, com a periodicidade prevista no artigo 8.º, número 4, do Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio.

3 - Sem prejuízo do disposto no número 1 do artigo 8º, o Conselho Geral analisará os Projectos que lhe forem remetidos e a situação das Empresas Proponentes, a fim de decidir se os mesmos reúnem condições para ser objecto de contratualização com o FIEAE, de acordo com os princípios e critérios previstos no Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio, e tendo presentes, nomeadamente, os seguintes factores essenciais:

- a) A efectiva necessidade da Empresa Proponente do apoio financeiro que resultará da contratualização com o FIEAE;
- b) A utilização pretendida para os fundos a disponibilizar pelo FIEAE e o contributo efectivo dos mesmos para equilibrar a tesouraria da Empresa Proponente;
- c) As expectativas de remuneração do investimento a realizar pelo FIEAE, tendo em conta as condições propostas para a formalização da operação;
- d) O contributo do Projecto para a criação de postos de trabalho e manutenção do nível de emprego;
- e) Outros impactos positivos do Projecto ao nível do desenvolvimento da economia;

- f) O nível de esforço financeiro que a concretização da operação proposta implica para o FIEAE;
- g) As garantias de cumprimento das obrigações a assumir pela Empresa Proponente;
- h) A inexistência de ónus e encargos sobre os imóveis ou direitos a adquirir pelo FIEAE; e
- i) O contributo do Projecto para a competitividade da Empresa Proponente.

#### Artigo 8º

1 - Em resultado da análise mencionada no artigo anterior, o Conselho Geral poderá tomar uma das seguintes decisões:

- a) Aprovar o Projecto, tal como apresentado pela Empresa Proponente;
- b) Condicionar a aprovação do Projecto à aceitação, pela Empresa Proponente, de determinadas alterações aos termos e condições propostos pela mesma (designadamente, à aceitação das condições constantes no parecer da Sociedade Gestora);
- c) Considerar o Projecto como elegível mas remeter a decisão final acerca da aprovação ou rejeição do mesmo para momento posterior, caso entenda conveniente aguardar pela apresentação de maior número de Projectos de modo a hierarquizar prioridades;
- d) Rejeitar o Projecto por considerar, designadamente, que o mesmo: não contribui de forma relevante para a prossecução dos objectivos do FIEAE; não reúne as condições necessárias para se considerar elegível; não é compatível com a política de investimento do FIEAE; ou por qualquer outro motivo relevante invocado na decisão do Conselho Geral.

2 - A decisão do Conselho Geral deve ser notificada à Empresa Proponente, pela Sociedade Gestora.

3 - No caso previsto na alínea b) do número 1 do presente artigo, a Empresa Proponente deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da notificação mencionada no número anterior, informar a Sociedade Gestora se aceita as condições constantes da decisão do Conselho Geral.

## **CAPITULO IV**

### **CELEBRAÇÃO E CONTEÚDO DOS CONTRATOS**

#### Artigo 9º

1 - A Sociedade Gestora deverá preparar e remeter à Empresa Proponente, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data da aprovação do Projecto pelo Conselho Geral ou da aceitação pela Empresa Proponente das condições referidas no número 3 do artigo anterior, conforme o caso, minutas dos contratos a celebrar para concretizar a operação aprovada.

2 - A Empresa Proponente deverá comunicar à Sociedade Gestora eventuais comentários às minutas apresentadas no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da data em que as tiver recebido. No caso de serem apresentados comentários, as partes negociarão, de boa fé e dentro dos limites em que o Projecto houver sido aprovado, o conteúdo das referidas minutas, de modo a acordar acerca do texto final dos contratos com a maior brevidade possível.

3 - A Empresa Proponente deverá igualmente, dentro do prazo mencionado no número anterior, fornecer à Sociedade Gestora todos os documentos e elementos que se mostrem necessários à celebração dos contratos acima mencionados. No caso de a entrega de tais documentos e/ou elementos depender de terceiros e os mesmos não puderem ser obtidos dentro daquele prazo, serão os mesmos pedidos e entregues com carácter de urgência, sendo que somente após a sua recepção poderá ser agendada a celebração dos contratos definitivos.

4 - Havendo acordo acerca do conteúdo dos contratos acima mencionados, os mesmos serão celebrados entre a Empresa Proponente e a Sociedade Gestora, em data, hora local indicados por esta última.

#### Artigo 10º

1 - O conteúdo dos contratos a celebrar nos termos do artigo anterior deverá reflectir os termos e condições aprovados pelo Conselho Geral e mostrar-se conforme com as disposições do Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio.

2 - Na medida do possível, tais contratos devem:

- a) Regular a tomada de utilização pela Empresa Proponente do imóvel transferido para o FIEAE, conforme previsto no artigo 12.º, número 1, alínea a) do Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio, preferencialmente através de contrato de arrendamento por prazo certo. Em tais situações, o contrato de arrendamento deverá ser celebrado por um período de duração inicial que permita, por um lado, assegurar a continuidade da actividade da Empresa Proponente naquele local por

um período de tempo alargado e, por outro, garantir o retorno do investimento feito pelo FIEAE com a aquisição de tal imóvel, devendo excluir-se expressamente a possibilidade de qualquer das partes denunciar unilateralmente tal arrendamento antes do termo do respectivo período de duração inicial;

- b) Contemplar a constituição de garantias a favor do FIEAE, de acordo com o previsto no artigo 12.º, número 1, alínea b) do Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio, que cubram o montante da remuneração ou das rendas a que o FIEAE terá direito durante todo o período de duração inicial do contrato por via do qual a utilização do imóvel vai ser reservada para a Empresa Proponente. Tais garantias poderão consistir em cauções (constituídas mediante retenção de parte do preço devido pela compra do imóvel à Empresa Proponente ou não), penhor de acções ou outros valores mobiliários, garantias bancárias, ou qualquer outro tipo de garantia acordado entre as partes. O facto de tais garantias serem constituídas por determinado montante não limita, por qualquer forma, a responsabilidade a assumir pela Empresa Proponente perante o FIEAE em caso de incumprimento contratual;
- c) Prever o direito e/ou a obrigação da Empresa Proponente recomprar o imóvel transmitido para o FIEAE, no estado em que o mesmo se encontre na data de tal recompra, pelo preço que resultar da aplicação do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio, e de acordo com os demais termos e condições que sejam acordados entre as partes. A determinação do preço de recompra tomará em consideração a totalidade dos custos e encargos incorridos pelo FIEAE com a aquisição do imóvel em apreço, ou em resultado dessa aquisição, incluindo impostos, taxas, custos emolumentares e com a obtenção de documentos, entre outros.

#### Artigo 11º

Quaisquer alterações aos contratos celebrados pelo FIEAE devem ser aprovadas pelo Conselho Geral, conforme determinado no artigo 8.º, número 6, alínea e) do Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o procedimento previsto no presente Regulamento.

## **CAPÍTULO V**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### Artigo 12º

As disposições do presente Regulamento serão aplicadas, com as necessárias adaptações, aos Projectos em que seja proposta a concessão de financiamento com prestação de garantias sobre imóveis (conforme previsto no artigo 3.º, número 2, do Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio) bem como àqueles em que se preveja a transmissão ou constituição de direitos reais menores sobre imóveis (conforme admitido no artigo 5.º, número 2, do Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio).

#### Artigo 13º

- 1 – As aplicações do FIEAE não podem infringir as disposições nacionais e comunitárias relativas à utilização de recursos públicos.
- 2 - O presente Regulamento e os procedimentos nele previstos poderão ser alterados e completados a todo o tempo com vista a assegurar o respeito pelas supra mencionadas disposições.
- 3 - Sem prejuízo do disposto no Regulamento relativo a enquadramento jusconcorrencial, e das negociações que venham a ocorrer no respeito pelo referido regulamento, cada proposta para a obtenção de fundos através do FIEAE deverá, em concreto, assegurar nomeadamente que:
  - a) o valor de aquisição dos imóveis pelo FIEAE corresponde, no máximo, a um preço de mercado, estabelecido por peritos independentes, com base em indicadores de mercado e critérios de avaliação de aceitação geral;
  - b) o exercício das opções de venda ou de recompra do imóvel é realizado pelo preço fixado contratualmente em condições normais de mercado e por aplicação de critérios estritamente económicos e financeiros de adequada rentabilidade do investimento efectuado pelo FIEAE;
  - c) quando aplicável, qualquer outro acto ou instrumento cuja prática seja legalmente autorizada para a generalidade dos Fundos de Investimento Imobiliário será acordado em condições normais de mercado, orientado por critérios estritamente económicos de rentabilidade, e visando a remuneração e o reembolso do investimento efectuado;
  - d) quando aplicável, o financiamento concedido será remunerado a uma taxa de juro de mercado, acrescida de uma margem adequada, e reembolsado num prazo

razoável e a garantia prestada deve reflectir o risco associado ao empréstimo concedido.

#### Artigo 14º

A apresentação de Projectos no âmbito do Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio implica a aceitação do presente Regulamento.

#### Artigo 15º

A sociedade Gestora deverá disponibilizar uma versão actualizada do presente Regulamento na sua página de internet “[www.turismofundos.pt](http://www.turismofundos.pt)”.

Aprovado pelo Conselho Geral em 5 de Junho de 2009.