

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: 128/DAF/2021
	NIPG: 1362/21
	DATA: 2021/02/03

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião
03-02-2021



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

CHEFE DE DIVISÃO:

Ao Sr. Carlos Mendes para inserir o assunto na OD da próxima RCM, conforme despacho do Sr. Presidente da Câmara.
03-02-2021



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 constituição de hipoteca sobre o Lote n.º 12 da Zona Industrial de Valado dos Frades – Nazaré, (prédio 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), a favor do Banco BPI, S.A., do Banco Comercial Português, S.A. e do IAPMEI - Agência para a Competitividade e Inovação, I.P. para garantia das obrigações das sociedades do Grupo ao abrigo do Contrato de Refinanciamento e do Contrato de Incentivos, em paridade e na proporção dos respetivos créditos (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, 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 2).

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 constituição da hipoteca sobre tais ónus e direitos.

Pelo que se presta a seguinte **INFORMAÇÃO JURÍDICA:**

A hipoteca, enquanto garantia real específica, prevalece sobre as restantes figuras, que funcionam mais como obrigações contratuais e cláusulas resolutivas que, enquanto não se verificarem, não conferem qualquer direito exercitável perante a sociedade adquirente (podendo as mesmas até nunca chegarem a verificar-se).

Posto o que, se pergunta:

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 constituição da hipoteca é, de facto, uma oneração do lote com direitos reais.

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.

Conforme podemos observar na exposição da empresa, os contratos que motivam o pedido de hipoteca, a celebrar com entidades bancárias e o IAPMEI, visam a garantia das obrigações das sociedades do Grupo (recorda-se que o capital social da Reflectorland é detido integralmente pela sociedade MD Group S.A.) ao abrigo do Contrato de Refinanciamento e do Contrato de Incentivos, em paridade e na proporção dos respetivos créditos.

E esses novos contratos, como a requerente bem explica, são uma continuidade dos contratos iniciais de financiamento para aquisição do imóvel (pese embora, pelas razões também explicadas pela empresa, à data – ano de 2015 – não tenha sido pedida a hipoteca do prédio, tendo sido aceite uma livrança subscrita pela Reflectorland e avalizada pela MD Moldes).

[para melhor perceção do exposto, atente-se ao articulado nos pontos III a VI da exposição em análise]

Volvidos estes anos e atenta a atual conjuntura, o Banco BPI, S.A., o Banco Comercial Português, S.A. e o IAPMEI - Agência para a Competitividade e Inovação, I.P., exigem agora a hipoteca do Lote n.º 12 da ALE para viabilizar a renegociação do contrato de financiamento inicial.

Citando a requerente:

- b. Não vemos razão para que a hipoteca sobre o Imóvel fosse permitida caso a sua constituição tivesse sido exigida pelo BPI no momento da atribuição do financiamento, ao abrigo do Contrato de Financiamento Original, e que agora, tratando-se da mesma dívida mas num momento em que quer a aquisição quer a construção já foram finalizadas, não seja tal hipoteca autorizada;

Posição que partilho.

Assim, parece-me perfeitamente seguro defender que a hipoteca se destina a garantir uma condição obtida por força da aquisição do imóvel e que, nessa conformidade, integrará o espírito ínsito ao n.º 2 do artigo 33.º do Regulamento.

Em conclusão:

O artigo 33.º do Regulamento não impede a constituição da hipoteca sobre o lote para contratos de refinanciamento ou de incentivos, que foram celebrados (precisamente) para que o imóvel fosse construído e pudesse entrar em funcionamento – sendo certo que também não o prevê de forma expressa.

Face à lacuna existente, 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 ínsitas ao Regulamento), entende-se que deverá ser igualmente o executivo camarário a decidir pelo suprimimento 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 hipoteca, caso seja autorizada, será sempre posterior ao do direito de reversão, pelo que prevalecerá este.

Não obstante, importa mencionar que, em caso de reversão para o Município, a hipoteca sobre o prédio subsistirá.

O que reverte? O lote e as benfeitorias construídas, pelo que a autarquia receberá sempre património de valor superior ao que alienou.

Em conclusão:

Os casos de incumprimento não impossibilitam a constituição da hipoteca sobre o lote.

O lote fica onerado, mas a reversão é sempre possível, e com as benfeitorias que, entretanto, vierem a ser edificadas.

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/hipoteca, 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 hipoteca.

Em conclusão:

Este preceito, não só não proíbe a constituição de hipoteca sobre o lote, como regulamenta o procedimento a adotar caso a mesma exista.

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 exercê-lo.

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

Em conclusão:

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 constituição da hipoteca pretende instituir uma garantia de contratos que irão ser efetuados com vista a 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 para que se autorize a constituição de hipoteca, sobre o lote n.º 12, a favor do Banco BPI, S.A., do Banco Comercial Português, S.A. e do IAPMEI - Agência para a Competitividade e Inovação, I.P. para garantia das obrigações das sociedades do Grupo ao abrigo do Contrato de Refinanciamento e do Contrato de Incentivos, em paridade e na proporção dos respetivos créditos.

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

03-02-2021

A Jurista



A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

Reflectorland, Unipessoal, Lda.

Avenida Cidade Maringá
Edifício D'Aquém n.º 441 2º B
2400-218 Leiria
NIPC: 513045376
Capital Social: 150.000,00€
Matriculada na C.R.C. Leiria n.º 513045376

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, 28 de janeiro 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 oneração

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");

Reflectorland, Unipessoal, Lda.

Avenida Cidade Maringá
Edifício D'Aquém n.º 441 2º B
2400-218 Leiria
NIPC: 513045376
Capital Social: 150.000,00€
Matriculada na C.R.C. Leiria n.º 513045376

- 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 200 trabalhadores (a “**Fábrica**”);
- IV. A aquisição do Imóvel pela Reflectorland e a construção da Fábrica foram financiadas através de um contrato de financiamento celebrado no dia 28 de setembro de 2015 entre a Reflectorland e o Banco BPI, S.A. (o “**BPI**” e o “**Contrato de Financiamento Original**”);
- V. As obrigações da Reflectorland ao abrigo do Contrato de Financiamento Original foram garantidas por uma livrança subscrita pela Reflectorland e avalizada pela sociedade MD Moldes – Manuel Domingues, Unipessoal, Lda. e pelo Senhor Manuel Domingues, fundador do Grupo;
- VI. A construção da Fábrica foi igualmente financiada com recurso a subvenções públicas, concretamente, através do contrato datado de 6 de setembro de 2016 relativo ao projeto n.º 019256 - Inovação Empresarial (nos termos do aviso para apresentação de candidaturas n.º 01/SI/2016), gerido pelo IAPMEI - Agência para a Competitividade e Inovação, I.P. (o “**IAPMEI**” e o “**Contrato de Incentivos**”);
- VII. Por sua vez, no dia 27 de outubro de 2017, as sociedades do Grupo celebraram um contrato com o BPI e o Banco Comercial Português, S.A. (o “**BCP**” e juntamente com o BPI os “**Bancos**”) nos termos do qual acordaram na reestruturação e refinanciamento da dívida do Grupo, incluindo, em particular, a dívida resultante do Contrato de Financiamento Original, bem como na concessão de linhas adicionais de crédito destinadas, nomeadamente, ao financiamento de equipamentos e outros ativos fixos (o “**Contrato de Refinanciamento**”);
- VIII. No mesmo dia, foi ainda celebrado entre as sociedades do Grupo e os Bancos um acordo de garantias com vista a garantir as responsabilidades resultantes do Contrato de Refinanciamento para as sociedades, nos termos do qual foram constituídos a favor dos Bancos, em particular, penhores de ações e quotas e penhores de contas bancárias (o “**Contrato de Garantias**”);
- IX. Nem no âmbito da celebração do Contrato de Financiamento Original, nem no âmbito da celebração do Contrato de Refinanciamento e Contrato de Garantias, se revelou necessária a constituição de hipoteca sobre o Imóvel em benefício dos Bancos;
- X. Tal deveu-se ao contexto existente à data – atendendo quer à situação macroeconómica nacional e global, quer à situação financeira do Grupo;
- XI. Infelizmente, esse contexto favorável não se verifica na atualidade, muito em resultado da situação de recessão económica decorrente da crise pandémica de COVID-19 iniciada há quase 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;
- XII. Por esse motivo, várias sociedades do Grupo viram-se obrigadas a aderir à moratória legal no âmbito das suas responsabilidades financeiras;
- XIII. Por outro lado, as sociedades do Grupo iniciaram negociações com os Bancos há vários meses com vista, em particular, ao alargamento do calendário de reembolsos previsto no Contrato de

Reflectorland, Unipessoal, Lda.

Avenida Cidade Maringá
Edifício D'Aquém n.º 441 2º B
2400-218 Leiria
NIPC: 513045376
Capital Social: 150.000,00€
Matriculada na C.R.C. Leiria n.º 513045376

Refinanciamento e à flexibilização das suas obrigações relativas aos rácios financeiros aí previstos, tendo chegado agora a acordo com os Bancos quanto aos termos e condições de um aditamento ao Contrato de Refinanciamento (o “Aditamento”);

- XIV.** Como condição para a celebração do Aditamento, os Bancos exigem um reforço das garantias prestadas pelo Grupo, incluindo, em particular, uma hipoteca sobre o Imóvel;
- XV.** A este respeito, o artigo 12.º, n.º 2, da Portaria n.º 57-A/2015, de 27 de fevereiro, que aprovou o Regulamento Específico do Domínio da Competitividade e Internacionalização, estabelece que a oneração dos bens objeto de apoio, com a finalidade de garantir financiamento bancário, apenas é autorizada “quando partilhada com as entidades públicas financiadoras”, o que significa que a hipoteca sobre o Imóvel terá de ser constituída simultaneamente a favor dos Bancos e do IAPMEI, em paridade e na proporção dos respetivos créditos;
- XVI.** Esta operação, por recair sobre um imóvel situado na Área Empresarial de Valado dos Frades, encontra-se regulada pelo regulamento para a alienação de lotes na Área de Localização Empresarial de Valado dos Frades, tal como aprovado em 24 de novembro de 2014 (o “Regulamento”);
- XVII.** Ora, nos termos do n.º 1 do artigo 33.º do Regulamento, não é permitido constituir quaisquer ónus sobre os imóveis objeto do mesmo no prazo de 5 anos contado da emissão da autorização de utilização do edifício, estabelecendo porém o n.º 2 deste artigo que esta proibição “*não é aplicável à constituição de hipoteca em benefício de instituições financeiras com quem o adquirente celebre contrato de financiamento, sob a forma de contrato de mútuo ou outro, destinados a financiar a aquisição do lote.*”;
- XVIII.** 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;
- XIX.** Apesar de a situação presente não encaixar exatamente na exceção prevista no n.º 2 do artigo 33.º do Regulamento, várias circunstâncias apontam no sentido de estarmos perante uma situação próxima da situação aí contemplada, concretamente:
- a. A hipoteca aqui referida visa garantir as obrigações das sociedades do Grupo resultantes do Contrato de Refinanciamento e do Contrato de Incentivos, que se destinaram, em particular, a conceder os fundos para a aquisição do Imóvel e a construção da Fábrica atualmente nele instalada;
 - b. Não vemos razão para que a hipoteca sobre o Imóvel fosse permitida caso a sua constituição tivesse sido exigida pelo BPI no momento da atribuição do financiamento, ao abrigo do Contrato de Financiamento Original, e que agora, tratando-se da mesma dívida mas num momento em que quer a aquisição quer a construção já foram finalizadas, não seja tal hipoteca autorizada;

Reflectorland, Unipessoal, Lda.

Avenida Cidade Maringá

Edifício D'Aquém n.º 441 2º B

2400-218 Leiria

NIPC: 513045376

Capital Social: 150.000,00€

Matriculada na C.R.C. Leiria n.º 513045376

- c. O Imóvel foi utilizado exatamente com o fim que justificou a sua aquisição à Câmara Municipal da Nazaré, estando em funcionamento desde finais de 2015, como acima referido, e sendo um importante empregador na região;
- d. Já passaram mais de seis anos sobre a aquisição do Imóvel, devendo-se a não verificação do requisito temporal de cinco anos previsto no n.º 1 do artigo 33.º do Regulamento simplesmente ao facto de ter decorrido um período extenso de tempo – de quase quatro anos – entre a aquisição do Imóvel e a emissão da respetiva licença de utilização;

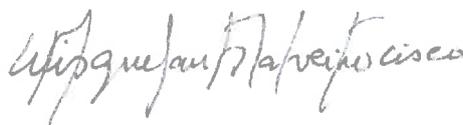
XX. A celebração do Aditamento é condição *sine qua non* para que os encargos financeiros das sociedades do Grupo possam ser alterados de forma a garantir a sua sustentabilidade, o que, por sua vez, é requisito indispensável para a continuidade das atividades do Grupo, incluindo, em particular, a atividade desenvolvida na Fábrica, e, por conseguinte, para a sua expansão, objetivo que tem pautado o Grupo desde a sua fundação, em 1989.

À luz do anteriormente exposto, e tendo em conta a imperiosa necessidade de celebração do Aditamento, vem a Reflectorland, pela presente, requerer a V. Exa. que preste **consentimento para constituição de hipoteca de primeiro grau 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), **a favor do Banco BPI, S.A., do Banco Comercial Português, S.A. e do IAPMEI - Agência para a Competitividade e Inovação, I.P.** para garantia das obrigações das sociedades do Grupo ao abrigo do Contrato de Refinanciamento e do Contrato de Incentivos, em paridade e na proporção dos respetivos créditos, mais se requerendo que tal acordo seja dado através de documento autenticado, por forma a permitir a outorga da correspondente escritura de hipoteca.

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

Com os nossos melhores cumprimentos,

P/ gerência da Reflectorland, Unipessoal, Lda.



Luís Miguel dos Santos Malveiro Francisco
(Gerente)

From: Miguel Francisco <miguelfrancisco@mdgroup-global.com>
Sent: 28 de janeiro de 2021 17:57
To: geral@cm-nazare.pt
Cc: TORRES EREIO, Joana <joana.ereio@uria.com>; joao.graca@nazarequalifica.pt; joao.graca@cm-nazare.pt
Subject: RE: Reflectorland - Pedido de consentimento para oneração

Peço imensa desculpa por no email enviado previamente não ter anexado o respetivo pedido.

Miguel Francisco | CFO
MD GROUP

Edifício D'Aquém, Av. Cidade Maringá, n.º441 2.ºB, 2400-218 Leiria, Portugal
phone +351 244 829 200 | mobile +351 963 962 025 | www.mdgroup-global.com



Please note our web domain and email account have changed to mdgroup-global.com

From: Miguel Francisco
Sent: 28 de janeiro de 2021 17:53
To: geral@cm-nazare.pt
Cc: TORRES EREIO, Joana <joana.ereio@uria.com>; helena.pola@cm-nazare.pt; João.graca@cm-nazare.pt
Subject: Reflectorland - Pedido de consentimento para oneração

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

Venho por este meio enviar pedido de consentimento para oneração referente a lote localizado na Zona Industrial de Valado dos Frades pertencente à Reflectorland.

Cumprimentos,

Miguel Francisco | CFO
MD GROUP

Edifício D'Aquém, Av. Cidade Maringá, n.º441 2.ºB, 2400-218 Leiria, Portugal
phone +351 244 829 200 | mobile +351 963 962 025 | www.mdgroup-global.com



Please note our web domain and email account have changed to mdgroup-global.com

The content of this email is confidential and intended for the recipient specified in the message only. It is forbidden to read, copy, record, distribute, disseminate or make any other use of this message with any third party, without sender's written consent. If you received this email by mistake, please delete it and inform the sender.
Please think about the environment before printing this e-mail.

