

PROTOCOLO

(Complexo Industrial da Ex-Companhia Portuguesa dos Fornos Elétricos - CPFE)

Entre:

- **“JARDINS E PAVILHÕES, LDA.”**, titular do NIPC 516 307 223, com sede em Carregal do Sal, representada por Luís André dos Santos Henriques, na qualidade de sócio gerente, como primeira outorgante e adiante designada “Jardins e Pavilhões”;

E

- **“EQUAÇÃO NEUTRA, LDA.”**, titular do NIPC 516343475, com sede na Av. João XXIII, em Nelas, aqui representada por Vicente Iglésias Souto, com o número de contribuinte fiscal português 296835533, na qualidade de gerente, com poderes para o presente ato, como segunda outorgante e adiante designada “Equação Neutra”;

É celebrado o presente protocolo nos termos dos **Considerandos e Cláusulas** seguintes:

Considerando:

- I- Que a CGD tem em venda os imóveis que constituem os terrenos e artigos urbanos que constituíram a ex “Companhia Portuguesa dos Fornos Elétricos” – CPFE – em Canas de Senhorim, Concelho de Nelas, constituindo o prédio misto, registado na Conservatória do Registo Predial de Nelas com o n.º 4565/20010319, com a área total registada de 129.980m², tendo como referência de venda na “Caixa Geral de Depósitos” (adiante designada CGD) o n.º UL 9101152 (*vide Anexo I – Planta e Anexo II – ficha de registo predial*);
- II- Que no referido prédio existe um canal privativo adaptável a canal ferroviário com acesso à linha internacional ferroviária da Beira Alta, bem como existe uma lagoa que se prolonga para sul da EN 234, estando ambas as infraestruturas devidamente identificadas na planta que constitui o Anexo I;
- III- O canal ferroviário encontra-se delimitado a Nascente pelos terrenos do complexo industrial através de muro de sustentação.
- IV- Que a empresa “Jardins e Pavilhões” efetuou uma proposta de compra por 980.000,00€ pelo supra referido prédio, proposta que lhe foi adjudicada pela Administração da CGD, pretendendo esta empresa ali desenvolver a sua atividade de gestão de espaços

- imobiliários, bem como de gestão e transformação de resíduos não perigosos por si ou através de empresas associadas, criando mais postos de trabalho;
- V- Que a "Equação Neutra", ou outra empresa por esta a designar com a mesma ou diferente denominação social, se pretende instalar no aludido espaço, numa área útil para edificação não inferior a 5 hectares (50.000 m²), constituindo-se ainda proprietária, quer do canal privativo ferroviário de acesso à Linha da Beira Alta para receção de matéria prima e/ou expedição de produto intermédio ou acabado, quer da infraestrutura ou lagoa de abastecimento de água acima referenciada;
- VI- Que a "Equação Neutra" pretende desenvolver no aludido espaço a atividade de economia circular de transformação de plásticos usados ou biomassa, de qualquer natureza, em produtos reutilizáveis em termos petroquímicos ou de abastecimento de combustível, transformação que se fará através da atividade não poluente designada técnica e cientificamente como processo pirólise, propondo-se, numa primeira fase, edificar 16.000m² de área coberta e criar 70 postos de trabalho diretos e 200 indiretos, num investimento que poderá atingir o montante de 50 milhões de euros, investimento esse que será submetido a financiamento ao abrigo dos contratos fiscais de apoio ao investimento em Portugal, geridos pelo AICEP;
- VII- Que a "Jardins e Pavilhões" manifesta disponibilidade para ceder à "Equação Neutra", para os efeitos pela mesma desejados, parte da sua posição na adjudicação que lhe foi **efetuada pela CGD**;
- VIII- Que a "Jardins e Pavilhões", no âmbito da adjudicação que lhe foi efetuada teve despesas, nomeadamente, com consultoria jurídica, de engenharia, arquitetura e outras despesas, pretendendo não ficar prejudicada no valor da cedência, sendo certo que reconhece como mais valia, no complexo industrial da ex-CPFE, a instalação das duas empresas, a reativação potencial do canal ferroviário e a renovação da atividade daquele complexo de novas e modernas atividades ligadas à economia circular, tão necessárias no presente e no futuro com vista a diminuir a dependência da atividade económica, quer de matérias primas novas, quer de combustíveis fósseis;
- IX- Que a Câmara Municipal de Nelas e a Junta de Freguesia de Canas de Senhorim, que acompanharam o desenvolvimento de todo este processo, comungam dos interesses e valores acima evidenciados e aceites por ambas as empresas, comprometendo-se a agilizar todos os procedimentos de acordo com a lei e regulamentos aplicáveis, no sentido da concretização dos objetivos visados pelas empresas com vista à defesa e promoção do território e comunidades que representam, outorgando o presente Protocolo;
- X- Que ambas as empresas tudo farão para obter os financiamentos de que necessitam, consultando sempre, e dando preferência, em caso de melhores condições, à CGD;

- XI- Que as instalações referidas nos Considerandos supra fazem parte da “ARU de Canas de Senhorim e Urgeiriça” em vigor, constituída pela Câmara Municipal de Nelas;

É estabelecido o presente protocolo nos termos dos considerandos supra e Cláusulas seguintes:

Cláusula 1.ª

A “Jardins e Pavilhões” cede parcialmente a posição contratual que detém na proposta de aquisição apresentada à CGD, à “Equação Neutra”, ou a quem esta indicar com a mesma ou diferente denominação social até à data da celebração do contrato relativo às instalações referenciadas nos Considerandos supra, passando, por isso, a ser uma proposta conjunta, no âmbito do seu processo de venda referido no considerando IV, referente ao prédio referido no considerando I, consubstanciando-se, tal cedência de posição, nos termos a seguir enunciados.

Cláusula 2.ª

1. A “Equação Neutra” ficará proprietária, da área de 5 hectares (50.000 m²) assinalados na planta que constitui o Anexo I, correspondente aos seguintes artigos matriciais do prédio misto, descrito na Conservatória do Registo Predial de Nelas com o n.º 4565/20010319, a confirmar por levantamento topográfico, e que são os seguintes:
 - a) Artigo matricial n.º 2549-R – área = 1320m²;
 - b) Artigo matricial n.º 535-U - área = 1296m²;
 - c) Artigo matricial n.º 543-U - área = 800m²;
 - d) Artigo matricial n.º 1207-U - área = 260m²;
 - e) Artigo matricial n.º 1293-U - área = 832m²;
 - f) Artigo matricial n.º 1294-U - área = 1789m²;
 - g) Artigo matricial n.º 1295-U - área = 312m²;
 - h) Artigo matricial n.º 1297-U - área = 80m²;
 - i) Artigo matricial n.º 1300-U - área = 3935m²;
 - j) Artigo matricial n.º 1384-U - área = 312m²;
 - k) Artigo matricial n.º 1490-U - área = 988m²;
 - l) Artigo matricial n.º 1491-U - área = 1600m²;
 - m) Artigo matricial n.º 1545-U - área = 354m²;
 - n) Artigo matricial n.º 1546-U - área = 375m²;
 - o) Artigo matricial n.º 1547-U - área = 460m²;
 - p) Artigo matricial n.º 1627-U - área = 580m²;
 - q) Artigo matricial n.º 1656-U - área = 1160m²;

- F54/11
d
- r) Artigo matricial n.º 1752-U - área = 33532,1m²;
 - s) Os prédios correspondentes aos artigos matriciais referidos nas alíneas anteriores, com a área total de 49985,1m², cuja localização e delimitação é a que consta no levantamento topográfico assinalada a cor vermelha (Anexo I ao presente contrato aí referido como "PRECO"), serão adquiridos pela Equação Neutra diretamente à Caixa Geral de Depósitos.
 - t) Os demais prédios que constituem a descrição 4565/20010319, salvo o disposto no número seguinte, serão adquiridos pela Jardins e Pavilhões à Caixa Geral de Depósitos e assinalados no mesmo levantamento topográfico a cor azul.
 - u) Em caso de erro na identificação ou localização dos artigos prevalecerá sempre as delimitações que constam no levantamento topográfico, ficando claro entre a Jardins e Pavilhões e a Equação Neutra que os prédios que adquirem estão exclusivamente localizados no âmbito das referidas delimitações.
2. A "Equação Neutra" e a "Jardins e Pavilhões" adquirem à Caixa Geral de Depósitos, em propriedade o canal privativo ferroviário e a lagoa de abastecimento de água (identificados no Anexo I), sendo que esta lagoa tem o artigo matricial n.º 1628-U, incluído no registo acima referido n.º 4565/20010319.
- a) O regime de propriedade referido no número anterior, não poderá levar, em qualquer caso ou situação, à apropriação exclusiva desses bens por parte de qualquer proprietário, constituindo os mesmos em qualquer situação futura de exploração do Complexo Industrial, uma infraestrutura ferroviária e de água de utilização comum, quer por parte dos ora contraentes quer por parte de qualquer empresa que os mesmos venham a indicar no âmbito da exploração do aludido Complexo Industrial.
 - b) As Partes, ao abrigo do disposto no artigo 405.º do Código Civil Português, livremente renunciam reciprocamente ao direito de exigir a divisão quer do canal privativo ferroviário, quer da lagoa de abastecimento de água, considerando tais bens como indivisíveis e exclusivamente destinados ao serviço do Complexo Industrial e a ele absolutamente essenciais.
 - c) Sem prejuízo do disposto no número anterior, caso qualquer das partes contraentes venha a solicitar ou exigir a divisão de coisa comum do canal privativo de linha férrea e da lagoa, em termos que fique exclusiva proprietária, e isto venha a ser aceite ou judicialmente determinado em violação do livremente acordado referido na alínea anterior, deverá pagar pela respetiva adjudicação todo o montante dos danos causados considerando aqueles bens como absolutamente essenciais à exploração do complexo industrial e no mínimo as quantias que desde já se fixam: €2.500.000,00

(dois milhões e quinhentos mil euros) para o canal privativo da linha férrea e €1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil euros) para a lagoa.

- d) Qualquer das partes pode negociar com uma empresa exploradora do transporte de mercadorias a requalificação do canal privativo ferroviário dando conta à outra das negociações, ficando o eventual custo dessa requalificação por conta da contraente “Equação Neutra”, conforme acordo a celebrar por esta com essa empresa exploradora da linha.
 - e) Verificando-se o disposto na alínea anterior, para além da atividade de transporte de matérias primas, produtos intermédios ou produtos acabados de cada uma das empresas contraentes ou de qualquer das empresas por si indicadas no âmbito da sua atividade industrial ou comercial a desenvolver no complexo industrial, os proveitos decorrentes de outra eventual exploração com terceiros serão repartidos em partes iguais pela “Equação Neutra” e “Jardins e Pavilhões”;
 - f) Além disposto na alínea d), todos os demais encargos e benfeitorias em benefício da “Equação Neutra” com o canal privativo de linha férrea e lagoa, com exclusão do Imposto Municipal sobre Imóveis, que eventualmente haja lugar, serão suportados exclusivamente pela “Equação Neutra”, renunciando a toda e qualquer compensação a prestar pela “Jardins e Pavilhões”.
 - g) Cada um dos comproprietários será responsável pela eliminação dos danos que causar na linha privativa de linha férrea e na lagoa.
 - h) As condições referentes ao regime de compropriedade previsto nas alíneas anteriores deverá ficar a constar na respetiva escritura de aquisição à Caixa Geral de Depósitos e serão objeto de averbamento à respetiva descrição predial, incluindo o disposto na alínea seguinte.
 - i) Caso qualquer das partes contraentes ou entidades que lhes venham a suceder nos termos do Considerando IV, transmitir a sua posição no canal ferroviário e lagoa, seja qual for a forma jurídica dada a esse ato translativo da propriedade, obriga-se a comunicar o presente regime de compropriedade ao terceiro adquirente, devendo constar cláusula que o vincule ao seu cumprimento, sob pena de nada em contrário do ora estabelecido ser oponível à outra parte contraente.
3. A cedência de posição referida nos Considerandos e na presente cláusula é feita pelo valor de 520.000,00€ (quinhentos e vinte mil euros), tendo como referência o valor de 9,50€ (nove euros e cinquenta cêntimos)/m², que a “Equação Neutra” pagará diretamente à Caixa Geral de Depósitos.

Cláusula 3.ª

A "Jardins e Pavilhões" assumirá perante a CGD, nos termos que livremente contratar, o valor da diferença para o total do valor da proposta apresentada, ou seja, para o total de 980.000,00€.

Cláusula 4.ª

A "Equação Neutra", com a cedência da posição contratual, obriga-se, na proporção da cedência que lhe é feita (na totalidade da área da propriedade total com que fica e em 50% na compropriedade do canal ferroviário privativo e na referida lagoa), a assumir o conjunto de obrigações a que esteja já vinculada em termos de sinal a "Jardins e Pavilhões".

Cláusula 5.ª

Caso qualquer uma das empresas dê azo ao incumprimento, perante a CGD, do processo de adjudicação, a empresa que não deu causa a este incumprimento poderá, querendo, ficar titular da totalidade do direito, pagando à outra as quantias que eventualmente já tenha entregue à Caixa Geral de Depósitos, com o limite de € 520.000,00 se o pagamento for devido à "Equação Neutra" e de € 460.000,00 se o pagamento for devido à Jardins e Pavilhões.

Cláusula 6.ª

1. Os contratos definitivos que concretizem o constante dos considerandos e cláusulas anteriores serão celebrados no prazo de 30 dias a contar da data de aceitação pela CGD dos termos do presente projeto na parte que lhes seja aplicável, obrigando-se ambas as partes a fornecer todos os documentos e promover todas as ações com vista à concretização daquilo a que se obrigam, de acordo com os princípios e regras da boa fé.
2. O prazo referido no número anterior poderá ser prorrogado pela "Equação Neutra ou "Jardins e Pavilhões" caso alguma delas recorra a financiamento bancário, nos termos eventualmente permitidos pela vendedora Caixa Geral de Depósitos.

Cláusula 7.ª

Após a celebração do contrato definitivo com a CGD, ambas as empresas celebrarão com a Câmara Municipal de Nelas um Protocolo de Promoção do Crescimento e Sustentabilidade Económica e da Empregabilidade Local, nos termos do regulamento específico, sendo consideradas, atento o volume e natureza do investimento, como de muito relevante interesse municipal, nos termos em

que vier a ser definido por deliberação da respetiva Câmara Municipal e aproveitando todos os benefícios que lhe sejam aplicáveis constantes da "ARU de Canas de Senhorim e Urgeiriça".

Cláusula 8.ª

As partes contraentes declaram para todos os legais e devidos efeitos que um exemplar do presente protocolo é documento bastante para alteração da proposta de aquisição efetuada anteriormente pela "Jardins e Pavilhões" à CGD, bastando a entrega do mesmo a esta para a transformação em caráter conjunto da proposta, nos termos contratados.

Celebrado em Nelas, nos paços do Concelho, aos 13 de abril de 2021, constando de quatro exemplares, a que estão anexos 2 documentos, todos devidamente assinados e rubricados pelas partes contraentes, sendo um para cada uma das partes e outra para ser entrega á CGD para cumprimento do acordado na cláusula 8.ª do presente protocolo.

(O representante da "Jardins e Pavilhões")

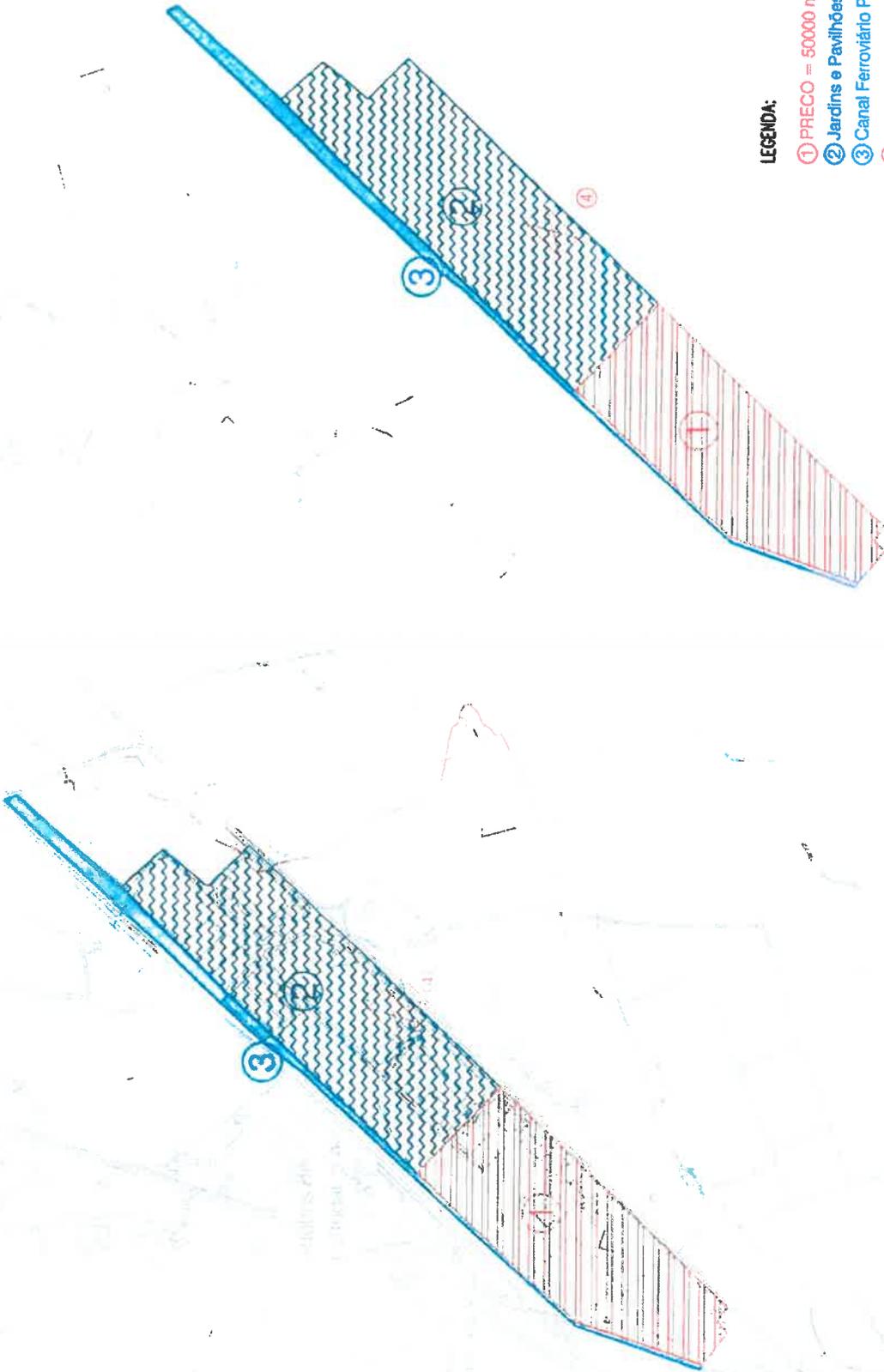
(O representante da "Equação Neutra")

(A Câmara Municipal de Nelas)

(A Junta de Freguesia de Canas de Senhorim)

ANEXO I

Fs
f



LEGENDA:

- ① PRECO = 50000 m2
 - ② Jardins e Pavilhões = 69080 m2
 - ③ Canal Ferroviário Privativo = 10900 m2
 - ④ Lagoa = 1914 m2
- ÁREA TOTAL = 129980 m2**



**MUNICÍPIO DE
NELAS**

CARTOGRAFIA

ZONA INDUSTRIAL DOS ANTIGOS FORNOS ELÉTRICOS



COVISIA - CONTRUÇÃO, GESTÃO e ENGENHARIA, Lda.
Rua do Paredo, nº 19, Marquês, 810-005 Nelas - Telef: 232 428 428 e-mail: geral@cm-nelas.pt

Largo do Município
3520-001 Nelas
Tlf: 232 941 300
E-mail: geral@cm-nelas.pt

ESCALA: 1/5000

DATA: MARÇO/2021

ANEXO II

Conservatória do Registo Predial de
Nelas

CUF 507490
Freguesia Canas de Senhorim

4565/20010319

registo predial
online

Informação Predial Simplificada

Código de acesso: IP-0038-61554-180901-004565

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

MISTO

SITUADO EM: Canas de Senhorim

ÁREA TOTAL: 129980 M2
ÁREA COBERTA: 27409,4 M2
ÁREA DESCOBERTA: 102570,6 M2

MATRIZ n.º: 2549 NATUREZA: Rústica ✓
MATRIZ n.º: 535 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 543 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1207 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1289 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1290 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1291 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1292 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1293 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1294 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1295 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1297 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1300 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1384 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1490 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1491 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1545 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1546 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1547 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1627 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1628 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1656 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1752 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 1753 NATUREZA: Urbana ✓
MATRIZ n.º: 2692 NATUREZA: Urbana ✓

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terra de pastagem - Área: 1320 m2 - Artigo: 2549 - Várias casas - 1ª - S.C. 96 m2 - S.D. 1200

C.R.P. Nelas

Informação em Vigor

Página - 1 -

www.predialonline.mj.pt

2015/02/16 10:02:18 UTC

www.casapronta.mj.pt

DESCRISÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

m2 - Artigo: 535 - 2ª - S.C. 200 m2 - S.D. 600 m2 - Artigo: 543 - 3ª - S.C. 260 m2 - Artigo: 1207 - 4ª - S.C. 1354 m2 - Artigo: 1289 - 5ª - S.C. 36 m2 - Artigo: 1290 - 6ª - S.C. 96 m2 - Artigo: 1291 - 7ª - S.C. 1560 m2 - Artigo: 1292 - 8ª - S.C. 832 m2 - Artigo: 1293 - 9ª - S.C. 1789 m2 - Artigo: 1294 - 10ª - S.C. 312 m2 - Artigo: 1295 - 11ª - S.C. 800 m2 - Artigo: 1297 - 12ª - S.C. 3935 m2 - Artigo: 1300 - 13ª - S.C. 312 m2 - Artigo: 1384 - 14ª - S.C. 690 m2 - S.D. 298 m2 - Artigo: 1490 - 15ª - S.C. 1600 m2 - Artigo: 1491 - 16ª - S.C. 354 m2 - Artigo: 1545 - 17ª - S.C. 375 m2 - Artigo: 1546 - 18ª - S.C. 460 m2 - Artigo: 1547 - 19ª - S.C. 580 m2 - Artigo: 1627 - 20ª - S.C. 1800 m2 - Artigo: 1628 - 21ª - S.C. 1180 m2 - Artigo: 1656 - 22ª - S.C. 379,50 m2 - Logradouro: 33.152,6 m2 - Artigo: 1752 - 23ª - S.C. 101,2 m2 - Logradouro: 33.000 m2 - Artigo: 1753 - 24ª - S.C. 8327,7 m2 - Logradouro: 33.000 m2 - Artigo: 2692 norte, Linha do caminho de ferro; nascente, caminho público sul, Estrada Nacional 234 e caminho público; ponte, Estrada Municipal e caminho de ferro. (Desanexado do nº 891/20051988).

Reprodução por extractação da descrição.

O(A) Ajudante
Bela Amorosa Ferreira Dinis

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 3 de 1966/08/11 - Servidão

CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO de aqueduto sobre o prédio descrito sob o nº 62.512 1 fls. 2vº do B-159, Mangualde - consistente no encanamento de água através de tubos de ferro galvanizado, com o diâmetro de 3 polegadas, enterrados a cerca de 80 cm de profundidade, numa extensão de 46 m, na direcção assinalada na planta junta aos autos de expropriação por utilidade particular que, pela 2ª secção da Secretaria Judicial desta Comarca a Companhia Portuguesa de Fornos Eléctricos, Sociedade Anónima de Responsabilidade Limitada, com sede em Lisboa, no Largo de São Carlos, 4º, 2º andar, intentou contra Ana Pinto, viúva, Arminda da Encarnação e marido, Mário Marques Alexandre, todos residentes em Canas de Senhorim; Maria das Dores Pinto Duarte e marido, José Manuel da Silva Figueiredo, residentes na Lapa do Lobo e Maria Celeste e marido, Alberto Pinto Coelho, residentes na Pampilhosa, Bairro de Santa Marcelina, casa 1, e julgada por sentença de 05.01.66 proferida nesses autos - Transcrita da inscrição F-1 do nº 891/20051988.

Reprodução da inscrição F-1.

O(A) Ajudante
Bela Amorosa Ferreira Dinis

AP. 15 de 2001/03/21 - Inscrição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S)

** IMOLEASING - SOCIEDADE DE LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA, S.A.

Sede: Avª João XXI, nº 63, 2º, Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** SOCIEDADE DE EMPREITADAS FERROVIÁRIAS, S.A.

Sede: Rua da Fonte, Esmoriz, Ovar

Reprodução por extractação da inscrição G-2.

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Ajudante
Bela Amorosa Ferreira Dinis

Handwritten signature and date: 12/11/2015

Soluções Integradas de Registo - Lisboa
AVERB. - AP. 2395 de 2009/10/06 14:08:43 UTC - Transmissão por Transferência de Património
Registado no Sistema em: 2009/10/06 14:08:43 UTC
DA APRESENT. 15 de 2001/03/21 - Aquisição

CAUSA : Fusão

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CAIXA LEASING E FACTORING - INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DE CRÉDITO, S.A.
NIPC 504868713
Sede: Av. 5 de Outubro, 175, 12º
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** IMOLEASING - SOCIEDADE DE LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA, S.A.
NIPC 501339787

O(A) Ajudante
Ana Maria de Almeida Aguiar Sousa

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

INFORMAÇÃO NÃO CERTIFICADA