

**CARLOS F. SANTOS CARVALHO**  
**ADVOGADO**

**C I R C U L A R: N° 56/2009**

**ASSUNTO:** Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas – FIEAE  
Fundo Autónomo de Apoio à Consolidação de Empresas –FACCE

No Diário da Republica, I Série, nº91, de 12 Maio, foram publicados dois diplomas,

- **Decreto-Lei nº104/2009**, que cria o FUNDO Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (**FIEAE**); e,
- **Decreto-Lei nº105/2009**, que cria o FUNDO Autónomo de Apoio à Concentração e Consolidação de Empresas (FACCE).

Vamos tratar apenas do primeiro, o Fundo Imobiliário, que nos parece ter um interesse imediato e se dirige (aliás como o outro), às PME **em especial**. Segundo o artº2, o objectivo do FIEAE,

*“... é especialmente vocacionado para a **aquisição de imóveis integrados** no património de empresas como forma de dotação destas mesmas empresas de recursos financeiros imediatos, normalmente acompanhada da **reserva da utilização**, e direito ou **obrigação de recompra** desses mesmos imóveis pelas empresas transmitentes, **nos termos previstos no presente decreto-lei e em eventuais regulamentos que venham a ser aprovados em sua execução**”.*

É fácil compreender o alcance da medida, ---- para melhor entendimento, descrevemos por fases e em negrito. Como diz o nº2, desse artigo 2º, visa-se

*“... as empresas **economicamente viáveis**, ainda que enfrentando eventuais dificuldades financeiras, **apostando** no seu saneamento, na sua estabilização e consolidação, na sua modernização e eventual redimensionamento e, em qualquer caso, **na criação, manutenção e qualificação do respectivo emprego**.”*

tendo nós tido o cuidado de sublinhar esta última parte.

**Em suma:** o FIEAE adquire o imóvel á Empresa; entrega-lhe o financiamento e dá de arrendamento o mesmo imóvel a essa Empresa, --- assegura o FIEAE a continuada utilização do mesmo imóvel pela empresa que o cedeu.

Os artºs 4 a 9, deste Diploma não tem interessê directo, salvo a indicação que o capital do FIEAE é de 100 milhões €.

A apresentação dos projectos pode ser feita

"... até ao termo do prazo de um ano a contar da entrada em vigor do presente decreto-lei", --- dia 17 Maio 2009.

Embora se preveja a aprovação de um "regulamento", para já os projectos a apresentar pelos interessados sê-lo-ão junto da sociedade gestora, acompanhados

"... dos elementos referidos no anexo ao presente decreto-lei (...) em dois exemplares, ou em suporte electrónico".

e, efectivamente, em anexo ao Diploma temos a indicação de 7 documentos sendo que os documentos comprovativos da situação jurídica do imóvel são, pelo menos, outros cinco.

Para analisar o pedido, o FIEAE deve obter pelo menos 2 avaliações do imóvel, --- al.d), nº1, artº11.

Claro, a empresa continua a utilizar o imóvel mas de forma onerosa, --- vêr artº12.

E, depois, a recompra do imóvel, no caso de ter sido acordada, --- opção de recompra do imóvel (artº13). Claro, a recompra é feita

"... com base no valor de alienação do imóvel ao FIEAE, acrescido de todos os custos e encargos suportados pelo FIEAE na aquisição do imóvel e actualizado de acordo com a variação do índice harmonizado de preços no consumidor mensalmente publicado pelo Instituto Nacional de Estatística".

ATENÇÃO: tenha em atenção as situações em que a FIEAE pode considerar definitivamente cancelada a opção de recompra, --- ver nº4, artº13.

Parece-nos que se trata de um oportunidade de financiamento rápido das empresas, com a utilização como fiança das próprias instalações industriais ou comerciais. Se,

Tal hipótese é económica para a Empresa, --- fica mais barato do que ir pedir aos bancos ----, é outra história !

Maio 2009

