

NEWSLETTER
Informação Fiscal, Contabilística e Societária

Edição: Novembro 2007

1- MENSAGEM DA DIRECÇÃO

Na generalidade, as empresas têm diversos objectivos, os quais devem estar subordinados ao objecto supremo do valor.

O valor de uma empresa, susceptível de vir a ser distribuído pelos detentores do capital, depende da sua estratégia competitiva e do seu posicionamento em termos de mercados/produtos e em termos financeiros.

Uma empresa deve escolher a sua estratégia competitiva em função de dois factores dinâmicos: a atractividade do negócio e a posição competitiva.

A atractividade de um negócio é normalmente analisada pela rendibilidade de longo prazo que ele proporciona à média das empresas que nele actuam.

A posição competitiva consiste na forma como uma empresa se posiciona dentro do sector a que pertence e obtém uma rendibilidade acima, igual ou abaixo da média dos seus concorrentes.

A análise e o diagnóstico das vantagens competitivas do sistema de valor fornecem à empresa a informação suficiente para determinar o valor dos seus segmentos de mercado, permitindo a definição do tipo de estratégia competitiva, e o reposicionamento em termos de mercados/produtos e financeiros.

Aproveitamos para formular a V. Exa. e família o desejo de um FELIZ NATAL e BOM ANO DE 2008.

Com consideração,

A Direcção,

Paulo Anjos

2- VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DE UM IMÓVEL

A apreciação das características e elementos de **qualidade e conforto** a aplicar na determinação do valor patrimonial tributário dos imóveis urbanos tem novos critérios.

Estas regras serão aplicadas na **avaliação de prédios urbanos cuja declaração Modelo 1 do IMI tenha sido entregue após 1 de Julho de 2007.**

Em concreto, determina-se a **valoração das características dos prédios urbanos destinados à habitação, comércio, serviços e indústria, no que respeita a:**

- qualidade construtiva;
- localização excepcional;
- localização e operacionalidade relativas;
- estado deficiente de conservação.

Deste modo, na fixação do coeficiente de qualidade e conforto referente a cada uma das características referidas, o **perito avaliador deverá ter em consideração os seguintes aspectos do imóvel:**

Qualidade construtiva:

- Qualidade do projecto;
- Nível de qualidade dos revestimentos/acabamentos;
- Nível de qualidade, nomeadamente de segurança, incêndio, domótica, isolamentos térmico e acústico;

Localização excepcional:

- Vistas panorâmicas, nomeadamente para mar, rios, montanhas, zonas verdes, outros elementos



visuais, naturais ou artificiais;

- Enquadramento urbanístico;

Localização e operacionalidade relativas:

- Orientação do prédio;

- Localização do piso;

- Localização relativa no piso;

- Majoração de áreas especiais, nomeadamente telheiros, terraços, estacionamento abertos ou similares, em grandes superfícies comerciais ou de serviços ou noutras edificações;

- Minoração decorrente da qualidade ambiental, designadamente em termos de poluição atmosférica, sonora ou outra;

- Minoração decorrente de acessibilidades fora do normal;

- Minoração decorrente da existência de elementos visuais, naturais ou artificiais (por exemplo, ETAR, cemitérios);

- Minoração decorrente da ausência ou menor qualidade de infra-estruturas/equipamentos de apoio e lazer no condomínio fechado.

Estado deficiente de conservação:

- Elementos estruturais;

- Cobertura;

- Revestimentos de pisos, paredes e tectos;

- Caixilharias e portas;

- Canalizações e instalações eléctricas;

- Condições de salubridade e higiene.

No que se refere à **localização excepcional, à qualidade construtiva e ao estado deficiente de conservação**, as novas directrizes substituem as que vigoravam desde 2004.

3 – ALTERAÇÃO AO CÓDIGO DOS VALORES MOBILIÁRIOS

Em 31 de Outubro foi publicado o Decreto-Lei nº 357-A/2007 que transpõe para a ordem jurídica nacional grande parte da Directiva 2004/109/CE, do Parlamento e do Conselho, relativa à harmonização dos requisitos da transparência no que se refere às informações respeitantes aos emitentes cujos valores mobiliários estão admitidos à negociação num mercado regulado, adoptada em 15 de Dezembro de 2004.

Este diploma altera de modo significativo o regime do Código de Valores Mobiliários em matérias que afectam o reporte financeiro das sociedades emitentes de valores mobiliários admitidos à negociação em mercado regulado.

A exigência de informação anual estende-se a emitentes de acções ou de valores mobiliários representativos de dívida com valor inferior 1.000 € sujeitos a lei pessoal portuguesa.

Passa, por outro lado, a ser exigível informação semestral a emitentes de valores mobiliários representativos de dívida com valor nominal inferior a 1.000 € emitidos por prazo superior a um ano.

A informação relativa ao trimestre apenas é exigível para emitentes de acções