

# AICOPA CONSTRUÇÃO & MATERIAIS

Boletim Informativo 89  
dezembro 2012

## O contrato-promessa Págs. 4 e 5

### Fiscalidade

- As obrigações fiscais do mês .2

### Notícias

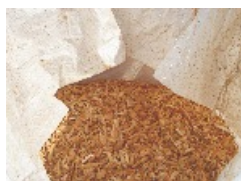
- Emitidas instruções para a comunicação de faturas .6
- A partir de 1 de maio de 2103:  
Ficheiros SAF-T (PT) com nova estrutura .6
- Dados dos Censos revelam realidade preocupante  
sobre o estado de conservação do património imobiliário em Portugal .7

### Atividade Associativa

- Eleitos Órgãos Sociais da AICOPA para o triénio 2013-2015 .8
- Circulares emitidas no mês de novembro .8



Estrada Regional 3-1º, n.º 57  
9600-102 Ribeira Grande  
tel.: 296 490 060 - fax.: 296 490 079  
e-mail: ambiente@tecnovia.pt



**MENOS RESÍDUOS...**

**MAIS AMBIENTE**

Neste último número de 2012 do “Construção & Materiais», damos particular relevo ao contrato-promessa, enquanto importante instrumento jurídico, sobretudo para determinadas áreas de atividade, com particular incidência no setor imobiliário.

Espaço ainda na presente edição para, entre demais notícias, lhe informar de diferentes assuntos como a recente publicação de diploma que aplica à ordem jurídica nacional o Regulamento da CE relativo à “Classificação, rotulagem e embalagem de substâncias e misturas”, ou da entrada em vigor da Lei n.º 54/2012, que veio definir os meios de “prevenção e combate ao furto e recetação de metais não preciosos”.

E perante a quadra festiva em que uma vez mais nos encontramos, neste mês que marca o final de mandato da atual direção, liderada por Albano Furtado, a AICOPA endereça a todos os seus Associados e público em geral, os votos de umas Festas Felizes e de um 2013 repleto de prosperidade! ■



## Calendário Fiscal dezembro 2012

Até ao dia 10: (IVA) Envio da Declaração Periódica, por transmissão eletrónica de dados, acompanhada dos anexos que se mostrem devidos, pelos contribuintes do regime normal mensal, relativa às operações efetuadas em outubro;

Até ao dia 10: Pagamento do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), a efetuar nos balcões dos serviços de finanças ou dos CTT ou ainda (para importâncias não superiores a 99.999,99 euros), através do multibanco, correspondente ao imposto apurado na declaração respeitante a outubro, pelos sujeitos passivos abrangidos pela periodicidade mensal do regime normal;

Até ao dia 17: 3º pagamento por conta do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) devido por entidades residentes que exercem, a título principal, atividade de natureza comercial, industrial ou agrícola e por não residentes com estabelecimento estável, com periodicidade coincidente com o ano civil;

Até ao dia 17: 3º pagamento adicional por conta da derrama estadual devido por entidades residentes que exercem, a título principal, atividade de natureza comercial, industrial ou agrícola e por não residentes com estabelecimento estável que tenham no ano anterior um lucro tributável superior a 1.500.000,00 euros, com periodicidade coincidente com o ano civil;

Até ao dia 20: Entrega da Declaração Recapitulativa por transmissão eletrónica de dados, pelos sujeitos passivos do regime normal mensal que tenham efetuado transmissões intracomunitárias de bens e/ou prestações de serviços noutros Estados Membros, no mês anterior, quando tais operações sejam aí localizadas nos termos do art.º 6º do CIVA, e para os sujeitos passivos do regime normal trimestral quando o total das transmissões intracomunitárias de bens a incluir na declaração tenha no trimestre em curso (ou em

qualquer mês do trimestre) excedido o montante de 50.000,00 euros;

Até ao dia 20: Entrega da Declaração Recapitulativa por transmissão eletrónica de dados, pelos sujeitos passivos isentos ao abrigo do art.º. 53º. que tenham efetuado prestações de serviços noutros Estados Membros, no mês anterior, quando tais operações sejam aí localizadas nos termos do art.º 6º do CIVA;

Até ao dia 20: Entrega das importâncias retidas, no mês anterior, para efeitos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS);

Até ao dia 20: 3º pagamento por conta do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) de titulares de rendimentos da categoria B;

Até ao dia 20: Entrega das importâncias retidas, no mês anterior, para efeitos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC);

Até ao dia 20: Entrega das importâncias retidas, no mês anterior, para efeitos de Imposto do Selo;

Durante este mês: Entrega, por transmissão eletrónica de dados, do pedido de restituição do IVA pelos sujeitos passivos cujo imposto suportado, no próprio ano, noutro Estado Membro ou país terceiro (neste caso em suporte de papel), quando o montante a reembolsar for superior a 400,00 euros e respeitante a um período de três meses consecutivos, tal como refere o Decreto-Lei nº 186/2009 de 12 de agosto;

Até ao fim do mês: Liquidação, por transmissão eletrónica de dados, e pagamento do Imposto Único de Circulação (IUC), relativo aos veículos cujo aniversário da matrícula ocorra no presente mês. As pessoas singulares poderão solicitar a liquidação em qualquer Serviço de Finanças.

### Ficha Técnica

PROPRIEDADE: Associação dos Industriais de Construção Civil e Obras Públicas dos Açores . SEDE: Rua Eng.º José Cordeiro, n.º 38 - 1º - 9500-296 Ponta Delgada  
TELEFONE: 296 284 733 . FAX: 296 284 772 . E-mail: aicopa@aicopa.pt . Internet: www.aicopa.pt

DIREÇÃO: Albano Moniz Furtado . COORDENAÇÃO/PAGINAÇÃO: José Ventura . TEXTOS: José Ventura (\*), Elias Pereira (Serviços Jurídicos da AICOPA) / \* com textos de apoio

IMAGENS (por ordem): Vangelis Thomaidis (capa), Henk L., Luiz Fernando Pilz, “www.portaldasfinancas.gov.pt”, Svilen Milev, «blue sky» e Nick Cowie (interior)/sxchu

IMPRESSÃO: COINGRA Companhia Gráfica dos Açores, Lda. . PERIODICIDADE: Mensal . TIRAGEM: 300 exemplares . DISTRIBUIÇÃO: Gratuita



Votos de Feliz Natal e  
um Próspero Ano Novo!

Palavras para quê...



DISTRIBUIDOR AÇORES: MAN S. Miguel, Lda. Ponta Delgada Telf - 296 307 173 Fax: 296 307 179

## HARDOX® – a part of your success

HARDOX trata-se de uma chapa anti-desgaste com características únicas.

Após cada aplicação, este é um produto que lhe garante uma constante e extremamente elevada resistência ao desgaste. Acreditamos que contribuir para o sucesso dos nossos clientes, é uma das melhores coisas que podemos fazer.

HARDOX - um elemento do seu sucesso



DISTRIBUIDOR AÇORES:  
(Entrega imediata em todas as espessuras)

METALÚRGICA  
AÇOREANA

**HARDOX®**  
WEAR PLATE



# O contrato-promessa

Elias Pereira  
Advogado

Serviços Jurídicos da AICOPA



**A** conhecida crise económico-financeira tem consequências sociais de relevante interesse público. A situação financeira dos bancos e as respectivas dificuldades do seu próprio refinanciamento originam dificuldades que se repercutem na vida dos cidadãos e das empresas.

No que respeita a uns e a outros são crescentes as dificuldades de obtenção de crédito, da renegociação de dívidas e o pagamento de spreads elevados. É neste contexto que os compradores e os vendedores funcionam no mercado, qualquer que seja o sector de actividade.

Se atentarmos à actividade imobiliária assistimos à frequente utilização do contrato-promessa de compra e venda de imóvel, quer sejam transacções efectuadas directamente entre particulares, quer sejam realizadas através de empresas de mediação.

O contrato-promessa de compra e venda de imóvel pode proporcionar ao vendedor o encaixe de uma determinada quantia a título de sinal, ou até o recebimento de parte do preço. Também o comprador poderá garantir um negócio que deseja com a entrega de sinal e a protecção jurídica prevista no contrato e na própria lei. Há, porém, que concretizar algumas cautelas no conteúdo das cláusulas dos contratos promessa de compra e venda de imóvel.

Desde logo, a matéria referente ao prazo a que o

vendedor está obrigado a entregar o imóvel ao comprador. É necessário que a data limite de entrega daquele imóvel esteja inequivocamente mencionada no clausulado do respectivo contrato-promessa.

Aliás, é fácil a percepção desta imperiosa necessidade. A título de exemplo; o que acontece ao comprador que assina o contrato-promessa de compra e venda de prédio urbano com uma cláusula do género - a fracção será entregue preferencialmente até ao fim do ano Y?

Ora, o comprador que não tomou a devida cautela e aceitou aquela cláusula poderá ter a necessidade de fixar um prazo para que o vendedor fique adstrito ao cumprimento da obrigação.

É também matéria sensível a referente à correcta definição do prédio quanto à área, quer a inscrita na matriz predial respectiva, quer a descrita na conservatória do registo predial competente.

Por vezes surge a necessidade de rectificação de qualquer uma das áreas antes da outorga do contrato definitivo, pelo que, o prazo consagrado no contrato-promessa pode ser relevante para permitir a solução adequada.

A execução específica do contrato promessa é também um elemento muito importante para ambos os promitentes. Com efeito, a parte não faltosa poderá obter uma sentença judicial que substitua o silêncio do promitente incumpridor.

Pese embora, a existência de outras vicissitudes na elaboração deste tipo de contrato, à semelhança dos restantes, a verdade é que o contrato-promessa de compra e venda é um relevante instrumento de acção negocial que proporciona a todas as partes, um conjunto de vantagens, embora adstrita a um conjunto de obrigações.

O contrato-promessa não é exclusivo da actividade imobiliária uma vez que é aplicável a outros sectores da actividade económica, tais como o mercado de arrendamento, de trabalho, entre outros. É também frequente a existência de contratos promessa na área do direito comercial como por exemplo na cessão de quotas.

Neste espaço não é possível referir as complexidades derivadas dos incumprimentos deste tipo de contratos, que derivam por vezes da sua deficiente concepção e outras da própria conduta dos promitentes/contraentes.

Eis, pois, que o contrato-promessa é um importante instrumento jurídico com relevância para a actividade económica.



### Regime jurídico

O contrato-promessa tem o seu regime jurídico previsto no Código Civil. Antes de mais, o contrato promessa é o vínculo estabelecido entre as partes que tem como objecto a expectativa de outorgar o contrato definitivo.

Um dos elementos mais constantes neste tipo de contrato é o sinal, que constitui não só uma entrega como ainda tem relevantes consequências jurídicas. Com efeito, no caso de incumprimento de contrato-promessa de compra e venda por parte do promitente vendedor fica este obrigado a devolver o dobro do sinal ao promitente-comprador, se aquele incumprimento for da parte deste último perde o que já entregou.

Surgem também situações em que se verifica o falecimento de um dos promitentes, o que sucede?

No caso de falecimento de um dos promitentes os direitos e obrigações transmitem-se aos seus herdeiros. Só não se transmitem os direitos que se considerem exclusivamente pessoais. O contrato promessa pode vincular apenas uma das partes, neste tipo de contrato se não estiver fixado prazo para o cumprimento da obrigação, o tribunal a requerimento do promitente determinará um prazo para a sua execução, findo o qual caducará.

Ao contrato-promessa também poderá ser atribuída eficácia real nos termos e procedimentos previstos na lei. Ora,



quando assim acontece ambas as partes desejam o cumprimento do contrato, porventura, de forma mais intensa. Também em sede de contrato-promessa, se alguém estiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a promessa pode a outra parte, na falta de convenção em contrário, obter uma sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso. Aqui não há espaço para avaliar as especificidades do regime jurídico do contrato-promessa.

Porém, não se pode deixar de reiterar a importância deste tipo de contrato em determinados sectores da actividade económica, designadamente, no sector do imobiliário. ■

## Galp Energia, O parceiro ideal para o seu negócio.



### GPL

Líder no mercado nacional de produção e distribuição de GPL (gás butano), a Galp Energia dispõe de uma ampla oferta de produtos e serviços, adaptados às diferentes necessidades das empresas mais exigentes.



### GALP FROTA

O cartão Galp Frota é o cartão de combustível mais utilizado pelos gestores de frota em Portugal. É dirigido a empresas com frotas de veículos, com um consumo superior a 9.000 litros/ano.



### LUBRIFICANTES

Os lubrificantes Galp Energia são líderes em Portugal. A nossa gama é vasta e de grande qualidade, e asseguramos todo o processo de produção, com garantia de assistência técnica apenas possível a um especialista.

Contacte-nos e fique a conhecer toda a gama de produtos da Galp Energia.  
Saiba porque somos nº 1 em tudo aquilo que fazemos.  
E-mail: [galp.acores@galpenergia.com](mailto:galp.acores@galpenergia.com) | Tel.: 296 205 300



## Emitidas instruções para a comunicação de faturas



A AT - Autoridade Tributária e Aduaneira emitiu uma informação com instruções sobre a comunicação das faturas no âmbito do disposto no diploma que estabelece medidas de controlo da emissão de faturas e outros documentos com relevância fiscal.

O documento, disponível para consulta e download na página da Internet das Finanças, em <http://info.portaldasfinancas.gov.pt>, identifica as vias através das quais os elementos da fatura devem ser comunicados à Autoridade Tributária, (designadamente, transmissão eletrónica em tempo real via «webservice» a disponibilizar pela AT, envio de ficheiro SAF-T (PT) mensal, mediante aplicação disponibilizada no Portal das Finanças, e recolha direta dos dados da fatura numa opção no mesmo portal), e descreve o circuito de procedimentos a observar para cada uma destas formas de comunicação pelos emitentes dos dados das faturas.

De salientar que a AT previa um período experimental, iniciado a 20 de novembro, para a implementação destes procedimentos, devendo para o efeito ser consultado o ponto 4 da informação acima referida. ■

Fonte: AECOPS

## Substâncias perigosas e misturas: - Classificação, rotulagem e embalagem

Foi publicado a 10 de outubro o Decreto-Lei n.º 220/2012, que estabelece as disposições necessárias a assegurar a aplicação na ordem jurídica nacional do Regulamento (CE) n.º 1272/2008, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de dezembro, relativo à «Classificação, rotulagem e embalagem de substâncias e misturas».

Nesse sentido, o referido diploma procede à designação das autoridades nacionais competentes e responsáveis pelo acompanhamento e controlo das disposições previstas no referido Regulamento, bem como à definição, a nível nacional, do quadro sancionatório aplicável em caso de infração cometida pelos operadores que atuam no mercado.

No diploma estão elencados os atos cuja prática constitui contraordenação ambiental, sendo as contraordenações classificadas em leves, graves e muito graves e punidas nos termos da lei-quadro das contraordenações ambientais.. Sem prejuízo do acima referido, o diploma prevê ainda a possibilidade de existirem outros atos, que nos termos gerais aplicáveis, poderão configurar uma contraordenação, fixando, nestes casos, os valores das coimas entre os 1.250,00 euros e os 3.740,98 euros, ou os 2.500,00 euros e os 44.891,81 euros, consoante os infratores sejam pessoas singulares ou coletivas, respetivamente.

Refira-se que o Decreto-Lei n.º 20/2012, em vigor desde o dia seguinte ao da sua publicação, aplica-se às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, sem prejuízo da sua adequação à especificidade regional, a introduzir através de decreto legislativo regional, cabendo a sua execução administrativa aos serviços competentes das respetivas administrações regionais, sem prejuízo das atribuições das entidades de âmbito nacional. ■

## A partir de 1 de maio de 2013: - Ficheiros SAF-T (PT) com nova estrutura

Publicada no passado dia 30 de novembro, a Portaria n.º 382/2012, estabelece que a partir do dia 1 de maio de 2013, o ficheiro SAF-T (PT), utilizado pelos sujeitos passivos de IRC para a transmissão de registos contabilístico aos serviços da Inspeção Tributária, ficarão sujeitos a uma nova estrutura de dados.

Esta nova estrutura fica a dever-se às alterações introduzidas ao Código do IVA, através dos Decretos-Lei n.º 197/2012 e 198/2012, nomeadamente no que respeita à criação de novas regras para emissão e comunicação de faturas à Autoridade Tributária e Aduaneira, as quais implicaram, por seu turno, modificações nos documentos contabilísticos, novas obrigações, bem com a necessidade de exportação de novos dados, tal como lhe informámos na edição de novembro do «Construção & Materiais». ■



## Prevenção e combate ao furto e recetação de metais não preciosos com valor comercial



Entrou em vigor no passado dia 1 de outubro a Lei n.º 54/2012, que define os meios de prevenção e combate ao furto e recetação de metais não preciosos com valor comercial e prevê mecanismos adicionais e de reforço no âmbito da fiscalização da actividade de gestão de resíduos.

Nos termos do n.º 1 do artigo 2.º do referido diploma, os operadores em cujas instalações se procede ao armazenamento, tratamento ou valorização de metais não preciosos são obrigados a adoptar um sistema de segurança que inclua, no mínimo, um sistema de videovigilância para controlo efectivo de entradas e saídas nas instalações onde são recolhidos.

A adopção do sistema de videovigilância, que deverá conseguir preservar as imagens recolhidas pelo prazo de 90 dias, carece ainda de regulamentação, que igualmente estabelecerá o prazo para a sua implementação.

Os mesmos operadores são obrigados a efectuar e manter registo diário, em suporte papel ou informático (neste caso, no portal da Agência Portuguesa do Ambiente), relativo à proveniência do material, tipologia, identificação do transportador bem como destinatário final e os meios de pagamento utilizados nas transações em causa, incluindo a identificação do número de cheque e ou do número da transferência bancária, os quais deverão ser guardados durante, pelo menos, 5 anos.

Relativamente à sua aplicação às Regiões Autónomas, o diploma em apreço determina no seu artigo 13º, que «as disposições da lei referentes à ASAE são, nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, aplicadas com as devidas adaptações ao desempenho das entidades das respetivas administrações regionais, de acordo com as suas atribuições». ■

## Dados dos Censos revelam realidade preocupante sobre o estado de conservação do património imobiliário em Portugal

Perante uma estimativa que aponta para mais de 1,5 milhões de fogos a precisar de obras, integrados num universo total de mais de um milhão de edifícios com necessidades de intervenção, a CPCI – Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário, refere que se trata de números que revelam uma realidade preocupante em matéria de reabilitação urbana e arrendamento, que estando bem à vista de todos, é o resultado da inexistência de uma verdadeira cultura de reabilitação em Portugal.

A CPCI diz ainda que não constituiu qualquer surpresa verificar que mais de metade dos edifícios construídos até 1960 registam problemas com o seu estado de conservação e, de igual modo, que o facto de 1 em cada 5 edifícios construídos na década de 80 já evidenciar necessidades de conservação, demonstra a falta de uma política estratégica orientada para este domínio, onde o Estado deverá ter outras preocupações, designadamente com a segurança e com a adequada preservação do património edificado, para além da mera obtenção de receitas fiscais.

Destacando ainda a realidade do Arrendamento, mercado que é essencial, a Confederação diz que é dramático que, nos últimos 10 anos, em que se assistiu a um forte recuo da construção nova e, simultaneamente, a um quase desaparecimento do crédito imobiliário, o segmento do arrendamento tenha registado um recuo. O peso deste mercado, que já era o segundo mais baixo em toda a Europa, desceu dos 20,8% registados em 2001, para 19,4% em 2011. Dos 779 mil fogos arrendados em Portugal, 326 mil, ou seja, 42%, tem rendas de valor inferior a 150,00 euros e 268 mil correspondem a contratos de arrendamento anteriores a 1990, números que evidenciam bem as fragilidades existentes.

O mau estado a que chegaram muitos dos nossos centros urbanos, obsoletos, degradados e desertos, não pode ser uma espécie de antevisão do estado a que, dentro de 20 anos, chegará o resto do País, pelo que a CPCI defende que é tempo de seguir os exemplos dos restantes países europeus e concretizar uma aposta efetiva, adotando medidas eficazes de incentivo à reabilitação, à manutenção e melhoria da eficiência energética que, no contexto atual, podem representar um importante impulso à atividade económica e ao emprego. ■



# Atividade Associativa

## Eleitos Órgãos Sociais da AICOPA para o triénio 2013-2015



Em conformidade com os estatutos da AICOPA – Associação dos Industriais de Construção Civil e Obras Públicas dos Açores, realizou-se durante a Assembleia Geral da passada sexta-feira, decorrida no Hotel Ponta Delgada, na cidade de Ponta Delgada, a eleição dos novos membros dos Órgãos Sociais da Associação para o triénio 2013-2015.

Ao ato eleitoral decorrido concorreram duas Listas, denominadas por «Lista A» e «Lista B», sendo estas respetivamente encabeçadas pelo Dr. Pedro Marques, em representação da empresa Marques, S.A., e pelo Sr. Pedro Correia em representação da empresa Jacinto Ferreira Correia & Filhos Lda – Hiper Boavista Lojas Papagaio.

A Lista A saiu vencedora do sufrágio dos associados, cuja participação foi exercida por 86% do universo total de empresas em condições de cumprir o seu direito de voto.

No ato eleitoral, e somando os votos diretos das empresas presentes com a votação por correspondência por parte das demais empresas associadas, a Lista A arrecadou 60% dos votos, enquanto 40% dos votantes atribuíram o seu voto à Lista B.

Deste modo, e para os próximos três anos de mandato, as empresas Marques, S.A., Sociedade Técnica Açoriana, Lda., e Fácil – Fornecedores Açoreanos do Comércio e Indústria, Lda., exercerão as funções de Presidência da Direção, Assembleia Geral e Conselho Fiscal, respetivamente. ■



**A AICOPA deseja-lhe  
Boas Festas  
e um Próspero Ano Novo!**

## Circulares novembro 2012

- 75 - Atividade Associativa Assembleia Geral Eleitoral - Apresentação de Listas e envio de Boletim de Voto para efeito de «voto por correspondência»;
- 76 - Atividade Associativa Assembleia Geral Eleitoral - Informações complementares: Envio de minuta de credencial para efeitos de voto presencial;
- 77 - Concursos Públicos Portos dos Açores, S.A., Câmara Municipal da Madalena do Pico (retificação) e Câmara Municipal das Velas;
- 78 - Atividade Associativa Órgãos Sociais da AICOPA para o triénio 2013-2015;
- 79 - Legislação Novas regras em matéria de faturação a partir de 1 de janeiro de 2013;
- 80 - Legislação Coeficiente de actualização de renda dos diversos tipos de arrendamento para vigorar durante o ano de 2013;
- 81 - Concursos Públicos Câmara Municipal das Lajes das Flores, Estado Maior da Força Aérea (Ministério da Defesa Nacional) e Direção Regional da Cultura (retificação).