

DUE-DILIGENCE NA CONSTRUÇÃO

Andrzej Foremny

Ewa Karasińska

Arnab Mukherjee

Paweł O. Nowak

Piotr R. Nowak

Dariusz Okolski

Jerzy Rosłon

Jolanta Sobotka

Stanisław Więckowski

Polónia, Reino Unido, 2014

Projecto financiado com o apoio da Comissão Europeia. A informação contida nesta publicação (comunicação) vincula exclusivamente o autor, não sendo a Comissão responsável pela utilização que dela possa ser feita.

Este manual faz parte da Biblioteca dos Gestores da Construção – um conjunto de livros em diversos temas da vasta área de gestão na construção. Os livros foram criados no âmbito dos Projetos Leonardo da Vinci n.º.: PL/06/B/F/PP/174014; 2009-1-PL1-LEO05-05016 e 2011-1-PL1-LEO05-19888, intitulados: “COMMON LEARNING OUTCOMES FOR EUROPEAN MANAGERS IN CONSTRUCTION, phases I, II and III – CLOEMC” “RESULTADOS COMUNS DA APRENDIZAGEM PARA GESTORES EUROPEUS DA CONSTRUÇÃO, fases I, II e III – CLOEMC”. o Departamento de Engenharia e Gestão de Construção da Faculdade de Engenharia Civil da Universidade Técnica de Varsóvia foi a entidade promotora dos projetos.

As seguintes organizações foram parceiras no projeto CLOEMC I:

- AEEBC (Bélgica),
- Universidade Politécnica de Valência (Espanha),
- CIOB (Irlanda),
- PABM (Polónia),
- PBCP (Polónia),
- Universidade de Salford (Reino Unido),
- CIOB (Reino Unido).

O objetivo deste projeto foi criar sete manuais iniciais contendo toda a informação necessária para desenvolver as capacidades da engenharia civil no campo da gestão da construção. Os seguintes manuais foram desenvolvidos no projeto CLOEMC I (entre parêntesis encontra-se uma estimativa do número de horas didáticas necessárias para ensinar os conteúdos de cada manual):

M1: GESTÃO DE PROJETOS NA CONSTRUÇÃO (100),

M2: GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS NA CONSTRUÇÃO (100),

M3: PARCERIAS NA CONSTRUÇÃO (100),

M4: GESTÃO DE NEGÓCIOS NAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO (100),

M5: GESTÃO IMOBILIÁRIA (100),

M6: GESTÃO ECONÓMICA e FINANCEIRA NA CONSTRUÇÃO (240),

M7: GESTÃO DA CONSTRUÇÃO (100).

Os manuais criados encontram-se disponíveis em três línguas: polaco, espanhol e inglês. Os manuais podem ser usados como material didático para os estudantes de cursos de pós-graduação e estudos regulares nas três línguas. Os graduados dos cursos receberão um certificado reconhecido por todas as organizações – membros da AEEBC, associação de gestores da construção de uma dúzia de países. a representante polaca na AEEBC é a Associação Polaca de Gestores de edifícios, com sede em Varsóvia.

Os parceiros do projeto CLOEMC II foram:

- Universidade Técnica de Darmstadt (Alemanha),
- Universidade do Minho (Portugal),
- CIOB (Reino Unido),
- AEEBC (Bélgica),
- PBCP (Polónia).

No âmbito da segunda parte do projeto desenvolveram-se os seguintes manuais:

M8: GESTÃO DE RISCO (130)

M9: GESTÃO DE PROCESSO – CONSTRUÇÃO DE MÁ QUALIDADE (90),

M10: MÉTODOS INFORMÁTICOS NA CONSTRUÇÃO (80),

M11: PROJETOS EM REGIME DE PPP NA CONSTRUÇÃO (80),

M12: GESTÃO DO VALOR NA CONSTRUÇÃO (130),

M13: PROJETOS DE CONSTRUÇÃO – BOAS PRÁTICAS (80),

Os manuais foram preparados em quatro línguas: polaco, português, alemão e inglês. Os parceiros do projeto CLOEMC III foram:

- Universidade Técnica de Darmstadt (Alemanha),
- Universidade do Minho (Portugal),
- CIOB (Reino Unido),
- Universidade Thomas More Kempen (Bélgica),
- AEEBC (Bélgica),
- PABM (Polónia).

No âmbito da terceira parte do projeto desenvolveram-se os seguintes manuais:

M14: DUE-DELIGENCE NA CONSTRUÇÃO (100),

M15: PSICOLOGIA E MOTIVAÇÃO NA ATIVIDADE DA CONSTRUÇÃO (100),

M16: ÉTICA E PROFISSIONALISMO NA CONSTRUÇÃO (100),

M17: SUSTENTABILIDADE NA CONSTRUÇÃO (100),

M18: SEGURANÇA E SAÚDE NA CONSTRUÇÃO (100),

M19: GESTÃO DAS PATOLOGIAS E MANUTENÇÃO DE EDIFÍCIOS (100).

Os manuais foram preparados em quatro línguas: polaco, português, alemão, francês e inglês.

O âmbito de conhecimento apresentado nos manuais é necessário nas atividades dos gestores – engenheiros civis, empresas de gestão nas condições da economia de mercado moderna. Os manuais são aprovados pela associação Europeia AEEBC como uma base de reconhecimento das qualificações do gestor. O conhecimento moderno apresentado nos manuais, no campo da gestão na construção, é um dos pré-requisitos para se obter os cartões EurBE (Especialista Europeu em Edifícios), um certificado profissional que mostra o nível de qualificação de um gestor de construção na EU. Os manuais destinam-se a gestores – engenheiros civis, estudantes a completar os estudos de pós-graduação “Gestão na construção” e estudantes a completar os estudos na construção. As pós-graduações são um programa reconhecido, e os graduados recebem certificados reconhecidos por 17 organizações nacionais, membros da AEEBC.

MAIS INFORMAÇÃO:

- Acerca do projeto: www.leonardo.il.pw.edu.pl
- Acerca do CARTÃO EurBE: www.aeebc.org

INDICE

CAPÍTULO 1		
INTRODUÇÃO – OS RESULTADOS DA APRENDIZAGEM	10	
(P. O. NOWAK)		
CAPÍTULO 2		
INFORMAÇÕES BÁSICAS SOBRE A EMPRESA		
DE CONSTRUÇÃO	12	
(A. MUKHERJEE, P. R. NOWAK)		
2.1. A ESTRUTURA LEGAL PARA UM NOVO		
NEGÓCIO NO REINO UNIDO		12
2.1.1. Visão	12	
2.1.2. Tipos de negócio	12	
2.1.3. Como criar uma sociedade por quotas	15	
2.1.4. Como iniciar como uma parceria de negócios	16	
2.2. INICIAR UMA EMPRESA OU ORGANIZAÇÃO		
E O IMPOSTO SOBRE AS SOCIEDADES		19
2.2.1. Novas empresas e organizações e IRC.....	19	
2.2.2. Registrar a nova empresa na Companies House.....	20	
2.2.3. Informar o HMRC que a nova sociedade por quotas está ativa	20	
2.2.4. Registo no HMRC para pagamento de outras taxas.....	21	
2.2.5. Quem está sujeito a IRC.....	23	
2.2.6. Prazos e requisitos para IRC	25	
2.2.7. IVA – Visão global	27	
2.3. ADMINISTRAÇÃO DE UMA SOCIEDADE POR QUOTAS		30
2.3.1. Responsabilidades dos administradores.....	30	
2.3.2. Retirar capital de uma sociedade por quotas.....	31	
2.3.3. Mudanças na empresa que devem ser reportadas	32	
2.3.4. Empresa e registos contabilísticos	34	
2.3.5. Relatório anual da empresa	35	
2.3.6. Sinalização, artigos de papelaria e material promocional	36	
2.4. CONTRATOS DE TRABALHO.....		39
2.4.1. Visão global	39	
2.4.2. Termos do contrato	39	
2.4.3. As convenções coletivas	40	
2.4.4. Declaração com dados do emprego (Written statement)	40	

2.4.5. Problemas com uma declaração escrita	42
2.5. BULLYING E ASSÉDIO NO LOCAL DE TRABALHO	43
2.5.1. A lei.....	43
2.5.2. O que devem os funcionários fazer em caso de bullying ou assédio	43
2.5.3. Responsabilidades dos empregadores.....	44
2.6. TRANSFERÊNCIAS DE EMPRESAS, AQUISIÇÕES E REGULAMENTAÇÃO TUPE	44
2.6.1. Visão global	44
2.6.2. Consulta e informação	46
2.6.3. Transferências de contratos de trabalho.....	47
2.6.4. Despedimentos.....	49
2.6.5. Informações sobre os funcionários durante as transferências.....	49
2.6.6. Empresas insolventes.....	50
2.6.7. Funcionários a trabalhar no exterior	50
2.6.8. Ajuda e aconselhamento	51
2.7 REFERÊNCIAS.....	52
CAPÍTULO 3	
GOVERNANÇA E CONTROLO DAS AUTORIDADES	53
(A. MUKHERJEE, P. R. NOWAK)	
3.1. CONTEXTUALIZAÇÃO.....	53
3.2. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL	54
3.3. GOVERNANÇA CORPORATIVA	55
3.4. MECANISMOS DE CONTROLO PARA EMPRESAS.....	59
3.5. REGIMES DE ACREDITAÇÃO	59
CAPÍTULO 4	
DUE-DILIGENCE - APLICAÇÃO.....	63
4.1. DUE-DILIGENCE NA PRÉ-QUALIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DE EMPREITEIROS EM PROJETOS DE CONSTRUÇÃO	63
(J. ROSŁON)	
4.1.1. Definição de qualificação prévia.....	63
4.1.2. Vantagens da pré-qualificação	68
4.1.3. Perspetiva global da pré-qualificação	68
4.1.4 Critérios de qualificação	69
4.1.5. Importância dos critérios individuais.....	71

4.1.6. Modelos de recolha/compilação de informação.....	72
4.1.7. Métodos de avaliação preliminar de empreiteiros	72
4.1.8 Referências.....	81
4.2 PESQUISA NOS RECURSOS MATERIAIS DA EMPRESA	82
(J. SOBOTKA)	
4.3. ANÁLISE DOS RECURSOS HUMANOS DA EMPRESA.....	86
(E. KARASIŃSKA)	
4.3.1. Auditoria à documentação da empresa	86
4.3.2. Modelo de análise de um contrato de trabalho.....	99
4.4. DUE DILIGENCE LEGAL DE UMA EMPRESA DE CONSTRUÇÃO	101
(D. OKOLSKI)	
CAPÍTULO 5	
POLÍTICAS AMBIENTAIS E DE SUSTENTABILIDADE PARA EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO	108
(A. MUKHERJEE, P. R. NOWAK)	
5.1. QUESTÕES CONTEXTUAIS	108
5.2. O PAPEL DAS AGÊNCIAS AMBIENTAIS	110
5.3. DESENVOLVIMENTO NO LOCAL CORRETO E DE FORMA CORRETA	111
5.4. REDUÇÃO DA POLUIÇÃO E DOS RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO.....	112
5.5. MELHORIA DA EFICIÊNCIA AMBIENTAL DOS EDIFÍCIOS	113
5.6. AUMENTO DAS COMPETÊNCIAS E EXPERIÊNCIAS DE DESENVOLVIMENTO.....	113
5.7. LIDERANÇA PELO EXEMPLO DA AGÊNCIA	114
5.8. POLÍTICA AMBIENTAL	114
5.9. SUSTENTABILIDADE PARA EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO	116
5.10. A IMPORTÂNCIA DESTA POLÍTICA	116
5.11. CONSIDERAÇÕES PARA EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO	117
5.12. POLÍTICA AMBIENTAL E DE SUSTENTABILIDADE	119
5.13. POLÍTICA DE SUSTENTABILIDADE E RESPONSABILIDADE E PLANO DE AÇÃO.....	122

CAPÍTULO 6

PREVISÕES DE DESENVOLVIMENTO DA EMPRESA 124
(J. SOBOTKA)

6.1. RISCOS DOS EMPRESÁRIOS QUE INVESTEM

NO MERCADO IMOBILIÁRIO..... 124

**6.1.1. As mudanças no ciclo de negócios no mercado
imobiliário e os riscos dos projeto de investimento..... 124**

**6.1.2. Oferta e procura em segmentos selecionados
do mercado imobiliário..... 134**

**6.1.3. Desenvolvimento do mercado de unidades
de armazenagem 135**

6.1.4. Riscos da empresa e localização do imóvel 137

6.1.5 Resumo 143

CAPÍTULO 7

CASOS DE ESTUDO..... 144

7.1 CASO DE ESTUDO 1: GLOSSÁRIO DOS IMPOSTOS

SOBRE AS EMPRESAS 144

(A. MUKHERJEE, P.R.NOWAK)

7.2. CASO DE ESTUDO 2: DUE DILIGENCE AMBIENTAL..... 157

(A. FOREMNY)

7.2.1. Introdução 157

7.2.2. Fase I da Due Diligence ambiental 158

7.2.3. Fase II da Due Diligence ambiental..... 172

7.2.4. Referências..... 174

CAPÍTULO 1

INTRODUÇÃO – OS RESULTADOS DA APRENDIZAGEM

(P. O. NOWAK)

Este manual apresenta os aspetos relacionados com o processo de *due diligence*, como o procedimento de verificação do estatuto da empresa de construção em termos de compra, aquisições ou possíveis cooperações que estejam planeadas.

O capítulo 2 apresenta informações básicas sobre empresas de construção civil, com base num dos mais antigos sistemas legais e industriais – o sistema britânico. São apresentados diferentes tipos de negócios, com especial atenção para o mais comum na indústria da construção civil – as sociedades de responsabilidade limitada. São descritas formas de constituição de sociedades (documentos e responsabilidades), bem como a execução de uma sociedade anónima e as suas responsabilidades legais, sociais e financeiras.

O capítulo 3 está relacionado com a liderança e controlo da empresa por diferentes tipos de autoridades, que reúnem informações sobre a empresa, em muitos casos, à disposição do público (importante no caso da execução do processo de *due diligence*).

O capítulo 4 apresenta os métodos que podem ser utilizados para a avaliação da empresa de construção civil, não só para fins de aquisição ou fusão, mas também para os casos onde se pretende escolher uma empresa adequada para cooperação. Este capítulo expõe e discute os critérios de pré-qualificação mostrando vários modelos matemáticos para uma avaliação quantitativa imparcial (como métodos baseados em PERT ou modelos ANP). A segunda parte do capítulo 4 está relacionada com a técnica de *due diligence* (como verificar os recursos materiais da empresa, com exemplos baseados na lei polaca). A terceira parte do capítulo 4 está relacionada com a análise dos recursos humanos na empresa de construção (quais as questões que dizem respeito ao pessoal da empresa devem ser consideradas durante a *due diligence*, como os sistemas de remuneração, os acidentes de trabalho, etc.) A parte final do capítulo 4 refere-se à verificação da parte legal da empresa de construção através da técnica de *due diligence* (ou seja, a verificação dos contratos, direitos de propriedade intelectual).

O capítulo 5 centra-se numa das questões mais importantes da atualidade, a verificação dos estatutos e políticas da empresa de construção em termos de proteção do ambiente e da sustentabilidade (com exemplos da indústria de construção britânica, mas relacionado com as normas legais na maioria dos países da UE).

O capítulo 6 discute a previsão de desenvolvimento da empresa, especialmente em termos de avaliação dos bens imóveis da empresa de construção civil, sendo objeto de avaliação *due diligence* (propriedades como armazéns, edifício de escritórios, terrenos, etc.). São analisados ainda os riscos relacionados com a compra e, em seguida, é apresentado o domínio dessas propriedades.

O Capítulo 7 apresenta o estudo de um caso relacionado com a *due diligence* ambiental. Finalmente, neste capítulo, o leitor encontrará o chamado " glossário dos impostos sobre as sociedades", com uma explicação dos termos geralmente utilizados durante o processo de *due diligence*.

CAPÍTULO 2

INFORMAÇÕES BÁSICAS SOBRE A EMPRESA DE CONSTRUÇÃO

(A. MUKHERJEE, P. R. NOWAK)

2.1. A ESTRUTURA LEGAL PARA UM NOVO NEGÓCIO NO REINO UNIDO

2.1.1. Visão

Quando se inicia um novo negócio é necessário escolher uma estrutura de negócio.

A estrutura escolhida irá definir as responsabilidades legais, tais como:

- Os documentos a preencher na abertura da empresa,
- Os impostos a gerir e a pagar,
- A forma de assumir pessoalmente o lucro da empresa,
- As responsabilidades pessoais quando a empresa tem uma perda.

2.1.2. Tipos de negócio

A maioria das empresas do Reino Unido são:

- empresários em nome individual,
- sociedades por quotas,
- parcerias comerciais.

Quando a intenção é estabelecer uma pequena organização, como um clube desportivo ou um grupo voluntário, sem o objetivo de fazer lucro, existe a opção de formar uma "associação sem personalidade jurídica".

Existem também empresas sociais - estruturas legais que são específicas para as empresas que ajudam as pessoas ou comunidades.

Empresário em nome individual

Um empresário em nome individual é o dono do seu negócio, como individual. Após o pagamento dos impostos todo o lucro pertence ao empresário.

Um empresário em nome individual poderá contratar pessoal, não significa que trabalhe sozinho, apenas que é o responsável pelo negócio.

Responsabilidades legais

Um empresário em nome individual é responsável por:

- eventuais perdas da sua empresa
- gastos da empresa, como material ou equipamentos
- manter os registos de compras e vendas do negócio

Como se tornar empresário em nome individual

É necessário fazer o registo no *HM Revenue & Customs (HMRC)* logo após o início do negócio.

Se a inscrição só for feita depois do dia 5 de outubro, no segundo ano fiscal da empresa, poderá ser cobrada uma multa.

Exemplo

Se a atividade como trabalhador independente iniciar durante o ano fiscal de 2013 a 2014, o registo tem de ser feito antes de 5 de outubro de 2014.

Responsabilidades fiscais de um empresário em nome individual

Deve:

- enviar a declaração de impostos, todos os anos
- pagar o imposto de rendimento sobre os lucros da empresa
- pagar a segurança social

Se a previsão do volume de negócios for superior a £ 77,000 por ano é necessário fazer o registo para efeitos do IVA.

Sociedade por quotas

A sociedade por quotas é uma das opções para criação de uma empresa.

É responsável por si só por tudo o que a compõe, e as finanças da empresa estão separadas das finanças pessoais.

Após o pagamento dos impostos, qualquer lucro adquirido é de propriedade da empresa. Posteriormente, a empresa poderá partilhar os lucros.

Propriedade

Todas as sociedade por quotas têm "membros" - pessoas ou organizações que possuem quotas na empresa.

Os administradores são os responsáveis pela gestão da empresa. É frequente que os diretores tenham quotas da empresa mas nem sempre esta situação acontece.

Responsabilidades legais

Existem muitas responsabilidades legais envolvidas no cargo de diretor e na gestão de uma sociedade por quotas.

Isto significa que as responsabilidades dos acionistas para com os passivos financeiros da empresa são limitadas ao valor das quotas que possuem.

Exemplo

Uma sociedade por quotas dividida em cem partes no valor de £ 1 cada parte. Existem dois sócios com 50 ações cada e ambos pagaram 25.

Se a empresa falir, o máximo que os acionistas têm de pagar das suas contas pendentes é de £ 50 - que corresponde ao valor das restantes 25 partes que cada um não tinha pago.

Os diretores da empresa não são pessoalmente responsáveis pelas dívidas desta, desde que não tenham violado a lei.

Outros tipos de empresa

A maioria das empresas são empresas privadas limitadas por ações. Existem três outros tipos.

Sociedade privada limitada por garantia

Diretores ou acionistas são financeiramente responsáveis até um montante específico, se a empresa falir.

Sociedade de responsabilidade ilimitada

Diretores ou acionistas são responsáveis por todas as dívidas, se a empresa falir.

Empresa pública (Public limited company – PLC)

A empresa pública difere da sociedade de responsabilidade limitada, a sociedade mais comum, principalmente na medida em que pode ceder as suas ações ao público. Contudo, muitas das PLCs são efetivamente de propriedade privada até ao momento em que se registam na *London Stock Exchange* ou no *Alternative Investments Market AIM*.

Uma PLC não tem a obrigação de ceder as suas ações ao público nem de se tornar uma sociedade registada. É ainda possível converter sociedade de responsabilidade limitada numa empresa pública, e vice-versa. Muitas empresas que se tornaram PLCs registadas foram inicialmente sociedades anónimas.

Pontos-chave:

- A PLC é o único tipo de empresa que pode conceder as suas ações ao público,
- Pode ser inserida na Bolsa de Valores,
- Pode realizar qualquer natureza de negócio,
- Pode operar em qualquer lugar do mundo,
- Os acionistas têm responsabilidade limitada,
- Na maioria dos casos, pode ser constituída em poucas horas,
- Escolha do próprio nome,
- Compromisso de alto capital inicial.

Condições especiais:

- As PLCs devem ter um capital mínimo emitido de £ 50.000;
- Pelo menos 25% (£ 12.500) deste capital mínimo deve ser pago integralmente antes do serviço de registo de empresas poder emitir um certificado para início da atividade. Este certificado deve ser emitido antes da empresa iniciar as transações comerciais;
- A PLC deve ter pelo menos dois diretores;
- A PLC deve ter um *Secretário da Empresa*, com a qualificação profissional necessária.

2.1.3. Como criar uma sociedade por quotas

É necessário registar a empresa na *Companies House* e informar o *HM Revenue & Customs (HMRC)* do início da atividade.

A cada ano fiscal, a empresa deve:

- reunir as contas oficiais,
- enviar à *Companies House* um *relatório anual* (annual return),
- enviar a declaração de impostos ao *HMRC*.

Se a previsão do volume de negócios for superior a £ 77,000 por ano é necessário fazer o registo para efeitos de IVA.

O diretor de uma sociedade por quotas, deve:

- preencher a declaração de impostos, todos os anos,
- se receber um salário, deve pagar a segurança social através do sistema *PAYE*.

Parceria de negócios "comum"

Numa parceria de negócios, os intervenientes devem partilhar pessoalmente as responsabilidades para com a empresa.

Há uma partilha dos lucros e cada sócio paga o imposto sobre a sua parte dos lucros.

Na Escócia as parcerias (conhecidas como " firms ") são diferentes pois têm uma "personalidade jurídica" separada para cada parceiro individual.

Responsabilidades legais

Cada sócio é responsável por:

- eventuais perdas da empresa
- gastos da empresa, como material ou equipamentos

Para não ser pessoalmente responsável pelas perdas de uma empresa, a opção pode passar por constituir uma sociedade em comandita ou parcerias de responsabilidade limitada.

Um sócio não tem que ser uma pessoa real. Por exemplo, uma sociedade em comandita conta como uma "pessoa coletiva", que poderá ser também sócio de uma parceria.

2.1.4. Como iniciar como uma parceria de negócios

Primeiramente, é necessário escolher um representante da empresa. Este representante será responsável por manter os registos de negócios e gerir as declarações fiscais.

Inscrições para o representante da empresa

O representante da empresa indicado deve registar a parceria no *HM Revenue & Customs*. Com este registo a empresa inscreve-se automaticamente no sistema *Self Assessment* (preenchimento da declaração fiscal) do *HM Revenue & Customs*.

Inscrições dos outros sócios

Após o início do negócio, os restantes sócios devem inscrever-se, o mais cedo possível, para pagamento do seu imposto pessoal e da segurança social da sua parte do lucro.

Se a inscrição só for feita depois do dia 5 de outubro, no segundo ano fiscal da empresa, poderá ser cobrada uma multa.

Exemplo

Se iniciarmos uma sociedade ou nos tornámos sócios de alguma empresa, durante o ano fiscal 2012-2013, o registo deverá ser feito antes de 5 de outubro de 2013.

Responsabilidades fiscais das sociedades

O representante da empresa deve:

- Enviar a declaração de impostos da empresa, todos os anos.

Os restantes sócios devem:

- enviar a sua declaração de impostos pessoal, todos os anos,
- pagar o imposto de rendimentos sobre a sua participação nos lucros da empresa,
- pagar a segurança social.

Se a previsão do volume de negócios for superior a £ 77,000 por ano é necessário fazer o registo para efeitos do IVA.

Sociedade em comandita e parcerias de responsabilidade limitada

Sociedades de responsabilidade limitada

Os sócios de uma parceria de responsabilidade limitada não são pessoalmente responsáveis pelas dívidas que a empresa não consegue pagar. A responsabilidade de cada sócio é limitada ao montante de dinheiro que investiu na empresa.

As parcerias de responsabilidade limitada, geralmente são criadas por empresas de serviços profissionais, como advogados ou contabilistas.

O *website* da *Companies House* tem informações acerca da criação de uma parceria de responsabilidade limitada.

Sociedades em comandita

Numa sociedade em comandita, as responsabilidades pelas dívidas é desigualmente dividida pelos sócios. Isto significa que:

- sócios "gerais" podem ser pessoalmente responsáveis por todas as dívidas das parcerias
- sócios "em comandita" só são passíveis até ao montante que inicialmente investiram no negócio

O *website* da *Companies House* tem informações acerca da criação de uma sociedade em comandita.

Impostos numa Sociedade em comandita e numa parceria de responsabilidade limitada

Todos os anos, a empresa deve enviar a declaração de impostos da empresa ao *HM Revenue & Customs (HMRC)*.

Todos os sócios devem:

- enviar a sua declaração de impostos, anualmente,
- pagar imposto de rendimentos sobre a sua participação nos lucros,
- pagar a segurança social.

Se a previsão do volume de negócios for superior a £ 77,000 por ano é necessário fazer o registo para efeitos do IVA.

Associação não incorporada

Uma "associação não incorporada" é uma organização criada por meio de um acordo entre um grupo de pessoas que se unem por um motivo que não o de fazer lucro, por exemplo, um grupo voluntário ou um clube desportivo.

Não é necessário registar uma associação não incorporada, e não há nenhum custo na sua criação.

Não é considerada uma estrutura legal e como tal a associação não é reconhecida pela lei. Os membros individuais são pessoalmente responsáveis por quaisquer dívidas e obrigações contratuais.

Contratação de pessoal pela primeira vez

Quando se empregam pessoas pela primeira vez devem ser seguidos seis passos:

1. Decidir o ordenado do funcionário - é necessário pagar pelo menos o Salário Mínimo Nacional (SMN).
2. Verificar se os candidatos ao emprego têm o direito legal de trabalhar no Reino Unido. (Poderão ainda ter de ser feitas outras averiguações acerca do emprego).
3. Fazer um seguro de trabalho - é necessário um seguro de responsabilidade civil. Este seguro deve cobrir pelo menos £ 5 milhões e precisa de ser contratado a um "segurador autorizado" - pode ser encontrado online.
4. Disponibilizar os detalhes do trabalho (incluindo os termos e condições), por escrito, ao funcionário. Se o contrato de trabalho for superior a um mês, é preciso fornecer ao trabalhador uma declaração de emprego nos seus primeiros 2 meses de trabalho.
5. Informar o HM Revenue & Customs (HMRC), registando-se como empregador - este registo pode ser feito até 4 semanas antes dos pagamentos aos novos funcionários.
6. Fornecer a cada funcionário um recibo de pagamento onde constam as deduções feitas pela empresa, como impostos, segurança social e amortizações de empréstimos estudantis.

2.2. INICIAR UMA EMPRESA OU ORGANIZAÇÃO E O IMPOSTO SOBRE AS SOCIEDADES

Com a criação de uma nova empresa ou organização é preciso informar o *HM Revenue & Customs (HMRC)* se é responsável por pagar IRC, pagar os devidos impostos e preencher a declaração de impostos da empresa atempadamente. Os requisitos de imposto sobre as sociedades do *HMRC* são separados dos requisitos necessários para a *Companies House*.

2.2.1. Novas empresas e organizações e IRC

Quando se cria uma nova empresa ou organização que é passível de IRC, deve-se:

- informar o *HMRC* de que a empresa ou organização está "ativa" até três meses após o início da atividade,

- pagar todos os impostos sobre as sociedades dentro do prazo e eletronicamente,
- apresentar, online, a declaração de impostos da empresa para cada período contabilístico.

2.2.2. Registrar a nova empresa na Companies House

A sociedade por quotas passa a existir quando é associada ou 'registada' na *Companies House*. Estas sociedades devem apresentar alguns documentos na *Companies House* quando são registadas pela primeira vez e de uma forma contínua (normalmente anual). Os requisitos da *Companies House* são diferentes daqueles que a empresa precisa cumprir para fins da declaração fiscal do *HMRC*.

Quando uma empresa se regista na *Companies House* esta comunica ao *HMRC* o registo da nova empresa. Contudo, se a inscrição for feita através do serviço de registo online da *Companies House* a empresa fica "ativa" no momento da inscrição, por exemplo, no início do negócio, pode-se optar por fornecer as informações legais ao *HMRC* quando a empresa se torna ativa.

O *HMRC* usa as informações que recebeu da *Companies House* para criar um registo informático da empresa, atribuindo -lhe um número de referência conhecido como *Unique Taxpayer Reference* (UTR). O *HMRC*, envia o formulário CT41G (IRC - Informações para Novas Empresas) para a sede da empresa. Este formulário inclui o UTR da empresa, que deve ser mantido num local seguro pois é necessário para todos os contatos com o *HMRC*. O formulário refere também as informações sobre o registo da empresa e sugere outras implicações fiscais que a empresa possa precisar de considerar.

O CT41G deve ser lido cuidadosamente para que as medidas nele descritas sejam prontamente tomadas. Os pontos seguintes abordam as principais etapas a seguir.

2.2.3. Informar o HMRC que a nova sociedade por quotas está ativa

É necessário informar o *HMRC* de que a empresa está ativa, para efeitos de imposto sobre as sociedades, até aos três meses depois do início de atividade empresarial. A forma mais fácil de informar o *HMRC* de que a sociedade está ativa é através da internet, utilizando uma das seguintes opções:

- O registo conjunto no serviço online do site da Companies House,
- Serviço de registo on-line do HMRC.

Atenção: É necessário ter uma conta separada no Portal do Governo (ID de utilizador e senha) para cada empresa a registar no *HMRC*. Desta forma,

o *HMRC* pode automaticamente registar a empresa para efeitos de IRC on-line uma vez que o pedido de registo já foi processado.

O serviço online do *HMRC* pode ainda ser usado para:

- fornecer as informações legais necessárias para a empresa se tornar ativa no *HMRC*, se estas informações já não tiverem sido dadas através do serviço da *Companies House*
- registar a empresa para o imposto PAYE (Pay As You Earn) e para o IVA, ao mesmo tempo (ver a secção seguinte)
- alterar o nome abreviado da empresa – os registos informáticos do *HMRC* não conseguem armazenar nomes com mais de 56 caracteres (letras e espaços), por outro lado a empresa pode preferir um nome diferente do escolhido pelo *HMRC*.

O que acontece em seguida?

O *HMRC* irá atualizar os registos de computador para reproduzir as informações adicionais que foram fornecidas. Com toda a informação atualizada o *HMRC* confirma os prazos que a empresa tem para o pagamento de IRC e para o envio eletrónico das declarações fiscais.

Se tiver sido utilizado o serviço online do *HMRC*, a empresa ficará automaticamente inscrita para o IRC online. Será enviado um código de ativação (ou PIN) pelo correio - no prazo de sete dias após o registo. O código deve ser ativado online e guardado para que mais ninguém possa aceder aos serviços online da empresa.

Se tiver sido utilizado o serviço de registo da *Companies House*, ou se as informações tiverem sido fornecidas por escrito no *HMRC*, é necessário fazer inscrição e ativar o IRC de forma separada. Até que esta inscrição seja feita, não é possível apresentar a declaração de rendimentos online bem como usar quaisquer outros recursos do serviço através da internet.

Se tiver sido utilizado o serviço de registo da *Companies House*, é necessário ainda configurar e ativar a declaração fiscal da empresa online. Sem este serviço ativo não é possível apresentar a declaração online nem usar quaisquer outros recursos do serviço na internet.

2.2.4. Registo no HMRC para pagamento de outras taxas

A empresa precisa ainda de ser registada para pagamento de outros impostos, como o *PAYE* e o IVA.

A empresa é o empregador dos seus diretores e funcionários. E, como empregador, deve deduzir as contribuições à segurança social (NICs) e o imposto *PAYE* dos seus diretores e funcionários. Se os trabalhadores possuírem um salário acima de determinado limite é necessário pagar a categoria 1do NICs.

Pode ser necessário registar a empresa para efeitos de IVA se o volume de negócios anual for superior ao limite. Este registo pode ser feito de forma voluntária.

O diretor da empresa preenche uma declaração de imposto para informar o *HMRC* dos seus rendimentos e das suas despesas.

Novos clubes, sociedades, associações e IRC

Os vários requisitos para informar o *HMRC* que uma empresa é responsável por IRC, paga os devidos impostos sobre as sociedades e preenche a declaração de impostos online e em tempo útil também se aplicam aos clubes de membros, aos clubes da comunidade de desportos amadores, às sociedades, associações e outras entidades não incorporadas.

Se uma organização é responsável por IRC é obrigatório informar o *HMRC* e preencher o formulário CT41G (*Clubs*) (ver abaixo). Esta informação tem de ser fornecida independentemente de já terem sido fornecidas informações em outras áreas do *HMRC*, como no imposto *PAYE*, ou em outro organismo, como a *Charity Commission*.

Depois de informar o *HMRC* de que a organização está sujeita a IRC, este envia um formulário CT41G (*Clubs*) onde consta o UTR da empresa. A empresa preenche este formulário e envia-o para o serviço de finanças.

Aos clubes e sociedades com "muito pequenas obrigações fiscais" (designados como clubes 'pequenos') o *HMRC* geralmente não obriga ao registo da declaração de impostos. Sujeita a certas condições, o *HMRC* pode considerar a organização como "dormente" para efeitos de IRC.

Assuntos fiscais com o *HMRC* através de um contabilista

A organização pode nomear um contabilista ou consultor fiscal - conhecido no *HMRC* como um agente – em nome da sociedade, quando esta inicia uma nova empresa ou organização e para todos os seus outros assuntos de impostos sobre as sociedades. Por exemplo, o agente pode informar o *HMRC* de que a empresa está ativa.

Registos de IRC

Se uma empresa ou organização está sujeita a IRC é obrigada a guardar os registos de negócios da empresa para apresentar a declaração de impostos e para calcular o montante de IRC a pagar.

2.2.5. Quem está sujeito a IRC

São sujeitos a IRC as sociedades por quotas e algumas organizações.

Se uma empresa ou organização está sujeita a IRC é preciso mais do que apenas pagar o valor correto do imposto a cada ano. O necessário a fazer depende da empresa ou organização estar "ativa" (por exemplo, exercer atividade, negócios, ou obter rendimentos) ou estar "dormente" (por exemplo, não exercer, ou não comercializar).

Quem está sujeito aos requisitos do IRC?

As seguintes sociedades e organizações não incorporadas estão sujeitas a IRC:

- sociedades constituídas no Reino Unido,
- empresas estrangeiras com sede permanente no Reino Unido,
- clubes de membros, tais como clubes sociais, clubes desportivos e clubes de férias,
- sociedades, como as sociedades mútuas e instituições de previdência,
- associações, tais como associações de moradores e associações comerciais,
- cooperativas,
- outras associações não incorporadas,
- grupos de indivíduos portadores de um negócio que não seja uma parceria,
- instituições de caridade ou empresas que são subsidiárias de propriedade integral - ou por - uma instituição de caridade,
- A *NHS Foundation Trusts* se estiver a realizar atividades comerciais significativas que não façam parte da prestação de cuidados de saúde essenciais, tais como gestão de uma lavandaria comercial.

Os lucros tributáveis ou excedentes destas empresas e organizações estão sujeitos a IRC.

Uma empresa ou organização sujeita a IRC é conhecido pelo *HMRC* como sendo *responsável por IRC, sujeita a imposto ou imposto à taxa*.

Quem não está sujeito a IRC?

Empresas e organizações que não estão sujeitos às exigências de IRC incluem:

- empresários em nome individual - empresas unipessoais que não operam através de uma sociedade de responsabilidade limitada,
- parcerias tradicionais,
- parcerias de responsabilidade limitada (LLPs),
- autoridades locais,
- associações de autoridades locais,
- clubes de investimento,
- sociedades de hortas e jardins,
- organismos de serviço de saúde,
- o Comité Organizador dos Jogos Olímpicos de Londres e o Comité Olímpico Internacional.

Se a empresa ou organização não está sujeita a IRC, não é necessário cumprir os requisitos e os prazos deste imposto.

Contudo, isto não significa que a empresa esteja isenta de todos os impostos e por isso poderá ter de preencher a declaração de impostos.

Que atividades estão isentas de IRC?

O *HMRC* usa o termo "isento" para se referir a certas atividades realizadas por organizações que não estão sujeitas a IRC.

Estas incluem:

- lucros comerciais originados por instituições de caridade, onde os lucros são aplicados para fins de caridade,
- lucros de eventos de angariação de fundos administrados por instituições de caridade e organizações voluntárias, desde que esses lucros sejam aplicados para fins de caridade.

O *HMRC* define fins de caridade, como a realização do objetivo principal da caridade e/ou servir diretamente os beneficiários da caridade.

Outras atividades isentas de IRC:

- exposições e mostras agrícolas, se a sociedade agrícola usar todos os lucros para os fins da sociedade,
- a venda de seguros de saúde permanentes ou um seguro de doença por uma sociedade amigável,
- atividades não comerciais relacionadas com a prestação de cuidados de saúde realizados pela NHS Foundation trusts.

2.2.6. Prazos e requisitos para IRC

Se uma empresa ou organização está sujeita a IRC, deve informar o HM Revenue & Customs (HMRC), pagar o IRC e preencher a declaração de impostos, dentro do prazo.

A empresa poderá ter de prestar estas informações mesmo que esteja “dormente” ou que não tenha de pagar IRC. À falta disto poderá ter que pagar uma multa.

Prazos para informar o HMRC de que a empresa ou organização está ativa

Sociedades por quotas

Iniciar uma nova sociedade por quotas ativa

O *HMRC* envia um formulário CT41G para sociedades por quotas recém-formadas (IRC - Informações para Novas Empresas) poucos dias após o registo da empresa na *Companies House*. Este formulário é normalmente enviado por correio para a sede da empresa. No entanto, se o formulário não for recebido, a empresa deve contactar o *HMRC* no prazo de três meses após ter sido tornada ativa, por exemplo, com o início da atividade profissional ou comercial. A melhor forma é utilizando o serviço online do *HMRC*.

Iniciar uma nova sociedade por quotas que ainda não está ativa

Se a nova sociedade por quotas está “dormente” – por outras palavras, ainda não está ativa, na sua atividade comercial ou profissional – o *HMRC* tem de ser informado dentro de três meses assim que a empresa se torna ativa. A melhor forma de informar o *HMRC* é utilizando o seu serviço online.

Quando uma sociedade por quotas se torna “dormente”

Se uma empresa para de fazer transações ou se não estiver ativa, é obrigatório informar o *HMRC*, logo que possível, por escrito, de que a empresa está *dormente*. O *HMRC* irá enviar à empresa um “aviso para entrega da declaração de impostos” para o período até à data em que a empresa se tornou dormente. A partir desta data, o *HMRC* deixa de enviar a correspondência sobre empresas ativas.

Iniciar uma organização ativa

As organizações que não estão registadas na *Companies House* - por exemplo, os clubes de membros, clubes comunitários amadores ou associações desportivas - também devem informar ao HMRC que são organizações ativas.

Quando uma empresa ou organização *dormente* se torna ativa

Se uma empresa limitada ou organização estava *dormente* e agora encontra-se ativa, o HMRC precisa de ter conhecimento da situação. A melhor forma de fornecer esta informação é através do serviço online do HMRC.

Alternativamente, a empresa pode fornecer as informações ao HMRC por escrito.

O pagamento do IRC é efetuado antes do preenchimento da declaração fiscal da empresa

Ao contrário de outros impostos como o IVA ou o IRS, em que o pagamento e o preenchimento das declarações é feito ao mesmo tempo, o pagamento do IRC deve ser feito antes mesmo do preenchimento dos respetivos formulários.

Prazos para pagamento de IRC

O prazo para pagamento deste imposto é conhecido como a "data de vencimento normal". O seu prazo de pagamento real pode variar dependendo da quantidade de lucro tributável da empresa ou organização.

Todas as empresas e organizações devem pagar o imposto sobre as sociedades por via eletrónica.

Prazos de pagamento quando os lucros da empresa são iguais ou inferiores a £ 1,5 milhões

Se a sua empresa ou organização tem lucros tributáveis de até £ 1,5 milhões, a empresa deve pagar o IRC na data de vencimento normal, que é de nove meses e um dia após o fim do exercício fiscal. Por exemplo, se o período de contabilidade da empresa termina a 31 de maio, o pagamento do IRC é feito até ao dia 1 de março do ano seguinte.

Prazos de pagamento quando os lucros da empresa são superiores a £ 1,5 milhões

Se os lucros da empresa para um período contável são a uma taxa anual de mais de £ 1,5 milhões, esta deve pagar normalmente o imposto para esse período em parcelas.

No caso dos grupos de empresas estas podem nomear um dos membros do grupo para pagar o IRC em nome do grupo.

O que acontece se o IRC não for pago dentro do prazo?

Se a empresa se atrasar no pagamento serão cobrados juros sobre o montante devedor. A empresa poderá ter em conta esta situação ao gerir o seu fundo de caixa e apresentar a declaração de impostos mais cedo.

Prazos para a apresentação da declaração de impostos da empresa

A declaração de impostos da empresa - que inclui um formulário de declaração de impostos e outra documentação de apoio - deve ser apresentada nos 12 meses após o final do exercício fiscal da organização. O prazo de arquivo da declaração de impostos é conhecido como “data de arquivo legal”.

Se a declaração for entregue depois da data legal será automaticamente cobrada uma multa, mesmo que não haja imposto.

Praticamente todas as empresas e organizações devem apresentar as suas declarações de impostos online. Os cálculos dos impostos e, com muito poucas exceções, as contas que fazem parte da declaração de impostos, devem ser apresentados em formato de linguagem *eXtensible Business Reporting inline (iXBRL)*.

2.2.7. IVA – Visão global

Para efeitos de IVA é obrigatório o registo no *HM Revenue & Customs (HMRC)* se o volume de negócios for superior a £ 77.000. Se o volume de negócios for inferior a este valor o registo pode ser feito de forma voluntária.

Assim que o registo é concretizado é enviado um certificado de registo de IVA. Isto confirma:

- o número de IVA,
- a" data de validade do registo " - a data oficial que foi registada para efeitos de IVA,
- a data de envio da primeira declaração de IVA e pagamento ao *HMRC*.

Responsabilidades com o IVA

A partir da data de vigência do registo a empresa:

- deve suportar a valor certo de IVA,
- pode recuperar o IVA pago nas compras que realizou,
- deve pagar o IVA devido ao *HMRC*,
- deve enviar as declarações de IVA,
- deve manter registos de IVA e uma conta de IVA.

É importante que sejam mantidos os dados de registo do IVA até à data - por exemplo, se os bens ou serviços fornecidos mudarem, alteração de dados bancários ou mudança de endereço comercial.

A cobrança de IVA não pode constar nem ser feita nas faturas até que se obtenha um número de IVA.

Níveis/limites de registo de IVA

Os níveis de registo para efeitos de IVA ou adesão a um regime de contabilidade de IVA.

Níveis de IVA

CIRCUNSTÂNCIA	NÍVEL
Registo em IVA	£77,000 ou mais
Registo para vendas à distância no Reino Unido.	£70,000 ou mais.
Registo para importação de mercadorias para o Reino Unido da UE (conhecidas como 'aquisições').	£77,000 ou mais.
Lista de vendas EC* (EC Sales List).*	£72,500 ou menos e fornecimento a países da UE £11,000 ou menos.

* Todas as empresas sujeitas a IVA no Reino Unido devem fornecer ao *HMRC* informações sobre as mercadorias e determinados serviços prestados a empresas registadas noutro país da UE. Os detalhes são submetidos como um ficheiro ESL.

Este contém as seguintes informações:

- cliente,
- o código do país,
- o valor dos bens e / ou serviços.

Regimes de contabilidade de IVA

Regime de taxa fixa

Normalmente, o montante de IVA que a empresa paga ou aquele que recebe do *HM Revenue & Customs (HMRC)* é a diferença entre o IVA que cobra dos clientes e o IVA a pagar pelas suas compras.

Com o regime de taxa fixa:

- paga uma taxa fixa de IVA através do HMRC,
- mantém a diferença entre o que cobra aos clientes e o a pagar ao HMRC,
- o IVA sobre as compras não pode ser recuperado - com exceção de certos bens de capital superior a £ 2.000.

Regime de contabilidade de caixa

Normalmente, o montante do IVA pago ao *HM Revenue & Customs (HMRC)* é a diferença entre as faturas de vendas e as notas fiscais de compras. É obrigatório fornecer essas informações ao *HMRC* e pagar o valor correspondente, mesmo que as faturas não tenham sido liquidadas.

Com o regime de contabilidade de caixa é obrigatório:

- pagar o IVA sobre as vendas quando os clientes tiverem pago
- recuperar o IVA das compras quando o fornecedor tiver sido pago

Regime de contabilidade anual

Normalmente, as empresas inscritas em regime de IVA enviam as suas declarações de IVA e os pagamentos ao *HM Revenue & Customs* quatro vezes por ano.

Com o sistema de contabilidade anual é obrigatório:

- fazer pagamentos antecipados de IVA em relação à fatura de IVA - com base no seu último retorno (ou estimado, se a empresa é nova neste regime),
- enviar uma declaração de IVA por ano.

Quando se envia a declaração de IVA é necessário também:

- fazer um pagamento final - a diferença entre os adiantamentos e o valor real de IVA,
- solicitar o reembolso - se tiver sido pago em excesso a fatura de IVA.

O regime não se adequa ao negócio, se a empresa estiver regularmente a recuperar o IVA, porque só é possível obter um reembolso por ano (quando se envia a declaração de IVA).

Existem ainda diferentes níveis para outros sistemas, como para o regime de IVA de armazenista.

Regime de contabilidade do IVA	Nível dentro do regime	Nível fora do regime
Regime de taxa fixa	igual ou inferior a £150,000	Superior a £230,000
Regime de contabilidade de caixa	igual ou inferior a £1.35 milhões	Superior a £1.6 milhões
Regime de contabilidade anual	igual ou inferior a £1.35 milhões	Superior a £1.6 milhões

O limite é baseado no volume de negócios tributável do IVA - o valor total de tudo que não é isento de IVA.

2.3. ADMINISTRAÇÃO DE UMA SOCIEDADE POR QUOTAS

2.3.1. Responsabilidades dos administradores

Segundo a lei um diretor de uma sociedade por quotas deve:

- tentar tornar a empresa um sucesso, usando as suas habilidades, experiência e opinião,
- seguir as regras da empresa, segundo os seus estatutos,
- tomar decisões em benefício da empresa, não em benefício próprio,
- informar os restantes acionistas no caso de poder beneficiar pessoalmente de uma operação que a empresa realiza,
- manter os registos da empresa e relatar as alterações à *Companies House* e ao *HM Revenue & Customs*,
- certificar-se de que as contas da empresa são uma "visão verdadeira e justa" das finanças do negócio,
- registar-se para o pagamento de impostos e enviar anualmente uma declaração de impostos.

O diretor poderá delegar algumas das suas tarefas do dia a dia a outra pessoa. Por exemplo, um contabilista pode gerir as contas – contudo, o diretor continua a ser a pessoa legalmente responsável.

A empresa tem responsabilidades extra se contratar funcionários ou se o volume de negócios for superior a £ 77.000.

2.3.2. Retirar capital de uma sociedade por quotas

O diretor de uma sociedade anónima pode retirar dinheiro da empresa de três formas.

Salário, despesas e benefícios

Para que a empresa pague um salário, despesas ou benefícios, o diretor tem de registar a empresa como sendo um empregador no *HM Revenue & Customs (HMRC)*.

A empresa deve retirar do salário o imposto sobre rendimento e as contribuições à segurança social e pagar estes valores ao *HMRC*, juntamente com as contribuições dos restantes empregadores.

Dividendos

Um dividendo é um pagamento que a empresa pode fazer aos acionistas se tiver obtido lucro.

Os dividendos não podem ser contabilizados como custos quando se trabalha fora do regime de IRC.

A empresa não pode pagar mais em dividendos do que os lucros disponíveis do exercício financeiro atual e anterior.

Os dividendos, geralmente, são pagos a todos os acionistas.

Para pagar um dividendo a empresa, deve:

- fazer uma reunião de diretores para declarar o dividendo,
- fazer uma ata da reunião, mesmo que só exista um diretor.

Documentos do dividendo

Para cada pagamento de dividendos que a empresa realiza, deve escrever um documento comprovativo com:

- data,
- nome da empresa,
- nomes dos acionistas a quem será pago o dividendo,
- valor do dividendo,
- o montante do "crédito de imposto sobre dividendos".

Créditos de impostos (tax credits) de dividendos

O *crédito de imposto* significa que a empresa e os acionistas não precisam de pagar imposto quando pagam ou recebem um dividendo. (Contudo, em determinadas situações, os acionistas poderão ter de pagar imposto).

Trabalhar fora do crédito de imposto de dividendos

Para trabalhar fora do crédito fiscal de dividendos divide-se o valor do dividendo por 9.

Exemplo

Dividendo de £ 900. Dividir £ 900 por 9, o que dará um *crédito de imposto* sobre dividendos de £ 100. Paga-se £ 900 ao acionista - mas adiciona-se £ 100 de *crédito de imposto* e regista-se um total de R \$ 1.000 na declaração de dividendos.

Deve-se fornecer uma cópia da declaração aos beneficiários do dividendo e manter uma cópia para os registos de empresa.

Empréstimos a diretores (Directors' loans)

Quando um diretor retira da empresa um montante superior ao que investiu - e não sendo um salário ou dividendo - é chamado de *directors' loan*.

Se a empresa faz um *directors' loan* deve manter o registo do mesmo. Existem também algumas regras fiscais detalhadas sobre como estes empréstimos são realizados.

2.3.3. Mudanças na empresa que devem ser reportadas

Alteração da morada da sede da empresa

É obrigatório informar a *Companies House* da eventual mudança da morada da sede da empresa. Se a mudança for aprovada, a *Companies House* informa o *HM Revenue & Customs (HMRC)*.

O novo endereço da sede da empresa tem de ser na mesma parte do Reino Unido onde empresa foi registada inicialmente.

Por exemplo, se a empresa foi registada na Inglaterra ou no País de Gales, o novo endereço da sede deve ser em Inglaterra ou no País de Gales.

A morada da sede só irá mudar oficialmente quando a *Companies House* o confirmar.

Outras alterações a serem reportadas

É indispensável avisar a *Companies House*, no prazo de 14 dias, quando existirem as seguintes alterações:

- o local onde os registos da empresa são guardados,
- os administradores ou os seus detalhes pessoais, como a morada,
- *os secretários* da empresa (nomeação de um novo, ou interrupção de cargo atual).

Informar a *Companies House*, no prazo de um mês, se tiverem sido emitidas mais ações da empresa.

Como relatar alterações à Companies House

- utilizar o serviço online da *Companies House*
- preencher e enviar formulários em papel

Mudanças que os acionistas precisam de aprovar

É necessário proceder a uma votação de acionistas para:

- mudar o nome da empresa,
- afastar um director,
- alterar os estatutos da empresa.

Estas alterações são chamadas de “*passing a resolution*”. Em grande parte das resoluções é necessário que uma maioria concorde (" resolução comum"). Pode ser exigida uma maioria de 75% (" resolução especial ").

Para mais detalhes sobre este tipo de alterações e resoluções deve-se procurar informações na *Companies House*.

O novo nome da empresa só será concretizado após o registo e confirmação da *Companies House*.

Votação dos acionistas

Quando se trabalha sem uma maioria é necessário contar o número de ações que dão ao titular o direito de votar, ao invés do número de acionistas.

Não é necessariamente obrigatório ter uma reunião de acionistas para aprovar uma resolução. Se um determinado número de acionistas concordar, a resolução poderá ser confirmada por escrito. Contudo, é preciso escrever a todos os acionistas para que estes tomem conhecimento da decisão.

Alterações a reportar ao HM Revenue & Customs

É necessário informar o *HMRC* das mudanças nos contatos da empresa.

Se a empresa decidir que a gestão do seu IRC será feita por um contabilista ou consultor também terá de avisar o *HMRC*. Esta informação pode ser fornecida através do formulário 64-8 ou através do serviço online de IRC.

2.3.4. Empresa e registos contabilísticos

A empresa deve manter:

- registos sobre a própria empresa,
- registos financeiros e contabilísticos.

Registos sobre a empresa

Deve manter detalhes de:

- diretores, acionistas e secretários da empresa,
- os resultados de quaisquer votos dos acionistas e resoluções,
- promessas de pagamento de empréstimos, em uma data futura específica (" Debêntures") e quem deve ser pago,
- promessas de pagamentos, se alguma situação correr de forma errada e a responsabilidade seja da empresa (' indemnização'),
- transações, quando alguém compra ações da empresa,
- empréstimos ou hipotecas sobre os ativos da empresa.

É impreterível que se avise a *Companies House* se estes registos forem guardados em outro local que não o endereço da sede da empresa.

Registos contabilísticos a manter

O registos contabilísticos a manter incluem:

- todo o dinheiro recebido e gasto pela empresa,
- detalhes de ativos de propriedade da empresa,
- as dívidas da empresa,
- as provisões que a empresa possui no final do ano fiscal,
- os balanços utilizados,
- todos os bens comprados e vendidos,
- quem comprou e vendeu e para onde (a menos que seja uma empresa de retalho).

É necessário manter quaisquer outros registos financeiros, informações e cálculos fundamentais para completar a declaração de impostos da empresa.

A falta destes registos pode implicar o pagamento de uma multa ao *HM Revenue & Customs (HMRC)* de £ 3000 ou a exclusão do diretor da empresa.

Quanto tempo é obrigatório manter os registos?

Normalmente os registos devem ser mantidos por pelo menos 6 anos a partir do final do último exercício fiscal da empresa.

É necessário manter os registos por mais tempo se:

- estes apresentarem uma transação que abrange mais de um período de contabilidade da empresa,
- a empresa fez alguma compra que espera durar mais de seis anos, como equipamentos ou máquinas,
- a declaração de impostos foi enviada depois do prazo,
- o *HMRC* iniciar uma verificação de conformidade da declaração de imposto da empresa.

2.3.5. Relatório anual da empresa

A cada ano, a empresa tem de enviar à *Companies House* um relatório anual, no prazo de 28 dias da data de constituição da sociedade.

Esta informação pode ser enviada online e o envio tem um custo de £ 13.

Pode-se também preencher e enviar o relatório anual da empresa em papel, utilizando o formulário AR01, o custo é de £ 40.

Se o prazo de entrega não for cumprido a *Companies House* pode fechar a empresa ou processá-la. O diretor da empresa pode também ser excluído do seu cargo.

O que inclui o relatório anual da empresa

Deve incluir detalhes sobre:

- endereço da sede da empresa,
- o tipo de negócio que a empresa desenvolve (por exemplo, retalho, contabilidade, atendimento),
- a morada onde é guardada a lista de acionistas da empresa,
- o tipo de sociedade de responsabilidade limitada (limitada por ações, limitada por garantia),

- nome e endereço de todos os diretores da empresa (e secretário da sociedade, se existir),
- o número e o valor das ações emitidas pela empresa e quem as possui,
- o local onde os detalhes das " debêntures " (tipo de empréstimo que a empresa tem com a promessa de pagar em um momento específico no futuro) são mantidos.

2.3.6. Sinalização, artigos de papelaria e material promocional

Sinalização

A empresa deve ter uma sinalização com o seu nome na morada registada e nos locais onde a empresa opera. Se o negócio for executado a partir de casa não é necessária a exibição deste sinal no local.

Exemplo

Se a empresa tiver três lojas e um escritório que não seja em casa, deve expor uma sinalização em cada um destes locais. A sinalização deve ser de fácil leitura e visibilidade a qualquer momento, não apenas quando a empresa está aberta.

Artigos de papelaria e material promocional

O nome da empresa deve ser incluído em todos os documentos da empresa, publicidade e cartas. Em cartas comerciais, notas de encomenda, faturas e sites, deve ser visível:

- número de registo da empresa,
- o endereço da sede,
- o local de registo (Inglaterra e País de Gales, Escócia ou Irlanda do Norte),
- que é uma sociedade de responsabilidade limitada (geralmente, com o nome completo da empresa, incluindo 'limitada ou Ltd').

Se a empresa pretender, pode incluir o nome dos diretores, contudo têm de estar mencionados todos os diretores.

Poderá também ser indicado o capital social da empresa (o valor das ações quando foram emitidas), nesta situação é obrigatório que indique qual a propriedade dos acionistas.

Desqualificação do diretor da empresa

O diretor pode ser excluído (' desqualificado ') do cargo de diretor da empresa, se não cumprir as suas responsabilidades legais. Por outro lado, se um outro membro da empresa achar que o diretor não está a cumprir as suas responsabilidades poderá denunciá-lo para que este seja destituído do cargo.

O diretor pode ser desqualificado do cargo se um administrador de insolvência ou um membro da empresa descrever a sua conduta como sendo "imprópria".

"Conduta Imprópria" inclui:

- permitir que uma empresa continue a comercializar quando não consegue pagar as suas dívidas,
- não mantém registos contabilísticos da empresa,
- não envia as contas e redimentos à *Companies House*,
- não paga o imposto da empresa,
- usa dinheiro da empresa ou os seus bens para benefício pessoal.

Como funciona uma desqualificação

O Serviço de Insolvência pode investigar a empresa, ou pessoalmente o diretor da empresa, se este estiver envolvido no processo de insolvência ou se tiver havido uma reclamação. Se este serviço achar que o diretor não cumpriu as suas responsabilidades legais, descrevem, por escrito:

- as razões que levam o diretor a ser incapaz de assumir este cargo,
- a intenção de iniciar o processo de desqualificação,
- a forma como o diretor poderá responder.

O diretor pode:

- esperar que o Serviço de Insolvência o leve a tribunal para o desqualificar do cargo - pode defender o caso em tribunal, se não concordar com o Serviço de Insolvência,
- fornecer ao Serviço de Insolvência uma "disqualification undertaking" - isto significa que o diretor se desqualifica voluntariamente e termina a ação judicial.

Quando receber a carta de desqualificação, por parte do Serviço de Insolvência, o diretor poderá adquirir aconselhamento jurídico. Além do Serviço de Insolvência e sob certas circunstâncias, existem outros órgãos que podem proceder a uma desclassificação, como por exemplo:

- *Companies House*,
- *Office of Fair Trading*,
- Tribunais,

- uma empresa administradora da insolvência.

O diretor está automaticamente desqualificado se for declarado falido ou se foi dada uma ordem de alívio da dívida (Debt Relief Order).

Em caso de desqualificação

O diretor será desqualificado pelo prazo de até 15 anos. O diretor não pode:

- ser diretor de uma empresa registada no Reino Unido ou numa empresa do exterior que tenha ligações com o Reino Unido
- estar envolvido na formação, marketing ou gestão de uma empresa

Se estes termos não forem cumpridos o diretor pode ser multado ou preso por um período de até 2 anos. Estas informações são mantidas no banco de dados de diretores desqualificados da *Companies House*. Quando o prazo da desqualificação termina estes dados são automaticamente retirados do banco de dados. Se um diretor desqualificado pretender assumir um cargo de direção numa empresa, durante o seu período de desqualificação, poderá pedir uma permissão ao tribunal. O diretor poderá pedir ajuda de um consultor jurídico.

Outras restrições

Um diretor desqualificado tem outras restrições. Por exemplo, não pode:

- fazer parte do conselho de uma autoridade de caridade, escola ou da polícia,
- ser administrador de um sistema de pensão,
- tornar-se proprietário de instituições sociais,
- fazer parte do conselho de uma instituição de saúde ou entidade de assistência social,
- tornar-se solicitador, advogado ou contabilista.

Denunciar um diretor ou um diretor desqualificado

Contactar o Serviço de Insolvência para:

- queixas acerca da conduta de um diretor
- relatar um diretor desqualificado que se encontre a violar os termos da sua desqualificação

Um diretor pode ser processado ou tornar-se pessoalmente responsável pelas dívidas da empresa, se realizou negócios da empresa sobre as instruções de alguém desqualificado.

2.4. CONTRATOS DE TRABALHO

2.4.1. Visão global

Todos os funcionários têm um contrato de trabalho com o empregador. Um contrato é um acordo que designa a um funcionário:

- condições de emprego,
- direitos,
- responsabilidades,
- deveres.

Estes são chamados os "termos" do contrato. Empregados e empregadores devem guardar o contrato até ao seu final (por exemplo, para o empregador ou empregado terem conhecimento do período de aviso prévio ou para as situações de demissão) ou até que as condições sejam alteradas (geralmente por acordo entre empregado e empregador).

Se uma pessoa possui um acordo para fazer um trabalho a outra pessoa (como pintar a sua casa), não é considerado um contrato de trabalho, mas um "contrato de prestação de serviços».

Aceitar um contrato

Assim que alguém aceita uma oferta de trabalho é celebrado um contrato com o seu empregador. O contrato de trabalho não tem necessariamente de ser escrito.

2.4.2. Termos do contrato

As partes legais de um contrato são conhecidas como "termos". O empregador deve deixar claro que as partes de um contrato são juridicamente vinculativas. Os termos do contrato podem ser:

- um contrato escrito, ou documento similar, como uma declaração por escrito de emprego,
- acordo verbal,
- num manual de funcionário ou numa de placa de aviso da empresa,
- numa carta de oferta de emprego por parte do empregador,
- o exigido por lei (por exemplo, o empregador deve pagar aos funcionários, pelo menos o Salário Mínimo Nacional),
- nos acordos coletivos - os acordos negociados entre patrões e sindicatos ou associações de funcionários,
- termos implícitos – fazem automaticamente parte de um contrato, mesmo que não estejam escritos.

Termos implícitos

Exemplos de um termo implícito:

- roubos que o funcionário faça na entidade empregadora,
- o empregador proporcionar um ambiente de trabalho seguro,
- exigências legais, como o direito a um mínimo de férias pagas de 5,6 semanas,
- algo necessário para fazer o trabalho, p.ex. um motorista ter uma licença de condução válida,
- algo que tem vindo a ser feito regularmente pela empresa há um longo tempo como o pagamento de um bónus de Natal.

Se não existir nada claramente acordado entre o empregado e o empregador sobre uma questão em particular, esta pode ser coberta por um termo implícito.

2.4.3. As convenções coletivas

Um empregador pode ter um acordo com os representantes dos trabalhadores (de sindicatos ou associações profissionais) que permita fazer negociações dos termos e condições, como salário ou horas de trabalho (convenções coletivas). Os termos do acordo podem incluir:

- como serão organizadas as negociações,
- quem representa os trabalhadores,
- quais os funcionários abrangidos pelo acordo,
- quais os termos e condições que o acordo abrange.

2.4.4. Declaração com dados do emprego (Written statement)

Um empregador deve fornecer aos trabalhadores uma “declaração escrita com os dados de emprego “ se o seu contrato de trabalho for igual ou superior a um mês. Este documento não é um contrato de trabalho, mas inclui as principais condições do emprego. O empregador deve fornecer esta declaração, no prazo de 2 meses após o início do trabalho. Se, nos primeiros 2 meses de trabalho, um funcionário realizar o seu trabalho no exterior, por mais de um mês, o empregador deve fornecer a declaração por escrito antes deste sair.

Informações a incluir numa declaração escrita (Written statement)

Uma *declaração escrita* pode ser composta por mais de um documento (se o empregador facultar aos funcionários diferentes seções da declaração em momentos diferentes).

Neste caso, um dos documentos (a chamada “declaração principal”) deve incluir, no mínimo:

- o nome da empresa,
- o nome do funcionário, cargo ou uma descrição do trabalho e da data de início,
- quanto e quantas vezes um funcionário irá receber o pagamento,
- horas de trabalho (e se os funcionários terão que trabalhar aos domingos, noites ou horas extras),
- direito a férias (e se isso inclui os feriados),
- o local de trabalho e a possibilidade de trabalho em outro local,
- se um funcionário trabalhar em lugares diferentes, o local e a morada do empregador.

Tal como a declaração principal, uma *declaração escrita* também deve conter informações sobre:

- a previsão de duração do trabalho temporário,
- a data de fim do contrato a termo,
- períodos de aviso prévio,
- acordos coletivos,
- pensões,
- a quem poderá fazer uma reclamação,
- como contestar o tratamento da reclamação,
- como reclamar de uma decisão disciplinar ou demissão.

Informações que não precisam de ser incluídas numa declaração escrita

A declaração escrita não precisa de incluir o seguinte (embora deva mencionar o local onde esta informação pode ser encontrada):

- pagamentos e procedimentos por doença,
- procedimentos disciplinares e demissões,
- procedimentos de reclamação.

Na Irlanda do Norte, uma *declaração escrita* deve explicar quais são as regras e os procedimentos disciplinares.

Os empregadores podem fazer *download* de um modelo de declaração escrita para preencherem.

Trabalhar no estrangeiro

Se um funcionário tem de trabalhar no exterior por mais de um mês, o empregador deve indicar:

- a duração do trabalho no exterior,
- em que moeda irá ser pago,
- o salário ou benefícios adicionais que irá usufruir,
- os termos relativos ao seu regresso ao Reino Unido.

Esta informação pode ser concedida ao empregado num documento separado. Um empregador pode enviar um funcionário para outro país do Espaço Económico Europeu (EEE). Nesta situação, os funcionários devem obter os termos e condições mínimas legais do país, relativos a:

- horas de trabalho e pausas para descanso,
- direito a férias,
- salário mínimo (incluindo horas extraordinárias).

2.4.5. Problemas com uma declaração escrita

Se um funcionário estiver com algum problema em receber a sua *declaração escrita*, poderá:

1. Tentar, informalmente, resolver o problema com o seu empregador.
2. Se isso não funcionar, fazer uma reclamação ao empregador (os empregadores também podem obter aconselhamento sobre como lidar com as reclamações).
3. Levar o caso a um tribunal do trabalho, como um último recurso. Na Irlanda do Norte, o caso seria levado a um tribunal industrial.

O tribunal decide quais as particularidades do emprego que deveriam constar da declaração.

Compensação

Se um funcionário ganha um caso sobre uma outra questão (por exemplo, despedimento sem justa causa), o tribunal pode determinar o pagamento de uma indemnização caso tenha havido algum problema com a *declaração escrita*.

A compensação pode ser de 2 a 4 semanas de pagamento, embora haja um limite para o valor que o tribunal atribui ao pagamento de cada semana.

2.5. BULLYING E ASSÉDIO NO LOCAL DE TRABALHO

O *bullying* e o assédio são comportamentos que fazem alguém sentir-se intimidado ou ofendido – O assédio é ilegal ao abrigo da *Lei da Igualdade de 2010*. Exemplos de comportamentos de *bullying* ou assédio são:

- espalhar rumores maliciosos,
- tratamento injusto,
- ofensas,
- abalar regularmente um trabalhador competente,
- negar formação ou promoção de oportunidades a alguém.

O bullying e o assédio podem acontecer:

- pessoalmente (cara-a-cara),
- por carta,
- por e-mail,
- por telephone.

2.5.1. A lei

O *bullying* por si só não é contra a lei, mas o assédio sim. Isto é, quando o comportamento indesejado está relacionado com uma das seguintes opções:

- idade,
- sexualidade,
- deficiência,
- género (incluindo mudança de sexo),
- o casamento e união de facto,
- gravidez e maternidade,
- raça,
- religião ou crença,
- orientação sexual.

2.5.2. O que devem os funcionários fazer em caso de bullying ou assédio

Os funcionários devem tentar pessoalmente e informalmente resolver o problema. Se não conseguirem resolver o problema devem conversar com o seu:

- gerente,

- departamento de recursos humanos (RH),
- representante sindical.

Se isto não resolver a situação, pode ser feita uma reclamação formal utilizando o formulário de procedimento de reclamações do empregador. Se a reclamação não obtiver resultados e o trabalhador continuar a ser importunado, devem ser tomadas medidas legais num tribunal de trabalho.

Outra das opções é chamar o serviço ACAS (Advisory, Conciliation and Arbitration Service) através da sua linha de apoio:

- **Linha de apoio Acas**
- **Telefone: 08457 47 47 47**
- **Minicom: 08456 06 16 00**

O Acas produziu um folheto de orientação sobre o *bullying* e o assédio.

2.5.3. Responsabilidades dos empregadores

Os empregadores são responsáveis por impedir o *bullying* e o assédio - são responsáveis por qualquer tipo de assédio sofrido por seus empregados.

As políticas antibullying e antiassédio podem ajudar a evitar estes problemas. O Acas produziu um manual para os empregadores, onde estão conselhos sobre a criação de uma política e a forma de reconhecer, tratar e prevenir o *bullying* e o assédio.

2.6. TRANSFERÊNCIAS DE EMPRESAS, AQUISIÇÕES E REGULAMENTAÇÃO TUPE

2.6.1. Visão global

Quando uma empresa muda de proprietário, os seus funcionários podem estar protegidos pelos regulamentos (TUPE) de transferência de empresas (*Protection of Employment*).

Proteção TUPE

A proteção TUPE aplica-se aos empregados de empresas no Reino Unido. A empresa poderá ter a sua sede em outro país, mas a parte da empresa que está a transferir a propriedade deve ser no Reino Unido. A dimensão da empresa não

tem importância. Numa transferência onde se aplicam os requisitos TUPE, os funcionários:

- transferem os seus trabalhos para a nova empresa (a menos que tenham sido despedidos ou, em alguns casos, se a empresa estiver insolvente),
- transferem os termos e condições do emprego,
- mantêm a continuidade do emprego.

Aplicação

Existem dois tipos de transferência protegidos nos termos da regulamentação TUPE:

- transmissão de empresas,
- mudanças de prestação de serviços.

As transferências do setor público geralmente não são cobertas pela regulamentação TUPE - a menos que seja uma transferência para o setor privado. No entanto, os funcionários do setor público têm uma proteção similar.

Transmissão de empresas

Nesta situação, uma empresa ou parte dela desloca-se de um empregador para outro. Isto pode incluir uma fusão, onde duas empresas fecham e se agregam para formar uma nova. Para estar protegido sob a regulamentação TUPE, durante uma transferência de negócio, o empregador tem de mudar a sua identidade.

Mudanças na prestação de serviços

Isto é, quando:

- um serviço prestado internamente (por exemplo, limpeza, alimentação no local de trabalho) é atribuído a um contratado,
- o contrato termina e é concedido a um novo adjudicatário,
- o contrato termina e o trabalho é transferido para o ex cliente.

Os funcionários não estão protegidos sob TUPE se o contrato for:

- para o fornecimento de bens para uso da empresa (por exemplo, um restaurante muda de fornecedor de alimentos),
- para um único evento ou uma tarefa de curto prazo (por exemplo, uma empresa de catering que está a fornecer um grande evento corporativo),
- apenas estão protegidos os funcionários transferidos que podem ser claramente identificados como fornecedores do serviço.

Exemplo

Um estafeta que faz recolhidas e entregas para uma empresa, mas as encomendas podem ser recolhidas ou entregues por um número de diferentes estafetas, numa base *ad hoc*. Este estafeta não está protegido pela regulamentação TUPE.

O serviço de limpeza passa a ser feito por uma empresa de limpeza externa. Estes funcionários poderão ser protegidos pela regulamentação TUPE.

2.6.2. Consulta e informação

Antes de uma transferência de propriedade acontecer, os empregadores devem informar o sindicato ou os representantes dos trabalhadores:

- que a transferência está a acontecer, quando e porquê,
- como a transferência os poderá afetar,
- se haverá qualquer reorganização,
- o número de trabalhadores temporários a serem utilizados e quais os tipos de trabalho desses trabalhadores.

Á falta desta informação os empregadores poderão ser penalizados.

O empregador deve consultar os representantes dos trabalhadores sobre as consequências da transferência para os funcionários (por exemplo, reestruturação). As duas partes devem tentar obter um acordo sobre essas mudanças.

Representantes sindicais

Se existir um sindicato no local de trabalho, o empregador deve informá-lo e consultar os seus representantes.

Os representantes dos trabalhadores

Se não houver sindicato, o empregador deve informar e consultar outros representantes dos trabalhadores. Podem ser especialmente eleitos novos representantes.

Se isso acontecer, o empregador deve:

- certificar-se de que a eleição é justa,
- decidir quantas pessoas são necessárias para representar os interesses de todos os afetados,
- decidir se os funcionários afetados devem ser representados como uma força de trabalho ou em grupos,

- decidir quanto tempo os representantes precisam para ocupar esta função.

Devem ainda certificar-se que:

- os representantes dos trabalhadores são pessoas que são afetadas pela transferência,
- nenhum funcionário afetado é injustificadamente excluído de concorrer à eleição,
- todos os funcionários afetados no momento da eleição têm direito ao voto,
- os funcionários possam votar em tantos candidatos quantos sejam os cargos a serem preenchidos,
- se possível, a votação seja feita em segredo,
- os votos são contados com precisão.

Um representante dos empregados tem os mesmos direitos que um representante sindical.

2.6.3. Transferências de contratos de trabalho

Sob a regulamentação TUPE, o novo empregador assume os contratos de trabalho dos funcionários, incluindo:

- todos os termos e condições do trabalho anterior,
- eventuais falhas do empregador anterior nos direitos dos trabalhadores (os funcionários podem fazer uma reclamação de discriminação contra o novo empregador, mesmo que esta tenha ocorrido antes da transferência),
- direito a férias,
- período de trabalho contínuo – a data do início do contrato é o mesma que tinha antes da transferência,
- quaisquer acordos coletivos feitos anteriormente.

Se o novo empregador não cumprir os termos do contrato de trabalho existe uma quebra de contrato.

Se um funcionário não tenciona trabalhar para o novo empregador

Os funcionários podem recusar-se a trabalhar para o novo empregador. Ou seja, renunciam ao cargo - normalmente, não são capazes de reivindicar despedimento sem justa causa ou indemnização por despedimento. Não é necessário aviso prévio. O funcionário simplesmente informa o empregador,

ou o novo empregador, antes de acontecer a transferência. O seu emprego termina, então, no momento da transferência.

Se as condições de trabalho de um funcionário forem significativamente inferiores devido à transferência, podem opor-se, ou demitir-se e reivindicar despedimento sem justa causa.

Mudança de contrato de trabalho

A regulamentação TUPE significa que os funcionários não devem perder os direitos laborais existentes.

Antes da transferência

Se o empregador tem conhecimento que um funcionário irá ser transferido para outra empresa não pode alterar os termos e condições do trabalhador para torná-los iguais aos da outra empresa - mesmo que o empregado concorde com a mudança.

Após a transferência

O novo empregador não pode alterar os termos e condições de um funcionário, se as razões forem:

- a transferência propriamente dita,
- relacionadas com a transferência e não uma "razão económica, técnica ou organizacional" que envolva mudanças na força de trabalho (por exemplo, como resultado de despedimentos ou a mudança de uma gestão para uma posição não-gerencial),

Razões "económicas" têm a ver com a forma de atuação da empresa. Razões "técnicas" têm a ver com o equipamento ou processos que a empresa utiliza. Razões "organizacionais" têm a ver com a estrutura da empresa.

O empregador pode alterar os termos e condições de um empregado se o motivo não estiver ligado à transferência.

Mudanças positivas

Os empregadores podem melhorar os termos e condições dos empregados se estes concordarem. Por exemplo, podem querer aumentar a quantidade de férias para que esta seja igual para todos. Um empregador não pode normalmente impor mudanças - elas têm que ser acordadas pelos trabalhadores ou seus representantes.

Direitos de pensão

Os direitos de pensão que os funcionários recebiam até ao momento da transferência são protegidos, mas o novo empregador não tem a obrigação de continuar a proporcionar uma pensão idêntica.

Após a transferência

Quando a transferência está completa, os colaboradores devem garantir que recebem uma declaração de emprego atualizada, por escrito, com o nome do novo empregador e onde conste que os seus termos e condições não sofreram alteração. Se os registos fiscais estiverem a ser atualizados, os funcionários podem adquirir um *P45*.

2.6.4. Despedimentos

O novo empregador não pode despedir trabalhadores por estes terem sido transferidos de outro empregador.

Se um empregado é despedido por um motivo "económico, organizacional ou técnico" que envolve mudanças na força de trabalho, pode ter direito a uma indemnização por despedimento.

Exemplo

Após uma transferência, um novo empregador tem que fechar parte de uma empresa. Isto significa que a empresa não precisa de pessoas especializadas em determinada tarefa, e, portanto, despede o funcionário. O empregado poderá ter direito a uma indemnização por despedimento.

2.6.5. Informações sobre os funcionários durante as transferências

O empregador deve fornecer ao novo empregador informações sobre os funcionários. Normalmente, estas informações incluem:

- nome,
- idade,
- principais detalhes de emprego,
- medidas disciplinares tomadas contra os funcionários nos últimos dois anos,
- queixas levantadas pelos funcionários nos últimos dois anos,
- ação legal tomada pelos funcionários contra o empregador nos últimos 2 anos,
- potencial ação legal que o empregador ache que os funcionários poderiam levantar.

Estas informações devem ser fornecidas pelo menos 2 semanas antes da transferência e devem ajudar o novo empregador a compreender os direitos dos trabalhadores e os seus deveres.

2.6.6. Empresas insolventes

Se o empregador está insolvente e os negócios estão a ser transferidos ou irão ser adquiridos por outra empresa, os funcionários recebem uma proteção diferente da que receberiam numa transferência normal. Os funcionários não são suscetíveis de serem protegidos pela regulamentação TUPE se a empresa estiver a fechar. No entanto, se a empresa estiver a ser resgatada, cedida ou transferida, os regulamentos TUPE serão, em princípio, aplicáveis.

Se a empresa deve dinheiro aos funcionários

Os funcionários têm direitos se o seu empregador está insolvente e lhes deve dinheiro. Podem reivindicar os seus direitos independentemente de estarem ou não protegidos pelo TUPE. Numa transferência protegida pelo TUPE, o novo empregador deve pagar todo o montante que ainda falta após os funcionários terem sido pagos pelo Fundo Nacional de Seguro do Governo.

Alterações aos termos e condições dos funcionários

A remuneração, termos e condições dos empregados poderão ser reduzidos após a transferência. Isto é permitido se for para evitar perda de empregos. Qualquer alteração deve ser acordada com os representantes sindicais dos trabalhadores. Nenhum acordo poderá quebrar os direitos trabalhistas. Por exemplo, os funcionários não podem ser pagos abaixo do salário mínimo nacional.

2.6.7. Funcionários a trabalhar no exterior

Funcionários de uma empresa do Reino Unido, a trabalhar no exterior também podem ser protegidos pela regulamentação TUPE. Na transmissão de empresas, se uma empresa tem um «empreendimento», no Reino Unido (por exemplo, construção, bens, instalações e equipamentos), mas um empregado passa a maior parte da semana de trabalho fora do Reino Unido, é provável que também esteja protegido. Em mudanças de prestação de serviços, deve haver um grupo organizado de trabalhadores na Inglaterra, Escócia ou País de Gales para se qualificar para a proteção TUPE.

Exemplo

Uma equipa está a fazer a manutenção de um site segundo um contrato que está a chegar ao fim e alguém se apodera desse trabalho:

- se o contrato é realizado no Reino Unido, mas um membro da equipe trabalha a partir de casa num país diferente do que a Inglaterra, Escócia e País de Gales, é provável que estejam protegidos,
- Se toda a equipa trabalha a partir de casa, num país diferente do que a Inglaterra, Escócia ou País de Gales, os membros não estarão protegidos pois não há nenhum grupo organizado de trabalhadores em um desses países.

2.6.8. Ajuda e aconselhamento

Empregadores e trabalhadores podem obter ajuda confidencial e aconselhamento sobre os direitos trabalhistas por parte do Acas (Advisory, Conciliation and Arbitration Service). Os funcionários podem também contatar o *Citizens Advice* ou o seu representante sindical. Para mais informações, ler "*Direitos laborais na transferência de uma empresa*".

Tribunais de Trabalho

Se um funcionário pensa que foi despedido injustamente, ou se se sentiu obrigado a renunciar ao cargo, pode reclamar num tribunal de trabalho.

Informação e consulta dos trabalhadores: a lei

Se uma organização tem 50 ou mais empregados, estes têm o direito legal de pedir ao empregador para que os informe e consulte sobre questões de trabalho. Os *regulamentos da informação e consulta dos trabalhadores (ICE - The Information and Consultation of Employees)* indicam que os funcionários podem solicitar um acordo formal se ainda não existir nenhum. O pedido deve ser feito por, pelo menos, 15 funcionários, ou 10% da força de trabalho – se esse número for menor. Se os empregadores não tiverem nenhum acordo em vigor, é necessário verificar se está planeado:

- 20 ou mais demissões em um período de 90 dias,
- vender a empresa ou adquirir uma nova,
- certas alterações nos regimes de pensões, profissional ou pessoal.

Negociação de um acordo

As negociações devem começar o mais tardar após três meses da data do pedido de acordo. A negociação poderá durar até 6 meses, e este prazo só poderá ser prorrogado se o empregador e os representantes dos trabalhadores concordarem. Cabe aos representantes do empregador e dos empregados decidir quais as questões que serão cobertas pelo acordo. No entanto, esta questão deve abranger todos os funcionários da organização, incluindo novos e futuros empregados. Mesmo que não cheguem a acordo, o empregador deve:

- informar os funcionários sobre situação económica da empresa,
- informar e consultar sobre as perspetivas de emprego,
- informar e consultar sobre as mudanças substanciais na organização do trabalho ou dos contratos.

Acordos pré-existentes

Se já existir um acordo em vigor, mas 40% ou mais da força de trabalho solicita um novo, os empregadores devem negociar este novo acordo. Se mais de 10% mas menos de 40% fazem o pedido, os empregadores realizam uma votação para um novo acordo. Existem mais informações sobre os regulamentos no site do Acas (<http://www.acas.org.uk>) e na lista de orientação seguinte.

Conselhos de Empresa Europeus (European Works Councils (EWCs))

Os EWCs são fóruns de consulta e informação aos funcionários sobre questões internacionais que afetam o seu empregador. Aplicam-se a empresas que fazem parte de uma organização multinacional que atua em pelo menos dois países do Espaço Económico Europeu (EEE). A EEE inclui:

- todos os países da União Europeia (UE),
- Noruega, Islândia e Liechtenstein.

Os funcionários podem solicitar um EWC se a organização tem:

- um total de funcionários igual ou superior a 1.000,
- pelo menos 150 trabalhadores em cada um dos dois ou mais estados do EEE.

Existem regras sobre a forma como estes pedidos têm de ser feitos, como os EWCs devem atuar e que acordos devem cobrir.

2.7 REFERÊNCIAS

- <http://www.hmrc.gov.uk>
- <https://www.gov.uk/>
- <http://www.companyregistrations.co.uk/>

CAPÍTULO 3

GOVERNANÇA E CONTROLO DAS AUTORIDADES

(A. MUKHERJEE, P. R. NOWAK)

3.1. CONTEXTUALIZAÇÃO

Um relatório recente¹ sobre a construção no Reino Unido destacou que a produção desta indústria contribui com cerca de 7% do PIB - mais do que o valor de contribuição através de planeamento, projeto, construção, manutenção, desativação e reutilização, está a ser levado em consideração. Este setor vale cerca de £ 110 mil milhões por ano. É composto por três principais sub-setores:

- comercial e social , £49 mil milhões (£20 mil milhões públicos, £29 mil milhões privados),
- residencial, £42 mil milhões (£14 mil milhões públicos, £28 mil milhões privados),
- infraestrutura, £18 mil milhões (£7 mil milhões públicos, £11 mil milhões privados).

As renovações e as melhorias das construções já existentes dizem respeito a cerca de metade deste total. Há, no entanto, diferenças significativas entre os setores:

- na infraestrutura comercial e social, os projetos são tipicamente de construção tradicional, com um *mix* de novas construções e remodelações, com a maioria do investimento do setor público (em escolas, por exemplo) a ser financiado através de departamentos do governo central, embora geridos localmente.
- em edifícios residenciais, o setor público tem um número relativamente pequeno de programas de construções novas (£4 mil milhões) em comparação com os restauros e manutenção (£10 mil milhões) - o mercado de construção residencial tem uma dinâmica diferente dos restantes mercados de construção e a maior parte desta construção

¹ Estratégia de Construção do Governo – maio de 2011, Gabinete do Governo do Reino Unido

- é concretizada através das autoridades locais.
- nas infraestruturas é caracterizado por obras de engenharia civil, com uma duração geral do projeto longa, e assentes nos principais programas de renovação / manutenção - onde 60% é comissionado pelo setor privado e uma grande parte dos gastos do setor público são através dos departamentos do governo central.
- O setor está altamente fragmentado, com mais de 300 mil empresas (das quais 99,7% são PME) e mais de 2 milhões de trabalhadores.
- Neste contexto, a gestão e o controle exercido pelas autoridades continua a ser um assunto de muito debate e discussão.

3.2. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

A estrutura organizacional do setor da construção tem algumas características de longa data, bem como uma história recente e interessante. Em resposta à crescente globalização e à progressiva mudança tecnológica, as formas organizacionais evoluíram para lidar com as novas condições ambientais. Atualmente, as grandes empresas de construção começaram a reestruturar e a diversificar os seus interesses comerciais. Muitos empreiteiros de construção em geral começaram a reestruturar e oferecer trabalhos como prestadores de serviços e de gestão. Como a prática da sub-contratação e o emprego de mão de obra informal se tornou mais acentuada, a gestão tradicional tem-se vindo a tornar obsoleta.

O principal desafio das novas organizações de construção era, verticalmente integrar o ajustamento diverso e complexo entre os serviços de construção e os fornecedores de produtos. Mesmo para os projetos de construção mais simples, a entrega do projeto e, finalmente, o sucesso empresarial tornou-se enredado com as ações, interações e transações comerciais de terceiros participantes. Em resposta a esta transformação, a ameaça da gestão da cadeia de abastecimento na construção civil tornou-se cada vez mais relevante².

² Tennant, S. and Fernie, S. (2012). An emergent form of client-led supply chain governance in UK construction: Clans. *International Journal of Construction Supply Chain Management* 2(1), 1-16

3.3. GOVERNANÇA CORPORATIVA

A indústria de construção civil, como todos os setores, está exposta à concorrência de investimento de capital³, à globalização, ao ativismo dos investidores e ao risco. Isto significa que uma boa gestão corporativa é de importância fundamental para o seu desempenho económico, social e ambiental. Mais amplamente, uma boa gestão na indústria da construção é importante para a sociedade pois a construção é uma indústria de desenvolvimento chave com responsabilidades económicas, ambientais e sociais generalizadas.

A indústria é responsável pela criação e manutenção do ambiente construído, que consiste em habitações, locais de trabalho, escolas, hospitais e outras instalações públicas, bem como infraestruturas essenciais, como estradas, água e energia elétrica e de telecomunicações essenciais para o nosso dia a dia. Em particular, a crescente tendência para a aquisição de serviços públicos por meio de parcerias público-privadas que colocam a entrega e gestão de infraestrutura e serviços públicos nas mãos de empresas privadas, põe em evidência as questões da boa gestão corporativa.

Os projetos de PPP demonstram a sua importância pública e as possíveis implicações de uma má governação. *Chang et al. (2006⁴)* investigaram a conformidade das empresas de construção civil registadas no Reino Unido com os requisitos do *UK Combined Code* e comparando-as com as 50 maiores empresas inscritas no Reino Unido.

A pesquisa demonstrou que as empresas de construção do Reino Unido: (1) apresentaram menores níveis de divulgação de informações de gestão corporativa do que o topo do grupo 50, (2) tiveram níveis menores de independência do conselho baseado na separação da posição de CEO e presidente e a independência dos conselheiros e (3) fizeram um menor uso de serviços de consultoria externa para aconselhamento.

Observaram que a disparidade entre o grupo de construção e do grupo top 50 era uma preocupação que pode potencialmente levar a efeitos adversos sobre o desempenho das empresas de construção.

³ A governança corporativa das empresas de construção australianas: Patrick Tait and Martin Loosemore (Faculty of the Built Environment, University of New South Wales, Australia)

⁴ Chang, C.Y., Chou, H.Y. and Wang, M. T. (2006) 'Caracterizando a governança corporativa das empresas de construção do Reino Unido', *Gestão de Obras e Economia*, 24(6), 647-656.

A tabela seguinte destaca os exemplos de princípios⁵ que podem formar o tema central da boa gestão corporativa:

Estabelecer bases sólidas para a gestão e fiscalização.	<ul style="list-style-type: none"> - Formalizar e divulgar as funções do conselho de administração e os representantes da gestão.
Estruturar o conselho para agregar valor	<ul style="list-style-type: none"> - A maioria dos membros do conselho devem ser conselheiros independentes, - O presidente deve ser um diretor independente, - As funções do presidente e do executivo-chefe não devem ser exercidas pela mesma pessoa, - O conselho deve estabelecer um mínimo de 3 (maioria independentes) diretores, presidido pelo presidente ou por um diretor independente, - Fornecer informações sobre os diretores e seus compromissos e os motivos pelos quais não cumpriram qualquer das recomendações.
Promover a ética e uma tomada de decisão responsável	<p>Estabelecer um código de conduta para orientar os diretores, o diretor geral (ou equivalente), o diretor financeiro (ou equivalente) e quaisquer outros executivos, para:</p> <ul style="list-style-type: none"> - as práticas necessárias para manter a confiança na integridade da empresa, - a responsabilidade e a responsabilização dos indivíduos para a notificação e investigação de relatos de práticas antiéticas, - divulgar a política em matéria de negociação de valores mobiliários da empresa por consultores, diretores e empregados - fornecer informações relativas a exigências éticas da empresa.

⁵ ASX (2003) Princípios de Boa Governância e Práticas Recomendadas – Primeira edição, Sydney: Conselho de Governança Corporativa, ASX (disponível em <http://www.shareholder.com/visitors/dynamicdoc/document.cfm?documentid=364&companyid=ASX>)

<p>Salvaguardar a integridade dos relatórios financeiros</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Exigir que o diretor geral (ou equivalente) e o diretor financeiro (ou equivalente) declarem ao conselho, por escrito, que os relatórios financeiros da empresa foram elaborados de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, e que a condição financeira da empresa e os resultados operacionais estão em conformidade com as normas contabilísticas aplicáveis, – O conselho deve estabelecer um comité de auditoria, – A estrutura do comité de auditoria consiste em: apenas administradores não executivos, a maioria de diretores independentes, e um assessor independente, que não seja o presidente do conselho de administração, pelo menos, três membros. (A melhor prática seria apenas conselheiros independentes com conhecimentos financeiros, onde pelo menos um diretor tenha experiência financeira e um outro com conhecimento da indústria), – O comité de auditoria deve ter um estatuto formal, – Fornecer informações sobre os sistemas de controlo financeiro da empresa aos acionistas e ao público.
<p>Divulgação oportuna e equilibrada</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Estabelecer políticas e procedimentos destinados a garantir a conformidade com os requisitos de divulgação e garantir a responsabilização ao nível da gestão sénior, – Fornecer as informações exigidas pelas regras de divulgação.
<p>Respeitar os direitos dos acionistas</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Estabelecer e divulgar uma estratégia de comunicação para promover uma comunicação eficaz com os acionistas e incentivar a participação efetiva nas assembleias gerais, – Solicitar ao auditor externo a participação na reunião geral anual e solicitar a sua disponibilidade para responder às perguntas dos acionistas sobre a realização da auditoria, a preparação e o conteúdo do relatório do auditor.

Reconhecer e gerir riscos	<ul style="list-style-type: none"> – O conselho deve estabelecer políticas de supervisão e gestão de riscos. <p>O diretor geral (ou equivalente) e o diretor financeiro (ou equivalente) devem indicar ao conselho, por escrito, que:</p> <ul style="list-style-type: none"> – o estatuto da empresa deve estar de acordo com a melhor recomendação prática (a integridade das demonstrações financeiras) com base num sistema de controle de risco que implementa as políticas adotadas pela diretoria, – a gestão interna e o sistema de controle de risco da empresa estão a funcionar de forma eficiente e eficaz em todos os aspetos relevantes, – Fornecer informações sobre as políticas e sistemas de gestão de risco.
Incentivar um melhor desempenho	<ul style="list-style-type: none"> – Divulgar o processo de avaliação do conselho, dos seus comités e diretores individuais de desempenho, e dos principais executivos.
Remunerar de forma justa e responsável	<ul style="list-style-type: none"> – Fornecer divulgação em relação às políticas de remuneração da empresa, – O conselho deve estabelecer uma comissão de remunerações composta por um mínimo de 3 (maioria independente) diretores e presidida por um conselheiro independente, – distinguir claramente a estrutura de remuneração dos administradores não executivos da dos executivos; aos não-executivos não devem ser oferecidos pacotes de aposentação ou bónus de desempenho, – Certificar-se de que o pagamento da remuneração de executivos baseada em ações é feita de acordo com os limites estabelecidos nos planos aprovados pelos acionistas, – Fornecer informações sobre a remuneração dos administradores executivos e não executivos.
Reconhecer os legítimos interesses dos acionistas	<ul style="list-style-type: none"> – Estabelecer e divulgar um código de conduta para orientar o cumprimento das obrigações legais e outros interesses legítimos, como com os clientes e com a comunidade onde atua.

3.4. MECANISMOS DE CONTROLO PARA EMPRESAS

Para as empresas de construção do Reino Unido, os regulamentos de controlo encontram-se nas seguintes categorias:

- A configuração e estrutura da empresa – tal como foi descrito anteriormente, existem obrigações legais específicas de acordo com a forma de configuração da empresa, por exemplo comerciantes em nome individual, parcerias ou sociedades anónimas, etc.
- Impostos, incluindo o imposto sobre o valor acrescentado: para as empresas que operam no setor de construção, existe um regime específico (CIS), que regula a forma como as obrigações fiscais são geridas.
- Obrigações profissionais: as obrigações profissionais relativas à regulamentação ambiental abrangem vários departamentos governamentais, como o *Health & Safety Executive* (HSE), a autoridade de planeamento local (LPA), a Agência Ambiental (EA), o *Building Control Officers* (BCO) e muitos outros mais, que operam sob uma série de regulamentos e estatutos. A maioria das organizações têm de cumprir o regulamento *Construction (Design & Management) 2007*, que sustenta as funções e as responsabilidades dos clientes, consultores e projetistas e empreiteiros.

3.5. REGIMES DE ACREDITAÇÃO

No Reino Unido existem regimes específicos de acreditação que concedem reconhecimento às empresas que cumpram os critérios estabelecidos pelas autoridades reguladoras. Por exemplo, o *Chartered Institute of Building* (CIOB) administra os regulamentos do *Chartered Building Company* (CBC), que identifica as empresas comprometidas com a qualidade do serviço, integridade de conduta e preocupação com as necessidades dos clientes. Para se tornar um membro deste sistema, a empresa deve qualificar-se pelo cumprimento de certos critérios.

O principal requisito é que uma proporção da direção executiva da empresa seja profissionalmente qualificada (MCIOB ou FCIOB). Apenas as empresas lideradas por profissionais *Chartered* são elegíveis para se tornarem *Chartered Building Companies*. Para os clientes, esta autenticação é sinónimo

de profissionalismo, liderança e compromisso para um excelente desempenho. Trabalhar com uma *Chartered Building Company* é uma garantia de que o cliente vai trabalhar com profissionais reconhecidos.

Para se qualificar como membro do *Chartered Building Company* uma empresa deve:

- Ter a sua atividade principal relacionada com a construção ambiental.
- Ter o número necessário de profissionais *Chartered* nos membros da direção.
- Certificar-se de que todo o pessoal tem um cartão de CSCS adequado à sua função e responsabilidades (nas regiões onde os cartões CSCS ou equivalentes, são aplicáveis).
- Certificar-se de que todos os outros funcionários conseguiram, ou estão a trabalhar no sentido de obter qualificações adequadas, de acordo com o CIOB ou as normas nacionais.
- Certificar-se de que todo o pessoal se mantém informado dos desenvolvimentos atuais e adequados ao seu nível de responsabilidade e são capazes de fornecer evidências de que têm realizado estudos suficientes e desenvolvimentos pessoais para cumprir as suas obrigações profissionais.
- Quando questionada, fornecer informações suficientes que comprovem o cumprimento dos dois pontos anteriores.
- Assinar um compromisso de cumprimento destas regras e do *Code of Professional Conduct of the Scheme*.

Da mesma forma, o *Chartered Building Consultancy Scheme* identifica as empresas que são reconhecidas e responsáveis, geridas por pessoas profissionalmente qualificadas, e que oferecem um serviço muito especializado e económico. Ser membro deste sistema requer as mais altas qualificações e critérios de treino para todos os funcionários envolvidos em qualquer aspeto da gestão da construção e topografia, garantindo uma abordagem profissional em todos os níveis da organização. O *Chartered Building Consultancy Scheme* foi criado para fornecer aos clientes da indústria uma forma fácil de identificar aqueles que lhes podem oferecer um serviço profissional.

Para se qualificar como membro do *Chartered Building Consultancy Scheme* uma empresa deve:

- Ter a sua atividade principal relacionada com a construção ambiental.
- Ter o número necessário de profissionais *Chartered* nos membros da direção.

- Certificar-se de que todos os outros funcionários conseguiram, ou estão a trabalhar no sentido de obter qualificações adequadas, de acordo com o CIOB ou as normas nacionais.
- Certificar-se de que todo o pessoal se mantém informado dos desenvolvimentos atuais e adequados ao seu nível de responsabilidade e são capazes de fornecer evidências de que têm realizado estudos suficientes e desenvolvimentos pessoais para cumprir as suas obrigações profissionais.
- Quando questionada, fornecer informações suficientes que comprovem o cumprimento dos dois pontos anteriores.
- Assinar um compromisso de cumprimento destas regras e do *Code of Professional Conduct of the Scheme*
- Ser capaz de evidenciar um seguro *PI* apropriado.

Outras entidades principais de reconhecimento:

- Building Services Research and Information Association www.bsria.co.uk/,
- Business Services Association (BSA) www.bsa-org.com/,
- The Civil Engineering Contractors Association (CECA) www.ceca.co.uk,
- Confederation of British Industry (CBI) www.cbi.org.uk/home.html,
- Construction Confederation www.thecc.org.uk/,

The Construction Confederation comprises six organisations:

- National Federation of Builders,
 - Civil Engineering Contractors Association,
 - Major Contractors Group,
 - National Contractors Federation,
 - British Woodworking Federation,
 - Scottish Building.
- Construction Industry Council www.cic.org.uk/
 - The Export Group for the Constructional Industries (EGCI) www.egci.co.uk
 - Institution of Civil Engineers (ICE) www.ice.org.uk
 - The Major Contractors Group (MCG)
 - Strategic Forum for Construction www.strategicforum.org.uk/report.html

- Architects Registration Board www.arb.org.uk
- Thermal Insulation Contractors Association & Asbestos Control & Abatement Division & IETA Insulation & Environmental Training Agency www.tica-acad.co.uk
- British Institute of Architectural Technologists www.biat.org.uk
- Builders Merchants Federation www.bmf.org.uk
- Confederation of Roofing Contractors www.corc.co.uk
- Considerate Constructors Scheme www.ccscheme.org.uk
- Constructiononline www.constructiononline.co.uk
- The Federation of Crafts & Commerce www.fcc.org.uk
- The Federation of Master Builders www.fmb.org.uk
- Federation of Plastering & Drywall Contractors www.fpdc.org
- The Guild of Master Craftsmen www.thegmcgroup.com
- Hire Association Europe www.hae.org.uk
- Local Authority Building Control www.labc.uk.com
- National Access & Scaffolding Confederation www.nasc.org.uk
- The National Federation of Builders www.builders.org.uk
- National Federation of Demolition Contractors www.demolition-nfdc.com
- The National Federation of Roofing Contractors www.nfrc.co.uk
- National House Building Council www.nhbc.co.uk
- Royal Institute of British Architects www.architecture.com.

Os regulamentos de acreditação são utilizados em quase todas as profissões do comércio e da indústria, com o objetivo de autorregulação, controlo regulamentar e legislativo.

CAPÍTULO 4

DUE-DILIGENCE - APLICAÇÃO

4.1. DUE-DILIGENCE NA PRÉ-QUALIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DE EMPREITEIROS EM PROJETOS DE CONSTRUÇÃO

(J. ROSŁON)

Até recentemente, a análise *due diligence* foi utilizada apenas para o estudo das empresas que enfrentavam a perspectiva de uma fusão ou aquisição. As grandes vantagens desta abordagem incluem não só uma análise complexa da questão, mas também o fato de que leva em conta áreas que muitas vezes são consideradas irrelevantes ou até mesmo desconsideradas [3].

Atualmente, e cada vez mais, é utilizada para outros fins, incluindo a seleção de um empreiteiro para um projeto de construção (qualificação) ou a seleção de um grupo de empresas que estão a ser admitidas na participação de um concurso (qualificação prévia).

4.1.1. Definição de qualificação prévia

A qualificação prévia, acima referida, é também denominada de pré-qualificação. Hatush e Skitmore [4] definem pré-qualificação como o processo anterior ao concurso, usado para examinar e avaliar o contratante a partir da perspectiva da sua capacidade para executar o contrato com sucesso. Este procedimento é realizado com base num conjunto de critérios de qualificação preliminares.

Assim, a pré-qualificação pode ser referida como a seleção de empresas de construção por parte do investidor (ou do seu procurador), com base num conjunto de critérios subjetivos, visando avaliar a propensão da empresa para implementar corretamente o projeto de construção.

Na prática, isto significa que qualquer empresário que queira participar no concurso deve primeiro passar pelo processo de pré-qualificação.

Existem dois tipos distintos de pré-qualificação, que podem ser aplicados em duas etapas [7]:

Standing list

Criação de uma lista de clientes capazes de realizar tipos específicos de projetos (por exemplo, empreiteiros com equipamentos especializados no desempenho de um determinado tipo de obras de construção). Estas listas são criadas por investidores públicos e privados (grandes e pequenas).

Apenas as empresas incluídas na lista são convidadas a participar em concursos para o desenvolvimento de determinados tipos de obras. Estas listas devem ser atualizadas em intervalos de tempo regulares, por exemplo, uma vez por ano ou uma vez a cada dois anos.

Pré-qualificação por projeto

Por outras palavras, a seleção de um grupo de empreiteiros mais adequados para um determinado projeto de construção, este tipo de qualificação é mais precisa do que a *standing list*, descrita acima, e é realizada conforme necessário para um projeto específico.

Como resultado, é estabelecida uma pequena lista de empresas convidadas a apresentar propostas.

As figuras 4.1, 4.2 e 4.3 apresentam três algoritmos simplificados para a seleção do empreiteiro com os tipos de qualificação preliminar anteriormente descritos:

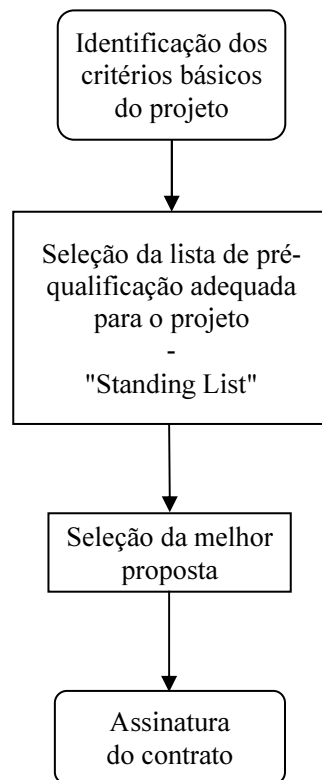


Figura 4.1.

Algoritmo simplificado para a seleção de um empreiteiro, utilizando a lista de pré-qualificação [estudo próprio]

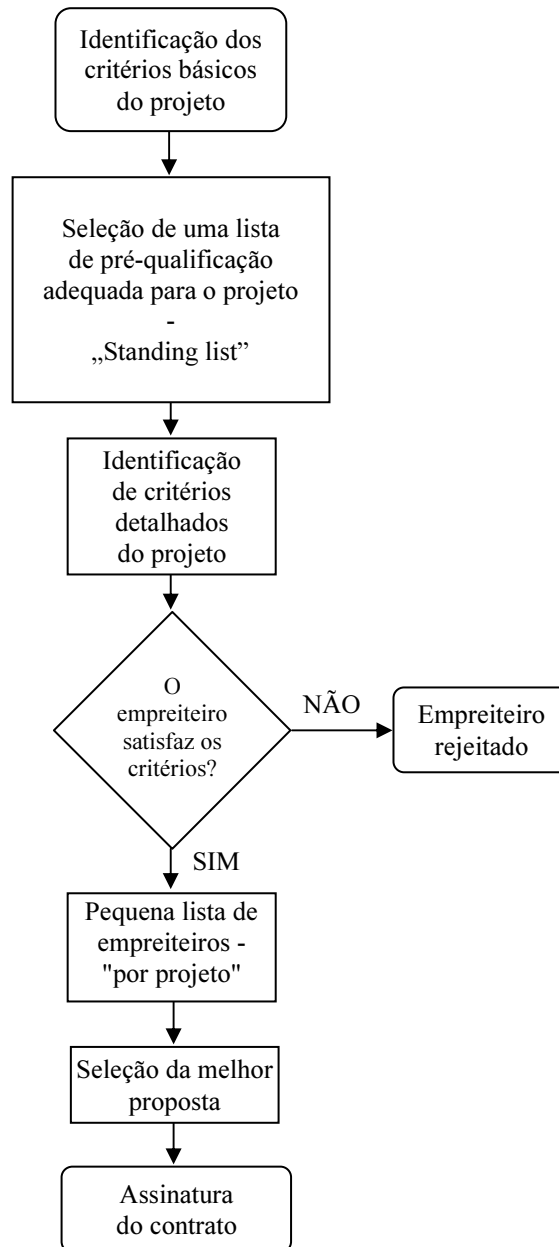


Figura 4.2

Algoritmo simplificado para a seleção de um empreiteiro, utilizando a lista de pré-qualificação e uma pequena lista de empreiteiros [estudo próprio]

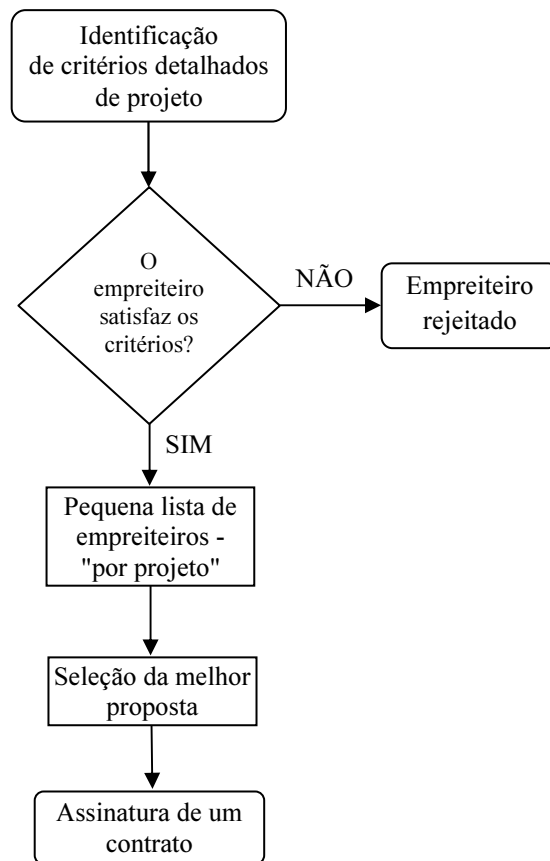


Figura 4.3.

Algoritmo simplificado para a seleção de um empreiteiro, utilizando uma pequena lista de empreiteiros [estudo próprio]

4.1.2. Vantagens da pré-qualificação

A aplicação de uma pré-qualificação permite o convite para a apresentação de propostas apenas às empresas que têm os meios e as capacidades adequadas para assegurar a melhor conclusão de um projeto de construção.

Por outro lado, com a pré-qualificação, o investidor pode economizar tempo e trabalho pois já não recebe nem terá de avaliar propostas de contratantes inadequados. Isto é de particular importância no caso das propostas onde existe um elevado número de empreiteiros interessados. Em particular, um investidor que tem uma lista de pré-qualificação não precisa de avaliar empreiteiros para cada projeto separadamente, uma vez que a chamada *standing list* é preparada em intervalos de tempo regulares (por exemplo, uma vez por ano). A pré-qualificação reduz o chamado efeito de inflação [9], pois muitas empresas iriam suportar os custos não produtivos do processamento de um grande número de propostas, apesar de saberem que a maioria destas seriam rejeitadas. Com a qualificação preliminar, os contratantes podem evitar empregar recursos para a elaboração de propostas em projetos inadequados. A utilização de uma *standing list* é frequentemente associada a um concurso por convite, onde os convites são enviados às empresas contratantes adequadas. Isto permite que o investidor possa encontrar empreiteiros que não teriam entregue as propostas de outra forma, por exemplo, devido à falta de informação.

4.1.3. Perspetiva global da pré-qualificação

Segundo uma pesquisa realizada entre os contratantes na Grã-Bretanha, em 54% de todas as propostas, as empresas foram submetidas a qualificação preliminar, em 63% dos casos, foram contratadas pela pré-qualificação de projeto [7]. Por outro lado, uma pesquisa realizada entre os investidores no mesmo país mostra que 62% dos clientes aplicam o algoritmo para a seleção do empreiteiro, apresentado na figura 4.1. A partir das *standing lists* convidam as empresas a apresentarem propostas e, em vez de analisarem as suas competências, selecionam a oferta com valor mais baixo. 70% do setor público e 55% de investidores privados admitiram que utilizam este método [7]. Um grupo de cientistas - Russell, Hancher e Skibniewski - realizou uma pesquisa sobre a pré-qualificação entre 173 investidores públicos e privados nos Estados Unidos. Apenas 10% dos entrevistados admitiram que não usam qualificação preliminar - estes eram investidores públicos. Ao mesmo tempo, todos os entrevistados que representam o setor privado responderam que aplicaram a pré-qualificação sempre que selecionaram contratantes [7].

FIDIC

A *Fédération Internationale Des Ingénieurs - Conseils (FIDIC)*, ou a *Federação Internacional de Engenheiros Consultores*, fundada em 1913, é uma organização respeitada no negócio da construção, dedicada à definição e divulgação de normas técnicas. A pré-qualificação é promovida pela FIDIC, particularmente para projetos de grande escala e para aqueles que exigem licitações internacionais [9].

A *Federação Internacional de Engenheiros Consultores* desenvolveu uma forma de pré-qualificação padrão [10] para ajudar os investidores e empreiteiros durante o concurso.

4.1.4 Critérios de qualificação

Devido ao fato da qualificação de empreiteiros ser amplamente baseada numa avaliação subjetiva, cientistas e pesquisadores de todo o mundo estão a determinar os critérios mais eficazes, que são de fundamental importância para os investidores. Um cientista americano, Jeffrey S. Russell, distingue três grupos de critérios de qualificação prévia no seu estudo de 1992 [7]:

- Os critérios de avaliação prévia - como referências, reputação, histórico de projetos anteriores
- Meios do empreiteiro - por exemplo, meios técnicos, financeiros, projetos em desenvolvimento
- Outros - critérios específicos do projeto.

Por outro lado, a *International Federation of Consulting Engineers*, propõe-se avaliar os seguintes critérios durante a pré-qualificação [9]:

- Estrutura e organização,
- Experiência - em um determinado tipo de trabalho, em um determinado mercado,
- Recursos - capacidades de gestão, pessoal técnico, equipamentos de construção,
- Número de obras sub-contratadas,
- A estabilidade financeira e as reservas disponíveis,
- Interesse geral - tendo em conta as potenciais barreiras linguísticas.

Hatsh e Skitmore [9], com base em publicações científicas dos últimos anos, afirmaram que os critérios de qualificação, que não levam em conta o valor da proposta, podem ser dividido nas seguintes categorias:

- A estabilidade financeira,

- Capacidades técnicas,
- Habilidades de gestão,
- Procedimentos de segurança ocupacional,
- Reputação.

Palaneeswaran e Kumaraswamy propuseram os seguintes grupos de critérios [7]:

- Disponibilidade de atuação - o envolvimento do empreiteiro, a qualidade da documentação entregue,
- Responsabilidade - o sistema de gestão de qualidade e segurança, o cumprimento da lei e dos regulamentos aplicáveis, o histórico de projetos de investimento anteriores,
- Competências - recursos humanos, meios financeiros e equipamentos, experiência, organização.

Como podemos verificar, os critérios de qualificação dependem das circunstâncias e na maioria das vezes são adaptados à realidade de um determinado mercado de construção. A lista destes critérios pode ser desenvolvida em função das necessidades do investidor. Após o planejamento de projetos com investimentos significativos, o nível de detalhe aplicado deve refletir a avaliação de *due diligence*. Isso significa incluir informações como:

- ✓ Informações básicas sobre a empresa de construção civil:
 - Consultores, administradores, economistas, advogados, histórico de gestão da empresa, experiência, pontualidade, competitividade, mudanças nos últimos anos, os estatutos, os lucros, as perdas, a concorrência e os clientes.
- ✓ Auditorias realizadas:
 - Receitas fiscais,
 - Instituições de seguros,
 - Saúde e segurança profissional,
 - Proteção contra incêndios,
 - As inspeções técnicas dos equipamentos,
 - As inspeções ambientais.
- ✓ Atividade nos mercados interno e externo:
 - O portfólio de projetos,
 - Capacidades de desenvolvimento,
 - Tecnologias modernas,
 - As propostas ganhas,
 - Os subempreiteiros.
- ✓ • Os recursos humanos e materiais:

- O imobiliário, os ativos fixos designados para fins de produção, equipamentos especializados, veículos de transporte, estrutura de trabalho, conteúdo detalhado dos contratos de trabalho, regulamentos de trabalho, salários, obrigações e direitos dos trabalhadores.
- ✓ • Atividade da empresa e proteção ambiental:
 - As penalizações para o impacto negativo sobre o meio ambiente,
 - Os gastos com a proteção ambiental,
 - Certificados da norma ISO 14000.
- ✓ • As tendências de mercado, previsões de desenvolvimento da empresa:
 - Determinação da posição de mercado e perspectivas de desenvolvimento da empresa.

4.1.5. Importância dos critérios individuais

É de salientar, porém, que nem todos os critérios têm a mesma importância para o investidor. Assim, após a seleção, devem ser atribuídos pesos/importâncias apropriados a cada um deles. Num estudo sobre pré-qualificação, Plebankiewicz [7] afirma que os investidores públicos prestam especial atenção às condições financeiras e os investidores privados à experiência. Plebankiewicz publica os resultados de pesquisas realizadas nos Estados Unidos (Russell, Hancher, Skibniewski), Grã-Bretanha (Jennings, Holt) e Polónia (Dziadosz), indicando que as principais características de um bom contratante incluem:

- ✓ Nos Estados Unidos da América:
 1. A estabilidade financeira,
 2. Falhas durante projetos anteriores,
 3. Experiência,
 4. Sucessos durante os projetos anteriores.
- ✓ Na Grã-Bretanha:
 1. Experiência em implementação de projetos semelhantes,
 2. Reputação,
 3. Condição financeira.
- ✓ Na Polónia:
 1. Reputação e opinião no mercado,
 2. Referências fornecidas por ex-clientes,

3. Seguros,

4. Histórico de projetos de investimento realizados.

Como podemos verificar, os clientes atribuem especial importância à experiência e ao histórico de aquisições dos potenciais contratantes. Os investidores atribuem os maiores pesos a estes critérios. Nota-se ainda que, os investidores avaliam o empreiteiro não só em termos de cumprimento dos critérios, mas também do grau de tal realização.

4.1.6. Modelos de recolha/compilação de informação

De acordo com a Federação Internacional de Engenheiros Consultores [9], a avaliação dos potenciais contratantes deve ser baseada em respostas fornecidas por estes no questionário de pré-qualificação [10]. No entanto, estas respostas devem ser complementadas pela recolha de informações confidenciais entre as organizações de comércio, nas listas e nos registos das empresas. O FIDIC também sugere que se entre em contato com os antigos clientes de um contratante que está sujeito a qualificação.

O conhecimento do mercado e a experiência do cliente têm um papel muito significativo no processo de recolha de informação. Assim, o investidor muitas vezes contrata empresas ou pessoas qualificadas nestas áreas do conhecimento (especialistas, advogados, consultores fiscais).

4.1.7. Métodos de avaliação preliminar de empreiteiros

Neste capítulo, o autor apresenta métodos selecionados que podem ser aplicados à escolha, bem como à qualificação prévia dos contratantes em projetos de construção. A seleção adequada de uma empresa para implementar o projeto é de particular importância para a conclusão do projeto de construção. Note-se que, a qualificação prévia não se destina a avaliação das propostas, mas à seleção de prestadores de serviços que serão autorizados a colocar as suas propostas.

O modelo *weight-based* - Jaselskis, Russell (1991)

No modelo *weight-based*, o cliente especifica os critérios e atribui-lhes diferentes níveis de importância. Os contratantes são avaliados com base nestes níveis, e a pontuação final é a soma dos produtos das pontuações recebidas por cada critério individual e os seus respetivos pesos [7].

A pontuação final OK para n contratantes e critério k pode, assim, ser ilustrada pela seguinte fórmula:

$$OK_n = \sum_{i=1}^k W_i \cdot O_{in} \quad (4.1)$$

onde: OK_n – a pontuação final do contratante n , W_i – peso do critério i , O_{in} – pontuação atribuída ao contratante n para o critério i .

Uma das vantagens deste modelo é a sua simplicidade e o facto de ser fácil de utilizar.

Modelo weight-based de duas fases – Jaselskis, Russell (1991)

Este modelo é uma versão modificada do modelo weight-based. É constituído por uma aplicação repetida do modelo weight-based: durante a primeira fase, a pontuação é baseada nos critérios preliminares. Os fornecedores que se qualificarem para a segunda fase são avaliados com base em critérios mais pormenorizados [7].

Uma das vantagens deste modelo é a sua simplicidade e o facto de ser fácil de usar. As duas fases podem ser úteis se muitas empresas estiverem sujeitas a pré-qualificação e o investidor pretender diminuir o número de empreiteiros submetidos a qualificação prévia.

Modelo weight-based avançado – Jaselskis, Russell (1991)

Tal como no modelo weight-based, o cliente especifica os critérios e atribui-lhes importâncias. Posteriormente, os contratantes são avaliados em relação aos critérios individuais (do mais para o menos significativo), se não conseguirem satisfazer um destes critérios, são automaticamente retirados do processo de pré-qualificação. A avaliação posterior de empresas é feita da mesma forma que no modelo weight-based simples [7].

Uma das vantagens deste modelo é a sua simplicidade. Além disso, permite a rejeição rápida dos empreiteiros que não cumprem os requisitos detalhados do investidor. Este modelo pode ser particularmente útil no caso dos projetos de construção caracterizados por exigências especiais.

Modelo linear – Russell (1992)

O modelo linear é semelhante ao modelo *weight-based*, no entanto, assume-se que os sub-critérios são aplicados em separado dos critérios principais [8].

A pontuação final OK para empreiteiro n , critério k subcritério l pode ser traduzida pela fórmula seguinte:

$$OK_n = \sum_{i=1}^k W_i \sum_{j=1}^l W_{ij} \cdot O_{ijn} \quad (4.2)$$

onde: OK_n – pontuação final do empreiteiro n , W_i – peso do critério i , W_{ij} – peso do sub-critério j , atribuída ao critério i , O_{ijn} – pontuação atribuída ao empreiteiro n no que diz respeito ao sub-critério j , atribuída ao critério i .

Uma das vantagens deste modelo é a sua simplicidade. Pode ser particularmente útil em situações onde o investidor quer aplicar critérios de qualificação preliminares mais detalhados e decide usar sub-critérios no processo de avaliação do empreiteiro.

O modelo weight-based, tendo em conta variáveis aliatórias – Russell (1992)

Este modelo baseia-se na avaliação de empreiteiros de acordo com a fórmula 4.1 tal como no modelo *weight-based*, no entanto, é assumido que O_{in} - pontuação atribuída ao empreiteiro n em relação ao critério i - é uma variável aleatória com probabilidade atribuída [8].

No seu estudo, Russell propôs duas distribuições de probabilidade diferentes:

- A distribuição normal
- A distribuição de β -PERT

Distribuição normal

Neste caso:

$$O_{in} = \sum_{j=1}^m P_{jin} \cdot O_{jin} \quad (4.3)$$

onde: m – pontuação em relação ao critério i , P_{jin} – probabilidade de pontuação j do empreiteiro n em relação ao critério i (o valor total de probabilidade para

todos os pontos, no que diz respeito a um dado critério, é igual a 1), O_{ijn} - pontuação j do empreiteiro n de acordo com o critério i .

Distribuição β -PERT

Neste caso, para cada critério são levadas em conta três pontuações possíveis: otimista, mais provável e pessimista.

$$O_{in} = \frac{a + 4m + b}{6} \quad (4.4)$$

onde: a – pontuação otimista, m – pontuação mais provável, b – pontuação pessimista.

Uma das vantagens deste modelo é a sua simplicidade, uma desvantagem é a necessidade de realização de um maior número de avaliações / recolha de mais dados.

O modelo linear baseado no método PERT – Hatush, Skitmore (1997)

No seu estudo de 1997 [5], Hatush e Skitmore examinaram o impacto de vinte critérios de pré-qualificação (características de empreiteiros) em três fatores de sucesso para projetos de construção: tempo, custo e qualidade. Hatush e Skitmore realizaram uma pesquisa entre os profissionais do setor da construção. Os entrevistados foram avaliados no impacto de um "bom" e "mau" empreiteiro sobre esses fatores, utilizando três valores: pessimista (P), médio (A) e otimista (O) para cada um dos vinte critérios. Estes valores foram expressos em percentagens, onde 100 %, era equivalente ao nível desejável de qualidade (quanto maior for a percentagem, melhor o resultado), o tempo e o custo (quanto menor for a percentagem, melhor o resultado). Por exemplo, o valor de 108% para o custo significa que ultrapassou os custos planeados em 8%, enquanto que o valor 108% para o aumento da qualidade significa que esta aumentou 8% no que diz respeito ao nível esperado.

Os dados recolhidos foram cuidadosamente analisados e verificados. Isto permitiu a determinação de valores esperados, variâncias e desvios-padrão para todos os três fatores de sucesso, bem como um coeficiente de correlação linear entre os critérios de pré-qualificação e os fatores de sucesso. Hatush e Skitmore reutilizaram o método PERT para esta finalidade⁶. Com base nos resultados das suas pesquisas e análises, tendo em conta a função de β , assumiram que:

⁶ Programa de Avaliação e Técnica de Revisão - uma técnica desenvolvida nos Estados Unidos durante o projeto de construção de mísseis balísticos Polaris, em 1958. Este método é baseado na função de densidade de distribuição β [16].

$$\text{Tempo esperado: } E_t = \frac{P+4A+O}{6} \quad (4.5)$$

$$\text{Custo esperado: } E_c = E_t = \frac{P+4A+O}{6} \quad (4.6)$$

$$\text{Qualidade esperada: } E_q = E_t = \frac{P+4A+O}{6} \quad (4.7)$$

$$\text{Desvio padrão: } \sigma = E_t = \frac{P+4A+O}{6} \quad (4.8)$$

$$\text{Variação: } D^2: V = \sigma^2 \quad (4.9)$$

Onde, P, A e O são os valores acima referidos: pessimista, médio e otimista.

Um exemplo para estabilidade financeira (empreiteiros avaliados negativamente e positivamente) [5]:

Table 4.1. Modelo linear usando o método PERT - exemplo [5]

	Empreiteiro financeiramente instável			Empreiteiro financeiramente estável		
	Valor					
	Pessimista	Médio	Otimista	Pessimista	Médio	Otimista
	P	A	O	P	A	O
Tempo	118	107	102	105	100	95
Custo	118	108	100	105	100	97
Qualidade	87	93	100	95	100	108

De acordo com as fórmulas 4.5 - 4.9:

Para um empreiteiro financeiramente instável:

$$E_t = (118 + 4 \cdot 107 + 102/6) = 108, \quad \sigma(E_t) = (118 - 102/6) = 2.67, \quad V(E_t) = \sigma^2 = 7.12;$$

$$E_c = (118 + 4 \cdot 108 + 100/6) = 108, \quad \sigma(E_c) = (118 - 100/6) = 3.00, \quad V(E_c) = \sigma^2 = 9.00;$$

$$E_q = (87 + 4 \cdot 93 + 100/6) = 93, \quad \sigma(E_q) = (100 - 87/6) = 2.17, \quad V(E_q) = \sigma^2 = 4.70;$$

Para um empreiteiro financeiramente estável:

$$E_t = (105 + 4 \cdot 100 + 95/6) = 100, \quad \sigma(E_t) = (105 - 95/6) = 1.67, \quad V(E_t) = \sigma^2 = 2.78;$$

$$E_c = (105 + 4 \cdot 100 + 97/6) = 100, \quad \sigma(E_c) = (105 - 97/6) = 1.33, \quad V(E_c) = \sigma^2 = 1.77;$$

$$E_q = (95 + 4 \cdot 100 + 108/6) = 100, \quad \sigma(E_q) = (108 - 95/6) = 2.17, \quad V(E_q) = \sigma^2 = 4.70;$$

Com base nas considerações acima descritas, no seu estudo posterior [4], Hatush e Skitmore propuseram fórmulas de cálculo dos valores esperados gerais, variáveis e desvio padrão:

$$AE_t = \sum_{i=1}^k W_i \cdot E_{it} \quad (4.10)$$

$$V[AE_t] = \sum_{i=1}^k (W_i \cdot \sigma_{it})^2 \quad (4.11)$$

$$\sigma[AE_t] = \sqrt{V[AE_t]} \quad (4.12)$$

$$AE_c = \sum_{i=1}^k W_i \cdot E_{ic} \quad (4.13)$$

$$V[AE_c] = \sum_{i=1}^k (W_i \cdot \sigma_{ic})^2 \quad (4.14)$$

$$\sigma[AE_c] = \sqrt{V[AE_c]} \quad (4.15)$$

$$AE_q = \sum_{i=1}^k W_i \cdot E_{iq} \quad (4.16)$$

$$V[AE_q] = \sum_{i=1}^k (W_i \cdot \sigma_{iq})^2 \quad (4.17)$$

$$\sigma[AE_q] = \sqrt{V[AE_q]} \quad (4.18)$$

onde: AE_t , AE_c , AE_q – valores esperados gerais (tempo, custo, qualidade), E_{it} , E_{ic} , E_{iq} – valores esperados para o critério i (tempo, custo, qualidade), $V[AE_t]$, $V[AE_c]$, $V[AE_q]$ – variâncias dos valores gerais esperados (tempo, custo, qualidade), $\sigma[AE_t]$, $\sigma[AE_c]$, $\sigma[AE_q]$ – valores de desvio padrão gerais (tempo, custo, qualidade), σ_{it} , σ_{ic} , σ_{iq} – valores de desvio padrão para o critério i (tempo, custo, qualidade), W_i - peso do critério i .

Os autores deste método recomendam a utilização do método de análise de risco para comparação de empreiteiros. É necessário determinar a probabilidade de exceder o tempo planejado, custo e a redução da qualidade de cada um dos empreiteiros, e comparar os valores de probabilidade. Além disso, Hatush e Skitmore propõem a introdução de limites nesses valores.

As vantagens deste método incluem a possibilidade de prever o impacto da seleção dos empreiteiros analisando os seus fatores de sucesso individuais no projeto de construção. Por outro lado, o método é baseado em muitas hipóteses, é muito complicado e não foi exaustivamente testado em prática.

Modelo com base no processo de hierarquia analítica (AHP) – Al-Harbi (1999)

O processo de hierarquia analítica é um método matemático aplicado à resolução de problemas multicritérios de tomada de decisão. Foi desenvolvido em 1980 por Thomas L. Saaty. O método é baseado na comparação de pares de variantes de decisão no que diz respeito a todos os critérios. Para estas

comparações são utilizadas matrizes especiais e árvores de decisão. No seu estudo, Al- Harbi propôs as seguintes fases AHP [1]:

- Definição dos problemas e objetivos,
- Construção de um modelo baseado na hierarquia,
- Determinação do predomínio de fatores-chave. Comparação de pares, com base na avaliação da posição dominante de um fator sobre o outro. Desenvolvimento de um conjunto de matrizes de comparação,
- Determinação do domínio de critérios. O desenvolvimento de uma matriz de comparação,
- A síntese da matriz,
- Determinação dos vetores prioritários,
- Cálculo do máximo *eigenvalue* λ_{max} ax ,
- Cálculo do índice de consistência CI,
- Seleção do índice RI de consistência aleatória apropriado,
- Cálculo da razão CR de consistência,
- Verificar se a comparação dos pares foi realizada em conformidade com os requisitos de consistência - a verificação da condição: $CR = CI / RI < 0.1$,
- Comparação dos resultados para todos os empreiteiros - determinação da hierarquia.

O modelo com a utilização do processo de análise hierárquica parece ser complicado, no entanto, pode ser facilmente implementado em softwares. Quando o investidor adquire o software adequado, a qualificação preliminar é limitada à seleção de critérios e à sua comparação em pares com as características do empreiteiro.

Modelo utilizando o processo analítico de rede (ANP) – Cheng, Li (2004)

O modelo proposto por Cheng e Li [2], foi baseado no chamado *processo analítico de rede*. Este método, tal como o processo de hierarquia analítica, acima referido, foi desenvolvido pelo professor Thomas L. Saaty. O ANP é uma versão avançada do AHP. Inclui influências mútuas entre grupos de critérios, entre os grupos e subgrupos, bem como entre os objetivos dos subgrupos (figura 4.8). A árvore de decisão (figura 4.1), foi substituída pela rede de decisão (figura 4.9). Este modelo inclui também a introdução de uma supermatriz e de uma supermatriz limitada.

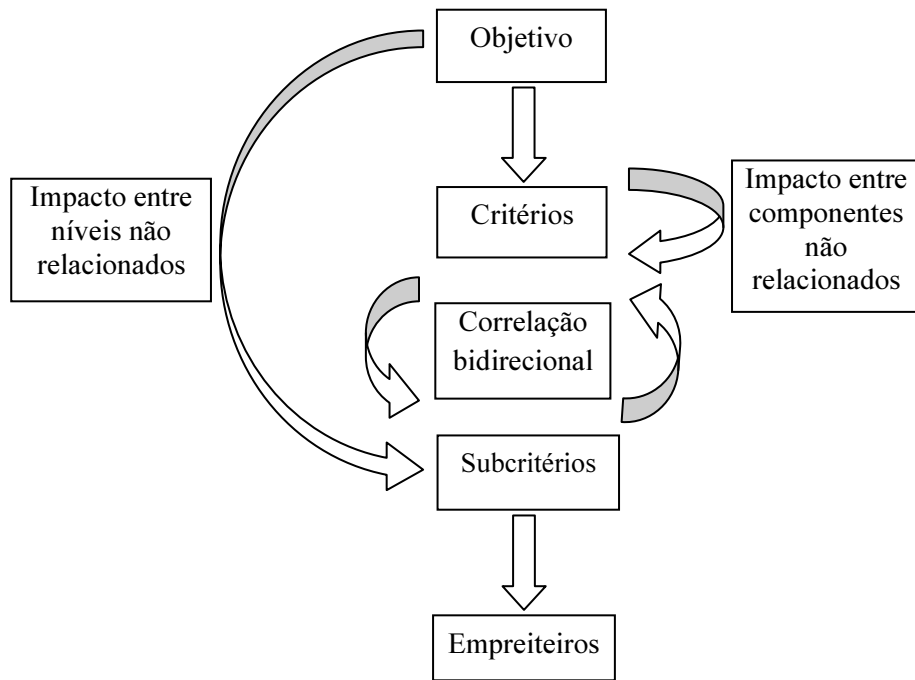


Figure 4.4.

Modelo utilizando o processo analítico de rede (desenvolvido internamente, com base 4) Representação gráfica da estrutura ANP

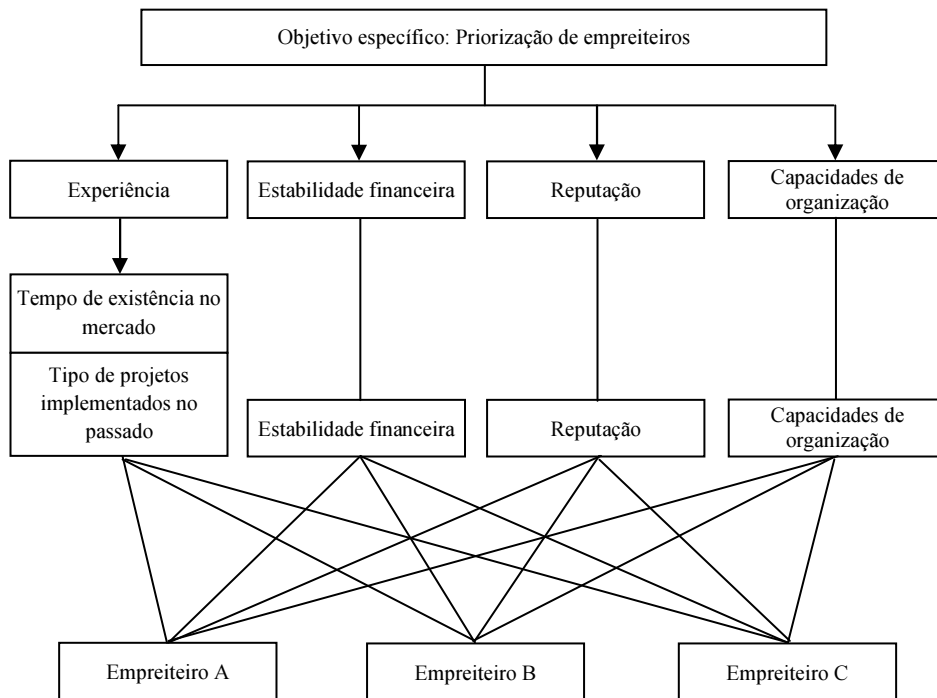


Figure 4.5.

Modelo ANP – Exemplo de critérios [estudo próprio] Estrutura de tomada de decisão - rede

Este modelo permite a aplicação de uma abordagem não-padrão para os critérios e para as correlações existentes entre eles. No entanto, o nível de complexidade do modelo pode ser considerado como uma desvantagem. Se fosse desenvolvido um software apropriado poderia ser aplicado mais universalmente.

Outros modelos

Acima foram apresentados resumos de oito modelos, que podem ser usados para pré-qualificação ou qualificação de empresas para um projeto de construção, utilizando a análise de *due diligence*. No entanto, o número de modelos disponíveis é muito maior, e estes incluem: um modelo baseado em implicações difusas (Minasowicz, Kostrzewa - 2010), *usability* (Diekmann - 1981), implicações difusas (Nguyen - 1985), modelo estatístico (Jaselskis - 1988), modelo financeiro (Russell - 1992), utilizando sistemas periciais (Russell - 1990), híbrido (Russell - 1992), utilizando o AHP (Fong, Choi - 2000),

utilizando redes neurais (Hhosrowshah - 1999, e Lam, Hu , Ng, Skitmore, Cheung - 2001), análise de componentes principais (Lam, Hu, Ng - 2005) [6] [7]. Assim, os investidores têm à sua disposição uma ampla gama de meios para avaliar os seus empreiteiros, dependendo das suas preferências, o nível de detalhe da análise de *due diligence*, e as características do projeto planeado.

4.1.8 Referências

- [1] Al-Harbi K. M., Application of the AHP in project management, International Journal of Project Management 19, 2001, 19-27
- [2] Cheng E.W.L., Li H., Contractor selection using the analytic network process, Construction Management and Economics 22, 2004, 1021–1032
- [3] Fołtyn W., Analiza due diligence w integracji przedsiębiorstw, Poltext, 2005
- [4] Hatush Z., Skitmore M. R., Assessment and evaluation of contractor data against client goals using pert approach, Construction Management and Economics 15(4), 1997, 327- 340
- [5] Hatush Z., Skitmore M. R., Evaluating contractor prequalification data: selection criteria and project success factors, Construction Management and Economics, 15, 1997, 129-147,
- [6] Minasowicz A., Kostrzewa B., Analiza wielokryterialnego wyboru najkorzystniejszej oferty w postępowaniach przetargowych z wykorzystaniem systemu eksperckiego opartego na przesłankach rozmytych, Technical periodical, 1-B/2010, Issue 2, Year 107, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, 2010
- [7] Plebankiewicz E., Podstawowe problemy wstępnej kwalifikacji wykonawców robót budowlanych, Scientific and technical conference on technology and management in construction, Wrocław, 2006, pp. 139-146
- [8] Plebankiewicz E., Simple prequalification models, Archives of Civil Engineering, LVI, 4, 2010
- [9] FIDIC, Procedura przetargowa, Bilingual edition COSMOPOLI, 1992
- [10] FIDIC, Standardowy formularz prekwalifikacyjny dla wykonawców, Bilingual edition COSMOPOLI, 1992

4.2 PESQUISA NOS RECURSOS MATERIAIS DA EMPRESA

(J. SOBOTKA)

As empresas que operam em escala internacional, cada vez mais utilizam a técnica de *Due Diligence*⁷ antes da compra de imóveis. A condição técnica dos edifícios e as instalações técnicas são sujeitas a análise. O resultado das análises efetuadas demonstrou a facilidade de utilização das instalações de construção e o interesse no seu uso posterior; são descritos os defeitos observados na construção, bem como o custo para os eliminar. São determinados o desgaste técnico e o desgaste das instalações e da infraestrutura técnica, bem como a funcionalidade das instalações (por exemplo, instalações de escritórios de classe A, B, em comparação com instalações de escritório dos anos 70 e 80, armazéns, o risco de encontrar arrendatários de longo prazo em instalações de baixa funcionalidade, assim como rendas de baixo valor, a competitividade dos grandes armazéns em comparação com as instalações dos anos 60 ou 70). Além disso, pode ser recomendado a renovação ou modernização das instalações e das redes de infraestruturas técnicas. No caso de edifícios sob proteção e conservação de monumentos, são necessárias análises detalhadas de todos os documentos para verificar se todas as diretrizes de conservação de monumentos foram cumpridas, se a reconstrução da instalação foi concluída, e, se todas as obras foram conduzidas de acordo com as diretrizes da conservação de monumentos (por exemplo, a elevação do edifício).

A técnica de *Due Diligence* inclui a análise da documentação do projeto elaborado (licença de construção e projetos específicos para o comércio, planos de ordenamento territorial, desenhos, todas as decisões proferidas, licenças de construção e licenças de ocupação, deliberações, etc) e a documentação de utilização, reunida durante a utilização do edifício. Um relatório de *Due Diligence* apresenta o resultado do procedimento de controle para a instalação avaliada em relação às condições técnicas, qualidade de acabamento e conformidade com as disposições técnicas e de construção em vigor. É concluída uma avaliação das ameaças associadas com o uso do edifício⁸.

⁷ A técnica de *Due Diligence* é também utilizada no âmbito legal e financeiro.

⁸ A técnica *Due Diligence* é realizada em conformidade com as disposições legais em vigor, tais como: 1) Lei da construção Civil, de 07 de julho de 1994 (Diário Oficial 06.156.1118), 2) Regulamento do Ministério das Infraestruturas de 03 de julho , de 2003, log facilidade da

A inspeção periódica, prevista no *art. 62*, cláusula 1, alínea a) da Lei da Construção Civil (*building law act*)⁹, verifica os componentes da construção, os quais são expostos a condições atmosféricas nocivas e à ação destrutiva dos fatores que surgem durante a utilização e que podem resultar numa ameaça para as pessoas, ambiente e estrutura do edifício.

As inspeções periódicas, previstas no *art. 62*, cláusula 2, da Lei da Construção Civil¹⁰, incluem a verificação das condições técnicas e da usabilidade dos componentes do edifício e todos os outros elementos de construção, bem como a aparência do edifício e da sua área circundante (a cada 5 anos).

A fim de minimizar os custos de operação suportados pelos compradores de imóveis, por exemplo, associados com a condição técnica dos edifícios e estruturas, sistemas de proteção contra incêndios e de ventilação e instalações de A/C são examinadas em detalhe para garantir que cumprem os requisitos legais em vigor e não requerem alterações.

Outras questões importantes surgem, por exemplo, se os edifícios têm acesso direto a serviços públicos ou se estão inseridos em planos de ordenamento ou em loteamentos urbanos, caso em que serão estabelecidas áreas de cedência para as vias de circulação públicas e para as vias de comunicação de servidão a outras propriedades, enquanto que os custos de manutenção são suportados por todos os proprietários, se as estradas forem transferidos para a autoridade responsável pela gestão das vias de comunicação públicas, o estado das vias públicas: gestão comum - nível, distrito - nível etc

No caso de redes que funcionam na área do projeto, a análise inclui os acordos celebrados para utilização de serviços públicos. No caso de contratos temporários para uso de utilitários - os custos a serem suportados pelo proprietário, no caso de ligação das redes de infraestruturas de técnicos municipais (por exemplo, abastecimento de água e de esgoto, fornecimento de energia, as águas residuais, telecomunicações, abastecimento de gás). É necessário certificar-se de que existe a possibilidade de se ligar a redes públicas e considerar os custos associados.

Na técnica de *Due Diligence*, é necessário verificar se a documentação do projeto analisado para a construção, nas suas diferentes partes, por exemplo no que diz respeito à arquitetura, reflete o estado real do prédio durante a análise, e

construção (Diário Oficial 2003.120.1134);3) Regulamento do Ministério das Infraestruturas de 12 de abril de 2002, sobre as condições técnicas a que devem obedecer os edifícios e sua a localização (Diário Oficial 2002.75.690)

⁹ Lei da Construção Civil, 7 de julho de 1994 (Journal of Laws 06.156.1118)

¹⁰ Idem.

se todas as alterações de cada piso do edifício (janelas adicionais, etc) foram relatadas às autoridades competentes.

São analisados os documentos necessários durante o processo de investimento, incluindo as condições de desenvolvimento, as licenças de construção emitidas, os acordos no que diz respeito à ligação às redes, as decisões que permitem a realização de entradas e saídas. É verificado quais e quantas decisões administrativas foram emitidas durante o processo de aprovação da documentação do projeto (incluindo projetos de substituição) para permitir a emissão da licença de ocupação e a própria ocupação (a não ser que tenham sido impostas condições adicionais pela *Inspeção Sanitária do Estado*, os *Serviços de Combate a Incêndios*, a *Inspeção do Trabalho* e a *Inspeção de Proteção Ambiental*. Nestas circunstâncias, é necessário verificar se estas condições foram cumpridas e se as instalações estão a ser utilizadas de acordo com as disposições legais em vigor). Em caso de caducidade das decisões, por exemplo, as licenças de construção emitidas por períodos específicos de tempo, é necessário realizar uma análise legal sobre o impacto desta situação na licença de ocupação final (se, por exemplo, os trabalhos na instalação não tiverem sido iniciados e não tiverem sido feitas entradas apropriadas no registo histórico de construção).

De acordo com a cláusula 7, § 6.1. do regulamento em vigor do Ministério do Interior e da Administração de 7 de junho de 2010, sobre a proteção contra incêndios de edifícios e outras instalações de construção (*Jornal da Terra* de 2010, no. 109 artigo 719), é necessário que o manual de segurança de incêndios seja regularmente atualizado, pelo menos uma vez a cada 2 anos (verificação da atualização do Manual de Segurança contra Incêndios da instalação e das rotas de evacuação para cada piso individual, de acordo com as plantas)¹¹. No caso de edifícios construídos na década de 70, pode vir a ser necessária a modernização do sistema de combate a incêndios e a sua adaptação às disposições legais em vigor.

¹¹ Em edifícios de escritórios modernos, construídos nos últimos anos, cada vez mais frequentemente, existe uma rede que permite o controle e monitorização remota dos equipamentos técnicos da infraestrutura de construção – BMS (Building Management System), utilizando a estação de um operador central. Em alguns edifícios, os controladores de automação instalados são limitados ao controle e ajuste de dispositivos de ventilação e ar condicionado. É recomendado que seja instalado um sistema de comunicação BMS para permitir a ligação de todos os dispositivos de regulação à unidade de controlo central, criando um sistema integrado de controlo. Em edifícios construídos nos anos 70 e 80, pode ser necessário modernizar o sistema de climatização e monitorizar assim como outros sistemas. Do ponto de vista do proprietário, numa perspetiva de longo prazo, o controle central pode levar à redução dos custos de utilização do edifício.

No caso de auditoria a instalações que estão em construção (construção por exemplo, suspensa, onde as obras não tenham sido retomados por vários anos), é necessário ter certeza de que todas as autorizações concedidas ainda estão válidas (por exemplo, análise do impacto da invalidade de decisões sobre a continuação das obras de construção, as condições a serem cumpridas para o retomar das obras, se todos os trabalhos de construção foram realizados em conformidade com as disposições legais em vigor, etc.).

No caso dos planos de compra de imóveis, onde um projeto de investimento tem sido aconselhado, uma análise completa de licença de construção e projetos específicos de comércio é realizada em conformidade com as disposições legais em vigor e demais legislação¹². Este processo inclui várias etapas de análise do cumprimento dos seguintes documentos:

- Projeto de arquitetura e construção com apresentação de soluções de construção e instalação (as redes de infraestrutura técnica), os resultados dos estudos geológicos e de engenharia e estabelecimento das condições geotécnicas do local dos edifícios, por exemplo, no caso de túneis que funcionam sob a propriedade imobiliária. Se, durante a terraplanagem, se descobriu que o teto do túnel está numa condição técnica deficiente, pode ser necessário reforçá-lo, para substituir o isolamento ou para selar as juntas de dilatação. Outros riscos incluem processos de deslizamento, que podem ocorrer durante a execução dos projetos de investimento, a necessidade de reforçar o solo e para assegurar a estabilidade do talude de aterro e a estrutura estática dos edifícios acima do túnel, o que pode resultar em um aumento potencial dos custos de construção. Outras opiniões de especialistas e estudos com base na natureza específica do investimento (por exemplo, edifícios de escritórios, arranha-céus, análises de impacto do novo investimento, em relação à linha de metro sob a parcela de terreno, o reforço da fundação do edifício). Apresentação da estrutura funcional e espacial das instalações de construção e as soluções estruturais e de construção e suas associações com o solo e as instalações de construção adjacentes.
- Análise de projetos de substituição, se for o caso, e todas as decisões e autorizações emitidas, etc.

¹² Regulamento do Ministério dos Transportes, Construção e Economia Marítima de 25 abril de 2012 no âmbito de um projeto de licença de construção, *Journal of Laws* 2.012,462

- O projeto de desenvolvimento local, com uma parte descritiva e outra desenhada (tendo em conta, nomeadamente, as direções de infraestrutura técnica).

4.3. ANÁLISE DOS RECURSOS HUMANOS DA EMPRESA (E. KARASIŃSKA)

4.3.1. Auditoria à documentação da empresa

Os documentos são a fonte básica utilizada para a preparação de um relatório de *due diligence* em relação aos recursos humanos de uma empresa. As disposições legais aplicáveis na Polónia, especificam detalhadamente o propósito da documentação de RH a manter pelo empregador. Diz respeito principalmente, aos registos de funcionários, registos individuais, e aos documentos elaborados coletivamente, para todos os funcionários. Em seguida, será apresentada uma lista de documentos a serem entregues de acordo com uma avaliação de *due diligence*. Sublinhe-se que, se todos os documentos obrigatórios estiverem a faltar, o empresário pode ser submetido a sanções impostas pelos organismos de controlo adequados e, portanto, quaisquer omissões devem ser indicadas claramente durante a auditoria. O autor do relatório deverá também fazer uma tentativa de esclarecer a causa de tais omissões ou erros encontrados, abordando os funcionários da empresa em posições associadas com a manutenção da documentação.

A lista de documentos exigidos, para uma auditoria legal relacionada com assuntos do trabalhador.

Cópias de contratos válidos de emprego e contratos de serviços executados com os membros do conselho de administração da empresa, membros do conselho de fiscalização e outros membros da administração. Cópias de resoluções sobre a nomeação dos membros dos órgãos sociais.

Na prática empresarial, são aplicadas várias soluções no que diz respeito à natureza da relação jurídica entre os membros dos órgãos de empresas que funcionam como responsabilidade limitada ou sociedade anónima e a empresa. Naturalmente, a base para a atividade dos membros dos órgãos da empresa é sempre o ato emitido pela entidade que está autorizada a nomeá-los. No caso dos membros do conselho de administração, a menos que os regulamentos (estatuto) da empresa digam o contrário, numa empresa de responsabilidade

limitada esta é uma deliberação da assembleia de sócios ou uma resolução do conselho de um conjunto de ações de fiscalização empresa. Os membros do conselho de fiscalização, a menos que os regulamentos da sociedade (estatuto) digam o contrário, são nomeados por deliberação da assembleia-geral. Na prática, além da relação de nomeação com a empresa, os membros desses órgãos estão também vinculados por uma relação contratual com a empresa.

No caso dos membros do conselho de administração, normalmente é consagrado um *contrato de gestão* (managerial contract) - contrato de direito civil entre a empresa e um membro do conselho de administração. Um *contrato de gestão* não é um contrato de trabalho, é regido pela lei civil, em particular pelo art. 750 do Código Civil, e não pelo Código do Trabalho. Outras soluções incluem a execução de um acordo de mandato ou de um contrato de trabalho com o membro do conselho.

Quanto à verificação dos contratos realizados com os membros do Conselho de Administração, é particularmente importante verificar se estes foram celebrados de acordo com as disposições do *Código das Sociedades Comerciais* em representação da empresa nos acordos com um membro do conselho de administração (art. 210 § 1 GCCC 379 § 1 GCCC). A falta de cumprimento das obrigações de representação resulta na nulidade do contrato, que, por sua vez, podem resultar em graves consequências, em termos de prémios de seguro social e nas taxas de imposto dos rendimentos se o montante de remuneração pago a um membro do conselho de administração foi efetuado com base num contrato de trabalho inválido.

Sublinhe-se que a execução de um contrato com um membro do conselho não é obrigatória, na prática, os membros do conselho não estão vinculados a quaisquer contratos celebrados com a empresa, e o âmbito dos seus direitos e deveres é baseado unicamente nas disposições do *Código das Sociedades Comerciais*. Neste caso, além de uma resolução sobre a nomeação, a entidade ou órgão autorizado aprova uma resolução, especificando o valor da remuneração (subsídio) para o desempenho de funções de um membro do conselho. Se a remuneração recebida pelos membros do conselho forem baseadas em resoluções, devem ser disponibilizadas ao auditor cópias desses documentos.

Cópias de contratos de trabalho com outros funcionários e outros tipos de acordos de trabalho

Contrato de trabalho – A base mais frequente para o desempenho do trabalho em empresas de construção civil são contratos de trabalho, e, por isso, estes documentos serão descritos com maior detalhe. No caso dos contratos praticados com os funcionários que executam os mesmos ou semelhantes postos

de trabalho, o empregador geralmente utiliza acordos com formatos similares. Nesse caso, o relatório do auditor pode ser limitado à descrição coletiva das características destes acordos, em particular, seguindo o regime previsto na cláusula 4.3.2, e a discriminação do número de funcionários que foram contratados com base em contratos de trabalho.

Cada contrato de trabalho deve especificar pelo menos as partes do contrato, a data de execução, o tipo e as condições de trabalho e a remuneração, em especial:

Tipo de trabalho,

- 1) local de prestação de trabalho,
- 2) a remuneração do trabalho, de acordo com o tipo de trabalho, com a especificação de cada componente da remuneração,
- 3) a tempo inteiro ou emprego em part-time,
- 4) data de início dos trabalhos.

O contrato deve ser executado por escrito. No entanto, na prática, as empresas de construção, por vezes, executam acordos verbais de emprego com os seus trabalhadores, neste caso, os registos de empregados devem incluir um documento, emitido ao empregado, o mais tardar na data de início do trabalho, confirmando os acertos feitos com relação às partes no acordo, tipo e condições do acordo. Se, durante a análise dos documentos apresentados, surgirem dúvidas no que diz respeito ao tipo de contrato de trabalho celebrado, de acordo com a prática do Supremo Tribunal, deve-se supor que o contrato tenha sido celebrado por um período de tempo ilimitado.

Na prática, os empregadores muitas vezes não conseguem definir, por escrito, os propósitos das atividades de cada funcionário. Tal prática é errada, pois pode levar a disputas entre o empregador e o funcionário ou funcionários.

As características mais significativas da relação de emprego são a subordinação organizacional para com o empregador, os canais de comunicação, o tempo, lugar e modo de execução do trabalho, a disponibilidade do funcionário e o dever de executar as diretrizes do empregador. A falta do item de subordinação pode indicar que, estamos perante um acordo de mandato, um acordo de agência ou de um contrato de comissão.

A relação de trabalho está sujeita à proteção especial com base nas disposições do direito do trabalho, indicando, entre outras coisas, as regras especiais de cessação de tal relação. Além disso, as disposições da legislação laboral estabelecem garantias específicas para o benefício do trabalhador protegendo

a sua vida e a sua saúde, mediante a concessão de benefícios que não são aplicáveis em outras relações jurídicas, tais como: pagamento de indenizações, prêmios, retribuições para os períodos de tempo durante o qual o trabalho não foi realizado, os valores a pagar em associação com a incapacidade para o trabalho e privilégios sociais.

Durante a auditoria, também é necessário ter atenção às disposições que não são consistentes com as disposições legais, tais como a renúncia por parte do empregado ao direito a uma licença de férias ou concordar em receber uma remuneração inferior ao salário mínimo. Tais disposições, mesmo aceites pelo trabalhador, não são válidas do ponto de vista da legislação aplicável, e estão sujeitas à substituição pelas disposições adequadas da legislação laboral.

Um acordo de mandato - este acordo está sujeito às disposições da lei civil e os direitos e obrigações de cada parte estão especificados no art. 734-751 do Código Civil. Um acordo de mandato constitui uma obrigação de realizar um ato legal específico; na prática empresarial, são muito frequentes os contratos de prestação de serviços, as disposições em matéria de acordos de mandato têm por base o art. 750 do Código Civil. Um contrato de mandato ou de um acordo para prestação de serviços constitui um acordo de *due diligence*, o que significa que pode ser considerado cumprido um compromisso em conformidade com o contrato, se o contratante agiu de maneira diligente, de acordo com as melhores práticas, independentemente do resultado dessas ações. O critério básico que faz com que este tipo de contrato seja diferente de um contrato de trabalho, é a falta de uma linha de comunicação, pois o contratante não informa o cliente. Neste tipo de contrato, o contratante tem mais liberdade quanto ao modo de prestação de serviços, embora devam seguir as instruções do cliente. Devido à aplicação de um regime legal diferente, o empreiteiro não está sujeito à proteção em relação aos problemas descritos acima, como no caso de um contrato de trabalho. Em particular, salvo disposição em contrário do acordo, este contrato pode ser rescindido a qualquer momento pelo cliente. A remuneração pelo serviço prestado é acordada entre as partes, conforme estas achem adequado, sem a necessidade de seguir todos os regulamentos em matéria de remuneração mínima.

Um contrato de comissão - semelhante a um acordo de mandato, um contrato de comissão está sujeito ao direito civil (art. 627-646 do Código Civil), e portanto, o contratante não tem direito a garantias e proteção, como no caso do contrato de trabalho. Ao contrário de um acordo de mandato, um contrato de comissão é um *contrato de resultado*, o que significa que a execução do contrato está associado à criação de uma obra específica. O resultado deve depender das diligências e habilidades do contratante e não sobre todos os fatores que estão além de seu controle.

Um acordo semelhante ao de um contrato de comissão é o *contrato para obras de construção*, regulados pelas disposições do art. 647-658 do Código Civil. Um *contrato para obras de construção* é baseado no compromisso do empreiteiro em cumprir uma unidade especificada no contrato, construído de acordo com o projeto e o conhecimento técnico, enquanto o investidor se compromete a realizar os atos necessários pelas disposições legais adequadas, associada à preparação de obras. As características deste acordo, no entanto, permanecem fora do âmbito de uma análise dos recursos humanos de uma empresa.

Ao examinar os contratos, o auditor deve, ver se o conteúdo dos contratos de comissão, contratos de mandato e outros contratos realizados pela empresa não são, na verdade, contratos de trabalho. Esta situação percebe-se pelo modo como são especificadas as obrigações do contratado, a obrigação de executar as ordens de trabalho, bem como para realizar o trabalho durante períodos de tempo específicos e em locais específicos, ou direitos a feriados. Se todas as disposições do acordo indicarem que estamos perante um contrato de trabalho, este facto deve ser mencionado no relatório, podendo resultar em graves consequências financeiras para a empresa, em particular, no que diz respeito aos passivos legislatórios associados, seguros ou multas impostas pelas autoridades competentes. No final, deve sublinhar-se que, se, em determinada situação, se verifica uma relação de emprego, esta é determinada não só pelo teor literal do acordo, mas pela prática da prestação de serviços pela pessoa contratada, que, após o término da relação jurídica, bem como durante essa relação, pode exigir num Tribunal que a relação jurídica era, de fato, uma relação de emprego.

O relatório deve conter uma conclusão sobre os custos atuais de trabalho na empresa, incluindo os valores de remuneração bruta e líquida, divididos em categorias de emprego de acordo com a base legal do trabalho realizado.

Lista com a estrutura do emprego.

A estrutura do emprego deve ser apresentada de acordo com os critérios que são importantes do ponto de vista da entidade que ordenou a elaboração do relatório. Os critérios que permitem a apresentação da estrutura do emprego, incluem:

- ✓ Estrutura do emprego de acordo com a base legal do trabalho realizado, isto é, pessoas que exercem o trabalho sobre a base de um contrato de trabalho, um contrato de mandato e de outros documentos, acima referidos. Neste sentido, pode ser importante realizar uma classificação adicional de pessoas contratadas com base em contratos de trabalho,

dependendo do tipo de contrato: por um período limitado de tempo, por um período ilimitado de tempo, por um período experimental.

- ✓ Estrutura do emprego de acordo com o tipo de trabalho realizado: por exemplo, o número de trabalhadores operários, número de pessoal de gestão, pessoal administrativo, etc
- ✓ Estrutura do emprego em função da idade, local de prestação de trabalho, departamento de atividade na empresa (divisão), o nível de educação.

Outras informações importantes a ter em conta acerca da estrutura de emprego poderão ser o número de funcionários contratados e aqueles cujo contrato de trabalho foi rescindido num determinado período, por exemplo, no ano anterior.

Dependendo das preferências do cliente e da finalidade da análise, pode ser significativo a apresentação dos dados anteriores na estrutura de trabalho, isto é, a classificação de acordo com critérios diferentes, tendo em vista o histórico, ao longo do período de vários anos (por exemplo, três) que precederam a elaboração do relatório. A informação anterior permite a identificação de tendências que ocorrem em uma empresa no que diz respeito à política de recursos humanos, o que pode servir como base para a elaboração de conclusões úteis para o cliente.

O relatório deverá conter os dados numéricos tal como foram acima enumerados, podendo ser, adicionalmente, ilustrados por gráficos apropriados.

Cópias dos acordos com agências de trabalho temporário

Os trabalhadores temporários são contratados com base na lei de contratação de funcionários temporários datada de 09 julho de 2004 (Diário Oficial nº166, artigo1608).

Durante os períodos de aumento trabalho as empresas de construção, em geral, tiram proveito desta forma atípica de trabalho. As partes envolvidas no trabalho temporário são: a agência de trabalho temporário, um trabalhador temporário, o empregador e o utilizador. Quando um empresário da construção faz um acordo para prestação de serviços com uma empresa de trabalho temporário esse acordo também deve ser objeto de uma auditoria de *due diligence*. Devido ao fato de que um acordo para a prestação de serviços entre a empresa de trabalho temporário e o empregador - utilizador impessoal – são aplicáveis as disposições do Código Civil. Na auditoria destes tipos de contrato, em primeiro lugar, é necessário verificar se o contrato foi celebrado com uma entidade autorizada, isto é, se a empresa de trabalho temporário, sendo uma parte no acordo, foi inscrita no *Registo Nacional das Agências de Emprego*.

Para fins de verificação do exposto, é possível consultar a lista de agências de emprego no site <http://www.kraz.praca.gov.pl/StronaGlowna.aspx>.

Cópias dos regulamentos de trabalho e regulamentos de remuneração (sistema de salários)

Os regulamentos de trabalho pertencem às fontes de direito empresarial. Quando um empregador contrata mais de 20 pessoas é obrigado a introduzir regulamentos de trabalho na empresa. Esta obrigação foi imposta aos empregadores pelo art. 104 § 2 do Código do Trabalho. Os regulamentos de trabalho podem incluir disposições relativas a questões que são de importância para um determinado empregador. O art. 104 do Código do Trabalho inclui uma lista de questões, definida pelo legislador, que especifica os direitos e obrigações de empregadores e empregados, associados com a ordem na empresa, que têm de ser estabelecidos nos regulamentos.

Os regulamentos de trabalho devem, em particular, especificar o seguinte:

- 1) organização do trabalho, condições de presença na empresa durante o tempo de trabalho e posteriormente, o fornecimento aos funcionários de ferramentas e materiais, bem como roupas e sapatos de trabalho, equipamentos de proteção individual e artigos de higiene pessoal,
- 2) sistemas de tempo de trabalho, horários e os períodos de tempo de trabalho aprovados,
- 3) horas noturnas,
- 4) data, local, horário e frequência de pagamento do salário,
- 5) listas de obras proibidas a menores e a mulheres,
- 6) tipos de trabalho e uma lista de postos de trabalho disponíveis a menores com a finalidade de formação profissional,
- 7) lista de tarefas leves que podem ser executadas por menores contratados para outros fins que não a formação profissional,
- 8) obrigações em termos de saúde e segurança no trabalho e de proteção contra incêndio, incluindo métodos de informar os trabalhadores dos riscos profissionais associados ao trabalho realizado,

9) forma de confirmação de chegada e presença de funcionários no trabalho, e a justificativa de ausência do trabalho, aprovada por um determinado empregador.

10) informações sobre sanções impostas nos termos do art. 108 do Código do Trabalho, devido à responsabilidade dos trabalhadores em relação à ordem no trabalho.

Um empregador que contrate menos de 20 colaboradores é obrigado a especificar as questões associadas à organização e ordem dos trabalhos, através de uma informação escrita dirigida a todos os funcionários, que deve incluir as condições de emprego e os direitos dos mesmos.

Durante a auditoria, é necessário verificar se, devido às dificuldades financeiras enfrentadas pelo empregador, a aplicação das normas não foi suspensa. Esta situação é aceitável para um período de até 3 anos após a chegada a um acordo com a organização sindical ou no caso de ausência de uma organização que represente os trabalhadores. Se a aplicação dos regulamentos de trabalho foi suspensa, deve ser verificado se os arquivos contêm um documento que comprove a entrega do conteúdo do acordo alcançado pelo empregador ao inspetor do trabalho responsável.

Durante a auditoria às normas de remuneração da empresa, é primordial verificar se estas entraram em vigor, isto é, se foram comunicadas aos funcionários como é habitual na empresa e se duas semanas se passaram desde que essa comunicação.

Regulamentação das remunerações

Tal como a regulamentação laboral, as regras relativas às remunerações fazem parte das normas legais da empresa.

Um empregador que contrate, pelo menos, 20 colaboradores está obrigado a desenvolver este tipo de regulamentação, a menos que os funcionários em questão façam parte de um acordo coletivo da empresa ou *superempresa*, que permite a especificação de condições de contrato individuais de colaboradores e a sua respetiva aplicação. (ver art. 772 §1 do Código Laboral). Um dos pontos indispensáveis da regulamentação de remuneração são as cláusulas que especificam os termos e condições que determinam a remuneração de cada função. Os regulamentos devem conter:

- Indicação e discussão do sistema de remuneração (remuneração por carga horária, por peça, por comissões, mista),

- Taxas base de remuneração de cargos e funções,
- Outras componentes remuneratórias aplicáveis aos colaboradores e as condições para a concessão destes e seus valores aplicáveis (por exemplo: antiguidade no posto de trabalho, subsídios),
- Regras de concessão de bônus e os respectivos valores,
- Regras para concessão de prêmios.

É fundamental analisar detalhadamente o conteúdo da regulamentação de remuneração, uma vez que pode incluir cláusulas que sejam mais proveitosas para os colaboradores do que o Código de Trabalho, como por exemplo, maior remuneração pelas horas extraordinárias.

Nesta análise é também importante garantir que estas normas entram em vigor, isto é, se foram comunicadas e aceites pela maioria dos colaboradores.

Os regulamentos de remuneração entram em vigor 14 dias a partir da data do seu anúncio. Sublinhe-se que a validade destas normas não depende da confirmação escrita dos colaboradores em como aceitam o regulamento estipulado. (conforme decisão do Supremo Tribunal de 04 de agosto de 2004, II PK 5/2005, *LexPolonica* n.º 383940).

Outros documentos relacionados com o sistema de remuneração (p.ex: regulamentação dos prêmios)

Na regulamentação das remunerações, não é obrigatório incluir cláusulas respetivas a prêmios atribuídos pela empresa, no entanto, se um empresário de construção decide introduzir tais normas, estas estão diretamente interligadas às disposições adotadas. As condições de concessão de prêmios aos colaboradores podem ser especificadas, diretamente, no contrato de trabalho, nos regulamentos de remuneração ou no acordo coletivo de trabalho.

Se um empresário introduz diretrizes que, automaticamente, permitem a um empregado auferir de um determinado bônus, após o cumprimento destas mesmas condições, o empregado terá direito a reivindicar o mesmo. A situação, no entanto, altera-se no que diz respeito aos prêmios. Os prêmios são geralmente atribuídos e definidos pelo empregador, pelo que o empregado não tem direito a qualquer reclamação contra o empregador até que esse lhe seja atribuído.

Com base na análise dos documentos relativos ao sistema de remuneração, é necessário preparar um resumo sobre os bônus, participação nos lucros e componentes de remuneração progressivos para os funcionários ou pessoas que cooperam com um determinado empresário e respeitando a legislação.

Cópias dos regulamentos do fundo de benefício social na Empresa

Em princípio, um fundo de benefício social deve ser estabelecido por empregadores que contratem, a partir de 01 de janeiro de um determinado ano, pelo menos 20 funcionários (equivalente a tempo inteiro). Os empregadores que contratem menos de 20 a partir de 1 de janeiro de cada ano, não precisam de criar o fundo de benefícios corporativos ou emitir decisões sobre o pagamento do subsídio de férias. Apenas as empresas que participam em atividades como unidades de financiamento e unidades de auto-financiamento, são obrigadas a estabelecer o fundo de benefícios sociais, independentemente do número de funcionários. A base legal para a criação de um fundo de benefício social é o decreto de 04 de março de 1994 sobre o fundo corporativo de benefícios sociais (Diário Oficial de 2012 artigo 592).

Certificado de pagamento de obrigações sociais

Durante uma auditoria dos assuntos relacionados com os colaboradores, o empresário de construção deve fornecer um certificado válido de apuramento de prémios de seguro social, prémios de seguros de saúde, as contribuições para o Fundo de Trabalho e para o Fundo de Emprego (doravante referida como uma "certidão negativa"). Este documento confirma que, a partir da sua data de emissão, o empregador não tem prémios em atraso. A legislação polaca não prevê qualquer montante mínimo de atraso, o que não impediria a emissão certidão negativa.

É fundamental, durante uma auditoria, validar a autenticidade do documento. Os certificados são emitidos em impressos originais, formulários pré-numerados, com medidas de segurança adequadas, e acima de tudo, devem conter um número de série entre 2 e 7 dígitos. Um certificado emitido a um contribuinte é marcado com um número individual, de 18 dígitos, e deve ter um selo com o emblema da Polónia. A *Unidade Organizacional do Gabinete de Segurança Social* emite o certificado e o selo oficial que contém o primeiro e último nome da pessoa em questão e deve ser assinado por um funcionário autorizado.

Ao mesmo tempo, de acordo com as informações fornecidas na página de internet *e-inspectorate* do Gabinete de Segurança Social, que fornece serviços aos clientes em nome do Gabinete de Segurança Social, atualmente, é possível confirmar a autenticidade dos certificados emitidos depois de 03 de abril de 2009. O serviço é gratuito e está disponível online, em <https://ssl.zus.pl/zn>

Informações relativas a obrigações em relação às pessoas que, a partir da data do relatório, já não exercem funções na empresa, em particular, pagamentos de indemnizações e benefícios a membros do conselho de administração ou funcionários da empresa, que não foram pagas na totalidade ou cujo prazo irá expirar no futuro.

Por princípio, a auditoria inclui as circunstâncias associadas ao estado atual de trabalho na empresa. No entanto, para efeitos de avaliação mais complexa da empresa, no que diz respeito aos assuntos do funcionário, também é importante fornecer uma descrição das obrigações para com as pessoas, com quem a relação de emprego expirou ou ainda não foi estabelecida. Quanto ao primeiro destes dois grupos, os passivos em relação às pessoas, com quem o contrato de trabalho foi rescindido, pode ser devido, por exemplo, para pagamento de indemnizações, benefícios ou disposições que proíbem a concorrência. Esses benefícios são muitas vezes pagos periodicamente em prestações por um tempo específico após a rescisão do contrato. Se o empregador já se comprometeu a cumprir as suas responsabilidades, com base num contrato preliminar de trabalho, os resultados da auditoria devem indicar os passivos decorrentes de contratos de trabalho que não entraram em vigor. Em particular, é necessário indicar o valor das responsabilidades com base no acordo, bem como as condições básicas de emprego, acima referidas.

Cópias de manuais e livros formativos fornecidos aos empregados

A questão de livros para os funcionários pode ser incluída nas muitas questões relacionadas com as condições de execução do trabalho. Na maioria das vezes, as empresas de construção preparam livros formativos e instrutivos, a fim de facilitar o processo de preparação de novos funcionários, no que diz respeito às estruturas e princípios aplicáveis na empresa. Os livros formativos devem servir como fonte de conhecimento prático para os funcionários, por exemplo, podem conter disposições sobre a estrutura organizacional da empresa de construção. Não há nenhuma obrigação legal que impõe a publicação de livros por parte das empresas de construção. Durante a análise dos livros formativos, é necessário ter certeza de que estes não contêm disposições que violam as regras da igualdade de tratamento ou as disposições aplicáveis do direito do trabalho.

Além disso, durante a análise da documentação definida no direito do trabalho, o auditor pode encontrar documentos relacionados com a política empresarial contra assédio moral. No entanto, o desenvolvimento de tal política não é exigido pela lei trabalhista polaca.

Durante uma auditoria de uma empresa de construção, deve ser dada uma atenção especial ao fato de terem sido introduzidos manuais para funcionários, exigidos pelas disposições legais, principalmente, sobre as questões de segurança e saúde ocupacional.

Lista e descrição das disputas sobre direito do trabalho, concluídas ou pendentes nos últimos três anos

No seguimento do supramencionado, o relatório deve, acima de tudo, incluir informações sobre o objeto do processo (o motivo da disputa) sobre a decisão final e se esta é vinculativa. Se a decisão afirma que a empresa é obrigada a fazer um pagamento, também deve ser estabelecida a verificação da execução desta decisão. É fundamental solicitar informações, dos últimos três anos, sempre que for necessário esclarecer as áreas onde surgem a maioria das disputas com os funcionários. Estas informações podem, indiretamente, indicar as áreas de funcionamento da empresa que requerem uma alteração, se, por exemplo, com base no que precede, é determinado que as disputas emergentes são problemas frequentes na empresa.

No que diz respeito a conflitos que não foram resolvidos, é importante determinar o assunto, o valor da declaração do objeto de disputa e as expectativas em relação aos novos processos. Isto pode ser útil para ajudar os advogados a resolver processos litigiosos da empresa.

Registo dos acidentes de trabalho

De acordo com o art. 234º do 3º do Código do Trabalho, o empregador é obrigado a manter um registo dos acidentes de trabalho. Além disso, o empregador é obrigado a manter um relatório, indicando as circunstâncias e causas do acidente, juntamente com a restante documentação, durante um período de 10 anos. Um registo de acidentes de trabalho deve conter o nome e o sobrenome da vítima, data e local do acidente, data de elaboração do relatório, informações sobre as consequências do acidente para a vítima, dados sobre se foi um acidente de trabalho e uma descrição das circunstâncias, a data do pedido de pagamento de benefícios relacionados com o acidente ao *Social Insurance Office*, as informações sobre os benefícios pagos pela empresa de construção civil (uma compensação única) ou os motivos do não pagamento de benefícios à vítima, devem ainda ser obtidas informações sobre outras circunstâncias do acidente, a ser incluídas no registo de acidentes.

Com base no registo de acidentes de trabalho, o responsável pela preparação do relatório pode fornecer conclusões úteis ao cliente, no que diz respeito

às ameaças específicas associadas ao funcionamento da empresa, em particular, a manipulação de máquinas e outros dispositivos.

Informações sobre inspeções realizadas pelo *District Labour Inspectorate* e pela *State Sanitary Inspection* nos últimos três anos, incluindo o alcance e o resultado destas inspeções

O *State Labor Inspectorate* é um órgão criado com base no decreto de 13 de abril de 2007, com a finalidade de supervisionar e controlar o cumprimento da legislação laboral, em particular, as disposições e os princípios da segurança e saúde ocupacional, bem como a legislação sobre o emprego legal e outro trabalho remunerado, na medida prevista desta lei. As inspeções visam a verificação das circunstâncias factuais no que diz respeito ao cumprimento da legislação laboral. No final destas inspeções, deve ser elaborado um relatório onde estejam indicadas quaisquer irregularidades encontradas.

O *State Sanitary Inspection* é um órgão criado com base no decreto de 14 de março de 1985 no *State Sanitary Inspection* (Diário Oficial de 2011n.º212, art. 1263) para o desempenho das tarefas de saúde pública, incluindo a supervisão das condições de segurança e saúde ocupacional.

Os resultados especificados nos relatórios dessas instituições podem fornecer ao cliente informações úteis sobre o estado de cumprimento da legislação do direito do trabalho na empresa.

Lista de acordos celebrados com os funcionários, para além dos contratos de trabalho.

Acordos de não concorrência - de acordo com o art. 101 (2) do Código do Trabalho, o empregador pode celebrar um acordo de não concorrência após o termo da relação de trabalho com um funcionário que tem acesso a informação particularmente significativa e cuja divulgação poderia ser prejudicial para o empregador. Com base neste acordo, o empregado compromete-se a não se envolver em qualquer atividade competitiva para o empregador e a não beneficiar qualquer entidade que exerça a mesma atividade (cláusula de não concorrência), para o período de tempo especificado no contrato após o termo da relação de trabalho. Acordos deste tipo devem ser considerados significativos do ponto de vista da auditoria, pois estão estritamente associados com a obrigação do empregador arcar com os custos em forma de compensação ao trabalhador. De acordo com o art. 101 (2) § 3 do Código do Trabalho, tal compensação não deve ser inferior a 25% da remuneração recebida pelo empregado antes do termo da relação de trabalho

para o período equivalente à duração da cláusula de não concorrência. Se o acordo de não concorrência não especifica o montante da remuneração, judicialmente, é quase sempre assumido que o trabalhador tem direito ao salário mínimo, especificado na lei.

Um acordo de não concorrência também pode ser celebrado durante o período de tempo em que o colaborador exerça funções na empresa. Nesse caso, o empregado não tem direito a uma remuneração adicional no acordo.

Acordos com os funcionários para aumentar as qualificações profissionais - com base no art. 103 (4) do Código do Trabalho, o empregador que pretenda manter um funcionário após este aumentar as suas qualificações profissionais deve produzir um acordo por escrito. O trabalhador tem direito a uma licença adicional com a finalidade de elevar as suas qualificações. Neste tipo de acordo, o empregador, geralmente, compromete-se a proporcionar benefícios adicionais ao funcionário, em particular, para cobrir os custos da educação, viagens, livros e alojamento. O relatório deve incluir informações sobre o alcance desses benefícios e o prazo de financiamento.

4.3.2. Modelo de análise de um contrato de trabalho

Em princípio, as funções desempenhadas por um empresário de construção excedem as capacidades de uma só pessoa e, portanto, é comum na estrutura do emprego de empresas deste tipo existirem várias pessoas contratadas para as mesmas posições de trabalho ou semelhantes. Normalmente, os contratos de trabalho aplicados pelo empresário têm por base o padrão adotado, em particular, no caso de funcionários de *front-line*, na maioria dos casos, as disposições individuais não estão sujeitas a negociações. Portanto, o esquema apresentado a seguir pode ser útil para efeitos da avaliação desses acordos.

Tipo de contrato de trabalho	<ul style="list-style-type: none"> - Contrato celebrado por um período limitado - Contrato celebrado por tempo indeterminado - Contrato para o período de execução de trabalhos específicos - Contrato celebrado por um período experimental
Tipo e local de trabalho	<ul style="list-style-type: none"> - Posição de trabalho ocupado pelo empregado e o propósito básico dos deveres - Local de prestação de trabalho, especificado no contrato de trabalho

Remuneração	<ul style="list-style-type: none"> - Remuneração - Estrutura de remuneração (remuneração base, bônus, prêmios) - Sistema de remuneração (por peça, baseada no tempo, baseado em comissões, mista)
Trabalho a tempo inteiro ou parcial	<ul style="list-style-type: none"> - Tempo inteiro/Tempo parcial
Horas de trabalho	<ul style="list-style-type: none"> - Base, o tempo de trabalho equivalente, contínuo, ininterrupto, orientado para a tarefa, semana de trabalho mais curta, "trabalho em fins de semana"
Condições para terminar o contrato	<ul style="list-style-type: none"> - Período de aviso prévio: regulamentar ou contratual, duração - Aprovação da rescisão do contrato mediante notificação - se o empregado tem direito à proteção especial contra a notificação de rescisão (art. 39 do Código do Trabalho, 41 ° do Código do Trabalho.)
Benefícios especiais do empregador devido a rescisão do contrato	<ul style="list-style-type: none"> - Indemnização - Outros direitos especiais associados com a rescisão do contrato de emprego
Cláusula de não-concorrência	<ul style="list-style-type: none"> - Se aplicável ao empregado durante o emprego ou após o termo da relação de trabalho - Responsabilidade do empregador, devido à validade da cláusula de não concorrência

4.4. DUE DILIGENCE LEGAL DE UMA EMPRESA DE CONSTRUÇÃO

(D. OKOLSKI)

O que torna real o valor de uma empresa de construção? Certamente, os contratos - contratos em curso e contratos previstos, um imóvel propriedade da empresa que pode ser desenvolvido ou vendido, as pessoas que trabalham para essa empresa, patentes e tecnologias aplicadas, as recomendações de projetos já realizados e muitos outros ativos que devem ser cuidadosamente verificados antes de qualquer aquisição de uma empresa de construção.

A fim de verificar adequadamente uma empresa de construção, advogados e outros consultores precisam de realizar uma análise legal de *due diligence*. Abaixo, encontram-se os destaques base dessa avaliação.

1 - Forma Legal e Organização da Empresa:

A forma jurídica de uma empresa de construção civil tem uma importância fundamental para a aquisição própria ou para assumir o controle de tal sociedade. De acordo com a legislação polaca pode ser: sociedade unipessoal, parceria ou uma empresa/corporação, o que significa que nem sempre uma entidade empresarial de construção é uma empresa (corporação). Nesse caso, não pode ser tratada como uma empresa (corporação) compradora, pode apenas assumir bens ou uma empresa da entidade empresarial. No caso de uma empresa pode ser ambos - aquisição de ações ou aquisição de bens. A determinação adequada de uma forma jurídica da empresa de construção civil é uma condição precedente para eventuais ações judiciais.

Geralmente, as empresas têm as suas autoridades e organização. Estas devem ser descritas com precisão nos regulamentos da empresa ou no seu estatuto social. Abaixo está uma lista detalhada de documentos que devem ser examinados por um advogado antes da aquisição de uma empresa de construção:

- a) Artigos da associação e todas as suas alterações
- b) Cópias do registo no Tribunal de Registo (KRS)
- c) Licenças e autorizações para a atividade de negócios
- d) Lista atualizada de acionistas da empresa
- e) Composição do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal
- f) Garantias ou outros encargos de ações da empresa

- g) Quaisquer limitações ou condições para a venda de ações da empresa
- h) Estatuto do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal
- i) Lista de todas as ações ou participação em outras empresas e/ou entidades de negócios na Polónia e no exterior.

A falta injustificável de quaisquer documentos acima mencionados ou quaisquer lacunas no histórico de atividade da empresa deve ser tratada como um aviso para um potencial investidor que pretenda adquirir ou assumir tal empresa. Deve-se então examinar adequadamente o motivo da falta de qualquer documento ou registo de atividade empresarial.

2- Imóveis e bens móveis da Empresa:

Muitas vezes, uma empresa de construção realiza, também, uma atividade de desenvolvimento. Nesse caso é de extrema importância ter conhecimento em que determinado setor imobiliário e em que localização estão esses bens. Além disso, também é muito importante determinar se tais imóveis estão sujeitos a hipotecas ou sob direitos de terceiros. Devido ao conceito de lei polaca de registo predial e de hipoteca (rękojmia wiary ksiąg wieczystych), é muito fácil verificar (mesmo através da internet) e fazer um exame a nível legal das propriedades da empresa, os seus encargos (hipotecas, etc) e qualquer outra informação legal importante sobre bens imóveis, desde que saibamos o número adequado de registo predial e hipoteca (księga wieczysta).

O Código Civil polaco prevê vários tipos de títulos legais para o setor imobiliário. Nem todos os imóveis detidos por uma empresa de construção são de sua propriedade. Podem ser alugados ou registados sob vários títulos legais (por exemplo, usufruto permanente, locação, utilização, servidão etc.) É necessário que estas situações sejam devidamente analisadas por um advogado, a fim de estabelecer como determinada propriedade pode ser utilizada ou desenvolvida. A propriedade e usufruto permanente da terra estão sujeitas a registo obrigatório no registo predial e de hipoteca mantido pelos tribunais distritais. O registo predial e de hipoteca fornece informações sobre o estado atual de imóveis, incluindo a área de terrenos, localização futura de edifícios, os nomes dos proprietários ou utilizadores permanentes, os direitos de terceiros e reivindicações para tais imóveis e hipotecas.

Além disso, o que pode, e como pode ser feito um imóvel particular é determinado no Plano de Desenvolvimento Local (zoneamento), ou através de uma Decisão de Localização (emitida por uma imobiliária, no caso de não existir o Plano de Desenvolvimento Local).

Além do imóvel, os bens móveis podem também criar um certo valor a uma empresa de construção, tais como instalações, guras, máquinas de construção, etc. Dependendo do tamanho de uma empresa de construção e sua especialização (estradas e infraestrutura ou de construção em geral), pode ser importante criar uma lista de bens móveis. O mais usual é que as empresas não possuam esses equipamentos, mas que aluguem as máquinas e ferramentas necessárias para a sua atividade de construção.

Abaixo está uma lista de documentos que devem ser examinados pelo advogado antes da aquisição de uma empresa de construção:

- a) Lista de todos os bens imóveis da empresa, incluindo a sua descrição
- b) Extratos atuais do registo predial e de hipoteca
- c) Extratos atualizados do Registo Predial
- d) Documentação das aquisições de bens imóveis, tais como registos cartoriais, ordens judiciais, etc
- e) Encargos do imóvel - hipoteca, direito de preferência , etc
- f) Reivindicações e disputas sobre os imóveis da empresa
- g) Plano de Desenvolvimento Local ou Decisão de Localização ou Alvará de Construção de imóveis
- h) Licenças ou autorizações para a compra do imóvel
- i) Acesso à via pública e meios de comunicação
- j) Contratos de locação de imóveis
- k) Títulos legais de bens móveis (propriedade, locação, *leasing*. etc.)

3- Propriedade Intelectual:

Algumas das empresas de construção, em particular as que, além da atividade de construção, realizam uma atividade de produção podem ter algumas patentes ou direitos sobre conhecimentos tecnológicos. Tais direitos de propriedade intelectual aumentam o valor dessa empresa de construção e devem ser controlados a partir de, pelo menos, dois pontos de vista – técnico e legal. A verificação legal deverá determinar a validade de tais direitos de propriedade intelectual, qualquer limitação temporal ou por território, os direitos de terceiros, etc. A verificação técnica deve ser realizada por consultores técnicos.

Abaixo encontra-se uma lista de documentos que devem ser vistos e examinados por um advogado e /ou consultor técnico antes da aquisição de uma empresa de construção:

- a) lista de marcas, patentes ou licença de direitos de qualquer empresa
- b) cópias do registo de tais direitos
- c) todos os *softwares* e outros acordos de propriedade intelectual.

4- Acordos Financeiros:

A condição financeira bem como as obrigações financeiras de uma empresa de construção civil devem ser estabelecidas ao rever a sua documentação financeira (contabilidade, etc), bem como todos os seus contratos de empréstimos e documentos que fixam os empréstimos dessa empresa e outros acordos financeiros.

Analisar esses acordos financeiros pode exigir conhecimentos jurídicos avançados, relativos não só a questões jurídicas, mas também a questões financeiras. Será necessária a cooperação com outros consultores financeiros a este respeito.

Abaixo está uma lista de documentos que devem ser vistos e examinados por um advogado e /ou consultor financeiro antes da aquisição de uma empresa de construção:

- a) cópias dos empréstimos bancários de todos os acionistas e de outros contratos de empréstimo e suas alterações
- b) lista de todos os encargos sobre os ativos da empresa (outras hipotecas nos imóveis e as garantias sobre as ações da empresa)
- c) lista de todos os pagamentos, garantias emitidas ou recebidas
- d) lista de todos os acordos de *factoring*, contrato de cedência de créditos, etc
- e) cópias de todas as notas promissórias emitidas ou recebidas
- f) lista de todos os títulos emitidos ou recebidos pela empresa

5- Acordos comerciais:

O ativo mais importante de uma empresa de construção é os contratos - contratos em curso e contratos em vista. Estes devem ser devidamente conferidos por um advogado, mas também por um consultor técnico. Deve estar determinada a duração de tais contratos, a possibilidade de rescisão, obrigações contratuais e os direitos das partes, bem como as condições financeiras e as consequências para o seu desempenho final ou inadequado por parte da empresa de construção civil (multas contratuais ou indemnizações).

Todo e qualquer contrato deve ser cuidadosamente verificado. Isto também se aplica para estabelecer a parte que atua como investidor - quem é a outra parte de tal contrato? Essa parte é financeiramente estável?

Na Polónia, desde 1991 e depois do colapso do regime anterior e do sistema económico socialista, não existem regras-padrão para os contratos

de construção, como por exemplo o *FIDIC* ou o alemão *VOB*. Nos contratos de construção atualmente presentes no mercado polaco, todos os riscos e obrigações são estabelecidos com o contratante e todos os direitos são apenas para o investidor.

A maioria dos contratos de construção são assinados na fórmula *Projetar e Construir* ou apenas *Construir*, com base no projeto fornecido pelo investidor. Os riscos, tais como registros de propriedade, condições subterrâneas inesperadas, erros de projeto, aumento de mão de obra e dos preços dos materiais, são todos transferidos para os empreiteiros. Muitos deles, para ganhar um determinado concurso aceitam esses riscos, sem calcular as provisões necessárias para o atraso na construção e /ou aumento dos custos devido a estes riscos.

Se um contrato de construção não fornecer ou permitir a alteração do preço acordado, a regra geral é que esse preço não pode ser alterado (sem o consentimento mútuo de ambas as partes do contrato de construção).

Contudo, por vezes, há alguns motivos óbvios para alteração do preço do contrato, tais como trabalhos extras/adicionais, as falhas por parte do investidor, erros de projeto, etc. Nestas situações, a questão do aumento de preço do contrato é menos complicada, mas mesmo assim não é de fácil resolução.

Abaixo encontra-se uma lista de documentos que devem ser vistos e examinados por um advogado e /ou consultor técnico antes da aquisição de uma empresa de construção:

- a) lista atualizada de todos os acordos comerciais (contratos de construção) em vigor
- b) lista de todos os contratos de construção em período de garantia ou garantia em vigor
- c) lista de todas as disputas ou reclamações potenciais em matéria de contratos de construção em vigor
- d) cópia do contrato de construção padrão da empresa ou do contrato de sub-construção
- e) cópias dos acordos comerciais (contratos de construção) em vigor, juntamente com todas as alterações e anexos.
- f) contratos de seguros em vigor
- g) cópias de qualquer outros documentos de acordos para a atividade da empresa

6- Procedimentos judiciais e litigiosos

Existe um grave decréscimo - ou mesmo um início de crise - na indústria da construção na Polónia após o Euro 2012. Isto diz respeito, em particular, ao setor dos contratos públicos (autoestradas, infraestruturas e outros investimentos públicos). As principais razões de tal decréscimo são:

a) redução substancial dos fundos e subsídios para o desenvolvimento de infraestruturas da UE: a Polónia foi um grande beneficiário de fundos da UE para a autoestradas e infraestruturas nos últimos anos, estes fundos terminaram em 2012. Praticamente não existem novos fundos da UE para 2013 nem para os anos seguintes (exceto os fundos dedicados ao setor ferroviário)

b) as empresas de construção polacas e estrangeiras presentes na Polónia ganharam os concursos públicos com base num único critério - o menor preço!

As razões acima mencionadas causaram um aumento de processos litigiosos em tribunais envolvendo empresas de construção. As empresas de construção procuram ganhar qualquer potencial remuneração adicional em tribunal. Por outro lado, os investidores tentam diminuir a remuneração acordada, impondo penalidades contratuais ou indemnizações por atrasos ou por má execução dos contratos de construção.

Atualmente, três ou quatro grandes empresas na indústria da construção encontram-se em processo de falência (*Hydrobudowa SA, PBG SA e DSS SA*) e outras duas estão perto de anunciar falência.

Abaixo está uma lista de documentos que devem ser vistos e examinados pelo advogado antes da aquisição de uma empresa de construção:

- a) Lista de todos os processos judiciais e de mediação pendentes, com uma descrição detalhada de cada caso
- b) lista de qualquer potencial processo judicial e de mediação, com a descrição detalhada de cada caso
- c) lista de qualquer medida cautelar ou outra decisão judicial
- d) lista de todos os processos de falência ou de acordo com a participação da empresa.

7- Questões de Direito Ambiental:

As questões ambientais estão, cada vez mais, revestidas de extrema importância, em especial quando um projeto de construção é executado em áreas de Rede Natura 2000 ou de alguma forma afeta o meio ambiente natural.

A verificação destes documentos ambientais pode exigir conhecimentos jurídicos avançados relativos não só a questões jurídicas, mas também a muitos problemas técnicos e ambientais. Desta forma, será necessária a cooperação com outros consultores técnicos ambientais a este respeito.

Abaixo está uma lista detalhada dos documentos que devem ser revistos e analisados pelo advogado e /ou consultor técnico antes da aquisição de uma empresa de construção civil:

- a) lista de qualquer decisão das autoridades ambientais sobre a aplicação de sanção ou multa à empresa
- b) cópia da documentação de processos ambientais em curso contra a empresa
- c) lista de potenciais reivindicações ambientais contra a empresa

8- Comentário final

Acredito que a Polónia deve apresentar um padrão de regras gerais para os contratos de construção, como por exemplo o *FIDIC* ou o alemão *VOB*, onde estão equilibrados todos os direitos e obrigações entre as partes. De fato, atualmente, o sistema *FIDIC* polaco significa que todas as disposições relativas à mudança de preço ou de duração do contrato são excluídas e que a única parte privilegiada de tal é o investidor e não o contratante.

A Lei de Licitações, na Polónia, também deve ser alterada, com a introdução de uma regra simples em que a oferta menor e a maior, num concurso público, são automaticamente rejeitadas. Isto obrigaria os licitantes a fazer uma proposta realista, em vez de apresentarem regimes de *dumping*.

No futuro, as propostas, documentação do projeto e o registo de propriedades em que o investimento terá lugar devem ser muito melhor preparadas pelo investidor público, ao contrário do que tem sido feito até ao momento. Os empreiteiros levaram uma lição de vida muito dura. Até ao momento têm feito o seu trabalho. Os contratantes tornaram-se bastante relutantes em colocar as suas propostas para a reconstrução da ponte *Grota Roweckiego* em Varsóvia, devido a muitos erros na documentação do projeto. O concurso foi adiado novamente devido à má qualidade da documentação do concurso e às objeções levantadas pelos contratantes.

As alterações acima referidas podem tornar os negócios menos difíceis e arriscados para as empresas de construção presentes no mercado polaco.

CAPÍTULO 5

POLÍTICAS AMBIENTAIS E DE SUSTENTABILIDADE PARA EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

(A. MUKHERJEE, P. R. NOWAK)

5.1. QUESTÕES CONTEXTUAIS¹³

O setor da construção utiliza mais de 420 milhões de toneladas de recursos materiais e converte 6.500 hectares de terra da zona rural em zonas urbanas a cada ano.

- ✓ Aproximadamente 13 milhões de toneladas de resíduos de construção e demolição são o material entregue em locais de construção, mas que nunca chegam a ser utilizados.
- ✓ Anualmente, é produzido 90 milhões de toneladas de resíduos de construção e demolição - a indústria origina três vezes o lixo produzido pelo conjunto de todos os lares britânicos.
- ✓ A construção e a demolição são responsáveis pela criação de 21% dos resíduos perigosos no Reino Unido.
- ✓ Cerca de 10% do consumo nacional de energia é usado na produção e transporte de produtos e materiais de construção e a energia consumida na construção equivale a cerca de metade das emissões de dióxido de carbono do Reino Unido.
- ✓ As mudanças climáticas estão a fazer das inundações um fator cada vez mais importante na decisão sobre onde encontrar um local para novo desenvolvimento. Atualmente, 1.850 mil casas e 185 mil propriedades comerciais estão em risco de inundações, dados que são suscetíveis de aumentar com projetos futuros

Anualmente, a Agência Ambiental (EA)¹⁴ responde a 350 incidentes de poluição causados pela construção. Construtores individuais, pequenas/médias empresas e grandes empresas são responsáveis pelo impacto

¹³ Informação de várias publicações da Agência Ambiental

¹⁴ Ver www.environment-agency.gov.uk/

das suas atividades sobre o meio ambiente. Durante a construção, a poluição pode ser evitada através de um cuidadoso planeamento e da gestão das atividades no local. Cerca de 20 milhões de toneladas de resíduos de construção, demolição e escavação (CD & E) foram enviados para aterros em 2010. No final de 2011, estes resíduos foram a maior contribuição das lixeiras ilegais.

O Dever de Responsabilidade é uma exigência legal que se aplica ao uso, tratamento, disposição e transporte de resíduos. O não cumprimento da lei arrisca a sanções em tribunal e pode levar a sérios impactos sobre o meio ambiente.

A boa gestão local e o bom manuseamento permitem conseguir um bom sentido de negócio, reduzir os custos e aumentar a relações com a comunidade. A construção sustentável significa melhor gestão dos recursos, reutilização de materiais de resíduos sempre que possível e redução da emissão de carbono. Isto inclui o impacto dos desenvolvimentos nas infraestruturas circundantes e no ambiente natural, bem como a construção de edifícios. A adoção de boas práticas pode ajudar a alcançar a sustentabilidade e a reduzir custos.

As autoridades locais consultam a Agência Europeia do Ambiente sobre o planeamento. Os dados recolhidos são usados para avaliar os potenciais riscos ambientais associados a um desenvolvimento em particular. A EA fornece provas e comenta os aplicativos de planeamento, mas não tem o poder de conceder ou recusar a permissão para o desenvolvimento. Esse papel cabe à Autoridade de Planeamento Local (LPA) no entanto, é improvável que LPA conceda autorização se a EA apresentar uma objeção válida ao projeto proposto.

Para evitar o cenário em que não há informação suficiente incluída nas aplicações de planeamento e de forma que a EA determine o impacto que o projeto terá sobre o meio ambiente, podem ser usadas formas de pré-aplicação para avaliar a necessidade e a posição da EA antes da apresentação de um projeto.

A indústria da construção desempenha um papel importante na melhoria da qualidade do ambiente urbano, mas também tem impacto sobre o ambiente em geral de várias formas.

O negócio da construção no Reino Unido é responsável por quase um terço de todos os incidentes de poluição relacionados com a indústria. Por si só, o setor da construção e demolição representa 19 % do total de resíduos do Reino Unido. Muitas construções são ambientalmente ineficientes e não fazem o melhor uso de recursos limitados, tais como energia e água. A energia utilizada na construção, ocupando e operando edifícios, representa cerca de 50% das emissões de gases de efeito estufa no Reino Unido.

Técnicas de construção sustentáveis têm sido utilizadas com sucesso em vários projetos, como o *Great Western Hospital de Swindon* e a *Millennium Village*, em Greenwich. No entanto, os princípios de sustentabilidade variam significativamente, com algumas empresas líderes a seguirem boas práticas reconhecidas, enquanto outras fazem um esforço reduzido. A eficiência ambiental dos edifícios no Reino Unido continua a ser menor do que em muitos outros países europeus. Um aumento no número de domicílios unipessoais, juntamente com o aumento da produção de resíduos domésticos e consumo de água, significa que são necessários aumentos de eficiência ambiental apenas para limitar o impacto dos edifícios já existentes.

A promoção da construção sustentável é difícil devido ao tamanho da indústria e da sua fragmentação. A indústria fornece um décimo do produto interno bruto do Reino Unido e emprega 1,4 milhões de pessoas em muitos tipos de negócios.

A taxa de construção no Reino Unido está a aumentar. Com o Plano de Comunidades Sustentáveis, o Governo britânico pretende acelerar o atual programa de construção de habitações e aumentar a meta de construção em cerca de 200 mil, acima das 900 mil novas casas planeadas entre 1996 e 2016, no Sudeste. Esta nova aposta no crescimento representa uma oportunidade para mudar a forma de construção, permitindo entregar casas mais sustentáveis.

5.2. O PAPEL DAS AGÊNCIAS AMBIENTAIS

Como principal conselheiro ambiental do Governo, a Agência Ambiental tem um grande interesse na construção e gostaria de ver os seus impactos ambientais reduzidos. Mais especificamente:

- ✓ Como conselheiros sobre o planeamento do uso do território, a EA aconselha a localização dos edifícios e infraestruturas para reduzir os impactos ambientais e os riscos de inundação.
- ✓ Como reguladores de resíduos e descargas, têm o objetivo de garantir que os resíduos de construção são geridos de forma segura, conduzindo à redução da poluição e do volume de resíduos.
- ✓ Como organização com um dever legal no planeamento estratégico de recursos hídricos, tentam assegurar que casas e outros edifícios são construídos em locais com capacidade para suportá-los, bem como incutir normas que incentivem o uso eficiente da água.
- ✓ Como cliente da construção, a EA prevê gastar nesta área mais de 250 milhões de libras e pretendem liderar pelo exemplo, demonstrando o

que significa a construção sustentável na prática. Governo, indústria e Agência Ambiental, todos têm um papel a desempenhar na promoção de melhorias ambientais e redução dos impactos ambientais no local, tanto em termos de construção como durante a vida útil dos edifícios.

5.3. DESENVOLVIMENTO NO LOCAL CORRETO E DE FORMA CORRETA

- As autoridades locais devem cumprir a política de planeamento governamental e aconselhamento em matéria de desenvolvimento e risco de inundação (*Declaração Política de Planeamento 25: Desenvolvimento e risco de inundação em Inglaterra, País de Gales; Planeamento Política de Assessoria Técnica de Planeamento, Nota 15, no País de Gales*) e consultar a Agência Europeia do Ambiente sobre as aplicações de planeamento nas áreas de risco de inundações.
- Através da análise do *General Development Procedure Order (1995)*, em Inglaterra, o governo deveria fazer da Agência Europeia do Ambiente um consultor legal para todos os desenvolvimentos na planície de inundação. Um acordo semelhante deve ser desenvolvido no País de Gales.
- As autoridades locais devem sempre considerar a capacidade ambiental de uma área, especialmente os seus recursos hídricos e as opções de gestão de resíduos, para apoiar o desenvolvimento de novas construções. Estas questões devem estar refletidas em todo o planeamento estratégico e nas decisões de controlo de desenvolvimento individuais.
- O governo tem uma meta para localizar 60% dos novos projetos em locais previamente definidos como território "*brownfield*". Este território está muitas vezes potencialmente contaminado pelo uso anterior. A Agência trabalhará com as autoridades locais para incentivar a requalificação dessas terras, incluindo investigações no local apropriado e de recuperação, reduzindo o risco para a saúde humana e ao meio ambiente, especialmente no que diz respeito às águas.
- Os métodos tradicionais de drenagem tendem a aumentar o risco de inundações e poluição. Todos os novos desenvolvimentos devem incorporar sistemas de drenagem sustentáveis apropriados.
- A EA desencoraja o desenvolvimento que prejudica habitats e espécies e incentiva inovações que incluem melhorias para a biodiversidade.

5.4. REDUÇÃO DA POLUIÇÃO E DOS RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO

- A EA irá trabalhar em conjunto com outras organizações para resolver incidentes de poluição causados pela construção civil, resíduos de construção e relacionados com a indústria de demolições. Um trabalho mais amplo sobre a redução de resíduos contribuirá para reduzir os fluxos de resíduos e uma melhor segregação para a recuperação da construção civil e de resíduos particularmente perigosos.

A EA irá incentivar mais empresas de construção a gerir ativamente o seu impacto ambiental, de preferência através de um Sistema de Gestão Ambiental reconhecido.

- Os construtores em larga escala devem produzir e implementar um "plano local de gestão de resíduos". Este plano deve identificar o volume e o tipo de construção e demolição, e demonstrar como a disposição fora do local de resíduos será minimizada e controlada.

- O Governo deve alterar o direito de prestação de cuidados para que os construtores e outros não fujam à responsabilidade dos resíduos, simplesmente porque contrataram operadoras de resíduos contratadas. O governo também deve conceder aos inspetores de construção poderes para examinar e aplicar questões de sustentabilidade durante os controlos de rotina no local.

- As metas de reciclagem de resíduos de construção devem ser aumentadas e deve haver uma exigência para usar uma percentagem fixa de materiais reciclados na construção. Isso ajudaria a tornar a construção e demolição mais valiosas e, portanto, com menor probabilidade dos resíduos a serem eliminados de uma forma descuidada.

- O Governo deve continuar a usar a receita do imposto *Landfill* para ajudar a indústria a melhorar o seu desempenho ambiental.

5.5. MELHORIA DA EFICIÊNCIA AMBIENTAL DOS EDIFÍCIOS

- O Governo deve rever o âmbito dos regulamentos de construção e expandi-los de forma a abrangerem a eficiência da água. A longo prazo, o Governo deve apresentar um requisito de desenvolvimento sustentável nas normas de construção para que seja aplicado a resíduos de construção e no uso mais sábio dos materiais, incluindo a embalagem.
- Regimes voluntários como a Norma *EcoHomes* devem ser melhorados ao longo do tempo e cada vez mais utilizados para orientar os padrões de construção mais elevados. Os construtores de espaços comerciais devem ser encorajados a seguir o exemplo inglês e o *Housing Corporation* e procurar fazer uma classificação "muito boa" ou "excelente" pelo padrão *EcoHomes*.
- O Governo deve explorar a forma como o sistema de ordenamento do território pode ser usado para impulsionar a eficiência ambiental durante renovações e em novas habitações e edifícios. Isto poderia incluir os acordos da Secção 106, condições de planeamento suplementar e a orientação do planeamento e projeto.
- O governo deve assegurar que os compradores têm uma ampla gama de informações sobre a eficiência ambiental das residências, através da utilização do *Information Pack Home*

5.6. AUMENTO DAS COMPETÊNCIAS E EXPERIÊNCIAS DE DESENVOLVIMENTO

A EA acredita que a falta de competências e conhecimentos relevantes é um obstáculo para a construção sustentável. Assim, irá trabalhar com o governo, instituições profissionais e de ensino superior para influenciar e apoiar o desenvolvimento de competências e de formação na indústria.

Isso inclui o trabalho com organismos do setor, como o *Industry Training Board Construction*.

5.7. LIDERANÇA PELO EXEMPLO DA AGÊNCIA

Como cliente do setor público, a EA fez progressos ao adotar os princípios da construção sustentável. Mas poderia fazer mais. A EA irá identificar alvos de construção sustentável no desenvolvimento de projetos de capital, tais como a redução de incidentes de resíduos e poluição, a fixação de metas para a reciclagem ou aumento da biodiversidade.

A EA irá reconhecer a construção sustentável como uma prioridade na definição de políticas e irá ajustar a estrutura de avaliação e prática de aquisições para que os objetivos de construção sustentável sejam tidos em conta. Vai promover os princípios da construção sustentável através da política de compras e cadeia de fornecedores.

A EA irá incentivar outros clientes do setor público e da indústria a conseguirem abordagens semelhantes para uma construção mais sustentável.

5.8. POLITICA AMBIENTAL

Embora atualmente não existam exigências legais para uma empresa implementar uma política ambiental (ao contrário de uma política de saúde e segurança), as empresas especializadas são cada vez mais obrigadas a fazê-lo pelos seus clientes, como uma condição para conseguirem trabalho.

Uma política ambiental é geralmente pequena (não mais do que uma página A4), sendo uma declaração inequívoca, escrita em linguagem clara e simples, que define as intenções e princípios de uma empresa ou organização para gerir o impacto ambiental de forma responsável.

Não há regras rígidas sobre o aspeto de uma política ambiental ou o que deve referir, mas, para ser eficaz, deve fornecer uma estrutura de ação e definir objetivos e metas ambientais.

A seguir apresenta-se um exemplo comum de uma política ambiental.

Política Ambiental

<<Inserir nome da empresa>> é uma empresa especializada em <<inserir atividade da empresa>>

Reconhecemos que as nossas atividades têm um impacto sobre o meio ambiente em termos da utilização de matérias-primas, emissões para a atmosfera, impacto na água e produção de resíduos, e procuramos minimizar esse impacto tanto quanto for razoavelmente praticável.

<<Inserir nome da empresa>> está empenhada em:

- A melhoria contínua do seu desempenho ambiental
- Prevenir a poluição
- Cumprimento de toda a legislação ambiental, regulamentos e códigos de prática relevantes no setor de indústria em que atua.

É a política << inserir nome da empresa >> :

- Fazer uso eficiente dos recursos naturais, conservação de energia e água, minimizando resíduos e reciclando sempre que possível
- Conhecer o seu dever nos cuidados em relação aos resíduos, garantindo a sua manutenção em segurança, o seu transporte e posterior valorização ou eliminação
- Usar materiais de construção reciclados, sempre que estes possam ser comercialmente justificados
- Manter o uso de transporte ao mínimo e fazer a manutenção dos veículos de serviço para manter sua eficiência
- Trabalhar com os fornecedores para garantir que estes reconhecem e reduzem o impacto ambiental dos seus produtos e de transporte.

<<Inserir nome da empresa>> irá rever esta política anualmente, tendo em conta qualquer mudança no âmbito da legislação, da nossa organização e outros fatores.

Comunicaremos esta política a todos os nossos funcionários e garantiremos que terão a formação adequada para aumentar a consciencialização sobre as questões ambientais.

<<Inserir nome da empresa >> disponibilizará esta política quando solicitada para todas as partes interessadas, incluindo os membros do público.

5.9. SUSTENTABILIDADE PARA EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

A Estratégia para a Construção Sustentável é uma iniciativa conjunta da indústria e do governo, com a intenção de promover a liderança e mudança de comportamento, bem como benefícios tanto para a indústria da construção como para a economia em geral.

Objetivos de uma visão comum de construção sustentável:

- ✓ Proporcionar clareza aos negócios do Governo, reunindo diversas regulamentações e iniciativas relacionadas com a sustentabilidade;
- ✓ Definir e comprometer-se com a aplicação de padrões mais elevados para ajudar a alcançar a sustentabilidade em áreas específicas;
- ✓ Fazer compromissos específicos para a indústria e governo impulsionarem a agenda da construção sustentável.

5.10. A IMPORTÂNCIA DESTA POLÍTICA

A indústria da construção é significativa: a sua produção vale mais de R\$ 100 mil milhões por ano. É responsável por 8% do Produto Interno Bruto (PIB) e emprega cerca de 3 milhões de trabalhadores.

O setor público é um grande cliente da indústria e é responsável pela aquisição direta de cerca de um terço de toda a construção.

A indústria da construção, seja através da construção de edifícios públicos, edifícios comerciais, habitações e infraestruturas, tais como as estradas, portos e obras de defesa costeira, tem um grande impacto na capacidade de manter uma economia sustentável e no meio ambiente.

Além disso, não é possível cumprir as metas ambientais declaradas sem reduzir drasticamente o impacto ambiental dos edifícios e da construção de infraestruturas. É necessário modificar a forma de projetar e construir.

A estratégia de negócio para a agenda de construção sustentável baseia-se:

- ✓ Aumentar a rentabilidade, utilizando os recursos de forma mais eficiente;
- ✓ Nas empresas que fornecem produtos ou formas de trabalho sustentáveis;
- ✓ Melhorar a imagem da empresa e do seu perfil no mercado, abordando questões relacionadas com a Responsabilidade Corporativa e Social.

Esta estratégia envolve um reconhecimento partilhado da necessidade de uma mudança radical na sustentabilidade da indústria da construção.

5.11. CONSIDERAÇÕES PARA EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

A indústria da construção pode liderar o caminho para uma melhor sustentabilidade por meio de uma combinação de:

- ✓ Baixar os níveis de emissão de carbono através da eficiência energética dos edifícios - os edifícios são responsáveis por 50% de todas as emissões
- ✓ Redução, reutilização, recuperação e reciclagem de resíduos produzidos no processo de construção. Atualmente, apenas cerca de um terço é reutilizado ou reciclado
- ✓ Projetar edifícios para incentivar as pessoas a serem *mais amigas* do ambiente
- ✓ Desenvolver a excelência da cadeia de fornecimento em todas as áreas de sustentabilidade ambiental
- ✓ Clientes, investidores e prestadores de serviços devem trabalhar em conjunto para manter a sustentabilidade social e económica no topo da agenda ambiental
- ✓ Partilhar as melhores práticas para melhorar as credenciais ecológicas do setor, a competitividade e a capacidade de atrair mais negócios

Um exemplo típico de uma política de sustentabilidade para uma empresa de construção é descrito abaixo:

A nossa política de sustentabilidade é:

- assegurar a sustentabilidade a partir do projeto, aquisição e entrega dos nossos serviços e produtos
- integrar uma abordagem sustentável em todas as nossas operações, promovendo os benefícios ambientais, sociais e económicos
- melhorar a eficiência e a eficácia dos nossos sistemas de gestão de resíduos, com o objetivo de reduzir a poluição e reduzir para metade a quantidade de resíduos resultantes da construção, demolição e escavação enviados para aterro pela Empresa XXXX
- lutar por uma melhoria contínua
- cumprir ou exceder todos os requisitos legais aplicáveis

Isto é conseguido através de:

- incorporar sustentabilidade ética nos valores da empresa
- estabelecer uma meta para a redução dos resíduos enviados para aterro e incorporar a meta dentro de políticas e processos corporativos
- definir requisitos de sustentabilidade nos contratos do projeto envolvendo na nossa cadeia de produtos
- medir o desempenho ao nível de projeto em relação a uma linha de base corporativa e de relatórios anuais sobre o desempenho global da empresa
- criar um Grupo de Desenvolvimento Sustentável para promover a consciencialização dessa política por meio de grupos de trabalho específicos do setor
- monitorizar continuamente o desempenho e a aprendizagem a partir dos resultados de relatórios de progresso, objetivos alcançados e fraquezas
- comunicar abertamente com a nossa equipa, clientes e fornecedores e outras partes interessadas

O Diretor-geral é o responsável pela implementação destas medidas.

5.12. POLÍTICA AMBIENTAL E DE SUSTENTABILIDADE

Muitas empresas que operam na indústria da construção do Reino Unido adotam uma abordagem combinada para as questões ambientais e de sustentabilidade em termos de políticas e processos. Um exemplo típico é a abordagem "*triple bottom line*"¹⁵ para a formulação de uma política ambiental e de sustentabilidade integrada.

<nome do empresa> tem a responsabilidade de minimizar o impacto na sociedade e no ambiente natural em que projeta, constrói e gere instalações.

Trabalhamos de perto com os nossos funcionários, clientes, fornecedores e empreiteiros em todos os aspetos da sustentabilidade. Fazemos um esforço para equilibrar os interesses de curto e longo prazo e nas considerações económicas, ambientais e sociais essenciais para a tomada de decisões. Entramos em diálogo com os nossos parceiros e com aqueles que são afetados pelas nossas atividades.

Estamos empenhados em ser uma empresa responsável. Isso significa a realização das nossas atividades de acordo com os padrões éticos, profissionais e legais rigorosos. Não toleramos a corrupção, subornos ou concorrência desleal.

Pessoas: agregando valor aos clientes, colaboradores, parceiros de negócio e com a comunidade

1. Clientes: Esforçamo-nos para exceder as expectativas do cliente

Trabalhamos em parceria com os nossos clientes para entregar projetos de qualidade, a tempo, de forma segura e com o devido respeito ao meio ambiente. Sempre que possível, desenvolvemos opções com baixas emissões de carbono para os nossos clientes e incentivamos a optarem por projetos, materiais e métodos de construção mais sustentáveis. O nosso objetivo é ser o fornecedor preferencial de soluções com baixas emissões de carbono.

2. Comunidade: Promovemos boas relações com a comunidade

Pela sua própria natureza, as nossas atividades de construção e

¹⁵ Sustainability – From Principle To Practice: *Goethe-Institut*, March 2008. VER <http://www.goethe.de/ges/umw/dos/nac/den/en3106180.htm>

remodelação têm um impacto sobre o meio ambiente local, os consumidores finais e a comunidade em geral. Adotamos uma postura pró-ativa para minimizar o impacto nos nossos vizinhos, e procuramos dar um contributo positivo à comunidade local.

3. Colaboradores: Estamos comprometidos em relação aos nossos funcionários.

Criamos um ambiente seguro e inspirador para os nossos funcionários que lhes permite desenvolver habilidades e contribuir para o crescimento do nosso negócio.

Os compromissos com os colaboradores são os seguintes:

- Saúde e segurança – A saúde e a segurança são a nossa prioridade. Estamos comprometidos com a melhoria contínua da saúde e segurança dos nossos funcionários, subcontratados e com aqueles que são afetados pelas nossas atividades, incluindo os membros do público.
- Igualdade e diversidade - Oferecemos um ambiente de trabalho inclusivo, onde todos se sintam valorizados e respeitados. Estamos comprometidos com a igualdade de oportunidades e em garantir que não discriminamos ninguém por razões de género, estado civil, raça, cor, etnia, religião, orientação sexual, deficiência ou idade.
- Aprendizagem e desenvolvimento - Promovemos uma cultura de aprendizagem e ofereceremos a oportunidade aos nossos funcionários para adquirirem habilidades e conhecimentos necessários para executar o seu trabalho com sucesso e alargar o seu desenvolvimento pessoal.

4. Cadeia de abastecimento: Adquirimos de forma responsável

Tratamos os nossos parceiros de forma justa e responsável. Trabalhamos com os subcontratados e fornecedores para garantir que funcionam de forma segura e ambientalmente responsável. Em conjunto com os nossos parceiros preferenciais, queremos promover e desenvolver soluções sustentáveis e boas práticas em todo o setor.

Planeta: Reconhecemos a nossa responsabilidade para com as gerações futuras

5. Energia: Fazemos um esforço para reduzir o nosso impacto na mudança climática

Vamos melhorar a nossa eficiência energética, reduzir as emissões de CO2 e trabalhar com os nossos clientes para oferecer soluções de baixas emissões de carbono.

6. Recursos: Iremos melhorar a eficiência dos recursos.

Acreditamos na redução da utilização de recursos naturais nos nossos produtos. Colaboramos com os clientes e cadeia de fornecedores para a utilização de materiais e métodos alternativos otimizando o uso de matérias-primas. Promovemos ainda medidas de reciclagem e minimização do desperdício.

7. Meio Ambiente: Iremos limitar o nosso impacto ambiental.

Tomamos todas as medidas razoáveis para garantir que as nossas atividades se realizam de forma a minimizar o impacto sobre o meio ambiente local. Promovemos boas práticas ambientais e procuramos oportunidades para aumentar a biodiversidade nos nossos canteiros de obras.

Lucro: a criação de valor económico

8. Inovação: inovar para identificar soluções sustentáveis equilibradas

A inovação é essencial para o sucesso da nossa empresa. Juntamente com os nossos parceiros iremos fornecer soluções sustentáveis que equilibram interesses económicos, ambientais e sociais. Essa abordagem garante que usamos materiais de forma eficiente e que agregamos valor aos nossos clientes.

9. Prosperidade: Acreditamos que a sustentabilidade leva à prosperidade.

O nosso objetivo é criar valor aos acionistas e à sociedade, operando tanto de forma rentável como sustentável. Acreditamos que, ao aplicar estes princípios, criamos valor aos acionistas, clientes, funcionários e ao público.

5.13. POLÍTICA DE SUSTENTABILIDADE E RESPONSABILIDADE E PLANO DE AÇÃO

Este plano de ação é composto por um conjunto de objetivos que apoia a Política de Gestão e o Sistema de Gestão Integrado <inserir nome da empresa>.

Descreve os objetivos da <inserir nome da empresa> na construção/negócios sustentáveis e a abordagem para alcançar essa sustentabilidade.

Temos desenvolvido um plano global de ação sustentável na construção e planos de ação auxiliares seguindo a disciplina de negócio sustentável “*Triple Bottom Line*”: Meio Ambiente; Sociedade & Economia.

Cada um dos quatro planos de ação consiste num objectivo, que tem um conjunto de objectivos para atingir o objectivo com ele relacionado.

As metas do plano de ação global sustentável da construção formam os objetivos das declarações auxiliares.

Para cada declaração, uma ou mais estratégias têm sido atribuídas. Estes são os métodos práticos, que nos levarão a estar mais perto de cumprir os nossos objetivos.

A medida aplica-se a cada estratégia. A sua análise permitir-nos-á perceber quão bem sucedidos estamos naquilo que nos propusemos realizar.

O Diretor supervisiona os planos de ação e a sua implementação. As estratégias e medidas individuais são da responsabilidade dos indivíduos nomeados pela <inserir nome da empresa>. Este plano será revisto anualmente, no mínimo, com um registo do progresso para atingir as metas/estratégias.

Plano de Ação para o Desenvolvimento Sustentável

OBJETIVO	META	Estratégias	Medidas	Responsabilidade	Progresso
Melhorar o desempenho da empresa <inserir nome> em termos de construção / negócios sustentáveis, minimizando os impactos negativos e proporcionando benefícios positivos nos ambientes, comunidades e economias em que e em que a empresa opera.	1. Reduzir os impactos ambientais negativos				
	2. Melhorar os ambientes em que a <inserir nome da empresa> trabalha				
	3. Beneficiar as comunidades em que e com que a <inserir nome da empresa> trabalha				
	4. Gerar valor para todas as partes interessadas, incluindo acionistas, clientes, funcionários e fornecedores				

Planos de ação individuais separados, semelhantes ao anterior, podem ser desenvolvidos para a sustentabilidade ambiental, a sustentabilidade social e a sustentabilidade económica.

CAPÍTULO 6

PREVISÕES DE DESENVOLVIMENTO DA EMPRESA (J. SOBOTKA)

6.1. RISCOS DOS EMPRESÁRIOS QUE INVESTEM NO MERCADO IMOBILIÁRIO

6.1.1. As mudanças no ciclo de negócios no mercado imobiliário e os riscos dos projeto de investimento

Nos últimos anos, a globalização da economia, a recessão económica, bem como a recessão no mercado imobiliário comercial nos países da Europa Ocidental, levou a um investimento mais intenso no mercado imobiliário comercial nos países da Europa Central e Oriental. As empresas que operam no mercado internacional, tais como fundos de investimento e companhias de seguros, comparam as taxas de retorno na escala internacional, procurando o imóvel mais competitivo (por exemplo os mais prestigiados centros comerciais e edifícios de escritórios classe A em partes centrais das cidades, centros de logística com acesso a autoestradas) ou produtos no mercado de capitais (ações, títulos etc.). Antes da decisão final, os investidores analisam as condições locais e comparam as possibilidades e potencialidades de investimento em diferentes cidades dos países da União Europeia. As análises das mudanças nos mercados imobiliários locais, em associação com as condições gerais de operação do negócio, podem levar à minimização do risco dos investidores e exercem impacto sobre as crises de financiamento de projetos de investimento no setor bancário.

Atualmente, o ciclo de negócios na economia e no mercado imobiliário é caracterizado por uma fase de alta (2-3 anos) e uma fase de baixa atividade de negócios (até 2 anos)¹⁶.

¹⁶ Barczyk R., Kowalczyk Z., Metody badania koniunktury gospodarczej, PWN, Warszawa-Poznań, 1993, pp. 28-30

Os pontos de viragem tornaram-se mais moderados, a frequência é alta, a amplitude na fase de recuperação é maior do que a amplitude da crise¹⁷ e os ciclos de negócios são influenciados, principalmente, por investimentos no mercado de capitais e no mercado imobiliário e pelo desenvolvimento dos setores da economia inovadores. Particularmente significativas são as mudanças no PIB, nas taxas de emprego, aumento e diminuição no valor dos indicadores do mercado de capitais, mudanças nos preços e níveis de valores da inflação, importação e exportação, bem como de lucros e volumes de negócios das empresas em vários setores da economia e as receitas e despesas da população¹⁸. Nas cidades, o desenvolvimento do setor de serviços, que é menos responsável pelas crises económicas, é aceitável.

A globalização do mercado de capitais e dos mercados imobiliários e a interferência das autoridades públicas (por exemplo, estratégias para o desenvolvimento das cidades, trabalhando com novos planos de desenvolvimento espacial, que permitem a construção de novos espaços comerciais e instalações de escritórios, edifícios de apartamentos, centros de exposições, aplicação de benefícios fiscais para os novos projetos de investimento no mercado imobiliário e criação de novos postos de trabalho) influenciam, até certo ponto, os ciclos modernos, onde os efeitos da recessão são moderados pelo abrandamento do crescimento económico.

O objetivo das atividades realizadas pelas autoridades públicas é, em primeiro lugar, retardar a saída de empresas e a aquisição de bens de investidores e desenvolvedores, empresas que representam os setores inovadores da economia, em particular, serviços, instituições financeiras e bancárias e outras entidades (como concursos públicos para investimento em terrenos por exemplo, para empreendimentos comerciais ou edifícios de apartamentos e novos planos de ordenamento do território).

Têm sido descritas quatro fases do ciclo de negócios: recessão, depressão, expansão e pico de deslocamento à recessão.

A tabela seguinte apresenta as características do ciclo de negócio.

¹⁷ Barczyk R., Kowalczyk Z., *Metody badania koniunktury gospodarczej*, PWN, Warszawa-Poznań, 1993, pp. 28-30

¹⁸ Ormowska R., Pangsy-Kania S., *Cykle koniunkturalne – teoria, analiza i praktyka*, Fundacja Rozwoju Uniwersytetu Gdańskiego, 2003 Gdańsk, p. 12

Fase do ciclo	Mercado Imobiliário	Características das taxas de retorno	Financiamento de investimentos por empréstimos do setor bancário	Mudanças na taxa de desemprego	Produção	Investimento
RECESSÃO	Redução do número de novos investimentos, dos preços de locação e aumento da taxa de desocupação, diminuição no valor dos imóveis. A oferta é superior à procura em vários segmentos do mercado imobiliário.	Diminuição das taxas de retorno (como resultado de preços reduzidos mantendo os custos fixos)	Queda no número de empréstimos, aumento das taxas de juros para empréstimos. Condições mais restritivas de concessão de empréstimos.	Aumento da taxa de desemprego e diminuição dos níveis de salários	Diminui	Diminui
DEPRESSÃO	Maior diminuição do número de transações. Excesso de oferta de imóveis em vários segmentos de mercado. Na fase final, surgem as primeiras transações no mercado imobiliário, ocorre o renascimento da procura. Os preços e valores de imóveis começam a aumentar.	Redução ainda maior das taxas de retorno	Redução ainda maior do número de empréstimos concedidos	Novo aumento da taxa de desemprego	Manutenção dos níveis de produção mais baixos	Redução ainda maior. Queda mais significativa nos preços dos bens de investimento, em comparação com os bens de consumo

<p style="text-align: center;">EXPANSÃO</p>	<p>Aumento da procura de imóveis. O fornecimento está atrasado em relação a sinais do mercado. Redução das taxas de desocupação comercial e industrial. Aumento das vendas de apartamentos. Aumento dos valores das rendas e do imóvel no mercado. Na fase final, os investidores profissionais podem desistir de novos investimentos no mercado, muitas vezes vendendo os seus imóveis.</p>	<p>Aumento das taxas de retorno na economia (como resultado do aumento dos preços, enquanto os custos são fixos)</p>	<p>Aumento do número de empréstimos, redução das taxas de juros.</p>	<p>Aumento do número dos postos de trabalho criados.</p>	<p>Envolvimento de unidades de produção a fim de satisfazer a procura. O aumento da produção e dos preços.</p>	<p>Aumento do nível de investimentos em vários setores da economia. Aumento do volume de negócios no mercado de valores mobiliários (ações, títulos)</p>
--	--	--	--	--	--	--

PICO	A oferta de imóveis lentamente excede a procura, levando a uma diminuição dos preços de venda ou arrendamento de espaços comerciais, e ao aumento do número de projetos competitivos nos mercados imobiliários locais. A oferta excede a procura em diversos segmentos do mercado.	Altas taxas de retorno no início do período, diminuindo durante o período inicial de recessão	Aumento do número de empréstimos concedidos, risco de falha na previsão da recessão e a concessão de empréstimos em demasia. Os bancos limitam a sua atividade de concessão de empréstimo	Criação de novos postos de trabalho	Alto nível de produção . Oferta e procura de produtos, preços atingem níveis iguais. Aumento dos custos de produção . Aumento da renda e, ao mesmo tempo, aumento da poupança e os níveis de consumo descem.	Novos investimentos em vários setores da economia. O maior nível de investimento é alcançado com o desacelerar no período de recessão. Aumento do nível de reservas na produção e comércio (aumento dos preços dos produtos).
------	--	---	---	-------------------------------------	--	---

Fonte: Estudo baseado em: Wiśniewska E., *Fluktuacje gospodarcze i ich wpływ na decyzje inwestycyjne* em: trabalho coletivo editado por Kucharska-Stasiak E., *Inwestowanie w Nieruchomości*, Valor, 1999, p. 126-141; Begg D., S. Fisher, R. Dornbusch, *Ekonomia. Makroekonomia*, PWN, Varsóvia

Durante o período de renascimento, os investidores envolvem-se em novos projetos em diversos setores da economia. Durante a fase de pico, as taxas de retorno são maiores, em períodos de recessão e depressão, diminuem rapidamente. Os investimentos no mercado imobiliário, iniciados mais cedo durante o pico/fase de recessão, devido ao longo período de construção e obtenção de todas as permissões de acordo com a lei de construção, podem resultar em falhas na obtenção das taxas de retorno esperadas. Podem ser encontradas dificuldades com a locação ou venda do imóvel, o que, por sua vez, pode levar a uma dificuldade no reembolso de empréstimos contraídos para a construção.

O ciclo de negócios é influenciado - ou seja, as fases individuais são encurtadas, aprofundam-se, alongam-se ou são mitigadas por vários fatores, tais como: exportação¹⁹, as intervenções das autoridades públicas e a política de mudança nas taxas de juros para empréstimos e depósitos à população. Com o objetivo de reavivar a economia, é necessário um aumento relativamente pequeno na procura de investimentos, gastos governamentais e exportações líquidas, por outro lado, um pequeno decréscimo no nível de investimento pode levar a uma recessão muito mais profunda.

As fases do ciclo do mercado imobiliário podem ser deslocadas no tempo em comparação com o ciclo de negócios²⁰. As fases no mercado de imóveis comerciais e industriais são consistentes com as mudanças na economia e portanto, para os investidores, a análise das mudanças na condição do mercado imobiliário são de importância fundamental no planeamento de novos projetos.

O mercado imobiliário residencial depende do acesso às condições de capital e empréstimos para entidades do mercado imobiliário (por exemplo, benefícios fiscais para as famílias). É frequentemente caracterizado pela direção oposta.

Quando o mercado imobiliário atravessa uma crise, os bancos abrandam o financiamento de novos projetos de investimento ao mínimo, o que leva à baixa disponibilidade de capital para os potenciais investidores.

No processo de tomada de decisão por parte das empresas no que diz respeito à compra de terrenos para investimentos em cidades ou distritos, as análises de

¹⁹ A política económica tem demonstrado que durante recuperação económica, o ritmo de aumento das importações é maior do que a dinâmica do produto interno bruto e exportação. Na fase de recessão, a importação diminui mais rapidamente do que o produto interno bruto e exportação. Orłowska R., Pangsy-Kania S., *Cykle koniunkturalne-Teoria, analiza i praktyka*, Fundacja Rozwoju Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk, 2003, p. 53

²⁰ Kucharska-Stasiak E., *Inwestowanie w nieruchomości*, Valor, 1999

indicadores no ciclo de negócios são também importantes²¹, bem como as análises dos mercados locais, tais como:

- Novas licenças de construção para imóveis comerciais (se os investidores iniciarem a construção no momento de emissão destas licenças, ou, no caso de excesso de espaços de escritórios, lojas, armazéns, espaços de produção, devem retirar-se no início ou suspender as obras de construção, quer prédios que estejam em construção, quer nos edifícios que foram alugados - por exemplo, escritório, lojas etc. Deve ser analisado o número de licenças emitidas na escala local para os setores selecionados do mercado imobiliário.
- As licenças de construção emitidas e os projetos de construção iniciados em áreas de blocos de apartamentos (percentagem de venda de apartamentos em edifícios em construção ou comissionados, em localidades consideradas como as mais atraentes da cidade)
- Projetos de investimento planeado (análise dos planos de ordenamento do território ou estudos sobre as condições e direções de desenvolvimento do território, com particular ênfase em terrenos de investimento designados no plano local, por exemplo, edifícios de apartamentos, escritórios e estabelecimentos comerciais, centros de exposições, hotéis, fábricas de produção, centros de logística, autoestradas ou vias rápidas,
- As propostas de investimento previstas em locais atrativos, por organismos municipais,
- O número de empresas recém-criadas e o aumento do emprego (entrada de capital, aumento dos níveis de orçamento da cidade, o aumento do investimento na indústria e serviços, a estimativa de procura para o serviço ou espaço comercial)

²¹ São também analisados índices de negócios intercorrentes, tais como: produção de bens de investimento, a venda de máquinas e equipamentos, a produção de bens de consumo, produção e volume de negócios na rede comercial, a participação dos municípios no produto interno bruto, a produção industrial total, aumento ou diminuição do emprego, a taxa de desemprego, o aumento da procura de subsídio de desemprego, taxas de retorno sobre o investimento e os lucros totais das empresas, novos investimentos de investidores estrangeiros em diversos setores da economia. No mercado local, também é possível analisar o número de empresas: os investidores, colaboradores e outras entidades envolvidas em novos projetos de investimento nos mercados imobiliários locais. Migrações de empresas que representam vários setores da economia, incluindo os setores inovadores da economia. Projetos competitivos num determinado segmento do mercado imobiliário, os custos de construção nos mercados locais e recursos de trabalho e salários na construção civil, bem como as possibilidades de redução dos custos de construção.

- Número de empresas que saem do mercado e uma diminuição do emprego (análise de empresas, tendo em conta a divisão em setores da economia)
- Taxas de retorno para investimentos em vários setores e os lucros totais das empresas, com especial ênfase na construção.

Existem quatro fases do ciclo presentes no mercado imobiliário, com as seguintes características²²:

Primeira fase do ciclo: oferta excessiva, falta de novos investimentos, queda na taxa de desocupação. A procura por imóveis aumenta lentamente. Aumento gradual nos preços e valores de mercado dos imóveis.

Segunda fase do ciclo: aumento da procura, enquanto a oferta é insuficiente, o que resulta no aumento dos níveis de renda. Num determinado momento, o pico do ciclo é alcançado, quando a oferta é igual à procura.

Terceira fase do ciclo: a oferta é superior à procura e há um aumento da taxa de desocupação. São concluídos os projetos de investimento imediatos, o que resulta num maior excesso de oferta. Há redução de preços para o aluguer de imóveis comerciais pelos proprietários.

Quarta fase do ciclo: grande aumento da oferta, enquanto a procura cresce lentamente. As rendas são reduzidas ao nível de custos fixos. O ciclo imobiliário atinge o fundo.

O período mais seguro para a início de novos investimentos nos mercados locais de imóveis comerciais ou de habitação por parte dos investidores e para a obtenção de empréstimos do setor bancário é o final da primeira fase e o início da segunda, no ciclo no mercado imobiliário.

A tabela seguinte ilustra os riscos das empresas nas fases de implementação do projeto de investimento. A gestão de risco inclui a identificação e avaliação do impacto do risco no projeto, especificação dos procedimentos de resposta a riscos e controle das respostas aos riscos, visando a sua gestão.

A tabela seguinte apresenta vários tipos de riscos que podem surgir na fase de negociações com o proprietário do imóvel para fins de compra, durante a fase de desenvolvimento da licença de construção e projetos específicos de comércio, a obtenção de licenças de construção, na fase de construção (obtenção da autorização de ocupação) e comercialização das instalações.

²² G. Mueller: „Understanding real estate’s physical and financial market cycles”, Real Estate Finance, 1995 Vol. 12 p. 3

Tipo de risco	Características	Controlo do risco
Estatuto jurídico não regulamentado	Sem acesso à via pública, a parcela de terreno separa a área de uma via pública (processos judiciais destinados a restabelecer os proprietários sucessores da propriedade)	Verificação da situação legal da compra do imóvel segundo a regulamentação do estatuto jurídico Possível risco da construção não iniciar (sem possibilidade de estabelecer a servidão de direito de passagem e de entrega de serviços públicos através da parcela de terreno com estatuto jurídico não regulamentado - por exemplo, no caso de processos judiciais, se houver mais de um sucessor)
Desenvolvimento de licença de construção e projetos específicos de comércio	Alterações legais que impedem a obtenção de decisão de licenciamento do edifício, por exemplo, alteração do plano de desenvolvimento espacial local	Verificação de entradas nos planos de desenvolvimento espaciais locais existentes e novos.
Riscos na fase de desenvolvimento do projeto, implementação e comercialização	Risco de custos adicionais associados com a proteção ambiental, obras arqueológicas, instalações sob proteção de conservação de monumentos ou limítrofes às instalações sob proteção de conservação dos monumentos	Extensão da fase de desenvolvimento do projeto, o risco de, por exemplo, custos de construção mais elevados, se as orientações do instituto de conservação de monumentos são emitidas em relação aos materiais, por exemplo, utilizar ou optar pela reconstrução do prédio de acordo com os projetos arquitetónicos anteriores.
Limitações no desenvolvimento do setor imobiliário	<i>Monumentos da natureza</i> no imóvel. Análise de quaisquer <i>monumentos da natureza</i> que se encontrem na parcela de terreno, ao longo das fronteiras do estudo, nos terrenos limítrofes, e se as árvores e arbustos existentes estão sob um regime de proteção.	Verificação das condições de desenvolvimento ou do edifício emitidas, análise das limitações existentes e seu impacto sobre os projetos de alvará de construção.

Tipo de risco	Características	Controlo do risco
Fase de construção e obtenção de uma licença de ocupação	Risco de aumento dos custos de construção. Por exemplo, no momento da obtenção da licença de construção, as taxas de juros de hipotecas aumentam ou as condições de concessão de empréstimos sofreram mudanças (tornaram-se mais restritivas), devido à dificuldade de obtenção de um empréstimo, as mudanças nas taxas de câmbio e o aumento do custo de compra de materiais e execução de obras de investimento, aumenta o risco de fracasso para conclusão do projeto como estava previsto, devido a, por exemplo, atrasos por parte dos empreiteiros	A análise das tendências existentes no ciclo de negócios e condições do mercado imobiliário, a consideração na obtenção de financiamentos de várias fontes (por exemplo, acionistas, empréstimos subordinados), a menos que a comercialização de projetos e obtenção do lucro líquido esperado seja pessimista. Consideração de mudança do prazo para início da construção, se a conclusão deve ocorrer durante o período de recessão, com os preços e o valor mais elevado do investimento, aumento do número de projetos competitivos, quando a oferta é superior à procura em vários segmentos do mercado imobiliário. Durante a fase de desenvolvimento do projeto, a seleção de um empreiteiro geral de renome para garantir que a conclusão do investimento funciona de acordo com o cronograma e a estimativa de custo do projeto de construção.
Fase de construção e comercialização do projeto	Risco de não obter o nível de eficácia desejado (aluguer ou venda de vários tipos de imóveis) associado com a procura e oferta de imóveis no mercado local ou regional	Durante o desenvolvimento do projeto – fazer análise de um determinado segmento de mercado, análise de preços de transação, a análise da oferta e da procura por imóveis, avaliação do valor futuro do imóvel em construção, análise dos fluxos financeiros, análises dos custos dos créditos e construção, reserva para custos adicionais, especificação de diferentes variantes (otimista, pessimista) do lucro líquido atingível.
Risco da fase de desenvolvimento, construção e comercialização do projeto	Mudanças na condição do mercado local, em associação com o ciclo de negócios	Planeamento da conclusão do projeto, dependendo do ciclo de negócios, com ênfase especial sobre as tendências do mercado local de imóveis e análise de índices de negócio previstos.

6.1.2. Oferta e procura em segmentos selecionados do mercado imobiliário

Características dos projetos de investimento de prédios de escritórios

Em termos de atratividade para os investidores, Varsóvia ainda não tem concorrentes entre as cidades polacas. Em 2013, no mercado de imóveis comerciais, as previsões indicam que a procura por espaços de escritório em Varsóvia, Cracóvia, Wrocław e no *Tri-City* (Gdansk, Gdynia, Sopot) permanecerá estável, bem como em outras aglomerações urbanas principais.

Em Varsóvia, o total de espaços de escritório modernos ascendeu a mais de 3,7 milhões de metros quadrados no final do ano de 2012, e as previsões indicam que, em 2013, a oferta de espaços irá ultrapassar os 4 milhões de metros quadrados. Espera-se que, no centro de Varsóvia, os preços do aluguer de espaços de escritórios classe A rondem o nível médio de 24 ÷ 27 EUR por m²/mês, que é a mais alta taxa de aluguer na Polónia. As taxas de aluguer médias no centro da cidade estão nos 18 ÷ 22 EUR por m²/mês, enquanto fora do centro - apenas em 12 ÷ 16 EUR por m²/mês (comparável com rendas nas principais cidades de cada região). Nos próximos anos, espera-se que as taxas de ocupação em Varsóvia aumentem. As taxas de capitalização para as melhores instalações de escritórios classe A no centro da cidade (principalmente no distrito de Śródmieście) devem chegar a cerca de 6,2-6,5%. Nas principais cidades da região, as taxas de capitalização para instalações da melhor classe A, A + dependem do tamanho da cidade, da localização dos imóveis, num maior nível 1,5-2,5% em relação às melhores instalações em Varsóvia.

Riscos associados ao investimento em centros comerciais

No ano de 2012, a oferta total atingiu o patamar de cerca de 7.940 mil metros quadrados. Os principais mercados comerciais na Polónia são Varsóvia, Katowice e o *Tri-City*. Analisando o nível de saturação do espaço comercial por 1000 habitantes, o mais alto nível no país pode ser observado atualmente em Wrocław, Poznan e no *Tri-City* (alto risco, no caso de construção de novos estabelecimentos comerciais, no entanto, ainda há procura por locação de espaço nos mais prestigiados e maiores centros comerciais). No setor de imóveis comerciais, é esperada a expansão de marcas globais - estas geram a procura por espaços nas melhores instalações das maiores cidades (fenómeno de polarização). De momento, as tendências observadas incluem a construção de grandes e médios centros comerciais nas maiores aglomerações e desenvolvimento das instalações existentes. Estão a ser abertos novos centros de desconto, bem como centros comerciais de conveniência; também estão a ser estabelecidos novos centros comerciais nas estações ferroviárias.

Os montantes de aluguer para o melhor espaço são muito diversificados. Em Varsóvia, as rendas atingem cerca de 80-100 EUR por m²/mês, nas maiores aglomerações - 40 a 55 EUR por m² /mês, nas cidades de 100-300 mil habitantes - de 21 a 40 EUR por m²/mês e em cidades entre 70 e 100 mil habitantes - cerca de 21-27 EUR por m²/mês.

As taxas de capitalização para as melhores instalações comerciais (com muito bons arrendatários, que representam redes comerciais internacionais) estão no nível de cerca de 5,8-6,2%.

6.1.3. Desenvolvimento do mercado de unidades de armazenagem

Atualmente, a área total de armazéns na Polónia representa mais de 7,28 milhões de metros quadrados. Em 2012, cerca de 430 mil metros quadrados de espaço foram licenciados (um aumento de 10% em relação ao ano de 2011). A taxa de ocupação na escala anual ascendeu a cerca de 9,2%.

Em 2013, cerca de 250 mil metros quadrados de espaço deverão ser licenciados, principalmente no oeste da Polónia, perto de autoestradas, onde mais de 88% de espaço útil foi alugado. Deverá existir uma redução adicional na taxa de disponibilidade, no entanto, existe um risco elevado de projetos especulativos e a procura poderá cair no final do ano 2013.

As rendas têm sido estáveis, e o nível mais alto foi observado nas maiores aglomerações, e o menor - nas áreas suburbanas.

Localização	Fornecimento de espaço de armazém moderno	Procura de espaço de armazém moderno	Observações
Varsóvia	É o mercado mais importante do país. Em três zonas de Varsóvia estão localizados cerca de 2,59 milhões de m ² - 1,98 milhões de m ² encontram-se fora dos limites de Varsóvia. Cerca de 50 mil m ² em construção.	Há uma grande procura na Polónia por cerca de 570 mil m ² , onde os novos acordos constituem cerca de 57%. Construção de instalações para responder à procura e para fins especulativos. As rendas diversificaram: de 3,6 para superiores a 5,3 EUR /m ² /mês em Varsóvia, fora da capital, as taxas são de 2,2-2,8 EUR/m ² .	No mercado mais importante do país, o risco do investidor é menor, também para fins especulativos. Os investimentos fora de Varsóvia são mais arriscados - por exemplo, em Błonie, a taxa de desocupação é de cerca de 25%.
Poznan	Oferta total de cerca de 895 mil m ² , cerca de 20 mil m ² em construção.	Cerca de 175 mil m ² alugados, os novos contratos constituem cerca de 33,7%.	Baixo nível de investimentos em curso

Centro da Polónia	Oferta total de cerca de 1 milhão de m2.	Cerca de 290 mil m2 alugados (aumento de 30% em comparação com 2011), os novos contratos constituem cerca de 31%. Aluguer de cerca de 2,1 para mais de EUR 2,7 EUR/m2/mês.	Sobretudo renegociação dos contratos de aluguer, com alto risco de projetos especulativos.
Upper Silesia	Segundo maior mercado da Polónia, mais de 1,37 milhões de m2.	Cerca de 250 mil m2 alugados (uma diminuição de cerca de 30% em comparação com 2011), onde os novos contratos representam cerca de 50%. Aluguer passou de 2,5 EUR para mais de 3,4 EUR /m2/mês.	Riscos de novos investimentos
Krakow	Oferta total de cerca de 136 mil m2.	Cerca de 18,9 mil m2 alugados (uma diminuição de cerca de 30% em comparação com 2011). Aluguer passou de 3,3 EUR para mais de 4 EUR /m2/mês.	Risco muito elevado de projetos especulativos.
Wroclaw	Oferta total de cerca de 717 mil m2. Em construção: cerca de 67 mil m2.	Cerca de 200 mil m2 alugados (semelhante a 2011), onde os novos contratos constituem cerca de 63%.	Sobretudo projetos BTS, projetos especulativos de alto risco.
Gdańsk	Oferta total de cerca de 170 mil m2, em construção: cerca de 14 mil m2.	Cerca de 67 mil m2 alugados (aumento de cerca de 18% em comparação com 2011), os novos contratos constituem cerca de 63%.	Elevada percentagem de novos contratos no mercado. Alto risco de projetos especulativos.
Szczecin	É o mercado mais pequeno, a oferta total é de cerca de 42 mil m2, em construção: 6,9 mil m2.	Duplo aumento do número de operações, em comparação com 2011, para o nível de 23 mil m2. Aluguer entre 2,8 EUR e 3,4 EUR/ m2/mês.	Devido à baixa oferta total existe alto risco de projetos especulativos. Apresenta a maior diminuição do espaço não arrendado – 20% a 50% em 2011)

Fonte: desenvolvido com base em relatórios do ano de 2012, fornecidos pela Jones Lang Lasalle e Colliers International, 2013/02/22.

Em 2013, espera-se que as taxas de capitalização nos melhores centros de logística (com contratos de aluguer de longo prazo e inquilinos de confiança) estejam num nível de 8,2-8,5%.

6.1.4. Riscos da empresa e localização do imóvel

Varsóvia é vista como um dos mercados mais competitivos para investimentos, bem como para as transações e compra de instalações comerciais. O ranking das cidades mais atraentes também inclui Wrocław, Katowice, o *Tri-City* e Poznań.

Em Varsóvia, bem como nas maiores aglomerações das áreas centrais, a oferta de terrenos não urbanizados para fins imobiliários comerciais é cada vez mais limitada (por exemplo, o distrito de Śródmieście e Wola, na capital). Esta situação fez aumentar o interesse dos investidores em terrenos que tenham sido parcialmente desenvolvidos, com edifícios designados para demolição (incluindo áreas pós-industriais, por exemplo, em ul. Jana Kazimierza, a área de ul. Grzybowska), onde foram realizados planos de desenvolvimento espacial local ou estudos de condições e orientações de desenvolvimento espacial para permitir a construção de prédios de apartamentos, edifícios de escritórios, lojas de alto volume e centros de escritórios (como a demolição do hotel Mercure em Al. Jana Pawła II e ul. Grzybowska).

Outras instalações do distrito de Śródmieście enfrentam a demolição, incluindo, por exemplo o Teatro Judaico em pl. Grzybowski, a Escola Secundária Hoffmanowa em ul. Emilii Plater, o Hotel Holiday Inn Orbis em Jana Pawła e ul. Złota, o edifício de escritórios Ilmet no Rondo ONZ. O anexo 1²³ apresenta a composição de elementos de propriedade imobiliária desenvolvidos nos anos 2011-2012, que estavam em construção ou que tenham obtido as licenças ou as condições para o desenvolvimento de prédios de apartamentos com serviços, tais como as áreas de investimento em Wola: no ul. Grzybowska, Siedmiogrodzka, Powązkowska, áreas de ul. Jana Kazimierza. No distrito de Żoliborz, estas áreas incluíam as parcelas de terreno para fins de investimento, por exemplo, em ul. Rydygiera.

Outra tendência observada é o desenvolvimento ou reconstrução dos edifícios existentes por várias etapas. São feitos contratos com os antigos arrendatários, as instalações são reorganizadas para aumentar o seu padrão (mudança de classe

²³ Cf. anexo 1: transações selecionadas no mercado de imóveis comerciais, Varsóvia, anos 2011-2012, desenvolvido com base nos dados do Department of Geodesy of the Office de Varsóvia e anexo 2: transações selecionadas no mercado de imóveis ainda pouco desenvolvido no distrito de Śródmieście, anos 2011-2012, desenvolvido com base nos dados do Department of Geodesy of the Office de Varsóvia

de edifícios de escritórios da C para B ou superior) ou a função dos edifícios é alterada de escritório para serviços de lojas de escritórios. Tal reconstrução ou desenvolvimento foi aplicado aos edifícios em: Marszałkowska, Nowy Swiat, Krakowskie Przedmieście. De acordo com a análise de operações de venda de terrenos não urbanizados, no distrito de Śródmieście, em Varsóvia, no período de 2011-2012, a oferta de terrenos não urbanizados era muito limitada, enquanto a procura era alta. Isto resultou em preços mais elevados do que em qualquer outro segmento do mercado imobiliário em Śródmieście.

Nas imediações do hotel Marriot, podem ser construídos até seis edifícios de escritórios (de altura de 262m, 235m, 180m), em Wola - na área de ul. Towarowa, Grzybowska, poderão ser construídos mais arranha-céus. Os riscos de comercialização de instalações deste tipo devem ser sublinhados.

Antes da aquisição de terrenos, os investidores devem analisar o seu estatuto jurídico (análise de cadastros e de hipotecas nos tribunais competentes, em particular, em relação às servidões, os contratos de locação ou arrendamento celebrados na forma de atos notariais, a construção de serviços públicos ou outros ativos, emissão de pareceres técnicos, limitações de investimento previstos em acordos para utilização permanente do território, tais como a proibição de desenvolvimento ou construção de novas instalações numa parcela de terreno).

Podem surgir outras limitações de investimento, o que impede o desenvolvimento ou construção de novas instalações (por exemplo, um posto de gasolina nas proximidades). A designação da propriedade da terra e das parcelas adjacentes também é analisada no plano de desenvolvimento espacial local ou no estudo das condições e direções de desenvolvimento espacial (como as vias públicas planeadas, que atravessam ou passam perto de uma determinada parcela de terreno).

Além disso, é fundamental analisar as rotas de fornecimento de serviços públicos, tais como condutas de aquecimento, linhas de fornecimento de gás, etc, que podem limitar o potencial de investimento da propriedade. Na análise da localização do imóvel, é necessário sublinhar a importância do acesso a uma via pública (por exemplo, os processos judiciais em curso para a recuperação de terrenos desenvolvidos com as estradas pelos proprietários que perderam os seus direitos, como resultado de decisões administrativas e uso de terrenos destinados a estradas sem regulamentação do seu estatuto jurídico).

Em Varsóvia e outras cidades, um problema significativo é a existência de terrenos, onde partes de edifícios ou garagens subterrâneas que estão

localizadas além dos limites da parcela de terreno. Isso exige uma regulamentação do estatuto jurídico, estabelecendo servidões (por exemplo, servidão por parte de estacionamentos subterrâneos localizados sob os edifícios vizinhos ou parcelas de terreno ao longo das estradas).

Cada vez mais frequentemente, os investidores tentam, por exemplo, obter uma licença para localização na zona viária das ruas vizinhas, localizada a uma determinada altura acima do nível do solo, de uma área específica da planta. Graças a esta solução, é possível aumentar o espaço útil de edifícios, no caso de pequenas parcelas de terreno, geralmente localizadas no centro. Na maioria das vezes, o terreno de servidão é constituído por saliências dos edifícios desenvolvidos acima dos terrenos vizinhos, a Autoridade de Gestão de Estradas deve dar o seu consentimento para que alguns destes edifícios se possam encontrar acima de estradas e vias de tráfego.

No caso dos territórios de investimento, localizados em áreas sujeitas a proteção legal e ao lado de edifícios inscritos no registo de monumentos, vale a pena sublinhar o risco de execução dos projetos de investimento previstos, devido à necessidade de realização, por exemplo, de trabalhos arqueológicos dentro dessa área de terreno, o que pode exigir gastos financeiros adicionais e prolongar o período de investimento. Isto muitas vezes aplica-se a parcelas de terreno nos distritos centrais atraentes de Varsóvia e em outras cidades importantes.

O processo de obtenção de permissão para o início dos trabalhos na parcela de terreno e nas áreas adjacentes da infraestrutura (técnica) pode ser alongado devido aos componentes de infraestrutura que colidem com o desenvolvimento previsto e que devem ser removidos (demolidos ou deslocados) da área de investimento.

A tabela seguinte apresenta os riscos que podem surgir no processo de obtenção das condições de desenvolvimento ou de uma licença de construção, dependendo da localização do imóvel, áreas vizinhas, condições geotécnicas do terreno (por exemplo, terrenos perto de áreas mineiras).

Na tomada de decisão sobre a compra de terrenos não urbanizados ou construções a serem desenvolvidas (por exemplo, novos centros comerciais), extensão (por exemplo, segundo ou terceiro andar, alteração da função das instalações - por exemplo, sótãos), a reconstrução (transformação de uma instalação industrial num centro comercial), é conduzida uma auditoria legal.

Durante a auditoria são analisados:

- As licenças de ocupação e construção emitidas, outras autorizações e decisões emitidas de acordo com a lei de construção, permitindo o bom funcionamento das instalações
- Registos e arquivos do terreno e de hipotecas (por exemplo, servidão por direito de passagem, as entradas de hipoteca, servidão e doações
- Funções no plano de desenvolvimento do território, entradas no estudo ou questões sobre as condições de desenvolvimento
- Contratos de locação financeira ou locação de imóveis (aluguer, duração, condições especiais, possibilidade de rescisão).

A auditoria legal permite a atenuação do risco da transação, no caso de operações financiadas por empresas a partir dos seus próprios fundos e fundos externos (por exemplo, empréstimos, créditos). As decisões de investimento dependem dos custos do crédito para a empresa, onde o principal parâmetro analisado é o nível previsto de lucro, em comparação com outras oportunidades de investimento (por exemplo, o mercado de ações, títulos, outros mercados imobiliários regionais). São realizadas análises económicas para a obtenção da taxa de retorno e lucro líquido do investimento, bem como de novos edifícios a serem alugados ou vendidos para fornecerem os meios para o reembolso do valor principal e os juros do crédito.

Riscos	Descrição	Atividades recomendadas para reduzir os riscos do investidor
Localização do terreno	Imóveis nas imediações ou sob a proteção de Conservação de Monumentos	Obtenção de todas as licenças exigidas por lei.
Acessos ao terreno	A propriedade situa-se ao lado de uma via pública, contudo a decisão sobre a entrada e o local de saída ainda não foi obtida.	Obtenção de todas as licenças exigidas pela lei quanto à localização de entradas e saídas do tráfego automóvel, p.exemplo luzes Se a decisão sobre a entrada e saída não foi obtida para a parcela de terreno, tal como a servidão para o direito de passagem utilizando uma faixa do terreno localizado na parcela de terreno adjacente, ou o estabelecimento, por processos judiciais, do caminho necessário através de terrenos vizinhos. Toda esta situação irá prolongar o processo de construção até obter uma licença de ocupação.

Riscos	Descrição	Atividades recomendadas para reduzir os riscos do investidor
<p>Reconstrução das redes municipais na via pública (por exemplo, rede elétrica, linha de telecomunicação, a localização do transformador, as luzes da rua e do abastecimento de água e ligação de rede de esgoto e rede de aquecimento)</p>	<p>a) Terrenos com ligações sob proteção de Conservação dos Monumentos e sob proteção legal como monumento histórico</p> <p>b) Terrenos com conexões de rede que não estão sujeitas à proteção de Conservação de Monumentos.</p>	<p>a) A parcela em causa está localizada dentro de, por exemplo, uma área sujeita à proteção legal como monumento histórico reconhecido e está adjacente a objetos inscritos no registo de monumentos / Lei de 23 de julho de 2003 sobre a proteção e cuidado dos monumentos (Diário Oficial de 2003, n.º. 162, item 1568)</p> <p>Remoção dos excedentes da urbanização anterior (árvores); para a qual se assume não ser necessário nenhuma licença e decisão (além do procedimento especificado nas disposições, incluindo um anexo ao pedido de autorização para a remoção de árvores e arbustos. Este documento, com autorização de remoção de árvores deve ser precedido de uma autorização para obras nos arredores de um monumento).</p> <p>É necessário obter o consentimento do Instituto de Conservação dos Monumentos para conduzir a construção solicitada na área urbana inscrita no registo de monumentos e obter a permissão para a escavação baseada em pesquisas arqueológicas, onde pode ser necessário realizar a investigação mesmo antes do investimento planeado, a fim de descobrir os vestígios da evolução histórica.</p> <p>Se, durante o levantamento de terreno, foram descobertos monumentos, deve-se continuar a pesquisa arqueológica, garantindo a presença constante de um arqueólogo, o reconhecimento de monumentos e itens arqueológicos e preparação da documentação adequada. De acordo com o art. 36 da Lei sobre a proteção dos monumentos, a pesquisa arqueológica exige o consentimento do instituto de conservação de monumentos. Além disso, é necessário obter as permissões adequadas para conexões individuais da infraestrutura técnica e escritórios.</p> <p>Garantir o acesso aos serviços públicos para a todas as componentes da infraestrutura técnica municipal</p> <p>b) A obtenção de permissões apropriadas para conexões individuais da infraestrutura técnica aos escritórios.</p>

Riscos	Descrição	Atividades recomendadas para reduzir os riscos do investidor
Desenvolvimento da pesquisa e documentação de engenharia para estabelecer as condições geotécnicas e localização de edifícios.	Especificação das condições para a localização de um novo edifício	Obtenção de uma decisão que confirme o projeto de obras geológicas para o desenvolvimento da pesquisa e documentação de engenharia, estabelecendo as condições geotécnicas para a localização de edifícios. Obtenção da aprovação desta documentação.
Fundação de edifícios em aterros ou em túneis, parcialmente sob o terreno da propriedade.	Deslizamentos de terra, fendas nas paredes	No caso de deslizamentos de terras, pode ser necessário: por exemplo opiniões de especialistas sobre a condição técnica dos edifícios vizinhos, análise da possibilidade do surgimento de deslizamentos de terra durante as obras, o desenvolvimento de estruturas que impeçam o surgimento de deslizamentos. No caso dos túneis, pode ser necessário o seguinte: opinião de peritos sobre o estado técnico do túnel, tendo em conta a carga aceitável do telhado do túnel com a construção prevista. Opinião de especialistas sobre o impacto do projeto planeado na segurança da estrutura do túnel e dos edifícios vizinhos.
Terreno com minas	Impacto da atividade mineira no projeto, por exemplo, minas superficiais podem resultar em deformações não-contínuas na superfície, em forma de cavidades.	São recomendadas opiniões de especialistas sobre o fato destas atividades poderem representar um risco para o investimento; levantamento geotécnico do terreno. Obtenção de parecer do Gabinete Distrital de Minas. Recomendações: Examinar a formação e a possibilidade de surgirem deformações, mencionando modificações significativas que tenham sido encontradas. Realização de testes preliminares utilizando o método geofísico-sísmica ou brocas.
Proximidade de parques paisagísticos		Análise dos planos de desenvolvimento local e direções de desenvolvimento espacial, análise de possíveis limitações.

Para os empresários, uma proporção excessivamente elevada do valor dos créditos concedidos ao valor do imóvel (LTV) pode ser arriscada, no caso de redução do valor do mercado imobiliário (por exemplo, as taxas de aluguer mais baixas para escritório e espaço de compras, a retirada dos arrendatários de acordos preliminares, taxas de desocupação superiores), no caso de colocação em funcionamento do edifício na fase de pico de deslocamento à recessão do ciclo de negócios (por exemplo, alongamento do período de construção).

6.1.5 Resumo

Na Polónia, Varsóvia é o mercado mais atraente em todos os segmentos do mercado imobiliário comercial. Dentro da área do distrito de Śródmieście, as taxas de aluguer para a classe mais alta de um espaço de escritório pode chegar ao mais alto nível (quase duas vezes maior em comparação com outras grandes cidades, assim como outros bairros de Varsóvia, o que se verifica também no caso de compras de espaços (maior em cerca de 40-50%).

No caso de centros logísticos, as taxas de aluguer também são as mais elevadas (cerca de 20-40% superiores em comparação com outras cidades e locais). Os investidores também são atraídos por imóveis comerciais em cidades como Wrocław, Katowice, Poznan e no Tri-City.

Em 2012, a procura dos investidores que operam a nível internacional na aquisição de imóveis caracterizou-se por um elevado potencial para o desenvolvimento (por exemplo, instalações de escritórios da classe mais alta, como o WFC, IBC, Złote Tarasy, Platinum BP, Marynarska BP), nos mais atraentes centros comerciais, tais como Centro Comercial Manufaktura, Złote Tarasy e Renowa e centros de logística (por exemplo, o entreposto imobiliário de Prologi e Panattoni).

A longo prazo, pode esperar-se que as tendências atuais sejam mantidas, com a realização, antes da compra de imóveis, de análises da evolução dos mercados imobiliários locais, bem como auditorias legais e financeiras, técnica de *Due-Diligence* de edifícios e estruturas, de modo a minimizar os riscos dos investidores.

CAPÍTULO 7

CASOS DE ESTUDO

7.1 CASO DE ESTUDO 1: GLOSSÁRIO DOS IMPOSTOS SOBRE AS EMPRESAS (A. MUKHERJEE, P.R.NOWAK)

Aqui encontram-se as definições dos principais termos usados pelo *HM Revenue & Customs (HMRC)* para efeito do IRC das empresas. Estas definições não são necessariamente as mesmas utilizadas por:

- outras áreas fiscais do *HMRC* como o IVA ou imposto sobre rendimentos
- outras agências governamentais, tais como a *Companies House*
- várias convenções contabilísticas que apresentam as contas auditadas

Contas resumidas	as contas que algumas empresas de pequeno e médio porte podem preparar e apresentar à <i>Companies House</i> , se os arquivos da empresa estiverem aí arquivados, devem ainda ser apresentadas contas oficiais completas, como parte da declaração de impostos da empresa
Período de contabilidade	o período de tempo utilizado para determinar o lucro tributável da organização para IRC, normalmente corresponde ao exercício fiscal da empresa ou organização
Data de referência contabilística	o termo usado para se referir ao último dia do exercício financeiro da empresa; ver relatório e contas anuais
Contas	Ver relatório e contas anuais
Ativa	Uma empresa ou organização ativa é responsável por IRC, geralmente a empresa ou organização está ativa para fins de imposto sobre as sociedades quando, por exemplo, realiza uma atividade, ofício ou profissão, compra e vende bens, com vista à obtenção de lucro ou excedente, presta serviços, faz gestão de investimentos ou recebe qualquer outro rendimento; fazer comparação com <i>dormente</i>

Agente	Contabilista, consultor fiscal ou outro profissional designado para lidar com os assuntos fiscais, incluindo IRC
Emenda	Sempre que se faz uma alteração ao relatório anual ou na documentação de apoio fiscal já arquivada; o <i>HMRC</i> também pode fazer uma emenda ao relatório anual da empresa
Subsídio anual de investimentos (AIA)	tipo de subsídio de capital: para os períodos contáveis que terminam depois de 31 de março de 2008; a maioria das empresas e organizações podem reivindicar um AIA; ver subsídios de capital
Relatório anual e contas	Termos também conhecidos como contas oficiais, contas financeiras ou contas auditadas - as contas que as empresas limitadas devem fornecer aos seus membros nos termos da Lei das Sociedades Comerciais e arquivadas na <i>Companies House</i> , deve ser também apresentado o relatório e contas da empresa ao <i>HMRC</i> como parte da declaração de impostos da empresa. No caso da empresa escolher apresentar as contas resumidas à <i>Companies House</i> deve ainda apresentar as contas oficiais completas ao <i>HMRC</i> .
Repartir	Se o período de contabilidade de IRC não se encontra totalmente dentro de um único exercício (ou seja, começa antes e termina depois de 1 de abril) e se aplicam diferentes taxas de imposto, é necessário dividir ou repartir os lucros tributáveis da empresa ou organização entre os dois exercícios fiscais numa base de tempo (em dias e não meses)
Avaliação	Se o <i>HMRC</i> verifica que a empresa ou organização não pagou IRC suficiente, porque, por exemplo, o rendimento tributável foi subestimado ou as deduções foram exageradas, é possível fazer uma avaliação do valor que falta pagar
Empresa associada	uma empresa está associada a outra empresa, se uma está sob o controlo da outra, ou se ambas estão sob o controlo da mesma pessoa, ou pessoas. Este controlo é normalmente definido por referência à propriedade do capital social, ou poder de voto. Uma empresa pode ser associada, independentemente do seu local de residência para efeitos fiscais
Auditoria às contas	ver relatório e contas anuais

Pessoal autorizado	<p>peessoa autorizado pela empresa a assinar declarações fiscais, como a/o secretária/o da empresa, diretor ou outro funcionário, um agente autorizado, um representante ou administrador</p>
Equilíbrio de encargos	<p>pode surgir no momento de venda, doação ou quando se deixa de utilizar determinado item de capital no negócio; os equilíbrios de encargos aumentam os lucros tributáveis</p>
Melhor estimative	<p>valor estimado utilizado na declaração de impostos da empresa, com base em todas as informações disponíveis no momento em que completou a declaração</p>
Atividade comercial	<p>Ver ativo</p>
Diferimento dos ativos	<p>quando a empresa ou organização vende ou faz alienação de alguns bens, tais como terrenos e edifícios, com a intenção de comprar um novo e substituir o anterior, pode ser possível adiar o pagamento de qualquer imposto que normalmente seria devido num ganho tributável; ver ganho tributável</p>
Cálculo	<p>Ver cálculo de impostos</p>
Prestações de capital	<p>permite deduzir o custo de empresa ou de bens de capital da organização - como máquinas, computadores, equipamentos ou veículos – ao contrário dos lucros tributáveis para IRC, em vez de deduzir o custo total do item como uma despesa a partir do seu lucro tributável no ano em que foi adquirido, é possível deduzir uma parcela desse custo ao longo de um período de anos; comparar com Ganho tributável</p>
Imposto sobre Ganhos de Capital	<p>Ver ganho tributável</p>
Exercício da atividade	<p>Uma empresa ou organização que está ativa</p>
Encargos fiscais	<p>empresas e organizações que estão sujeitas aos prazos de IRC e os seus requisitos são conhecidos pelo <i>HMRC</i> como <i>responsável por IRC</i>, <i>sujeita a imposto</i> ou <i>imposto à taxa</i>. O <i>HMRC</i> também se refere a essas empresas e organizações como ativas, com atividade comercial ou na prática de atividade empresarial; também conhecidas como sendo responsáveis por IRC</p>

Ganho tributável	Se a empresa ou organização está sujeita a IRC, não paga Imposto sobre mais valias separadamente dos ganhos de capital (ao contrário dos indivíduos independentes, empresários em nome individual ou sócios em parcerias), em vez disso, paga o imposto sobre ganhos tributáveis como parte dos lucros de IRC
Sujeito a imposto	Ver encargos fiscais
Fins de caridade	o objetivo principal é realização de caridade e/ou servir diretamente os beneficiários da caridade
Reivindicação	quantia que reduz o lucro tributável ou imposto a pagar, geralmente através de uma reclamação, como parte da declaração fiscal da empresa. ver dedução, benefício, imposto
Empresa fechada	empresa que é controlada direta ou indiretamente por cinco ou menos participantes, ou por qualquer número de sócios desde que sejam todos diretores
Holding de investimentos fechados	empresa que não existe total ou principalmente para a produção de bens ou serviços, mas atua como uma <i>holding</i> , por possuir ações de outras empresas
Aviso de encerramento	Aviso enviado pelo <i>HMRC</i> para completar uma investigação de IRC
Clube	Membros de um clube desportivo ou clube social que podem estar sujeitos a IRC, por vezes o <i>HMRC</i> utiliza o termo <i>clubes</i> para se referir às sociedades, associações voluntárias e outras entidades sem personalidade jurídica. Ver Clube Desportivo Amador Comunitário (CASC), organização sem personalidade jurídica
Clube Desportivo Amador Comunitário (CASC)	clube desportivo que está registado no <i>HMRC</i> ; algumas atividades do CASC estão "isentas" de IRC
Companies House	Agência governamental que regista sociedades anónimas e recebe contas e outras informações sobre a empresa, entregue de acordo com legislação das Sociedades Comerciais

Companhia	sociedade por quotas que está registada no Reino Unido ou tem negócios neste país e é responsável por IRC; o <i>HMRC</i> também usa o termo companhia para se referir aos clubes de membros, associações, sociedades sem personalidade jurídica ou outras que estão sujeitas a prazos e requisitos de IRC.
Relatório anual da empresa	envio de relatório da empresa (<i>Company Tax Return</i>) que inclui um formulário CT600, (ou CT600 resumido) e documentos suplementares relevantes (CT600A-CT600J), contas, cálculos e outra documentação de apoio, conforme apropriado
Formulário do relatório anual	Formulário submetido como parte integrante do <i>Company Tax Return</i> ; existem dois formulários - CT600 e CT600 (resumido) – e uma versão online
Cálculo	contas que mostram como foram calculados os impostos a partir dos valores das contas da empresa – estes cálculos podem ser anexados à declaração se, por exemplo, a empresa pretende um benefício na taxa marginal. É necessário fazer um anexo com os cálculos que comprovem a possibilidade de benefício. Comparar taxa de cálculo
Imposto sobre o Rendimento	imposto sobre os lucros das sociedades anónimas e algumas organizações, incluindo instituições de caridade, clubes, sociedades, associações, cooperativas e outras entidades sem personalidade jurídica
Self Assessment do Imposto sobre o Rendimento	termo usado para indicar que é responsabilidade da empresa (e não do <i>HMRC</i>) calcular o montante de impostos a pagar por cada período fiscal; poderá quantificar o IRC preenchendo a declaração de impostos.
Crédito, imposto	Os créditos fiscais permitem reduzir o montante de IRC a pagar devido à dedução de um montante (o crédito). Se a empresa não tem qualquer valor de IRC a pagar imposto poderá ter direito a um reembolso monetário
CT603	Ver <i>Aviso de investigação do HMRC</i>
Declaração	seção no final do formulário da declaração fiscal da empresa, a ser lida, assinada e datada pelo representante da empresa, para verificar se a informação está correta e completa

Dedução	quantidade dedutível do lucro tributável para fins de imposto sobre as sociedades; o <i>HMRC</i> usa deduções e alívios para se referir a várias despesas, perdas ou indemnizações subtraídas dos lucros antes de calcular o IRC a pagar, ao contrário dos créditos ou outros tipos de alívios que são deduzidos diretamente do valor de IRC a pagar
Bens desvalorizados	qualquer instalação fixa ou maquinaria, que não façam parte de um edifício, ou qualquer ativo que tenha uma duração de 60 anos ou menos, desde o momento em que foi adquirido pela sua empresa ou organização
Determinação	Se a empresa não for registada na declaração de impostos, terá de pagar uma multa e o <i>HMRC</i> irá definir o IRC, determinando o imposto a pagar e emitindo um aviso para pagamento
Empréstimo a diretor	um diretor, acionista ou outro participante de uma empresa pode emprestar ou pedir o dinheiro da empresa através da conta de empréstimo a diretores; as contas de empréstimo a diretores são tributáveis; os juros de crédito do empréstimo também são tributáveis
Avaliação descoberta	avaliação emitida pelo <i>HMRC</i> quando percebe que a declaração de impostos da empresa está errada, e o prazo de alteração já terminou; o <i>HMRC</i> faz uma avaliação para recolher o imposto extra que a empresa deveria ter pago
Determinação descoberta	determinação feita pelo <i>HMRC</i> quando verifica que a declaração de impostos da empresa está errada, o prazo de alteração já terminou e não é possível substituir por um valor (como uma perda), que pode afetar o imposto a pagar no próximo exercício fiscal
Dormente	Uma empresa ou organização <i>dormente</i> não está sujeita a IRC, geralmente uma empresa ou organização está <i>dormente</i> para fins de imposto sobre as sociedades quando não está ativa, isto é, não exerce qualquer atividade empresarial, como o comércio
Data limite	prazo para pagar o IRC, normalmente nove meses e um dia após o término do período de contabilidade, também conhecido como data de vencimento normal

Eleição	quando a empresa ou organização tem uma escolha (eleger) para realizar determinada tarefa para efeito do IRC
Inquérito	O <i>HMRC</i> usa este termo para indagar – fazer um inquérito – sobre a situação tributária da empresa; ver notificação de inquérito
Isento	organizações ou atividades que não estão sujeitas a IRC
Data de preenchimento	Prazo limite para que a empresa entregue a declaração anual, normalmente de 12 meses após o final do seu período de contabilidade, também conhecido como data legal de arquivamento
Contas financeiras	Ver relatório e contas
Exercício financeiro para efeitos de ação da <i>Companies</i>	O ano fiscal da empresa começa e termina com as datas abrangidas pelo relatório e contas anuais submetidos à <i>Companies House</i> , mas nem sempre corresponde ao período de contabilização de IRC
Exercício para fins de imposto sobre as sociedades	O ano contabilístico é chamado de exercício ou ano fiscal e é executado a partir de 1 abril até 31 março
Subsídio de primeiro ano	tipo de subsídio de capitais: este subsídio pode ser reivindicado no ano em que decorreu a despesa
Ano fiscal	Ano financeiro para efeitos fiscais
Investimentos não sujeitos a taxaço	surge quando uma empresa recebe uma distribuição e tem direito a um crédito fiscal em relação a essa distribuição, o montante do FII é igual à soma do valor ou à quantidade de uma distribuição juntamente com o montante do crédito tributário
Taxa total	Ver taxa principal
Acordo para pagamentos em grupo	permite que grupos de empresas façam pagamentos conjuntos da declaração de impostos
Receitas	Ver lucro tributável

Subsídio de indexação	permite os efeitos da inflação quando são calculados os ganhos tributáveis das empresas. Pode aplicar-se para o custo do próprio ativo e para todos os custos de aquisição permitidos
Trabalhador independente	pessoa, comerciante em nome individual, trabalhadores independentes ou sócio de uma parceria, indivíduos que não são abrangidos pelo IRC
Linguagem iXBRL (Inline eXtensible Business Reporting Language)	forma de incorporar e mostrar a contabilidade/informação financeira num documento HTML, a linguagem universal para navegadores web. Permite que os dados sejam apresentados de forma legível, seja em formato digital ou em papel; ver XBRL
Parcelamento	prestações (normalmente quatro) em que uma grande empresa pode pagar o IRC
Ativos intangíveis	Inclui, sujeito a algumas exceções, propriedade intelectual, tais como patentes, marcas, desenhos registados e direitos de autor, juntamente com licenças para explorar tais bens e outros ativos intangíveis, tais como quotas agrícolas e de pesca
Taxa de empresa superior	Ver taxa principal
Suscetíveis de (ou para) IRC	As empresas ou organizações passíveis de imposto sobre as sociedades estão sujeitas aos prazos e requisitos desse imposto
Sociedade por quotas	Ver companhia
Taxa menor	Ver taxa de lucros pequena
Menor quantidade máxima relevante	Ver limite mínimo do benefício marginal
Taxa principal	Limite superior do benefício marginal, também conhecida como taxa superior, a taxa integral ou taxa de empresa superior, ver também as taxas de imposto sobre as sociedades, a taxa de lucros pequena, Benefício Marginal
Fração de taxa marginal	Ver fração padrão

Taxa marginal de benefício	Ver fração de taxa marginal
Benefício marginal	é o valor a deduzir do IRC que seria pago à taxa principal se o lucro tributável da empresa fosse superior a £ 1,5 milhões. A empresa tem benefício marginal quando os seus lucros estão perto do limite superior do benefício marginal e mais se os seus lucros são menores e mais perto do limite inferior do benefício marginal – ver também fração padrão, fração circunscrita, taxa de lucros pequena, taxa principal
Limite inferior do benefício marginal	montante máximo de lucros pelos quais a empresa ou organização é capaz de pagar IRC à taxa mais baixa, atualmente corresponde a £ 300.000
Limite superior do benefício marginal	a quantidade máxima de lucros pelos quais a empresa ou organização é capaz de pagar IRC tendo em conta o benefício marginal efetivo, também conhecido como limite de lucro superior, atualmente corresponde a £ 1.500.000; se os lucros estão acima do limite superior do benefício marginal, o IRC é pago à taxa principal
Benefício marginal para pequenas empresas (MSCR)	Ver benefício marginal
Membros do clube	Ver clube
Empresa nomeada	Num <i>Acordo de Pagamento em Grupo</i> a empresa nomeia um dos membros para fazer os pagamentos em nome de todas as empresas incluídas no Acordo; ver Acordo de Pagamento em Grupo
Data de vencimento normal	Ver data de vencimento
Aviso de investigação do HMRC	Carta enviada pelo <i>HMRC</i> a informar que irá proceder a um inquérito aos assuntos fiscais da empresa ou organização
Nota de entrega	Carta normalmente enviada pelo <i>HMRC</i> para a empresa ou organização após o final do período de registo na declaração fiscal. Esta carta traz uma folha de pagamento, também conhecida como formulário CT603, não pode ser transferido ou pedido online

Nota a apresentar	Ver nota de entrega
Notificação de pagamento	aviso do <i>HMRC</i> com informação do valor de IRC a pagar
Empresa pré-registada	uma empresa criada por um agente e mantida como inativa até ao momento da venda ou recondução para um novo negócio, para um único proprietário ou parceria com a intenção de se tornar uma sociedade por quotas; ver empresa de fachada
Organização	instituição de caridade, clube, associação, sociedade ou outra entidade sem personalidade jurídica, que possa estar sujeita aos prazos e requisitos de IRC
Participante	pessoa com uma quota ou participação de capital ou de rendimento de uma empresa, como um diretor ou acionista; ver empréstimo a diretor
Data de pagamento	Ver data limite
Estabelecimento permanente	uma empresa não residente no Reino Unido, mas que efetua negócios neste país a partir de um local fixo de trabalho (de um estabelecimento permanente) é responsável pelo IRC dessa atividade
Pedido de adiamento	Numa avaliação ou alteração do IRC, pode ser solicitado ao <i>HMRC</i> que todo ou parte do pagamento seja adiado até que o recurso seja resolvido, através de um pedido de adiamento
Lucro	Ver lucro tributável
Lucros imputáveis ao IRC	Ver lucro tributável
Fins de qualificação	Para os clubes de desportos amadores comunitários (CASCs) o objetivo é providenciar condições para e de promoção dos desportos elegíveis
Rendas trimestrais (QIPs)	ver parcelamento
Taxas de IRC	atualmente existem duas taxas de imposto sobre as sociedades, dependendo da empresa ou lucros tributáveis da organização: a taxa mais baixa - também conhecida como a taxa de lucro pequena, e a taxa superior - conhecida como a taxa integral ou taxa principal, há também uma escala entre as taxas inferiores e superiores conhecidas como benefício marginal

Benefício fiscal	Valor dedutível do lucro tributável para fins de IRC; o <i>HMRC</i> utiliza abatimentos e deduções para se referir a várias despesas, perdas ou o montante de IRC a pagar, ao contrário dos créditos ou outros tipos de apoios que são deduzidos diretamente do valor de IRC a pagar
Benefícios de Pesquisa e Desenvolvimento (P&D)	Benefícios no IRC que podem reduzir a carga fiscal da empresa ou organização, mais do que a despesa real nos custos permissíveis de P&D
Determinação da receita	Ver determinação
Atividades circunscritas	receitas e ganhos de atividades de extração de petróleo no Reino Unido e na plataforma continental do Reino Unido.
Empresas circunscritas	Empresas envolvidas em atividades circunscritas
Fração circunscrita	fração de empresas com lucros circunscritos que podem ser usados para calcular o benefício marginal - ver Benefício Marginal
S419 ICTA 1988	ver imposto segundo a S419 ICTA 1988
Self Assessment	Ver <i>Self Assessment</i> fiscal
Empresa de fachada	A empresa apresenta nomes de diretores que “ <i>dão a cara</i> ” pela empresa mas que não são quem realmente obtém os benefícios.
Taxa de pequenas empresas	ver taxa de lucros pequena
Taxa de lucros pequena	O imposto que a empresa paga se os lucros tributáveis forem menores que o limite mínimo do benefício marginal - veja também taxas, IRC, benefício marginal
Fração padrão	Fração utilizada para calcular o benefício marginal – as empresas com lucros circunscritos devem ver a fração circunscrita – ver também benefício marginal
Contas estatutárias	ver relatório e contas anuais
Data legal de arquivamento	ver data do depósito

Situação fiscal direta	O <i>HMRC</i> usa este termo para se referir a pequenas empresas e organizações sem personalidade jurídica que devem preencher o formulário da declaração de impostos CT600 (abreviado)
Isenção Acionária Substancial	Quando não há imposto a pagar nos ganhos tributáveis feitos quando as empresas de comercialização (ou holdings de grupos comerciais) vendem ou dispõem de ações, e de certos ativos relativos a participações em outras empresas comerciais. No entanto, não é possível compensar os prejuízos com ganhos na alienação de participações fora da isenção substancial ou quaisquer outros ativos
Formas complementares	Ver página suplementar(es)
Página(s) suplementar (es)	Formulários adicionais que devem ser preenchidos no relatório da empresa ou organização; Segundo o tipo de empresa e as circunstâncias, existem páginas adicionais para empréstimos de diretores, empresas estrangeiras, grupos e consórcios, seguros, instituições de caridade, outros impostos, divulgação de esquemas de evasão fiscal, etc.
Cálculo de impostos	Cálculos que são diretamente exibidos ao calcular o IRC a pagar; comparar com cálculos
Crédito tributário	Ver taxa de crédito
Isento de impostos	Ver isenção
Responsabilidade fiscal	Montante de IRC que a empresa deve pagar
Taxa a pagar segundo a S419 ICTA 1988	refere-se à legislação do IRC sobre os empréstimos de diretores (S419 Income and Corporation Taxes Act 1988)
Taxas de impostos	ver taxas, IRC
Benefícios fiscais	Ver benefício fiscal
Rendimentos tributáveis	Rendimentos produzidos por uma empresa ou organização que está sujeita a IRC. Ver lucro tributável

Lucro tributável	lucros em que o valor de IRC pago pela empresa ou organização é calculado; lucro tributável inclui os lucros de todos os tipos de rendimentos tributáveis, tais como lucros comerciais e lucros de investimento, também conhecidos como lucros a sujeitos a IRC
Comércio	Ver ativo
Organização sem personalidade jurídica	empresa ou outra entidade, como um clube de membros, sociedade ou cooperativa que não está constituída como uma empresa limitada (não inclui comerciantes em nome individual, parcerias, autoridade local ou uma associação com autoridade local)
Limite superior de lucro	ver limite superior de benefício marginal
Taxa superior	Ver taxa principal
Montante máximo superior previsto	ver limite superior de benefício marginal
Responsável por IRC	Ver cobrança de impostos
Provisão registada	tipo de subsídio de capital, quando a empresa ou organização compra um ativo com o qual pode deduzir uma certa quantidade dos lucros comerciais no atual e em futuros períodos contáveis até que o ativo seja contabilizado completamente: ver subsídios de capital

7.2. CASO DE ESTUDO 2: DUE DILIGENCE AMBIENTAL (A. FOREMNY)

7.2.1. Introdução

O processo de *Due Diligence* Ambiental (EDD) exige a avaliação da condição ambiental de imóveis antes da sua transferência, permitindo a tomada de medidas adequadas para eliminar ou minimizar o risco ou responsabilidade ambiental real ou potencial associado à propriedade. De acordo com a EPA – o processo compreende três fases:

- Fase I - Caracterizar qualitativamente o local e identificar as áreas suspeitas de contaminação que podem exigir investigação ou recuperação,
- Fase II - confirmar a presença ou ausência da suspeita de contaminação identificada na Fase I do processo EDD através da realização de amostras de confirmação nas áreas de preocupação,
- Fase III - Caracterizar os contaminadores do local, desenvolvendo abordagens corretivas e estimativas de custos e recuperar as áreas contaminadas.

A Fase I do EDD deve ser conduzida para todas as aquisições consideradas reais e deve incluir uma análise minuciosa e detalhada dos registros e investigação do local. A investigação inclui observações gerais e uma avaliação da presença de reservatórios superficiais e subterrâneos, as práticas de tratamento de resíduos, materiais radioativos, PCBs, amianto, tintas à base de chumbo, pesticidas, radônio e áreas ambientais sensíveis.

As atividades da Fase II do EDD podem ser necessárias para caracterizar adequadamente a condição ambiental da propriedade. No entanto, se esta fase for necessária, o comprador do terreno deve avaliar as suas opções sobre a possibilidade de avançar com o processo de aquisição ou procurar outras parcelas.

A Fase III do EDD é improvável, uma vez que o potencial comprador do terreno geralmente não adquire bens que estejam contaminados, a não ser que esteja preparado para pagar a sua recuperação, ou capaz de negociar um preço de venda reduzido ajustado aos custos da recuperação.

7.2.2. Fase I da Due Diligence ambiental

7.2.2.1 Antecedentes

Nesta parte constam informações básicas sobre a situação do local, devem estar descritos:

- detalhes das empresas que participam no Investimento,
- proprietário do terreno,
- local do terreno,
- edifícios existentes no local,
- área do terreno,
- inquilinos.

7.2.2.2. Finalidade e objetivos

O objetivo do EDD é ter uma compreensão da situação atual ambiental no local e determinar materiais e passivos ambientais e as questões de não-conformidade regulamentar por revisão de documentos e inspeção no local.

O principal objetivo do EDD é adquirir uma compreensão da situação e responsabilidades com relação à atual:

- aparência do terreno,
- utilização do terreno/história real e anterior do local,
- cenário geral ambiental e hidrogeológico do local,
- uso dos terrenos circundantes e impactos potenciais no local,
- componentes ambientais, tais como: água, águas residuais, emissões atmosféricas, resíduos e ruído,
- materiais perigosos,
- contaminações conhecidas e/ou potenciais do solo e águas subterrâneas.

7.2.2.3. Âmbito do trabalho

A Fase I da Due Diligence Ambiental (EDD) deve basear-se nas seguintes atividades:

- revisão dos relatórios e documentos existentes, relacionados com o terreno,
- reunir com as autoridades competentes responsáveis pelo local,
- aquisição e revisão do plano de zonamento atual e plano de desenvolvimento da construção,

- aquisição de todas as informações relevantes sobre as questões ambientais e de desenvolvimento cruciais para o local, por meio de comunicação verbal e revisão de dados,
- visita ao local,
- identificação de potenciais responsabilidades ambientais.

O âmbito da Fase Due Diligence é apresentado na norma ASTM E 1527-05 Práticas- padrão para Avaliações Ambientais: Fase I dos processos de avaliação ambiental no local.

Os dados apresentados no Relatório EDD devem ser recolhidos junto das autoridades locais, organismos de administração e outras instituições, através de entrevistas com os representantes e com as observações do terreno acima nomeadas, elaboradas durante a inspeção no local. Além disso, devem ser analisadas fontes de dados publicamente disponíveis.

A visita ao local deve ser composta por:

- Entrevista com representantes técnicos de gestão de instalações/empresas de manutenção técnica,
- Revisão de documentos do local fornecidos,
- Revisão da documentação referente às questões ambientais, propriedade do administrador do terreno,
- Inspeção global do terreno,
- Descrição local do terreno e documentação fotográfica,
- Revisão de documentos fornecidos pelo gestor da propriedade,
- Revisão de documentos fornecidos no dia da visita ao local,
- Revisão de documentos fornecidos numa sala de dados virtual.

Autoridades competentes que devem ser contactadas durante a avaliação:

- Inspeção Regional de Proteção Ambiental,
- Inspeção-Geral de Proteção Ambiental,
- Autoridade Regional de Gestão da Água,
- O Conselho Municipal,
- O Comando do Serviço Nacional de Bombeiros,
- O Conselho distrital de recuperação de terras e equipamentos de água,
- Direção Regional para a Proteção Ambiental.

7.2.2.4. Limitações

Este capítulo deve incluir referências ao acordo geral com a norma: ASTM E 1527-05 – Práticas- padrão para Avaliações Ambientais de Terrenos. A Fase I das avaliações ambientais do terreno, sujeita às limitações do país.

Deve existir um período específico para factos e informações que foram recebidos ou recolhidos. Quaisquer outros documentos que foram fornecidos/disponibilizados após as datas mencionadas não são considerados no relatório EDD.

O analista EDD não pode garantir as condições reais do local descritas no relatório além das questões passíveis de confirmação visual dentro dos limites do programa de inspeção no local ou a confirmação verbal pela administração local.

Durante a visita ao local na fase I de EDD não são realizadas medições, nem serão recolhidas amostras para exame laboratorial do solo e/ou água. As condições do local durante a viagem também devem ser descritas (temperatura do ar, nevoeiro ou camada de nuvens espessa).

Caso surjam informações adicionais, que possam afetar as opiniões expressas no relatório, estas informações deverão por revistas e, se tal se justificar, as opiniões alteradas em conformidade.

Quando a inspeção no local não é realizada (por exemplo, uma avaliação do estudo em gabinete ou devido a acesso restrito no local) o analista EDD não pode comentar sobre a possibilidade de existirem preocupações ambientais associadas ao uso ou da estrutura atual, incluindo, por exemplo, a presença de amianto.

7.2.2.5. Descrição do local

7.2.2.5.1. Localização do terreno

Deve ser descrito o proprietário do terreno. A localização do terreno deve incluir o endereço (país, divisão administrativa, cidade, parte do distrito, zona económica, etc). A descrição deve incluir referências a possíveis ligações (ferroviário, autocarro, automóvel), distância a outras cidades importantes e acesso local.

7.2.2.5.2. Layout do terreno

O layout do terreno deve incluir a descrição da forma (dimensões, proporções), área ocupada, números de lote, ponto geodésico, as estruturas existentes (tipo,

dimensões, número de pisos, tipo de construção, inquilinos). Também todas as outras estruturas devem ser mencionadas:

- edifício da estação de bombagem,
- reservatórios de água para incêndio,
- edifício do guarda,
- estação de despressurização de gás,
- subestação elétrica,
- espaço de estacionamento para automóveis,
- estradas,
- pavimentos,
- rampas,
- acessos em caso de incêndio,
- separadores de óleo,
- áreas verdes,
- estradas de serviço,
- geradores de energia.

7.2.2.5.3. *Imediações*

Na descrição das áreas adjacentes devem ser apresentadas: áreas verdes, rios, lagos, estruturas, estradas, centrais elétricas, fábricas, cemitérios, com referência à distância e ao possível efeito no terreno analisado.

7.2.2.5.4. *Atividades e utilidades atuais do terreno*

Esta seção deve incluir uma lista e descrição dos inquilinos que estão localizados no local, propósito (vedação, armazenagem, produção), os utilitários da rede municipal (água, esgoto, energia elétrica, telecomunicações, gás) e os elementos dos edifícios:

- instalação de água fria (água quente provém de aquecedores instalados no local),
- instalação elétrica e transformadores,
- sala de aquecimento a gás,
- drenagem de águas pluviais e sanitárias,
- recipientes para recolha seletiva,
- ventilação mecânica e ar condicionado,
- instalação de gás,
- água para incêndio (sistema de aspersão).

7.2.2.5.5. *História do local*

O objetivo de consultar fontes históricas é desenvolver uma biografia dos usos anteriores da propriedade e arredores, a fim de ajudar a identificar a probabilidade de utilizações anteriores terem levado a condições ambientais reconhecidas.

Todos os usos óbvios da propriedade devem ser identificados a partir do presente e recuando até ao primeiro uso desenvolvido ou até cerca de 1940, o que ocorrer primeiro. Esta tarefa exige revisão de muitas das fontes históricas padrão (fotografias aéreas, mapas de seguros de incêndio, arquivos de imposto sobre a propriedade, títulos de terra registados, mapas topográficos, diretórios locais de rua, registos de construção, os registos de uso de zonamento, uso da avaliação prévia).

7.2.2.5.6. *Ordenamento do território*

Esta seção deve incluir o ordenamento do território nos termos do Plano Local de Utilização do Território. Esta área deve incluir condições detalhadas de:

- tipo de atividades permitidas (produção, armazenagem, comércio grossista, comunicação, pequena indústria, serviços comerciais, etc),
- fornecimento de acesso através de/ junto do local,
- impacto das operações de manufatura e o impacto destas excederem os limites da propriedade,
- número de andares e limitações de dimensão dos edifícios,
- estacionamento,
- relação da área construída e limitação da área de terreno projetada,
- linha de limitação de distância da construção a ruas e outros edifícios,
- área designada para a recolha de resíduos.

O LLUP pode também especificar subsídios e exceções relativas à zona. Por exemplo:

- área mínima da parcela de terreno,
- criação de uma subestação de elétrica no local,
- novo acesso de estradas, com a zona de estrada e a largura especificada. Neste exemplo, deve ser obedecida uma determinada distância entre a via pública e a linha de construção,
- construção de uma cerca estruturada não superior à altura especificada,
- aumentar a altura das salas de produção, se a tecnologia requerer a implementação de tal solução,
- diminuição da distância entre as estradas e pequenos edifícios de manutenção, tais como casas de guarda,

- construção de serviços públicos e infraestruturas técnicas fora das estradas,
- colocação de áreas designadas de recolha de resíduos no interior dos edifícios ventilados.

O LLUP também pode especificar proibições de:

- construção de cercas de betão sólido pré-fabricado,
- construção de ambientes residenciais.

7.2.2.6. Configurações Ambientais

7.2.2.6.1. Geomorfologia

Este capítulo deve abranger o estudo das formas de relevo no local. Deve ser especificado o nome da área geomorfológica, com a descrição dos acidentes geográficos existentes (bermas, montes, colinas, cordilheiras, penhascos, vales, rios, penínsulas e inúmeros outros elementos (lagoas vs lagos, morros vs montanhas), incluindo vários tipos de massas de água subterrâneas e oceânicas e as características da sub-superfície. Devem também ser incluídas outras informações geomorfológicas: elevação, declive, orientação de estratificação, a exposição de rochas, tipo de solo, etc.

7.2.2.6.2. Geologia

O relatório deve descrever a geologia do local e potenciais processos geológicos e sísmicos que podem condicionar o terreno e a adequação ao uso proposto. Esta avaliação geológica deve incluir as informações pertinentes geológicas, resultados de avaliação de campo e exploração, testes laboratoriais de rochas, solo e água para caracterizar as condições do local ao nível de detalhe adequado atendendo aos objetivos do projeto. Deve ser descrito o âmbito de exploração de campos, métodos e procedimentos laboratoriais utilizados. A documentação e caracterização da geologia local e os processos geomorfológicos devem incluir a análise de relatórios existentes com mapas apropriados, figuras, cortes transversais e anexos. As características geológicas e os dados que foram diretamente observados e medidos devem ser claramente distinguidos da informação e inferências e interpretações existentes. As ilustrações normalmente incluídas no relatório são: mapas, fotografias legendadas e cortes transversais.

7.2.2.6.3. Hidrogeologia

Devem ser descritas as condições hidrogeológicas do local e das suas áreas adjacentes. O relatório deve ser preciso nas profundidades do lençol freático em diferentes partes e direção das águas subterrâneas. Devem ser incluídos cortes transversais aquíferos.

7.2.2.6.4. *Hidrologia*

Esta parte inclui informações e mapas sobre os elementos mais próximos da superfície da água (ribeiros, rios). Deve ser descrita a possibilidade de riscos hidrológicos, por exemplo, risco de inundação.

7.2.2.6.5. *Terramotos*

Deve ser descrito o risco de terremotos na área de assunto.

7.2.2.6.6. *Áreas naturais protegidas*

As zonas próximas do local devem ser analisadas segundo a localização ou não em áreas protegidas sob a Lei de Conservação da Natureza, tais como:

- reservas naturais
- parques nacionais
- zonas húmidas
- áreas de proteção das águas subterrâneas.

A localização e a distância à paisagem em Áreas Protegidas devem ser descritas com estudos dos relatórios sobre possíveis mudanças no futuro. O objetivo da proteção, entre outros, é a preservação permanente dos habitats naturais.

7.2.2.6.7. *Conservação de Monumentos*

Os monumentos naturais e a sua distância e direção (por exemplo, árvores individuais, cavernas, etc) devem ser especificados.

7.2.2.6.8. *Sensibilidade do terreno*

Deve ser avaliada a sensibilidade do local a respeito da água, do ar e do subsolo.

Fatores que aumentam a sensibilidade do local:

- localização das áreas pós-industriais
- natureza de áreas protegidas nas imediações do local
- proximidade a centrais elétricas
- localização no distrito industrial
- outras fontes potenciais de poluição no ar
- proteção de derrames superficiais no aquífero superior

Fatores que diminuem a sensibilidade do local:

- destino industrial do local no ordenamento do território
- local distante de áreas residenciais
- operações atuais no local que não representam um impacto significativo sobre o meio ambiente.

7.2.2.7. Avaliação ambiental do local

7.2.2.7.1. Água

O relatório deve descrever os detalhes de abastecimento de água:

- Fonte de abastecimento de água (por exemplo, do sistema de água da rede pública municipal) e uso pretendido: consumo, instalações sanitárias, para fins de limpeza e irrigação. Informações do contrato existente também devem ser incluídas: número, período de definição do tempo, datas e condições de pagamento.
- Fonte de água para fins de combate a incêndios (tanques de armazenamento, aspersores de água e estações de bombagem com descrição - capacidade, localização, distância a partir do local).
- Medição do consumo de água - por meio do medidor de água principal instalado no local e também do consumo de água por parte dos inquilinos com base em leituras dos contadores.
- O consumo médio anual de água durante o ano anterior, com as razões para aumentos - por exemplo, devido a um acidente no local – um caminhão bateu na boca de incêndio e destruí-a. Durante a ação corretiva uma das válvulas foi aberta e esquecida. Como resultado, tem havido uma perda substancial de água.

7.2.2.7.2. Águas residuais e águas pluviais

Devem ser especificados os seguintes fluxos de águas residuais e pluviais:

- águas residuais domésticas,
- águas pluviais dos telhados e de áreas pavimentadas no local,
- águas residuais industriais.

Deve ser especificado o local de descarga para as diferentes correntes (por exemplo, as águas residuais domésticas e pluviais, escoamento de telhados e áreas de descarga pavimentadas - sistema de esgoto municipal com base em contrato de abastecimento de água e esgoto por um período indefinido de tempo). A água da chuva recolhida dos telhados e áreas pavimentadas (estradas internas, estacionamentos e pátios) devem passar por separadores de óleo/ água antes da descarga para o sistema de esgotos (capacidade, quantidade, data da limpeza e documentação com informações do nome da empresa devem ser incluídos).

7.2.2.7.3. Emissões atmosféricas

A parte referente à emissão de gases deve cobrir:

- Fonte de alimentação de gás (por exemplo, sistema de gás municipal) - o nome da empresa, número de contratos para diferentes usos (aquecedores a gás, caldeiras a gás, etc)
- O consumo anual de gás
- Descrição do sistema de aquecimento a gás para diferentes estruturas (energia, tipo e número de aquecedores)
- Datas de melhorias e de modernização das salas de caldeira (por exemplo estação de manutenção da pressão)
- Informação sobre o fato de o local estar sujeito a licenças de emissões atmosféricas.
- O Departamento de Meio Ambiente da Câmara Municipal deve ser informado sobre estas operações. Esta obrigação é cumprida através do envio de uma notificação às autoridades.
- A cada seis meses, o local deve apresentar relatórios ao Marshal's Office que incluem o tipo e a quantidade de gases e as substâncias emitidas na atmosfera, de forma a perceber se o local cumpre esta obrigação de acordo com o relatório ambiental anual Atkins.
- De acordo com a regulamentação polaca, o operador do território deve inscrever-se no banco de dados nacional para declarar as emissões de gases de efeito estufa e outras substâncias (inscrição online). A base de dados nacional é garantida pelo Centro Nacional de Gestão de Emissões. As entidades são obrigadas a apresentar relatório de gases de efeito estufa e de outras substâncias do ano anterior até o final de fevereiro do ano seguinte.

Recomendações

Solicitar uma conta individual no banco de dados nacional sobre as emissões de gases de efeito estufa e de outras substâncias e apresentar o relatório de gases de efeito estufa e outras substâncias do ano anterior até ao final do mês de fevereiro do ano seguinte.

7.2.2.7.4. Resíduos

Devem ser efetuadas reuniões de gestão e visitas ao local para saber:

- tipo de resíduos (domésticos, industriais, etc),

- tipo de recolha dos resíduos (contentores numa localização específica no exterior do edifício ou outro) e a utilização de recipientes de resíduos seletivos,
- destinatário dos resíduos,
- Recolha de informação sobre os resíduos dos inquilinos: se possuem os seus próprios contratos de resíduos individualmente, qual deles recolhe os seus resíduos seletivamente?
- dados da empresa que faz a manutenção e limpeza das áreas verdes e áreas pavimentadas,
- os resíduos perigosos produzidos no local e sua disposição, por exemplo: lâmpadas fluorescentes, filtros de ar ou resíduos de limpeza do separador de óleo. (Por exemplo, o desgaste de lâmpadas fluorescentes e filtros de ar são descartados de forma contínua pela Empresa ABC; separador de resíduos - Empresa XYZ).

De acordo com a nova Lei de Gestão de Resíduos (Registrar of Records Legal 2012, art. 21) existem as seguintes exigências em matéria de gestão de resíduos (a nova lei de gestão de resíduos é válida a partir de 2013/01/01):

- O administrador do local é obrigado a elaborar um resumo das informações que inclui tipos e quantidades de resíduos produzidos (exceto lixo doméstico). Estas informações, relativas ao ano anterior, devem ser enviadas para o Marshal Office até 15 de março de cada ano;
- No caso dos resíduos produzidos por uma instalação (investimento) com mais de 1 tonelada de resíduos perigosos por ano, ou mais de 5.000 toneladas de outros resíduos por ano, o investidor deve obter uma licença de desperdício;
- O detentor dos resíduos é obrigado a manter os registos, de acordo com o catálogo de resíduos.

7.2.2.7.5. Armazenamento de material a granel

O relatório deve incluir informações relativas a todos os elementos de armazenamento (tanques, reservatórios, etc) - localização, o tipo de material armazenado, capacidade, condições (corrosão, deformação, etc); fora dos locais de armazenamento o espaço deve ser examinado segundo as condições de armazenamento (temperatura, humidade, pressão, etc) bem como o seu impacto. Segue-se um exemplo: dois tanques de armazenamento de gasóleo de 452l de capacidade bomba de aspersão, localizada numa estação de bombagem; a estrutura com a composição do sal da estrada está localizada na parte oriental do local. O sal está embalado em sacos permeáveis à água, em paletes de madeira e cobertas apenas por uma folha de plástico cuja proteção não é suficiente contra a chuva.

Além disso, algumas caixas de sal localizadas nas entradas para as instalações de armazenagem estão em mau estado e há risco de contaminação do solo e/ou água subterrânea; No armazém I, estão armazenadas tintas, solventes e diluentes. Os auditores verificaram a presença de uma mancha de tinta no pavimento da parte da frente do armazém.

Deve ser feito um registo caso não seja possível recolher este tipo de informação.

As recomendações devem ser feitas a respeito do armazenamento de material, por exemplo: a reparação ou substituição das caixas de sal localizadas nas entradas para as instalações de armazenamento devido ao seu mau estado e segurança de armazenamento. A remoção das manchas de tinta do pavimento na frente do armazém I é também um procedimento interno que evita futuros derrames de tintas, solventes e diluentes.

7.2.2.7.6. Ruído

O estudo deve explicar:

- quais são as fontes de ruído no local (ventiladores, estrada / tráfego aéreo, indústria, motores, ferramentas, máquinas, etc),
- a existência de uma autorização de produção de ruído,
- registos de medição de ruído,
- limites máximos do nível de ruído.

7.2.2.7.7. Situações de emergência

Este capítulo deve apresentar todos os registos disponíveis sobre situações de emergência (incêndio, inundação, explosão, danos mecânicos, acidentes, etc). O relatório deve abranger datas, descrição, motivos, número de vítimas e escala de danos. Como por exemplo: houve um incêndio num dos armazéns. Foi uma combustão espontânea de substâncias químicas (tintas, solventes, diluentes). Ninguém ficou ferido durante o acidente, exceto um empregado de segurança que ficou intoxicado pelo fumo e com uma mão queimada. Depois de alguns dias no hospital o funcionário encontrava-se de boa saúde.

Devido ao fogo, uma parte do telhado e uma parte do interior da câmara ficaram destruídas. As instalações foram reparadas logo após o acidente. Em 2012, houve um acidente no local. Um camião bateu e destruiu uma boca de incêndio. Durante a ação corretiva, uma das válvulas foi aberta e esquecida. Como resultado, tem havido perda de uma quantidade substancial de água.

7.2.2.7.8. *Materiais perigosos*

A presença de materiais perigosos deve ser especificada: materiais que contenham amianto (ACM), bifenilos policlorados (PCB), substâncias destruidoras do ozono (ODS), materiais radioativos, etc.

7.2.2.7.9. *Contaminação das águas subterrâneas e/ou do solo*

Deve ser feita uma investigação (por exemplo, entrar em contato com o Inspetor de Proteção Ambiental) do solo e/ou contaminação das águas subterrâneas no local. Situações de emergência ou acidentes nas imediações podem poluir o solo e as águas subterrâneas e por essa razão devem ser avaliados.

7.2.2.7.10. *Potencial contaminação das águas subterrâneas e / ou solo*

Este capítulo é de grande importância pois mostra o potencial impacto dos elementos existentes no local e nos arredores do investimento previsto. Diferentes tipos de possível contaminação (ar, solo, água) devem ser analisados levando em consideração os dados obtidos nos relatórios anteriores, testes, etc, com os regulamentos existentes. O relatório deve comparar os níveis de contaminação existentes e previstos com os limites regulamentares. Para perceber melhor esta situação, é apresentado abaixo um estudo de um caso complexo:

No lado Norte, o terreno fica ao lado de uma estação de aquecimento e energia criada nos anos 70. A operação da estação de aquecimento e energia é uma fonte potencial de poluição atmosférica de metais pesados nas áreas vizinhas. No entanto, o estudo do solo e água subterrânea desenvolvido em 1998 e 1994, não confirmou a contaminação.

De acordo com o estudo do solo e de águas subterrâneas em 1998, realizado num local vizinho, localizado a cerca de 250 m no noroeste da fronteira do local, não há contaminação do solo nem das águas subterrâneas nas imediações da estação de aquecimento e energi. De acordo com a Avaliação Ambiental desta área, em junho de 1994, a pureza do ar ambiente é muito boa:

- queda de poeiras anual é de ca. 100 g/m² - quase metade do limite permitido,
- queda de metal (chumbo, cádmio), juntamente com a poeira é também várias vezes inferior aos limites normais,
- SO₂ é várias vezes menor do que os limites normais,
- a pureza do ar na área do local é estável.

É necessário salientar que a estação de energia que emite poluição ao ar tem um impacto muito limitado sobre o campo de concentração dos contaminantes identificados. É o resultado de:

- emissões muito elevadas,
- alta eficiência de eletrofiltros (superior a 99%),
- o uso de bocas de baixa emissão que reduzem as emissões de óxidos de nitrogénio,
- o uso de caldeiras que garantem melhores condições de combustão de carvão,
- alta eficiência dos processos de produção de energia (mais de 90%).

Na parte geológica da Avaliação Ambiental acima mencionada, os resultados das análises químicas da água do solo e da camada superficial do solo confirmam que esses elementos ambientais não estão contaminados e que a diferença entre os valores medidos e permitidos é substancial. Algumas substâncias, tais como lubrificantes, produtos derivados do petróleo ou gasolina não foram encontrados no solo ou na água subterrânea.

A informação do Relatório sobre o impacto ambiental que diz respeito à poluição do ar com substituição da instalação de fabricação proposta de componentes plásticos para o projeto de construção de 2003 mostra que o nível de pureza do ar nesta parte da cidade é muito bom.

A atividade atual no local não é uma fonte de contaminação do solo e águas subterrâneas. A área de estacionamento é construída em tijolo, no entanto, a água de chuva é direcionada para o sistema de drenagem através do separador de óleo, é improvável que, durante a operação regular, aconteçam potenciais contaminações no solo. O escoamento direto para o solo através das fendas entre o tijolo, no entanto, ainda é possível durante uma situação de emergência.

Na frente do armazém I o auditor verificou uma mancha de tinta vertida no passeio.

As caixas com a composição do sal da estrada estão localizadas na parte oriental do local. Sal embalado em sacos permeáveis encontra-se em paletes de madeira, coberto apenas por uma folha de plástico, o que não é uma proteção suficiente contra a chuva. Além disso, algumas das caixas de sal localizadas nas entradas para as instalações de armazenagem estão em mau estado e há risco de contaminação do solo e/ou água subterrânea.

Recomendações

A reparação ou substituição de caixas de sal localizadas nas entradas das instalações devido ao seu mau estado e uma maior confiança no armazenamento seguro do stock de sal.

A remoção das manchas de tinta do passeio na frente do armazém I, prestando mais atenção ao transporte de tintas, solventes e diluentes.

7.2.2.8. Informar as autoridades locais

Durante a realização da auditoria EDD, as autoridades /entidades reguladoras locais devem ser contactadas (cartas-consulta, reuniões formais):

- Inspeção Distrital de Proteção Ambiental,
- Inspeção Geral de Proteção Ambiental,
- Autoridade Regional de Gestão da Água,
- O Conselho Municipal,
- O Comando do Serviço Nacional de Bombeiros,
- O Conselho distrital de recuperação de territórios e equipamentos de água,
- Autoridade Regional de Gestão da Água.

7.2.2.9. Conclusões e recomendações

As conclusões da fase I EDD devem resumir os efeitos de reconhecimento do local, as entrevistas e análise de documentos. Deve descrever o estado geral do terreno e das suas partes, o nível de manutenção e informações sobre as multas aplicadas (em relação às questões ambientais, como a água, águas residuais, emissões atmosféricas, ruídos e resíduos).

Também deve incluir um relatório sobre queixas relacionadas com o funcionamento do local a partir de propriedades vizinhas, o impacto negativo sobre a qualidade do solo e águas subterrâneas causado nos arredores, a pureza do ar, situações de emergência passadas e acidentes que possam ter poluído o solo e águas subterrâneas.

As recomendações podem incluir a reparação ou substituição de reservatórios, limpeza e remoção de resíduos, estudos, etc. Devem incluir também possíveis problemas ambientais no futuro, o seu impacto previsto e sugestões de os evitar. A Fase II EDD é recomendada para confirmar contaminantes ou se tiver passado um longo período de tempo desde que foi realizado o último estudo do solo e águas subterrâneas.

7.2.2.10 Referências

A documentação mais importante que deve ser analisada durante a realização do estudo encontra-se listada abaixo:

- Mapas hidrogeológicos,
- Mapas geológicos,
- Mapas geoquímicos,
- Informação de dados técnicos,
- Informações de visitas,
- Os relatórios ambientais anuais realizados no passado,
- Avaliação ambiental realizada no passado,
- Documentos da Autoridade Regional Ambiental,
- Relatório sobre o impacto ambiental das instalações propostas para o projeto de construção,
- Conjunto de alvarás de construção,
- Conjunto de licenças de ocupação.

7.2.3. Fase II da Due Diligence ambiental

7.2.3.1. Introdução

As avaliações ambientais ao local na Fase II são principalmente utilizadas após avaliação dos resultados da auditoria da Fase I, para recolher e medir os níveis de contaminação no local e para ajudar a definir o custo e a extensão da eventual futura limpeza. A avaliação também pode ser usada como base para estudos de confirmação dos níveis de contaminação antes da construção ou compra.

7.2.3.2. Âmbito do trabalho

O âmbito de trabalho para qualquer avaliação individual de um terreno deve ser personalizado e ajustado ao tipo de instalação e aos tipos de produtos e materiais químicos mais prováveis que poderão ser motivo de preocupação.

Podem ser justificados os seguintes tipos de investigações:

7.2.3.2.1. Estudo do vapor do solo

Os estudos de vapor do solo proporcionam um método rápido e de baixo custo para mapear a distribuição horizontal de compostos orgânicos voláteis derivados do petróleo e vapores químicos em solos e águas subterrâneas. Podem ser usados para explorar a refinação de petróleo, armazenamento e instalações de distribuição e outras instalações que tenham utilizado ou armazenado combustíveis, solventes ou outros produtos químicos à base de petróleo.

Os estudos podem incluir a recolha de amostras sobre a área de interesse e análise de metano através de hidrocarbonetos leves, butano, hidrocarbonetos gama C5 +, gasolina, solventes e outros compostos de interesse. Os resultados podem ser usados para selecionar os locais mais preocupantes e para mapear a distribuição vertical de contaminantes em solos e águas subterrâneas.

7.2.3.2.2. Amostras do solo

A recolha de amostras e perfuração de solo convencionais podem ser empregues para obter amostras representativas de solo para análise laboratorial dos componentes de petróleo, metais e outros compostos de interesse. Os programas de amostras de solo devem ser ponderados após um estudo de vapor do solo ou de outra ferramenta de medição utilizada, de modo a que as perfurações sejam feitas para definir completamente a extensão horizontal de contaminação.

7.2.3.2.3. Instalação de poços de monitorização e amostras das águas subterrâneas

A extensão horizontal da contaminação das águas subterrâneas pode ser registada através de um número adequado de poços de monitorização das águas subterrâneas. Os poços são normalmente utilizados para benzeno, tolueno, etilbenzeno, xileno (BTEX), hidrocarbonetos totais de petróleo (TPH), traços de metais e outros parâmetros de qualidade da água.

7.2.3.3. Relatório Interpretativo

O relatório interpretativo final fornece uma avaliação abrangente do tipo, composição, distribuição vertical e horizontal de potenciais contaminações do solo, águas subterrâneas e efluentes do local. Os resultados podem ser usados para o planeamento de investigações mais extensas no local, para definir melhor os poluentes ou obter a confirmação dos níveis antes da compra ou desenvolvimento.

7.2.3.4. Fase III da *Due Diligence Ambiental*

Se o projeto assumir a recuperação do local, então deve ser preparada a Fase III de EDD, que abrange a criação e implementação de um plano de recuperação para um local contaminado, juntamente com todos os relatórios necessários para demonstrar uma recuperação bem sucedida.

7.2.4. Referências

- [1] ASTM_E1527-05: Práticas- padrão para Avaliações Ambientais: Fase I dos processos de avaliação ambiental no local.
- [2] Manual de Instalações Epa, VOLUME 4 – Manual de Segurança, Saúde e Meio Ambiente: Diretrizes de Gestão Ambiental.
- [3] Manual de Instalações Epa Volume 1: Aquisições Espaciais e Diretrizes para o Planejamento.
- [4] Diretrizes para aquisição e transferência de bens imóveis EPA, de acordo com a Lei Community Environmental Response Facilitation - Capítulo 4.
- [5] Estudos de caso EDD da Polónia.