

O que observar ao adquirir um ponto comercial

Para quem deseja abrir uma franquia, encontrar um ponto comercial pode ser uma tarefa complexa e exige atenção

Segundo consultores do escritório NB Advogados, especializado no setor do franchising, uma boa negociação junto ao proprietário do imóvel é fundamental, já que a redução do aluguel, poderá aumentar a lucratividade do negócio.

De acordo com Caio Simon Rosa, sócio do escritório NB Advogados, o franqueado deve levar em consideração o estado do imóvel, as obras que serão necessárias, e eventuais carências no pagamento do aluguel. Para Marina Nascimbem Bech-tejew Richter, também sócia e consultora da NB Advogados, outro ponto importante é analisar o contrato de locação antes da assinatura e observá-lo durante toda a vigência da locação, evitando ação de despejo por parte do locador do imóvel.

Ainda de acordo com os especialistas, normalmente a busca do ponto compete ao franqueado, pois ele conhece ou reside na região onde pretende implantar a loja, e por isso, conhece melhor a região. Escolhido o ponto, deve ser



iniciada a negociação junto ao proprietário do imóvel. Veja a seguir dicas fundamentais para essa negociação:

- Localização e conservação do imóvel - observar se o ponto está em local adequado e se há características necessárias para abertura do negócio e avaliar as reformas que serão necessárias ao ponto e os custos para as reformas;
- Lei de zoneamento - verificar se a área onde se encontra o imóvel, onde pretende abrir a franquia, permite a atividade permi-

tida, e assim, se será possível a obtenção do Habite-se e Alvará. É importante lembrar que o empresário precisará de alvará de funcionamento para inaugurar sua loja, e este alvará não será liberado caso o local não comporte a atividade que se pretende exercer;

- Ações judiciais - É necessário verificar se há ações judiciais que possam afetar o imóvel;
- Carências - é importante negociar as carências de aluguel para o período em que o ponto estiver em

obras e inoperante, e ainda, caso seja necessária alguma obra que acaba valorizando o imóvel;

- Negociação de aluguel de forma que fique compatível com a operação que se pretende implantar no local, e com o faturamento e custos que se esperam;
- Equipamentos que serão instalados - negociar os bens que venham ser instalados no imóvel, tais como máquinas de ar condicionado, exaustores, entre outros, e ainda sobre a possibilidade de retirada destes equipamentos depois de terminado o prazo de locação;
- Contrato - observar se o contrato de locação consta tudo que foi negociado e o que deve ser firmado entre as partes envolvidas. É recomendável que o contrato de locação seja escrito e com prazo de cinco anos, para que um dos requisitos para a ação renovatória seja cumprido.

Fonte: NB Advogados.

Cuide das obrigações fiscais da sua PME*

Robinson Idalgo (*)

Muito se fala sobre a necessidade das pequenas e médias empresas (PMEs) investirem em inovação para crescerem e se destacarem no mercado

Contudo, antes de buscar o crescimento, as empresas de menor porte devem se estruturar e ter uma boa organização fiscal e financeira - garantindo um futuro promissor, saudável e sem sustos. Por isso, vale se atentar as exigências tributárias de cada município e estado e as que são comuns a todos os empresários do Brasil. Somente com um bom conhecimento das obrigações fiscais é possível ter um negócio bem sucedido.

Um exemplo foi a adesão ao Cupom Fiscal Eletrônico (CF-e-SAT), que passou a ser obrigatória para todo o comércio varejista do Estado de São Paulo em 2017. Sua empresa já está de acordo com esta exigência? Espero que sim. O cupom fiscal documenta e comprova uma transação comercial realizada entre um estabelecimento e o consumidor final, o que é importante para que o fisco analise o pagamento de impostos e tributos de produtos.

E a única forma de um comércio emitir este documento dentro da lei é seguindo as regras da Secretaria da Fazenda. Caso contrário, pode ser autuado ou receber multas durante uma fiscalização.

Vale ressaltar ainda os esforços do governo para modernizar o sistema tributário e cruzar as informações, diminuindo os erros e garantindo que todos os empresários paguem corretamente os impostos. Essas iniciativas do governo não acontecem à toa. Um levantamento realizado pela Receita Federal e divulgado no início deste ano mostrou que nos últimos dez anos, o Brasil perdeu R\$ 176 bilhões em juros e multas de dívidas tributárias - valor que é praticamente o mesmo do rombo nas contas da Previdência no ano passado.

Estas informações não têm a intenção de assustar os micro e pequenos empresários, mas sim alertar para a importância de cuidar da saúde financeira e fiscal do seu negócio com seriedade. Certamente, são muitas as preocupações de um empresário e nem sempre

é possível se dedicar ou ter um funcionário que possa cuidar exclusivamente das questões legais. Por isso, nesta hora vale contar com o apoio da tecnologia.

Existem diversos sistemas de gestão (ERP) disponíveis no mercado e - o mais importante! - para todos os bolsos. Pesquise e encontre um que seja de fácil entendimento e atenda as necessidades do seu negócio. A tecnologia vem a cada dia ajudando empresários dos mais variados segmentos e com as empresas de menor porte não é diferente.

Com organização é possível planejar o crescimento. Uma pesquisa realizada pela Desenvolve SP ao longo de 2017 com PMEs teve como objetivo entender o perfil dos empreendedores do estado e mostrar as suas percepções sobre inovação e as principais dificuldades de investimento. Neste quesito, foram apontadas três principais dores: 24% dos entrevistados destacaram "obter linhas de crédito ou outras fontes de financiamento", a "carga tributária, impostos, legislação e burocracia" veio logo na sequência com 23% das citações, e por último, a "incerteza sobre o futuro do país", com 14%.

Outra questão que vale ser mencionada são os fatores que determinam o fechamento de uma empresa. O estudo sobre a "Sobrevivência das empresas no Brasil", realizado pelo Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas - Sebrae em 2016, mostrou que não há apenas um fator determinante do fechamento das empresas e sim uma combinação de "fatores contribuintes".

Os principais são o tipo de ocupação dos empresários antes da abertura (se desempregado ou não); a experiência/o conhecimento anterior no ramo; a motivação para a abertura do negócio; o planejamento adequado do negócio antes da abertura; a qualidade da gestão do negócio; e também a capacitação dos donos em gestão empresarial.

Daí a importância de uma gestão eficiente. Ambos os levantamentos confirmam a importância da organização financeira e tributária de um negócio - tanto para se manter no mercado como para crescer e inovar.

(*) - É fundador da SoftUp - empresa brasileira criadora do sistema de gestão (ERP) grátis (www.sistemagratis.com.br).

Conheça as atrizes à "caça" do Oscar de 2018

ANSA



Cinco grandes nomes esperam levar a estatueta para casa.

O anúncio dos ganhadores do Oscar sempre reserva surpresas. Mas, através de outras premiações, como o Globo de Ouro, além da opinião crítica de especialistas, é possível ter um bom termômetro de quem levará as estatuetas para casa. Neste ano, concorrem à categoria de "Melhor Atriz" cinco mulheres: Frances McDormand, Saoirse Ronan, Margot Robbie, Sally Hawkins e Meryl Streep. As atrizes são muito diferentes entre si, tanto em relação à idade como no estilo de filme de que participam. Mas, todas possuem a mesma ambição: a de levar uma estatueta para casa.

Confira as 5 atrizes que estão na busca pelo Oscar:

Frances McDormand

A atriz norte-americana, de 60 anos, concorre pelo filme "Três Anúncios para um crime", de Martin McDonagh. Desde o começo de sua carreira, nos anos 1980, ela ganhou os prêmios de "Melhor Atriz" pelo "BAFTA", além do "Globo de Ouro" e "Oscar". Sua carreira está ligada com a de seu marido e diretor cinematográfico, Joel Coen, afinal sua primeira estreia no cinema foi com um filme dirigido por ele: "Gosto de Sangue". McDormand também se destacou em séries de televisão, levando o prêmio de "Melhor Atriz em Minissérie" no Emmy.

Saoirse Ronan

Ronan é uma atriz de origem irlandesa de 23 anos. Ela concorre na categoria pelo filme "Lady Bird: A Hora de Voar". A jovem ingressou no cinema ainda na infância, mas começou a ganhar destaque a partir de 2005 após estelar "Desejo e Reparação". Desde então, recebeu o prêmio "BAFTA" de "Melhor Atriz de Comédia ou Musical" e indicações ao Globo de Ouro. Até o momento, a atriz não tinha sido nomeada ao "Oscar".

Sua personagem em Lady Bird - de uma menina prestes a se formar no ensino médio que passa por todos desafios da idade, como primeiro namoro, problema com a

família e estudos - é fruto de uma nova atenção no papel feminino "Quando eu tinha entre 17 e 18 anos não existiam personagens assim, com uma certa fragilidade, mas também um pouco de magia", explicou à Indiewire, site de opinião a respeito da indústria cinematográfica.

Margot Robbie

A atriz nasceu em 1990, na Austrália, e atuou nos filmes "O lobo de Wall Street" e "Esquadrão Suicida". Mas, começou seu trabalho na indústria atuando nas séries "Neighbours" e "Pan Am". Dentre os prêmios que recebeu, destaca-se o de "Melhor Atriz em Filme de Ação" pelo "Critic's Choice Awards", com o filme "Esquadrão Suicida". No Oscar de 2018, concorre à "Melhor Atriz" pelo filme "Eu, Tonya". Comentando sobre as "concorrentes", disse: "Eu admiro-as muito, me surpreende ser equiparada à elas que já tem performances há muitos anos."

Sally Hawkins

Hawkins é britânica e começou sua carreira atuando em peças e musicais, como "Romeu e Julieta" e "Sonhos de uma Noite de Verão". Seu primeiro filme de sucesso foi "Simplesmente Feliz", que lhe rendeu o Globo de Ouro de "Melhor Atriz de Comédia ou Musical". Em 2018, a atriz também foi indicada ao prêmio "BAFTA" e "Globo de Ouro". Sua atuação foi indicada pelo filme "A Forma da Água".

Meryl Streep

Com 68 anos, Streep aparece indicada como "Melhor Atriz" por um filme de Steven Spielberg pela primeira vez. Além de "The Post - A Guerra Secreta", ela já atuou em "O Diabo Veste Prada" e "Dama de Ferro". No entanto, não foi no cinema que ela começou a fazer sucesso. Sua carreira começou a ter destaque quando atuou na minissérie "Holocaust", em 1978. Streep já levou diversas estatuetas para casa, dentre elas o "Oscar", "Globo de Ouro" e "Bafta" (ANSA).

Caiu a insegurança do brasileiro no emprego

Em fevereiro, a insegurança do brasileiro no emprego caiu pelo quarto mês seguido, segundo o Índice Nacional de Confiança (INC) da Associação Comercial de São Paulo (ACSP). Os inseguros somaram 55% dos entrevistados para a pesquisa. Em novembro, dezembro e janeiro, as parcelas de inseguros eram de 65%, 62% e 58%, respectivamente. Trata-se também do menor pessimismo no emprego desde fevereiro de 2017.

"O resultado sinaliza uma gradual recuperação da confiança do consumidor, resultante da melhora do cenário macroeconômico. O brasileiro já começa a capturar quedas da inflação, dos juros e da taxa de desemprego", declara Alencar Burti, presidente da ACSP. Mesmo com a melhora, ainda são poucos os entrevistados que afirmaram estar seguros em seus trabalhos - somente 17% em fevereiro (mesmo resultado do mês anterior).

"Apesar de estar em queda, o nível de desemprego no Brasil ainda é muito elevado. O cidadão ficou descrente após dois anos de forte crise econômica. Contudo, conforme o



setor de serviços comece a se recuperar? sendo ele o maior empregador da nossa economia?, a segurança vai se sobrepor à insegurança e o Índice Nacional de Confiança vai seguir para o campo positivo", diz Burti.

O índice varia entre zero e 200 pontos, sendo o intervalo de zero a 100 o campo do pessimismo e o de 100 a 200 o do otimismo. A margem de erro é de três pontos. No País como um todo, o INC de fevereiro foi de 77 pontos, mesmo valor de janeiro. O levantamento foi realizado pelo Instituto Ipsos de 1º a 16 de fevereiro em todas as regiões brasileiras. Outro dado interessante: em fevereiro de 2018, os brasileiros conheciam em média 5,13 pessoas que perderam o emprego, contra uma média de 5,87 há um ano (ACSP).

Proclamas de Casamentos

CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL

41º Subdistrito - Cangaíba
Dr. Mario Luis Migotto - Oficial

Faça saber que os seguintes pretendentes apresentaram os documentos exigidos pelo Art. 1525, do Código Civil Atual Brasileiro e desejam se casar:

O pretendente: **FLAVIO CORREA DA ROCHA DE OLIVEIRA**, estado civil solteiro, profissão consultor de vendas, nascido nesta Capital, Tatuapé - SP, no dia (27/06/1980), residente e domiciliado neste Subdistrito, São Paulo - SP, filho de Jurez Pereira de Oliveira e de Aline Correa da Rocha de Oliveira. A pretendente: **PRISCILA XAVIER DA SILVA**, estado civil solteira, profissão Bióloga, nascida nesta Capital, Belemzinho - SP, no dia (24/08/1979), residente e domiciliada município de Guarulhos - SP, filha de Gerson Xavier da Silva e de Marilí Gonçalves Xavier da Silva. Obs.: Bem como cópia recebida da Unidade de Serviço do 1º Subdistrito - Guarulhos, neste Estado, onde será realizado o casamento.

O pretendente: **ROBERTO KHALIL SOURI**, estado civil solteiro, profissão autônomo, nascido nesta Capital, Consolação - SP, no dia (28/11/1979), residente e domiciliado neste Subdistrito, São Paulo - SP, filho de Khalil Khamis Souri e de Siam Assaad Samara. A pretendente: **THAIS DE ALMEIDA SILVA**, estado civil solteira, profissão funcionária pública estadual, nascida em Guarulhos - SP, no dia 11/08/1980, residente e domiciliada município de Guarulhos - SP, filha de Cícero Manuel da Silva e de Maria Darci de Almeida Silva. Obs.: Bem como cópia recebida da Unidade de Serviço do 1º Subdistrito - Guarulhos, neste Estado, onde será realizado o casamento.

O pretendente: **DAVI MENDES GARBO**, estado civil solteiro, profissão estampador, nascido nesta Capital, Cangaíba - SP, no dia (29/04/1998), residente e domiciliado neste Subdistrito, São Paulo - SP, filho de Lorberto Garbo e de Jennifer Mendes. A pretendente: **JÉSSICA ARAUJO CANDIDO**, estado civil solteira, profissão manicure, nascida nesta Capital, Vila Matilde - SP, no dia (27/03/2001), residente e domiciliada neste Subdistrito, São Paulo - SP, filha de Douglas Dias Candido e de Carla Graziela Clemente de Araujo.

O pretendente: **HENRY DA COSTA SILVA**, estado civil divorciado, profissão funcionário público, nascido em São José da Barra - MG, no dia (11/11/1986), residente e domiciliado neste Subdistrito, São Paulo - SP, filho de Jose da Silva e de Maria Antonia da Penha Silva. A pretendente: **NIVIA LUCCHESI**, estado civil solteira, profissão empresária, nascida nesta Capital, Cangaíba - SP, no dia (21/10/1983), residente e domiciliada neste Subdistrito, São Paulo - SP, filha de Santino Lucchese e de Franca Carolina Marsella.

O pretendente: **ENILDO BERNARDO DOS SANTOS JUNIOR**, estado civil solteiro, profissão analista de T.I, nascido em Campos dos Goytacazes (1º Subdistrito) - RJ, no dia (11/12/1993), residente e domiciliado neste Subdistrito, São Paulo - SP, filho de Enildo Bernardo dos Santos e de Elizete Alves de Araujo Rosa. A pretendente: **ANA PAULA GARCIA DE MOURA**, estado civil solteira, profissão analista, de RH nascida nesta Capital, Cangaíba - SP, no dia (27/05/1995), residente e domiciliada neste Subdistrito, São Paulo - SP, filha de João Rodrigues de Moura e de Cristiane Helena Garcia da Silva.

O pretendente: **DANILO SANTOS DA SILVA**, estado civil solteiro, profissão securitário, nascido em São Afonso - BA, no dia (15/12/1987), residente e domiciliado neste Subdistrito, São Paulo - SP, filho de José Ferreira da Silva Filho e de Maria das Gracas Santos Silva. A pretendente: **RAISSANATASHADO CARMO DE CARVALHO**, estado civil solteira, profissão auditora, nascida nesta Capital, Belemzinho - SP, no dia (18/12/1987), residente e domiciliada neste Subdistrito, São Paulo - SP, filha de Raul do Carmo de Carvalho e de Silvana Albertina da Silva Carvalho.

O pretendente: **CLAUDISON ALVES RODRIGUES**, estado civil solteiro, profissão autônomo, nascido em Vitória (Nova Almeida) - ES, no dia (05/12/1995), residente e domiciliado neste Subdistrito, São Paulo - SP, filho de Gilmar José Alves e de Marlene Alves Rodrigues. A pretendente: **THALIA ALVES CARDOSO**, estado civil solteira, profissão autônoma, nascida nesta Capital, Cangaíba - SP, no dia (30/04/1996), residente e domiciliada neste Subdistrito, São Paulo - SP, filha de Antonio Cardoso Filho e de Ester Alves Cardoso.

O pretendente: **JOSÉ EDSON FEITOSA DE SOUZA**, estado civil solteiro, profissão ajudante geral, nascido em Onápolis (Distrito Marrocos) - BA, no dia (12/11/1982), residente e domiciliado neste Subdistrito, São Paulo - SP, filho de Raimundo pereira de souza e de Cícera Feitosa de Souza. A pretendente: **JANAINA RAMS DE ALMEIDA**, estado civil solteira, profissão técnica em eletrônica, nascida nesta Capital, aclimação - SP, no dia (10/08/1983), residente e domiciliada neste Subdistrito, São Paulo - SP, filha de Francisco Ramos de Almeida e de Salvelina Ramos de Almeida.

O pretendente: **MAURÍCIO FERREIRA DA ROCHA**, estado civil divorciado, profissão bombeiro civil, nascido nesta Capital - SP, no dia (31/05/1976), residente e domiciliado neste Subdistrito, São Paulo - SP, filho de Ulisses Ferreira da Rocha e de Maria Madalena dos Santos. A pretendente: **ROSANGELA EUZEBIO DOS SANTOS**, estado civil solteira, profissão autônoma, nascida em Cabedelo - PB, no dia (21/09/1980), residente e domiciliada neste Subdistrito, São Paulo - SP, filha de Rildo Euzebio dos Santos e de Marlene Alves Euzebio dos Santos.

O pretendente: **JOSÉ GOMES DA SILVA**, estado civil solteiro, profissão porteiro, nascido nesta Capital, Cangaíba - SP, no dia (06/07/1984), residente e domiciliado neste Subdistrito, São Paulo - SP, filho de José Gomes da Silva e de Irene de Siqueira Pereira. A pretendente: **LUCIMARA REIS DE FREITAS**, estado civil solteira, profissão do lar, nascida nesta Capital, Cangaíba - SP, no dia (24/09/1985), residente e domiciliada neste Subdistrito, São Paulo - SP, filha de Jose Francisco Freitas e de Gildete da Silva Reis.

Se alguém souber de algum impedimento, oponha-se na forma da lei. Lavro o presente, para ser afixado no Oficial de Registro Civil e publicado na imprensa local Jornal Empresas & Negócios