

Entrevista

União para crescer

**Novo presidente da ALMS
promete fortalecer a entidade**

O empresário Marcelo Henrique de Almeida, proprietário da loja Por um Fio, assumiu a presidência da Associação de Lojistas do Minas Shopping – ALMS em outubro de 2006, com mandato para os próximos dois anos. A proposta é unir os associados e fortalecer a entidade. Ele possui loja no Minas Shopping desde 1994 e nos últimos seis anos tem participado ativamente da administração da ALMS. Nesta entrevista, ele reforça que quanto mais o lojista participa da entidade, mais benefícios ele terá e também explica sobre o lançamento do Notícias ALMS, meio de comunicação que veio para estreitar o relacionamento da Associação com o seu público.

Notícias ALMS – Há quanto tempo você participa diretamente das atividades da ALMS?

Marcelo Henrique – Eu passei dois anos no conselho consultivo, dois anos como relações públicas e dois anos como tesoureiro.

Notícias ALMS – Quais são as suas propostas e projetos de trabalho para a ALMS para os próximos dois anos?

MH – Nesta gestão, o objetivo é unir os lojistas associados e transmitir a eles que precisamos da participação mais efetiva de todos. Quero trabalhar para uma maior aproximação entre os lojistas e a ALMS, convidando todos para conhecer a Associação, ver como funciona,

participar das reuniões e trabalhar conosco para este fortalecimento. Sinto que ainda há certa dificuldade de ver com bons olhos a entidade e isso precisa ser mudado. Hoje, apenas 15% dos associados participam regularmente das atividades da ALMS. Tirando a parte dos serviços de cópia, que aí muitos associados utilizam, o percentual é ainda pequeno.

Nosso objetivo é agregar mais lojistas no dia-a-dia da Associação, para que eles percebam que a importância dele vai além do pagamento



Marcelo Henrique de Almeida, proprietário da loja "Por um Fio", assumiu o mandato de dois anos na ALMS.

da mensalidade. É preciso que se entenda o trabalho que é feito aqui. Quero que os lojistas vejam e entendam que com a participação mais atuante de todos, os próprios associados serão os mais beneficiados.

Notícias ALMS – Como você avalia a percepção dos associados em relação a ALMS?

MH – A percepção ainda não é das melhores e mudar este quadro é um dos focos do trabalho.

Eu sei que é difícil aproximar todos os associados, mas se conseguirmos atingir a participação de 30 a 35% deles será um ótimo passo. Para que isso aconteça, também é necessário que a presidência informe o que está acontecendo e esteja aberta para escutar os lojistas.

Notícias ALMS – Sobre o Notícias ALMS, qual é o objetivo do lançamento deste canal de comunicação?

MH - A idéia do jornal é justamente trazer os lojistas mais próximos à associação e mostrar o que estamos fazendo. Queremos mostrar e registrar o que está acontecendo, para dar clareza e credibilidade às atividades da Associação. A ALMS, junto à administração do shopping, participa de reuniões, como por exemplo, sobre o horário de funcionamento do shopping, escolha de enfeite de Natal, entre outras. Muitos associados não sabem exatamente o que a ALMS está fazendo. O objetivo do jornal é justamente informar os associados, a cada dois meses, sobre o que a Associação fez, o que pretende fazer, o que negociou com a administração do shopping, e o que conseguiu ou não conquistar.

Nós podemos ajudar os lojistas de diversas formas, além dos serviços que já oferecemos, como cópia e encadernação, podemos também orientá-lo na hora de fazer um contrato e os cuidados jurídicos e contábeis que devem ser tomados. De forma geral, nós podemos alimentar o lojista com informações importantes para ajudá-lo na administração do negócio. Acima de tudo, nós queremos chamar os lojistas para conhecer melhor a ALMS, saber do nosso trabalho e atuar conosco.

Virou notícia

Nova diretoria

Confira a nova diretoria da Associação dos Lojistas do Minas Shopping, que assumiu em 01/10/2006 e tem o mandato até 30/09/2008.

- Presidente** – Marcelo Henrique de Almeida (Por Um Fio)
- Vice-Presidente** – Marcelo de Oliveira Nunes da Silveira (Sweet Dream)
- Tesoureiro** – Clério Marcos Dutra (Clássico Jóias)
- Tesoureiro Suplente** – Debora Malta Oliveira Recife (Optical Center)
- Secretário** – Marcelo Longo Staino (Chantilly)
- Secretária Suplente** – Gilvânia Prado de O. Albuquerque (Dr. Scholl)

- Relações Públicas** – Renato Assunção (Pizza Pizza)
- Relações Públicas Suplente** – Sandra Geralda C. Perona (Ótica Perona)
- Conselho Consultivo** - Paulo Sérgio Moreira Braga (Elon Esportes)
- Conselho Consultivo** - Gladston Teixeira (Pura Trama)
- Conselho Consultivo** - Lucimar de Souza Ril (Dadalto)
- Conselho Consultivo** - Rose Mary Rodrigues (Cacau Show)
- Conselho Consultivo** - Carlos Lima (Sketch)
- Conselho Consultivo Suplente** - Pedro Cícero S. Ferreira (Multicoisas)
- Conselho Consultivo Suplente** - Alexandre Sandrini (City Shoes)
- Conselho Consultivo Suplente** - Antônio Paulo Thomaz (Thomaz Rabelo)
- Conselho Consultivo Suplente** - Maria Elisabete A. Stradioto (Broto de Gente)
- Conselho Consultivo Suplente** - Valéria Abdo D. L. de Andrade (L'acqua di Fiori)

Ação renovatória

Por Ariadne de Souza Birchal,
Advogada da ALMS - OAB/MG 44.833

Muitas vezes, podemos constatar que os lojistas, de modo geral, não têm conhecimento dos direitos provenientes dos contratos de locação dos imóveis onde se localizam seus empreendimentos. Exemplo: desde que a locação seja contratada por escrito, com prazo determinado mínimo de sessenta meses, através de um contrato único ou de contratos sucessivos, e o inquilino esteja cumprindo todas as condições estabelecidas pelas partes, é cabível o pedido de renovação compulsória daquela (isto é: sem a necessidade de anuência do locador), através do ajuizamento de Ação Renovatória de Locação, a ser movida perante o Poder Judiciário.

Assim, os locatários de empreendimentos comerciais, localizados em shopping centers ou de lojas de rua podem garantir o direito de permanecerem nos imóveis locados, mesmo sem a anuência do locador. Este direito é extensivo a indústrias e sociedades civis com fins lucrativos, regularmente constituídas.

A Lei nº 8.245/91, também conhecida como Lei do Inquilinato, através de seu art. 51, outorga ao locatário de imóvel destinado ao comércio o direito à renovação da locação, por igual período, desde que satisfeitos os requisitos acima citados, ou seja: o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Assim, caso seja de interesse do locatário permanecer no imóvel locado, mesmo que não se estabeleça tal renovação por ato negocial, ajustado consensualmente entre as partes e desde que cumpra os requisitos legais, o inquilino poderá pleitear seu direito judicialmente. O objetivo da renovação será alcançado, então, através de sentença judicial proferida em Ação Renovatória.

Para obter renovação da locação judicialmente, o lojista deverá constituir prova do cumprimento das exigências legais previstas nos art. 51 e 71 a 75 da Lei 8.254/91, através de documentos que devem instruir os autos do processo judicial. Uma vez comprovado nos autos que o locatário atende todos os requisitos legais e contratuais, a sentença imporá a nova locação, definindo também seus novos termos, como: preço, prazo, garantias, reajustes (periodicidade e índices), etc.

É importante ressaltar que, ao assinar o Contrato de Locação com o Minas Shopping (e de modo geral com qualquer empreendimento de shopping center), o lojista passa a integrar automaticamente os quadros da Associação de Lojistas. Por isto, é conveniente estar em dia com todas as obrigações assumidas perante as Associações de Lojistas, a fim de não ver o possível pleito de Renovatória frustrado.



Quanto ao prazo para o ajuizamento da ação, há que se considerar o término da locação. Conforme o § 5º do art. 51 da Lei 8.254/91, a ação deve ser ajuizada no interregno de um ano a seis meses anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor. Por exemplo: se o contrato locatício de sessenta meses iniciou-se em 15/11/2002, findando-se em 14/11/2007, a ação só poderá ser ajuizada após 15/11/2006 até o prazo máximo de 14/05/2007 (se o último dia cair em feriado forense, deve ser ajuizado antes). Como a documentação para o ajuizamento é extensa, é aconselhável procurar o profissional qualificado o mais breve possível, a fim de evitar qualquer risco de perda de prazo.

Se não for ajuizada no prazo certo, o inquilino decairá do direito (perderá a chance de entrar com a ação), passando o contrato a vigor por prazo indeterminado. Isto é, perderá a garantia de permanência no imóvel, podendo ser despejado após notificação, sem qualquer motivo. Por isso tudo, fica claro que o assunto Ação Renovatória necessita de muita atenção.

Mande sua dúvida ou sugestão de tema para essa colunada
contato@outravisao.com.br

Concurso Loja do Ano 2007

Atenção lojistas! A partir de março de 2007, a ALMS dará início ao 1º Concurso Loja do Ano.

Ao longo de 2007, a ALMS vai realizar pesquisas entre os associados para eleger a Loja do Ano, cujos critérios de avaliação incluirão: vitrine, atendimento, apresentação dos produtos, iluminação e ambiente, entre outros aspectos. Prepare sua loja para ser a vencedora! Informações com a ALMS.

Lembre-se

A ALMS oferece aos associados serviços que ajudam você no dia-a-dia da sua loja. Na sala da entidade, estão à sua disposição serviços de cópia, fax e encadernação, com tarifas especiais:

- ▶ **Cópia:** R\$ 0,17 por página
- ▶ **Encadernação:** R\$ 1,50
- ▶ **Fax:** gratuito para ligações locais e R\$ 1,20 por página para ligações interurbanas

Os serviços podem ser pagos mensalmente.

Balancete

Balancete da Associação de Lojistas do Minas Shopping realizado em 31/10/2006. Saldos acumulados de janeiro à outubro de 2006.

Caixa.....	R\$ 1.629,09
CEF* - conta corrente.....	R\$ 4.783,57
CEF* - aplicação.....	R\$ 31.709,88
Lojistas inadimplentes.....	R\$ 39.230,00
Despesas.....	R\$ 50.320,25
Receitas.....	R\$ 76.421,82

*Caixa Econômica Federal

Expediente



Associação dos Lojistas do Minas Shopping – ALMS
Presidente

Marcelo Henrique de Almeida (Por Um Fio)

Tesoureiro

Clério Marcos Dutra (Clássico Jóias)

Secretaria Executiva

Cleonice Campos de Araújo Caixeta

Contato

(31) 3426 6022

associacao.lojistas@yahoo.com.br

Notícias ALMS

Jornal da Associação dos Lojistas do Minas Shopping

Projeto gráfico e diagramação

Boxer Comunicação

www.boxercom.com.br

Direção de arte

Raquel de Paula – Boxer Comunicação

Edição e direção de jornalismo

Raquel Aguirre e Paulo Cunha

Colunista jurídica

Doutora Ariadne de Souza Birchal

Fotografia

Paulo Cunha

Outra Visão Fotografia e Jornalismo

www.outravisao.com.br

Revisão

Raquel Aguirre

Jornalista responsável

Raquel Aguirre – MTB MG07325-JP

Impressão

Companhia da Cor Stúdio Gráfico

Tiragem

250 exemplares

Fale com a redação

contato@outravisao.com.br