

Entrevista

Participação é fundamental

Tesoureiro destaca importantes conquistas da ALMS

O engenheiro e consultor empresarial Clério Marcos Dutra, proprietário da loja Clássico Jóias, trouxe para a Associação dos Lojistas do Minas Shopping (ALMS) sua experiência de mais de 20 anos em grandes obras no Brasil e exterior para somar com a nova gestão da entidade. Profissional muito bem preparado, com pós-graduação em administração e MBA em finanças e economia, Dutra, como é conhecido, atua na área do comércio de jóias desde 2000 e, há quatro anos, tem loja no Minas Shopping. Nesta entrevista, o novo tesoureiro da ALMS explica sobre a situação dos associados não-contribuintes, as providências que estão sendo tomadas, destaca a boa relação com a administração do shopping e comemora as recentes conquistas da ALMS.

Notícias ALMS – Como a associação está tratando a situação dos associados não-contribuintes e os inadimplentes?

Clério Marcos Dutra - No caso dos não-contribuintes, são lojistas que entendem que não devem contribuir com a associação. Entretanto, contratualmente, todos os lojistas do Minas Shopping são automaticamente associados a nossa entidade quando assinam o contrato. Não é uma questão opcional, é contratual, mas, alguns lojistas não entendem assim. O objetivo desta gestão é conversar com todos que não estão contribuindo, quer seja por opção, ou por dificuldade. Nós pedimos para

que esses associados façam um acordo com a ALMS. No caso dos inadimplentes, a maioria concorda em contribuir, mas, estão em dificuldade. Isso é compreensível. Nós estamos totalmente abertos para negociar este passivo. Os que estão inadimplentes podem nos procurar para que façamos um acordo, parcelar e resolver a dívida.



Clério Dutra (Clássico Jóias) ressalta a importância da participação ativa dos associados

Notícias ALMS – Há quanto tempo já participa na ALMS?

Dutra - Trabalhar com associações sempre foi uma coisa importante para mim. Já fui presidente da associação dos lojistas do Big Shopping, onde, atualmente, também sou tesoureiro da entidade. Quando vim para o Minas Shopping, há quatro anos, comecei a participar da ALMS mesmo não tendo nenhum cargo eletivo na época. Entrei para poder atuar e ajudar de alguma forma a associação. Em outubro de 2006, integrando a chapa com o presidente Marcelo Henrique de Almeida, assumi o cargo de tesoureiro.

Notícias ALMS – Que ações a ALMS tem feito junto à administração do shopping para beneficiar os lojistas?

Dutra - Em dezembro, tivemos importantes conquistas junto à administração, como a isenção de pagamento do estacionamento do shopping no período de final de ano e a interrupção das obras da Linha Verde, nesse mesmo período. Nosso objetivo com esta ação foi minimizar a situação difícil que estamos passando durante as obras da Linha Verde. A administração do shopping entendeu e, juntos, conseguimos trabalhar e paralisar as obras nesse período. Temos uma boa relação com a administração e eles reconhecem nossas contribuições. Isso tudo mostra a seriedade e eficiência do trabalho que está sendo feito pela ALMS, provando que é possível negociar e alcançar resultados positivos.

Notícias ALMS – Qual a sua avaliação com relação à participação dos associados?

Dutra – É fundamental, independente de o associado estar num cargo eletivo ou não. Afinal, se você faz parte de uma associação e contribui, tem que saber o que está acontecendo, como o seu dinheiro está sendo utilizado. Quando você tem um número maior de pessoas participando, maior é a possibilidade de acertar e de refletir o desejo da maioria. Quando não temos essa participação maciça, o associado mais distante questiona porque não enxerga os benefícios diretos e não sabe o que está acontecendo. Temos que ter a visão da participação e a do entendimento, além da união de todos que fazem parte deste grande empreendimento. Peço a todos os associados que venham para a ALMS, participem conosco, pois juntos teremos sempre uma gestão melhor e com decisões acertadas.

Virou notícia

Estacionamento gratuito

Entre os dias 10 e 30 de dezembro de 2006, os clientes do Minas Shopping ganharam um importante incentivo para vir ao shopping: a isenção do pagamento do estacionamento. Esta foi mais uma conquista da ALMS junto à administração. A negociação para esta ação começou a ser trabalhada ainda na gestão do ex-presidente Sr. Marcelo de Oliveira Nunes da Silveira. Em 25 de agosto de 2006, a ALMS enviou uma carta à administração, que estudou a viabilidade e, no início de dezembro, informou a liberação do pagamento do estacionamento no período das festas de final de ano.

Obras da Linha Verde

Outra importante ação conjunta da ALMS e da administração facilitou a vida dos clientes e frequentadores do Minas Shopping no final do ano passado. Com o objetivo de minimizar o trânsito e as dificuldades de acesso ao shopping, a ALMS e a administração conseguiram negociar com os órgãos estaduais e municipais a interrupção das obras da Linha Verde no período entre 11 e 31 de dezembro de 2006. O projeto Linha Verde é o maior conjunto de obras viárias realizado nos últimos anos em Belo Horizonte e região metropolitana e deverá beneficiar cerca de 3,5 milhões de pessoas.

Abertura nos feriados

Ao longo do ano passado e, também agora em 2007, a ALMS participa das negociações junto à Federação do Comércio de Minas Gerais (Fecomércio-MG) e Sindicato dos Empregados do Comércio de Belo Horizonte e Região Metropolitana para o funcionamento em feriados dos estabelecimentos filiados ao Sindicato dos Lojistas do Comércio de Belo Horizonte (Sindilojas-BH). No feriado de 8 de dezembro, por exemplo, foi feito um acordo que definiu a abertura facultativa das lojas. Pelo dia trabalhado, o comerciante teve direito a duas folgas compensatórias.

Ação Revisional de aluguel

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

Na coluna publicada na edição anterior, tratamos do importante assunto referente ao direito de renovar compulsoriamente a locação, para os casos em que o contrato tenha sido firmado por prazo igual ou superior a sessenta meses.

Já nesta oportunidade, ressaltamos outro direito pertinente às partes que contratam locação, que é o de pedir a revisão judicial do valor do aluguel, no sentido de encontrar o equilíbrio econômico para o contrato. Embora este direito seja concedido pela Lei 8.245/91 (ou Lei do Inquilinato) tanto ao locador, quanto ao locatário, trataremos apenas da possibilidade aberta a este último.

É necessário que o contrato escrito de locação esteja vigente pelo prazo mínimo de três anos, sendo que pode haver mais de um contrato. Nestes contratos (e/ou aditivos), não pode ficar constatado haver sido reajustado o aluguel nos últimos três anos, mas pode ter sido concedido **desconto temporário**. Outro requisito é que locatário deve estar explorando seu comércio no mesmo local e mesmo ramo pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

A ação tem **obrigatoriamente** que ser proposta após o prazo de três anos do início do contrato locatício ou após três anos do último acordo realizado, que tenha efetivamente alterado os valores da locação. Não importa se o acordo aumentou ou reduziu o valor locatício.

Um detalhe importante é que, ajuizada a ação, poder-se-á requerer, em pedido liminar, que o juiz arbitre um valor para vigor **provisoriamente** para a locação, desde que sejam apresentados

com o pedido inicial documentos que o embasem, como por exemplo, o laudo pericial prévio que aponte o valor pretendido pelo locatário para o contrato. O resultado efetivo desta possibilidade é que, se o valor locatício estiver alto, o lojista poderá obter uma redução imediata.

No curso do processo, se não houver acordo, será realizada perícia judicial, a ser elaborada por um perito nomeado pelo juiz, para apurar o valor para a locação.

Em caso de sucesso na ação, ao final, o Juiz pode condenar o réu a restituir total ou parcialmente os valores despendidos pelo autor no curso da ação, que incluem as custas processuais e honorários pagos ao perito nomeado pelo juiz. Na fase da perícia poderão ser nomeados assistentes técnicos pelas partes, que acompanharão a perícia e poderão apresentar laudos à parte, caso entendam necessário. O valor pago aos assistentes técnicos de cada uma das partes não é restituído, mesmo em caso de sucesso na causa.



É importante ressaltar que, para os locatários que tenham contratos com prazos inferiores a sessenta meses, **não é interessante ajuizar pedido revisional**, mesmo que obtenham êxito, porque ficarão sujeitos a um possível (e provável) pedido de restituição do imóvel ou até mesmo o ajuizamento da ação de despejo pelo locador, no momento em que seus contratos passem a vigorar por prazo indeterminado.

De outro lado, para os lojistas que têm contratos com prazo igual ou superior a sessenta meses, que estiverem com seus valores defasados para maior, o pedido de revisão é aconselhável, uma vez que o direito de permanência no imóvel fica garantido pela possibilidade de ajuizamento da Ação Renovatória de Locação.

Mande sua dúvida ou sugestão de tema para esta coluna!
contato@outravisao.com.br

Preço na vitrine

Lojas têm que se adaptar às normas

Desde 21 de dezembro de 2006, entrou em vigor em todo território nacional o Decreto 5.903 que obriga os estabelecimentos comerciais a prestarem informações claras sobre o preço dos seus produtos. Nas vitrines das lojas, por exemplo, é

obrigatória a discriminação do preço do produto à vista e, no caso de venda parcelada, também deverão estar explícitos o valor total a ser pago a prazo, a periodicidade e o valor das prestações, os juros e os eventuais acréscimos e encargos. O comerciante que descumprir essas determinações está sujeito a pagar multa, que varia de R\$ 200,00 a R\$ 3 milhões. Para mais informações, a ALMS disponibiliza uma cópia do Decreto 5.903 para consulta dos associados.

Você precisa treinar sua nova equipe ou motivar seus funcionários para aumentar as vendas da sua loja? Conheça a videoteca da ALMS, que está à disposição para os associados. São vários títulos em vídeos para treinamento de vendas, estratégias motivacionais, planejamento e ações de marketing, entre outros. A locação é gratuita para todos os associados da ALMS e os vídeos podem ser retirados diretamente na sala da entidade.



Balancete da ALMS realizado em 29/01/2007. Saldos acumulados de Janeiro a Dezembro de 2006.

Caixa.....	R\$ 1.192,93
CEF* - conta corrente.....	R\$ 2.648,93
CEF* - aplicação.....	R\$ 3.1992,23
Lojistas inadimplentes.....	R\$ 41.998,00
Despesas.....	R\$ 78.614,08
Receitas.....	R\$ 102.482,17

*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, revisão e direção de jornalismo

Raquel Aguirre e Paulo Cunha

Colunista jurídica

Doutora Ariadne de Souza Birchal

Fotografia

Paulo Cunha - www.outravisao.com.br

Jornalista responsável

Raquel Aguirre – MTb MG07325-JP

Impressão

Companhia da Cor Stúdio Gráfico

Tiragem

250 exemplares

Fale com a redação

contato@outravisao.com.br