

Verificação antes da compra — relatório sobre registos públicos

Objeto: restaurante «Le Petit Comptoir», Sète, departamento de Hérault, França **Preço pedido:** 138 000 € · **renda indicada no anúncio:** 1 400 € por mês **Tarifário:** 550 € · não foram pedidos nem exigidos documentos do vendedor **Data de elaboração:** 29 de agosto de 2026

Esta é uma amostra didática. O nome do estabelecimento, a denominação da empresa, os identificadores e a morada foram **alterados** para que não seja possível identificar pessoas concretas. As normas jurídicas, os nomes das fontes, o método de verificação e o formato do relatório são **reais**: é exatamente assim que se apresenta o documento entregue ao cliente.

1. Veredito

Resolver primeiro — antes do sinal, restam duas questões, cada uma das quais altera o preço.

O estabelecimento foi identificado: corresponde a uma pessoa coletiva ativa, registada em março de 2019. Não foram encontrados registos bloqueantes — processos de insolvência, decisões judiciais, penhoras — nas fontes públicas de França à data da verificação. Duas questões permanecem em aberto: a forma da transação não foi indicada pelo vendedor, e a licença da esplanada não pertence ao estabelecimento.

O que isto significa para si: ainda é cedo para comprar, mas também não há motivo para desistir. As duas questões em aberto fecham-se com dois documentos do vendedor — a lista está mais abaixo, na secção 10. Enquanto não estiverem fechadas, não deve ser entregue o sinal.

2. Sinais de alerta

O QUE FOI ENCONTRADO	PORQUE É UM SINAL DE ALERTA
O estabelecimento já tinha sido vendido em 2019 por 92 000 €	o preço atual é superior ao anterior em 46 000 €, com a mesma área e a mesma renda
A licença de ocupação do passeio está emitida em nome do titular atual	não é transmitida junto com o estabelecimento e exige um pedido separado
A forma da transação não é indicada no anúncio	dela depende se passam para o comprador dívidas que o próprio vendedor pode desconhecer

O que isto significa para si: nenhum dos três pontos anula o negócio. Cada um é matéria de negociação: o aumento do preço é explicado pelo vendedor, a licença é transferida para novo titular, a forma da transação é escolhida pelas partes. Mas enquanto não forem discutidos, o comprador paga por aquilo que não perguntou.

3. O que exatamente está a ser vendido: a empresa ou o seu património

O vendedor não indicou a **forma da transação**. Disso depende tudo o resto, por isso apresentam-se aqui os dois cenários.

	COMPRA DE PARTICIPAÇÕES SOCIAIS (PARTES DA SOCIEDADE)	COMPRA DO FUNDO DE COMÉRCIO (DO ESTABELECIMENTO)
Dívidas da empresa	transmitem-se todas , incluindo as desconhecidas	transmitem-se apenas as previstas na lei: impostos, segurança social, trabalhadores
Trabalhadores	mantêm-se, a antiguidade não é interrompida	transmitem-se ao abrigo da norma sobre transmissão de estabelecimento
Licenças e autorizações	em regra, mantêm-se na pessoa coletiva	em regra, exigem nova emissão em nome do comprador
Contrato de arrendamento	mantém-se, mas pode conter uma cláusula que permita ao senhorio rever o contrato em caso de mudança de titular da empresa	exige o consentimento do senhorio
Certidão de situação tributária regularizada (no relatório é designada por «documento-escudo» — o documento que protege o comprador de uma dívida alheia)	em regra não ajuda: é a própria empresa que está a ser comprada, com todo o seu passado	instrumento fundamental

O que isto significa para si: esta é a primeira pergunta a fazer ao vendedor, não a última. Na compra de participações, chega junto com a empresa toda a sua história — incluindo uma dívida que o próprio vendedor podia desconhecer. Na compra do fundo de comércio, a história fica com o vendedor, mas quase tudo terá de ser reemitido. A diferença entre os dois cenários, para este objeto, é de dezenas de milhares de euros.

4. Proprietários e quem é quem

PAPEL	O QUE FOI APURADO	FONTE E DATA
Pessoa coletiva	SAS COMPTOIR DU SUD — a forma SAS em França corresponde, grosso modo, a uma sociedade por quotas. Número de registo da empresa (SIREN) 812 345 678, registada em 13.03.2019, situação «ativa»	registo público de empresas, 29.08.2026
Nome comercial do estabelecimento	«Le Petit Comptoir» — não coincide com a denominação da empresa	o mesmo registo, campo do nome comercial
Dirigentes	dois: o presidente e o diretor-geral	o mesmo registo

PAPEL	O QUE FOI APURADO	FONTE E DATA
A quem pertence a empresa (titulares das participações)	não apurado: consultou-se a fonte, aguarda-se resposta	registo de beneficiários efetivos, acesso restrito
Proprietário do imóvel	não apurado: não foi analisado neste tarifário	—

O que isto significa para si: dirigente e proprietário são coisas diferentes. Sabe-se quem assina os documentos, mas não se sabe a quem pertence a empresa. Para a compra de participações isto é importante: quem assina o contrato são os proprietários, não o diretor. A questão fecha-se com uma certidão que o comprador deve solicitar.

5. O que se transmite junto com o negócio — mapa dos suportes de valor

Onze elementos que compõem qualquer negócio. Para cada um, indica-se se passa para o comprador e com que se comprova isso. Por «suporte» entende-se aquilo pelo qual se paga o preço: o local, as licenças, as pessoas, o equipamento, e assim por diante.

SUPORTE DE VALOR	COMO SE TRANSMITE	COM QUE SE COMPROVA
1. Estrutura jurídica (a própria empresa)	depende da forma da transação	registo no registo de empresas
2. Direito ao local (arrendamento)	é necessário o consentimento do senhorio	segundo o vendedor — o contrato não foi apresentado
3. Direito à atividade (licenças)	é necessária nova emissão	registo de licenças, rasto público
4. Meios de produção (equipamento)	não apurado	consultou-se a fonte, aguarda-se resposta
5. Existências e mercadoria	não apurado	não analisado neste tarifário
6. Pessoas (trabalhadores, antiguidade)	transmitem-se nos termos da lei do país	dados públicos sobre o número de trabalhadores
7. Procura (aquilo a que os clientes estão ligados)	não se transmite automaticamente	série datada de avaliações
8. Contratos e contrapartes	é necessário o consentimento de cada uma	não analisado neste tarifário
9. Nome, marca e chaves digitais	não apurado	não analisado neste tarifário
10. Comprovabilidade financeira (contabilidade)	—	facto de terem sido entregues contas durante cinco anos seguidos
11. Obrigações passadas e futuras	parte transmite-se por lei	registo de processos de insolvência: sem registos

O que isto significa para si: a tabela não mostra «bem ou mal», mostra **com que cada suporte está confirmado hoje**. A indicação «não apurado» significa exatamente isso e nada mais — nem «está tudo bem»,

nem «algo foi ocultado». O resumo desta tabela está na secção seguinte.

6. No que se pode apoiar aqui

Confirmado por registo ou documento estrutura jurídica (a própria empresa) · licenças · trabalhadores · obrigações

Assenta apenas na palavra do vendedor direito ao local (arrendamento) · procura · existências

Consultou-se a fonte, aguarda-se resposta equipamento

Não analisado neste tarifário contratos com fornecedores · nome, marca e chaves digitais

O vendedor recusou não há itens nesta categoria

Segundo a estrutura típica de um restaurante, o preço costuma ser sustentado pelo direito ao local, pelo equipamento e pela procura. Dois destes três suportes ainda não estão confirmados por documento — são precisamente os que aparecem em primeiro lugar na lista de documentos a exigir (secção 10).

O que isto significa para si: aqui não há propositadamente nem pontuação, nem nota, nem número total — não é possível somar estas linhas numa única cifra, nem usar essa cifra para comparar dois estabelecimentos diferentes. A lista responde a outra pergunta: **em que pode apoiar-se na conversa com o vendedor neste momento, e o que ainda terá de apurar.** O quadro sem documentos do vendedor tem quase sempre este aspeto; muda assim que os documentos chegam às mãos.

7. Indicado no anúncio — e o que consta dos registos

INDICADO PELO VENDEDOR	O QUE DIZ O REGISTO	DISCREPÂNCIA
«está em atividade há mais de dez anos»	a empresa está registada desde 13.03.2019 — sete anos	o prazo indicado é três anos mais longo do que o registado
«vende-se pela primeira vez»	publicação sobre a venda do mesmo estabelecimento em 2019 por 92 000 €	está a ser vendido pela segunda vez
«o equipamento está incluído no preço»	consultou-se o registo de garantias reais, aguarda-se resposta	não confirmado nem contestado

O que isto significa para si: a discrepância não é uma acusação. «Há mais de dez anos» pode referir-se ao estabelecimento, não à empresa: o estabelecimento pode ter funcionado sob outro titular. Mas a diferença de três anos e a segunda venda devem ser explicadas pelo vendedor antes do sinal, não depois.

8. Quanto tempo esperar até o estabelecimento funcionar em plena capacidade

Pelo menos 4 meses, segundo os prazos apurados. Mais 2 itens com prazo não apurado.

Não se trata de o estabelecimento estar fechado. A sala funciona desde o primeiro dia — o que falta são licenças específicas.

O QUÊ	PRAZO
Nova emissão da licença da esplanada	3–4 meses
Consentimento do senhorio para a transmissão do contrato	prazo não apurado
Nova emissão do registo sanitário	prazo não apurado

O que isto significa para si: a sala está aberta e a faturar, mas a esplanada fica parada esses meses — sendo que a renda é paga pelo espaço inteiro. Com uma renda de 1 400 € por mês, quatro meses sem esplanada equivalem a 5 600 € de despesa que, normalmente, não é incluída no preço. É matéria de negociação.

9. Ambiente concorrencial

CONCORRENTE	DISTÂNCIA	AVALIAÇÕES	CLASSIFICAÇÃO
Estabelecimento do objeto	—	148	4,3
Restaurante na marginal	240 m	1 020	4,5
Trattoria familiar	310 m	610	4,6
Pizzaria de cadeia	450 m	380	4,0

Teste cruzado: o vizinho mais forte tem sete vezes mais avaliações, com uma classificação superior em 0,2. O estabelecimento do objeto não é o líder da zona, mas o do meio da tabela.

O que isto significa para si: o número de avaliações não é faturação, e não se pode converter um no outro. Mas mostra quantas pessoas repararam no estabelecimento. Se o vendedor explicar o preço pelo «movimento e pela notoriedade», esta tabela é aquilo com que essa afirmação se confronta.

10. O que pedir ao vendedor antes do sinal

#	DOCUMENTO	O QUE RESOLVE	O QUE SIGNIFICA A RECUSA
1	Contrato de arrendamento com todos os anexos	o tempo restante, o direito de transmissão, a cláusula sobre mudança de titular	em caso de recusa, o tempo restante do arrendamento permanece desconhecido, e é ele que determina o retorno do investimento
2	Certidão do registo de empresas com a composição do capital	quem é o titular da empresa e quem assina o contrato	a recusa é, em si, um resultado e fica registada no processo
3	Licença da esplanada com indicação do titular	se é transmissível e em que prazo	sem ela, os quatro meses mortos transformam-se numa incógnita

#	DOCUMENTO	O QUE RESOLVE	O QUE SIGNIFICA A RECUSA
4	Certidão de situação tributária regularizada perante as Finanças	que obrigações se transmitem por lei	a recusa em fornecê-la é, por si só, um achado
5	Contratos de leasing e inventário do equipamento	de quem é o equipamento na sala	sem o inventário, não há como confirmar a afirmação de que «o equipamento está incluído»

Se o vendedor não responder — o que fazer e quanto tempo esperar. O silêncio também é uma resposta, mas precisa de um prazo, senão a espera arrasta-se até o objeto ser vendido a outro comprador:

- **5 dias úteis** — enviar um lembrete por escrito, com o mesmo texto do pedido inicial;
- **10 dias úteis** — repetir o pedido por escrito e solicitar que seja indicado o motivo da recusa;
- **15 dias úteis sem resposta** — considerar o item encerrado por recusa e decidir com base no que já está disponível. Um vendedor que, ao fim de duas semanas, não entrega o contrato de arrendamento, na maioria dos casos também não o entrega depois do sinal.

Estes prazos são uma prática razoável, não uma exigência legal: a lei não obriga o vendedor a responder.

O que isto significa para si: isto não é uma formalidade nem burocracia. Cada linha é uma pergunta que, depois da assinatura, já é tarde para fazer. A recusa do vendedor em fornecer um documento também é uma resposta, e fica registada no processo em pé de igualdade com um documento entregue.

11. Perguntas ao vendedor — podem ser enviadas tal como estão

As perguntas são apresentadas **em francês**, para que possam ser reencaminhadas ao vendedor sem necessidade de tradução.

EM PORTUGUÊS	AO VENDEDOR, TAL E QUAL
Vende as participações da empresa ou o fundo de comércio do estabelecimento?	Vendez-vous les parts de la société ou le fonds de commerce ?
Quem é o titular da licença da esplanada, e é ela transmissível?	Qui est le titulaire de l'autorisation de terrasse, et est-elle transmissible ?
Quantos anos restam no contrato de arrendamento?	Combien d'années restent-il sur le bail ?
O estabelecimento foi vendido em 2019 — foi o senhor o comprador nessa altura?	L'établissement a été vendu en 2019 : en étiez-vous l'acquéreur ?

O que isto significa para si: as perguntas estão escritas na língua do vendedor propositadamente — podem ser reencaminhadas tal como estão, sem saber francês. A resposta ou a recusa em responder são igualmente úteis: ambas ficam registadas no processo com a respetiva data.

12. O que foi analisado e o que não foi analisado

ÁREA	SITUAÇÃO
Registo de empresas, situação da empresa	consultado em 29.08.2026
Processos de insolvência e judiciais	consultado em 29.08.2026, sem registos
Publicações sobre vendas anteriores do estabelecimento	consultado em 29.08.2026
Listas de sanções	consultado em 29.08.2026, sem correspondências
Licenças e autorizações	consultado parcialmente: o titular foi apurado, o prazo não
Garantias reais sobre o equipamento	consultou-se a fonte, aguarda-se resposta
Contratos com fornecedores, existências, direitos sobre o nome	não analisado neste tarifário
Faturação real	não é publicada por ninguém

O que isto significa para si: «sem registos» não é uma certidão de que a dívida não existe. Significa apenas a ausência de registo na fonte indicada, na data indicada. Uma dívida sobre a qual ninguém recorreu a tribunal não aparece nestas fontes de forma alguma.

13. O que permanece desconhecido para todos

- **Quanto o estabelecimento fatura realmente.** Isto não consta de nenhum documento. Há uma forma de o confirmar, e é gratuita: sentar-se três noites em frente e contar as pessoas.
- **Se os clientes virão com o novo proprietário.** Nenhum documento mostra isso.
- **A verdadeira razão da venda.** Não é apurada por nenhum registo.
- **O estado do equipamento.** A titularidade é confirmável, o desgaste não: isso exige uma inspeção física.

O que isto significa para si: estes não são limites desta verificação em particular, mas de quaisquer registos públicos em geral. Nenhum prestador, por qualquer valor, consegue obter o que não existe nos registos. Em contrapartida, cada um destes quatro pontos pode ser confirmado pelo próprio comprador e custa apenas tempo.

14. O que fazer a seguir

1. Enviar ao vendedor as quatro perguntas da secção 11 — hoje, antes de qualquer compromisso.
2. Solicitar os cinco documentos da secção 10.
3. Ao receber o contrato de arrendamento, recalcular os meses mortos: o número vai mudar.
4. Discutir a diferença de três anos e a segunda venda antes do sinal.

O que isto significa para si: a ordem importa. Primeiro, dois passos gratuitos — as perguntas e o pedido de documentos. O sinal é entregue por último, não em primeiro lugar.

15. Limites, responsabilidade e prazo de validade

Isto **não é uma auditoria**, não é uma avaliação do negócio, não é um parecer jurídico ou fiscal e não é uma recomendação para comprar ou não comprar. A decisão cabe ao comprador.

O limite de responsabilidade está circunscrito ao montante pago pelo relatório.

O prazo de validade da camada rápida é de 7 dias. As informações sobre dívidas, processos judiciais e ónus são válidas na data de obtenção indicada em cada linha. Se entre essa data e a assinatura do contrato decorrerem mais de sete dias, convém pedir novamente estes itens: os registos mudam diariamente. As normas jurídicas e as informações sobre licenças não ficam desatualizadas tão depressa.

O que isto significa para si: o relatório mostra o que está registado nas fontes públicas num dia concreto. Não substitui um advogado no momento da assinatura nem assegura o desfecho do negócio. A sua função é que, no momento da assinatura, não restem perguntas que pudessem ter sido feitas antes.

16. Anexo: fontes, datas, situação

FONTE	O QUE FOI OBTIDO	DATA	SITUAÇÃO
Registo público de empresas (França)	denominação, SIREN, data de registo, nome comercial, dirigentes, situação	29.08.2026	obtido
Boletim oficial de publicações obrigatórias	publicações sobre a venda do estabelecimento, processos de insolvência	29.08.2026	obtido
Registo de garantias reais sobre bens móveis	penhores e leasing sobre o equipamento	29.08.2026	a fonte existe, não se obteve resposta
Lista consolidada de sanções	correspondências relativas à empresa e aos dirigentes	29.08.2026	obtido, sem correspondências
Serviço de mapas	avaliações, estabelecimentos vizinhos, série datada de atividade	29.08.2026	obtido

O que isto significa para si: cada linha do relatório pode ser aberta e confirmada por si próprio — a fonte e a data estão indicadas. Um relatório que não pode ser reconfirmado não vale nada.