

Diligência pré-compra — relatório sobre os documentos do vendedor

Objeto: restaurante «Le Petit Comptoir», Sète, departamento de Hérault, França **Preço anunciado:** 138 000 € · **renda contratual:** 1 400 € por mês **Tarifário:** 950 € · pacote de documentos do vendedor recebido na íntegra
Data de elaboração: 29 de agosto de 2026

Esta é uma amostra didática. O nome do estabelecimento, a razão social, os identificadores, o endereço e os valores foram **alterados** para que não seja possível identificar pessoas concretas. As normas jurídicas, os nomes das fontes, a estrutura da diligência e o formato do relatório são **reais**: é exatamente assim que se apresenta o documento entregue ao cliente.

1. Veredito

Só se — o negócio é exequível, mas não pelo preço anunciado nem nas condições anunciadas.

Os documentos foram recebidos na íntegra e cruzados entre si. O faturamento indicado no anúncio não é confirmado por nenhuma das três fontes independentes. O contrato de arrendamento contém uma cláusula de mudança de titular. O quadro de pessoal tem mais dois trabalhadores do que o vendedor declarou, e dois deles têm nove anos de antiguidade.

O que isto significa para si: não há motivo para desistir — o estabelecimento funciona e dá lucro. Mas os números em que o preço se baseia mostraram-se menores do que os declarados, e as obrigações, maiores. A diferença é calculada mais adiante e traduzida num valor que serve de base para negociar.

2. Sinais de alerta

O QUE FOI ENCONTRADO	POR QUE É UM SINAL DE ALERTA
Faturamento anunciado de 240 000 € contra os 187 400 € da contabilidade entregue às finanças	diferença de 52 600 €, não explicada por nenhum documento do pacote
O contrato de arrendamento contém uma cláusula de mudança de titular	o senhorio tem o direito de rever o contrato em caso de compra de quotas
Na declaração da segurança social constam 5 trabalhadores contra os 3 declarados	dois deles têm nove anos de antiguidade; a rescisão com eles custa dinheiro
Dois equipamentos em regime de leasing, com 26 meses restantes	20 280 € em prestações são transferidos para o comprador junto com o equipamento

O que isto significa para si: nenhum dos quatro pontos torna o negócio impossível. Cada um é um valor que pode ser subtraído do preço ou transferido para o vendedor no contrato. Somados, correspondem a um valor comparável a metade do rendimento anual do proprietário.

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

O vendedor indicou a **forma do negócio**: são vendidas quotas da sociedade.

CONSEQUÊNCIA	NA COMPRA DE QUOTAS — OU SEJA, NESTE NEGÓCIO
Dívidas da empresa	transferem-se todas , incluindo as desconhecidas à data do negócio
Trabalhadores	mantêm-se, a antiguidade não é interrompida
Licenças e alvarás	permanecem na sociedade, não exigem nova emissão
Contrato de arrendamento	mantém-se, mas contém uma cláusula de mudança de titular — ver secção 8
Certidão das finanças sobre a inexistência de dívidas (chamada de «documento-escudo» — o papel que protege o comprador da dívida alheia)	não ajuda: compra-se a própria empresa juntamente com o seu passado

O que isto significa para si: a forma escolhida é cómoda porque não é preciso emitir novas licenças nem renegociar com o senhorio. O preço dessa comodidade é todo o histórico da empresa: qualquer obrigação surgida antes do negócio permanece na sociedade adquirida. É por isso que a secção 16 exige declarações do vendedor e a retenção de parte do preço.

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 aproxima-se de uma sociedade por quotas. Número de registo da empresa (SIREN) 812 345 678, registada em 13.03.2019, estado «ativa»	registo estatal de empresas, 29.08.2026
Composição do capital	dois sócios, quotas de 60 % e 40 %	atos constitutivos do pacote
Administradores	presidente e diretor-geral — as mesmas duas pessoas	registo de empresas e estatutos
Beneficiários efetivos finais (a quem a empresa pertence, na prática)	coincidem com os sócios, não há terceiros declarados	registo de beneficiários efetivos, certidão do pacote
Proprietário do imóvel	pessoa singular, sem relação com o vendedor	certidão do registo predial

O que isto significa para si: aqui é onde o tarifário de 550 € parava: a composição do capital não é visível a partir dele. Com os documentos, o quadro fica totalmente fechado — o contrato tem de ser assinado pelos dois sócios, e a assinatura de apenas um deles não tem validade. Isto confirma-se antes do sinal, não no notário.

5. Conferência do pacote de documentos

DOCUMENTO	RECEBIDO	PERÍODO	EMITIDO POR	O QUE CONFIRMA
Contabilidade	sim	2023, 2024, 2025	entregue às finanças	comprovação do dinheiro
Extratos bancários	sim	12 meses	banco	comprovação do dinheiro
Relatórios de caixa e terminal	sim	12 meses	operador do terminal	comprovação do dinheiro
Contrato de arrendamento com anexos	sim	em vigor	senhorio	direito ao local
Declarações da segurança social	sim	4 trimestres	organismo de segurança social	peçoal
Licenças e alvarás	sim	em vigor	prefeitura e câmara municipal	direito à atividade municipal
Certidão de inexistência de dívida	não	—	—	obrigações
Atos constitutivos	sim	versão em vigor	notário	estrutura jurídica
Contratos de leasing e inventário de equipamento	sim	2 unidades	locadora	meios de produção
Inventário de existências	sim	à data da contagem	vendedor	existências
Atas de reconciliação com fornecedores	não	—	—	contratos
Certidão de registo criminal	sim	2026	tribunal	transversal

O que isto significa para si: dez documentos em doze foram recebidos. Faltam dois, e ambas as faltas têm um preço: sem a certidão de dívida, o valor do débito fiscal que se transfere junto com a empresa é desconhecido; sem as atas de reconciliação, é desconhecida a dívida a fornecedores. As duas exigências constam da secção 16 como condição do negócio, não como sugestão.

6. O que se transfere junto com o negócio — mapa dos componentes de valor

COMPONENTE DE VALOR	COMO SE TRANSFERE	COM QUE É CONFIRMADO
1. Estrutura jurídica (a própria empresa)	transfere-se automaticamente	atos constitutivos
2. Direito ao local (arrendamento)	requer o consentimento do senhorio	contrato de arrendamento, cláusula respetiva
3. Direito à atividade (licenças)	transfere-se automaticamente	licenças do pacote
4. Meios de produção (equipamento)	requer o consentimento da locadora	contratos de leasing, inventário de equipamento
5. Existências e mercadoria	transfere-se automaticamente	inventário de existências
6. Pessoas (trabalhadores, antiguidade)	transferem-se automaticamente	declarações da segurança social
7. Procura (a que os clientes estão ligados)	não se transfere automaticamente	série datada de avaliações
8. Contratos e contrapartes	não apurado: o vendedor recusou	atas de reconciliação não fornecidas
9. Nome, marca e chaves digitais	transfere-se automaticamente	atos constitutivos, domínio
10. Comprovação do dinheiro (contabilidade)	—	contabilidade, extratos, caixa
11. Obrigações passadas e futuras	transferem-se por lei	foi solicitado, aguarda-se resposta da fonte

O que isto significa para si: no tarifário de 550 €, nove das onze linhas assentavam na palavra do vendedor ou nem sequer eram analisadas. Com os documentos, nove estão confirmadas por papel, uma está fechada pela recusa do vendedor, e uma depende de uma certidão não obtida. A recusa também é um resultado, e fica registada.

7. Perfil: o que sustenta o preço e o que está confirmado

Segundo a estrutura típica do setor (modelo, não uma medição deste objeto em concreto): o preço de um restaurante costuma assentar no direito ao local, no equipamento e na procura.

Neste objeto (facto à data do relatório):

Confirmado por documento ou registo estrutura jurídica · direito ao local · licenças · equipamento · existências · trabalhadores · nome e chaves digitais · comprovação do dinheiro · procura

Foi solicitado, aguarda-se resposta da fonte obrigações (certidão fiscal)

O vendedor recusou contratos com fornecedores

Assenta apenas na palavra do vendedor não restou nenhum ponto nesta situação

O que isto significa para si: aqui, propositadamente, não há pontuação nem número agregado — somar estas linhas numa única cifra não é possível, e comparar dois estabelecimentos por ela também não. A diferença em relação ao tarifário de 550 € não está na quantidade, mas na **natureza da confirmação**: ali quase tudo assentava na palavra do vendedor, aqui quase tudo assenta em papel. É isso que se paga com os 950 € em vez de 550 €.

8. Declarado · documento · divergência

Núcleo do tarifário. Na coluna da esquerda, o que o vendedor dizia. Na da direita, o que o papel diz.

DECLARADO PELO VENDEDOR	O QUE O DOCUMENTO DIZ	DIVERGÊNCIA
faturamento de 240 000 € por ano	contabilidade entregue relativa a 2025: 187 400 €	–52 600 €, ou seja, 22 % a menos
«lucro de cerca de 70 000»	resultado segundo a contabilidade: 41 900 €	a diferença é explicada pelo salário do proprietário, ver secção 9
«pessoal de 3 pessoas»	declaração da segurança social: 5, dois com 9 anos de antiguidade	a rescisão com os dois custa 18 400 €
«o equipamento pertence à empresa»	leasing de 2 unidades, com 26 meses restantes	20 280 € em prestações transferem-se para o comprador
«arrendamento normal, renovável»	o contrato contém uma cláusula de mudança de titular	o senhorio tem o direito de rever as condições
«o estabelecimento está em atividade há mais de dez anos»	a empresa foi registada em 13.03.2019 — sete anos	o estabelecimento é mais antigo do que a empresa: foi comprado em 2019

O que isto significa para si: a divergência não é uma acusação de mentira. O vendedor pode ter considerado faturamento o volume de negócios antes das devoluções, e lucro o que retira da caixa. Mas o preço foi anunciado com base nos números da coluna da esquerda, e o negócio que se compra tem os números da coluna da direita. É exatamente essa diferença que é objeto de negociação, não o carácter do vendedor.

9. Reconstrução do rendimento do proprietário

Quanto realmente fica para o proprietário não é uma linha da contabilidade, mas um cálculo feito a partir dela.

O QUÊ	VALOR
Resultado segundo a contabilidade entregue relativa a 2025	41 900 €
Somado: salário do proprietário — 21 600 €	+21 600 €
Somado: despesas pessoais do proprietário lançadas através da empresa	+6 200 €

O QUÊ	VALOR
Subtraído: substituição de equipamento não contabilizada	-4 500 €
Rendimento total do proprietário	65 200 €

Por que o salário do proprietário é SOMADO, e não tratado como despesa. O anterior proprietário pagava a si próprio um salário, e na contabilidade esse valor reduzia o lucro. Se for o comprador a ficar ao balcão, esse dinheiro não vai a lado nenhum — fica simplesmente com quem gere o negócio. Por isso é devolvido ao cálculo. Mas se a intenção for contratar um gerente em vez de gerir pessoalmente, esse valor tem de ser subtraído de novo: nesse caso o rendimento fica cerca de 21 600 € mais baixo.

Não um número único, mas um intervalo «de – a»: de 52 000 € a 68 000 €, com o valor intermédio à volta de 61 000 €. O intervalo é mais largo do que o total porque parte dos acréscimos assenta em explicações do vendedor, e não em documentos.

O que isto significa para si: o valor de 65 200 € não é «lucro» nem uma promessa. É o que ficaria para o proprietário se o próximo ano repetisse exatamente o anterior. Os ajustes foram feitos **nos dois sentidos:** para cima e para baixo — porque ajustes feitos num único sentido dão sempre uma resposta bonita.

10. Ponte de caixa: três fontes sobre o mesmo dinheiro

FONTE	NOS ÚLTIMOS 12 MESES
Relatórios de caixa e terminal	183 900 €
Entradas na conta bancária	171 200 €
Indicado na contabilidade entregue	187 400 €

O fluxo de caixa não bate certo em dois pontos: entre a caixa e o banco, 12 700 €; entre a contabilidade e a caixa, 3 500 €.

O que isto significa para si: a diferença entre a caixa e o banco é comum em estabelecimentos com faturamento em numerário — parte do dinheiro vai para compras sem passar pela conta. Mas isso só pode ser confirmado através do livro de caixa, que não está no pacote. Enquanto não for apresentado, os 12 700 € permanecem um valor sem explicação, e não podem servir de base ao cálculo do preço.

11. Teste de esforço: o que acontece se correr pior

CENÁRIO	RENDIMENTO DO PROPRIETÁRIO	PERÍODO DE RETORNO
Como no ano passado	65 200 €	2,1 anos
Faturamento 15 % mais baixo	37 100 €	3,7 anos
Faturamento 15 % mais baixo e saída de um dos dois trabalhadores-chave	28 900 €	4,8 anos

O que isto significa para si: a compra resiste a uma queda de 15 % no faturamento — o estabelecimento continua rentável. Mas o prazo de retorno do dinheiro quase duplica. A terceira linha mostra por que um acordo com os dois trabalhadores antigos é mais importante do que um desconto: a saída deles custa mais caro do que a negociação do preço.

12. Período de retorno: um intervalo, não um número

Com o preço de 138 000 € e o rendimento do proprietário segundo o intervalo «de – a» da secção 9:

- na estimativa baixa de rendimento — **2,7 anos**
- na estimativa de base — **2,3 anos**
- na estimativa alta — **2,0 anos**

O que isto significa para si: o intervalo é dado propositadamente em vez de um único número. Uma cifra exata cria uma falsa segurança: assenta no pressuposto de que o próximo ano repetirá o anterior. Isto não é uma avaliação do valor do negócio nem um juízo sobre o preço — é o prazo de retorno do dinheiro segundo três pressupostos diferentes sobre o rendimento.

13. Meses mortos — quanto esperar até ao funcionamento pleno

No mínimo 1 mês, segundo os prazos apurados. Mais 1 ponto com prazo não determinado. Não se trata de o estabelecimento estar fechado: ele funciona desde o primeiro dia.

O QUÊ	PRAZO
Consentimento da locadora para a mudança de titular	1 mês
Notificação ao senhorio nos termos da cláusula de mudança de titular	prazo não determinado
Nova emissão de licenças	não é necessária: na compra de quotas, permanecem na sociedade

O que isto significa para si: este é o ponto mais forte da forma de negócio escolhida. Na compra de ativos, seria preciso emitir novas licenças e esperar meses; aqui, o estabelecimento funciona sem interrupção. O mês corresponde ao prazo para o consentimento da locadora, e vale a pena obtê-lo antes da assinatura, não depois.

14. 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 concorrente mais forte tem sete vezes mais avaliações, com uma classificação 0,2 acima. O estabelecimento do objeto não é líder da zona, mas está no meio da tabela.

O que isto significa para si: com um faturamento de 187 400 € e este ambiente, um crescimento baseado em «simplesmente trabalhar melhor» é pouco provável: os vizinhos são mais visíveis e mais bem avaliados. Ao planear recuperar o dinheiro em dois a três anos, convém partir do faturamento atual, e não de um crescimento esperado.

15. Plano de negociação: em que valores se traduzem as divergências

ACHADO	VALOR	COMO USÁ-LO
O saldo do leasing transfere-se para o comprador	20 280 €	subtrair do preço ou exigir a liquidação pelo vendedor antes do negócio
Custo da rescisão com os dois trabalhadores	18 400 €	não pagar ao vendedor de imediato: esta parte do preço é depositada numa conta do notário ou de um agente de depósito (escrow) e entregue ao vendedor passados 12 meses, caso não surjam reclamações
Dívida a fornecedores desconhecida	não apurado	parte do preço não é paga enquanto o vendedor não apresentar as atas de reconciliação
Dívida fiscal desconhecida	não apurado	parte do preço não é paga até se obter a certidão das finanças
Cláusula de mudança de titular no arrendamento	—	obter o consentimento escrito do senhorio ANTES da assinatura

O que isto significa para si: os valores indicados não são um pedido de desconto nem um juízo sobre o preço. São obrigações que, na compra de quotas, se transferem para o comprador por lei: ou são subtraídas do preço, ou ficam a cargo do vendedor por contrato, ou o comprador paga-as do seu bolso. A terceira opção é a mais cara e a mais frequente.

16. O que pedir ao vendedor antes da assinatura

#	DOCUMENTO	O QUE RESOLVE	O QUE SIGNIFICA A RECUSA
1	Certidão das finanças de inexistência de dívida	o valor da dívida que se transfere junto com a empresa	em caso de recusa , a retenção de parte do preço torna-se condição obrigatória
2	Atas de reconciliação com fornecedores	a dívida a fornecedores	a recusa é um resultado e fica registada no processo

#	DOCUMENTO	O QUE RESOLVE	O QUE SIGNIFICA A RECUSA
3	Livro de caixa dos últimos 12 meses	a diferença de 12 700 € entre a caixa e o banco	sem ele, a diferença permanece sem explicação
4	Consentimento escrito do senhorio	a cláusula de mudança de titular	sem ele, o arrendamento pode ser revisto depois do negócio
5	Consentimento da locadora para a mudança de titular	a transferência do equipamento	sem ele, o equipamento permanece com a locadora

O que isto significa para si: isto não é uma formalidade. Os dois primeiros pontos são os únicos dois documentos, de doze, que faltam no pacote, e ambos dizem respeito a dinheiro que se transferirá para o comprador junto com a empresa. A recusa em fornecê-los também é uma resposta, e fica registada no processo.

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

EM PORTUGUÊS	AO VENDEDOR, TAL COMO ESTÁ
Como se explica a diferença entre 240 000 € e a contabilidade entregue?	Comment expliquez-vous l'écart entre 240 000 € et les comptes déposés ?
Para onde foram os 12 700 € que não entraram na conta?	Où sont passés les 12 700 € qui ne sont pas arrivés sur le compte ?
Está disposto a liquidar o leasing antes do negócio?	Êtes-vous prêt à solder le crédit-bail avant la cession ?
Vai obter por escrito o acordo do senhorio sobre a mudança de titular?	Obtiendrez-vous par écrit l'accord du bailleur sur le changement de contrôle ?

O que isto significa para si: as perguntas estão escritas propositadamente na língua do vendedor — podem ser reenviadas tal como estão, sem saber francês. As duas primeiras perguntas são mais importantes do que as outras: a resposta a elas determina se se trata de uma diferença de terminologia ou de uma visão diferente do negócio.

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

ÁREA	ESTADO
Contabilidade, extratos, caixa — cruzados entre si	conferido em 29.08.2026
Registo de empresas, composição do capital, beneficiários	consultado em 29.08.2026
Processos de insolvência e decisões judiciais	consultado em 29.08.2026, sem registos
Listas de sanções	consultado em 29.08.2026, sem correspondências

ÁREA	ESTADO
Contrato de arrendamento, licenças, leasing, inventário de existências	conferido a partir dos documentos do pacote
Dívida fiscal	foi solicitado, aguarda-se resposta da fonte
Dívida a fornecedores	o vendedor recusou
Autenticidade dos documentos fornecidos	não analisada: cabe ao organismo emissor apurar

O que isto significa para si: «sem registos» **não é uma certidão** de que as dívidas não existem. Significa apenas a ausência de registo na fonte indicada, na data indicada. Além disso: todos os documentos foram aceites tal como fornecidos pelo vendedor, sem autenticação — um conjunto coordenado de falsificações passaria sem ser detetado, e isso é reconhecido abertamente.

19. O que permanece desconhecido para todos

- **Faturamento em numerário fora da caixa.** Não consta de nenhum documento. A diferença de 12 700 € pode ser compras, mas também pode ser isto — não é possível distinguir pelos papéis.
- **Se os clientes continuarão a vir com o novo proprietário.** Nenhum papel mostra isso.
- **A verdadeira razão da venda.** Não é apurada por nenhum documento.
- **Estado do equipamento.** A titularidade está confirmada pelo leasing e pelo inventário, o desgaste não: isso requer uma inspeção física.

O que isto significa para si: estes não são limites desta diligência, mas dos documentos em geral. O primeiro dos quatro pontos confirma-se com três noites de observação, o último com uma visita com um técnico. Ambos custam apenas tempo.

20. Próximos passos

1. Enviar ao vendedor as quatro perguntas da secção 17 — hoje.
2. Exigir os cinco documentos da secção 16 como condição para a assinatura.
3. Depois de obtido o consentimento do senhorio, voltar à secção 15: parte das retenções deixará de ser necessária.
4. Negociar o preço com base no intervalo de rendimento de 52 000 — 68 000 €, e não nos 70 000 € declarados.

O que isto significa para si: a ordem importa. O consentimento do senhorio e o consentimento da locadora custam zero euros e eliminam duas das cinco retenções. Devem ser obtidos antes da conversa sobre o preço, não depois.

21. Limites, responsabilidade, prazo de validade e tratamento dos documentos

Isto **não é uma auditoria**, nem uma avaliação do negócio, nem um parecer jurídico ou fiscal, nem uma recomendação de compra ou não compra. A decisão cabe ao comprador.

O **limite de responsabilidade** está limitado ao valor pago pelo relatório.

O **prazo de validade da camada rápida é de 7 dias**. As informações sobre dívidas, processos judiciais e ônus são válidas à data de obtenção. Se decorrerem mais de sete dias entre essa data e a assinatura, esses pontos devem ser pedidos novamente.

Tratamento dos documentos. Os ficheiros enviados são **conservados** durante 90 dias após a entrega do relatório e depois **eliminados**. Os nomes de terceiros, números pessoais e moradas de trabalhadores **não constam do relatório** — apenas valores, prazos e estados.

O que isto significa para si: o relatório mostra o que está registado nos documentos e nas fontes estatais num dia concreto. Não substitui um advogado no momento da assinatura do contrato nem garante o desfecho do negócio.

22. Anexo: fontes, datas, estado

FONTE	O QUE FOI OBTIDO	DATA	ESTADO
Pacote de documentos do vendedor	contabilidade, extratos, caixa, arrendamento, segurança social, leasing, inventário, estatutos	29.08.2026	recebido, 10 de 12 pontos
Registo estatal de empresas	denominação, SIREN, composição do capital, administradores, estado	29.08.2026	recebido
Boletim oficial de publicações obrigatórias	processos de insolvência, vendas anteriores do estabelecimento	29.08.2026	recebido
Registo predial	proprietário do imóvel	29.08.2026	recebido
Lista consolidada de sanções	correspondências para a empresa e os sócios	29.08.2026	recebido, sem correspondências
Certidão fiscal de dívida	valor da dívida	29.08.2026	a fonte existe, não se obteve resposta

O que isto significa para si: cada linha do relatório pode ser aberta e conferida de forma independente — a fonte e a data estão indicadas. Um relatório que não pode ser reconferido não vale nada.