# CARTILHA DE LOCAÇÕES COMERCIAIS ABF

ABF COMISSÃO DE SHOPPING CENTERS E PONTOS COMERCIAIS

Tendo a educação como parte de sua missão, a ABF – Associação Brasileira de Franchising, por meio da Comissão de Shoppings e Pontos Comerciais, elaborou esta **Cartilha de Locações Comerciais**. Além de educar, um segundo objetivo da entidade oficial do setor de franquias brasileiro com este trabalho é aproximar ainda mais seus associados da indústria de shopping centers, que caminha lado a lado com a do franchising.

Esta Cartilha é uma introdução a esse assunto que é de suma importância para as redes de franquias. Elaborada numa linguagem simples e didática, ela tem o papel de fornecer informações e orientações às equipes de expansão das empresas franqueadoras, para que se capacitem e se familiarizem com as questões jurídicas acerca das locações comerciais.

Outras questões relevantes também são abordadas neste material, tais como: a fase pré-contratual na locação de pontos comerciais em ruas e shoppings, o Contrato de Locação e suas especificidades e o Estudo de Viabilidade Técnico-Legal (EVTL).

Acreditamos que, por meio desta obra, colaboramos para o fortalecimento da relação ganha-ganha entre franqueadores e seus parceiros franqueados, unidos em prol do mesmo objetivo: criar e manter negócios sustentáveis e perenes.

Ao tratarmos de um tema atemporal, nosso intuito é fazer com que este material seja para você uma fonte de consulta permanente. Afinal, buscar as melhores oportunidades de negócios é essencialmente o que une franqueadores e franqueados.

Esta Cartilha foi elaborada sob a coordenação de Renata Boock Rouchou, coordenadora da Comissão de Shopping Centers e Pontos Comerciais. Agradecemos a colaboração especial de Daniel Cerveira, advogado e sócio do escritório Cerveira Advogados Associados, e Sanrlei Polini, engenheira civil, sócia-diretora da Sanrlei Polini Engenharia Consultiva. Nossos agradecimentos também, pelo apoio, a André Friedheim, presidente, e a Antonio (Tom) Moreira Leite, vice-presidente da ABF (gestão 2019-2020).

A você, caro(a) leitor(a), desejamos que este conteúdo lhe seja útil e esclarecedor.

***Comissão de Shopping Centers***
***e Pontos Comerciais da ABF***

# Índice

**Apresentação** ..... **4**

1. Definições ..... **5**

2. Fase pré-contratual – lojas de rua e shopping centers ..... **7**

3. Ação Renovatória de Contrato de Locação ..... **14**

4. Ação Revisional de Aluguel ..... **15**

5. Rescisão do Contrato de Locação ..... **16**

6. Outras modalidades imobiliárias de ocupação ..... **18**

7. EVTL - Estudo de Viabilidade Técnico Legal ..... **19**

# Apresentação

Esta Cartilha tem como objetivo transmitir informações relevantes e comuns aos contratos de locação das unidades franqueadas, bem como alertar os futuros locatários sobre a importância de uma avaliação criteriosa durante o processo de negociação de um ponto comercial.

*__Observação:__ sem prejuízo dos itens constantes da Cartilha, caberá aos futuros locatários fazer uma análise individual e particular de cada contrato que forem celebrar.

# 1. Definições

Seguem abaixo as definições dos termos utilizados nesta Cartilha:

**Aluguel**: remuneração do locador decorrente do uso do imóvel pelo locatário.

**Encargos locatícios**: são as verbas cobradas dos locatários, junto ao aluguel, como taxas, impostos, condomínio, seguro, entre outras.

**Fiscalização do faturamento da loja**: é praxe, no mercado, os lojistas estabelecidos em shopping centers ficarem contratualmente obrigados a permitir que os locadores fiscalizem os seus faturamentos brutos, para fins de apuração do aluguel percentual.

**Fundo de Comércio**: o Fundo de Comércio ou Empresarial é o conjunto de bens materiais (exemplos: estoque, equipamentos e instalações) e imateriais (exemplos: clientela, ponto comercial e marca) que formam o estabelecimento.

**Imóvel ou espaço**: área e eventual construção dadas em locação pelo locador em favor do locatário.

**Lei do Inquilinato**: os contratos de locação de imóveis urbanos, salvo exceções, são regulados pela Lei 8.245/91, conhecida como a Lei do Inquilinato. Nela, estão previstas as regras de proteção do fundo de comércio ou empresarial dos inquilinos dos imóveis não residenciais, desde que obedecidos alguns requisitos.



**Locação**: o contrato de locação caracteriza-se quando o locador cede a posse de bem móvel ou imóvel ao locatário, mediante o pagamento de um aluguel. Nesta Cartilha, o termo é utilizado exclusivamente para os bens imóveis urbanos, sujeitos aos ditames da Lei do Inquilinato.

**Locador**: pessoa física ou jurídica que cede de forma onerosa a posse do imóvel ao locatário.

**Locatário ou inquilino**: pessoa física ou jurídica que recebe a posse do imóvel concedida pelo locador.

**Ponto comercial**: local onde se encontra estabelecida a unidade franqueada.

**Prazo contratual**: período previsto para a vigência do contrato. Ele poderá ser determinado ou indeterminado. Nos contratos de locação verbais, presume-se que seja indeterminado.

***Shopping center***: um grupo de restaurantes e outros estabelecimentos varejistas que é planejado, desenvolvido, detido e gerido como propriedade única. Geralmente é oferecido estacionamento no local. O tamanho e a finalidade do shopping são geralmente determinados por características de mercado da área comercial atendida pelo centro de compras. As três principais configurações destes empreendimentos são os shoppings fechados, a céu aberto e híbridos[1].

***Tenant mix***: a lógica de um shopping center está no equilíbrio das ofertas de lojas, com o devido balanceamento das diversas modalidades e ramos de comércio dentro do empreendimento, conhecido por *tenant mix*[2].

[1] Definição segundo a tradução livre retirada do "ICSC´s Dictionary of Shopping Center Terms", Third Edition, publicado pelo International Council of Shopping Centers: "Group of retail restaurants and other commercial establishments that is planned, developed, owned and managed as a single property. On-site parking is usually provided. The center´s size and orientation are generally determined by the markets characteristics of trade área served by the center. The three main configurations of shopping centers área enclosed malls, open-air centers and hybrid centers".

[2] Nos termos do "ICSC´s Dictionary of Shopping Center Terms", entende-se tenant mix como: "The distribution of store types within a retail complex. The thypes and price levels of retail and service businesses within a shopping center".

## 2. Fase pré-contratual – lojas de rua e shopping centers

Durante a etapa de negociação do ponto comercial, competirá ao locatário vistoriar o imóvel e efetuar o estudo de viabilidade econômico-jurídica, além de negociar as cláusulas do futuro contrato de locação.

**Vistoria**: consiste em examinar o imóvel do ponto de vista arquitetônico e estrutural.

**Viabilidade jurídica**: abrange a realização das pesquisas de praxe e análise dos documentos respectivos. Exemplos: CRI - Certidão do Cartório de Imóveis, "Habite-se", Zoneamento e Legislação Local.

**Custo de ocupação**: para verificar o valor total do custo de ocupação do imóvel, entenda-se aluguel + encargos. Este custo deve ser compatível com o faturamento projetado da unidade franqueada.

**Índice de reajuste do aluguel**: apesar de não ser uma obrigação prevista em lei, é praxe os contratos de locação determinarem que os aluguéis sejam reajustados por meio de indexador e data-base definida.

**Luvas ou *Res Sperata***: as chamadas "luvas" ou *Res Sperata*, também conhecidas por outras denominações, são legais e dependem de negociação entre as partes. Normalmente, os locadores exigem o pagamento das "luvas" quando os contratos de locação são de 5 anos ou mais.

**Carência**: compete ao locatário negociar a carência no pagamento do aluguel e encargos para o período de reforma no imóvel, como é usual no mercado.

**Benfeitorias**: a Lei do Inquilinato estabelece que, salvo outra previsão estipulada no contrato de locação, as benfeitorias necessárias realizadas pelo locatário, mesmo que não autorizadas pelo locador, e as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. É comum os locadores exigirem em contrato que todas as benfeitorias não sejam indenizáveis e não permitam a retenção.

**Garantia**: o contrato de locação poderá ou não prever uma garantia em favor do locador, tais como: caução em dinheiro, fiança pessoal e seguro-fiança.

**Cláusula de vigência**: a inclusão da cláusula de vigência, prevista no artigo 8º da Lei do Inquilinato, assegura ao locatário o cumprimento do contrato, caso o imóvel seja vendido/alienado durante a sua vigência. Com a respectiva cláusula, o contrato de locação deverá então ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Direito de preferência**: a Lei do Inquilinato confere o direito de preferência ao locatário, na hipótese de o locador desejar vender o imóvel locado. Para ser possível anular eventual venda do imóvel sem a observância do direito de preferência, o contrato de locação deve estar averbado junto à sua matrícula.

**Cessão, sublocação e comodato**: a Lei do Inquilinato proíbe a cessão/transferência, sublocação e comodato do imóvel, sem prévia autorização do locador. Assim, eventuais operações desta natureza devem estar previamente permitidas no contrato de locação ou amparadas por autorização do locador em instrumento próprio.

**Multa rescisória**: a Lei do Inquilinato autoriza a rescisão antecipada e imotivada do contrato de locação por iniciativa do locatário, hipótese em que incidirá a multa rescisória em favor do locador ou, estando omisso no contrato o valor da multa, será devida a penalidade arbitrada pelo juiz. Como regra, os contratos também preveem penalidade para as hipóteses de infração contratual. Assim, cabe ao locatário negociar o valor da multa pela rescisão antecipada, ou eventual isenção, além da penalidade por infração contratual.

**Seguro obrigatório**: alguns locadores exigem a contratação de seguro por danos no imóvel por parte do locatário ou o seu reembolso. Importante verificar com antecedência a possibilidade de ser realizado o seguro exigido pelo locador e o seu custo, bem como lembrar de sempre renová-lo, com a finalidade de evitar a caracterização de infração contratual.



Quanto às unidades situadas em shopping centers, normalmente, os contratos de locação estão vinculados a outros documentos: Normas Gerais Regedoras, Regimento Interno, Estatuto da Associação de Lojistas etc.

Desta forma, recomenda-se ler cuidadosamente todos os anexos citados no contrato de locação, para que se tenha ciência de todos os compromissos assumidos após a sua assinatura. Vale ressaltar que em alguns empreendimentos as "normas gerais" prevalecem sobre o instrumento locatício principal, na hipótese de coexistirem cláusulas divergentes.

Embora os contratos de locação de espaços em shopping centers e seus documentos integrantes, em geral, sigam um padrão, cada empreendimento tem as suas próprias práticas e cláusulas. Abaixo, destacam-se os pontos principais e mais usuais nestes tipos de contratos:

**Aluguel mínimo e percentual**: normalmente são estabelecidas duas modalidades de aluguel mensal, prevalecendo o maior entre eles: (I) mínimo – valor fixo e reajustável; e (II) percentual ou variável – calculado através da aplicação de percentual predefinido sobre o faturamento da unidade. A sua delimitação depende do ramo de negócio do locatário. Em função do aluguel percentual, os contratos de locação obrigam o locatário a informar o seu faturamento e autorizam a sua fiscalização por parte da administração do *shopping center*.

**Comércio eletrônico**: cada shopping tem a sua política e canais relacionados à venda de produtos pela internet pelos seus locatários, bem como reflexo na apuração do aluguel percentual.

**Aluguel em dobro nos meses de dezembro**: de modo geral, os contratos de locação de shopping centers dispõem sobre a cobrança em dobro do aluguel mínimo no mês de dezembro. Existem também previsões contratuais em alguns empreendimentos de acréscimos no aluguel mínimo em outros meses.

**Encargos comuns**: além do aluguel mínimo, percentual e pagamento em dobro no mês de dezembro, o locatário de espaço em shopping center é responsável pelos encargos locatícios. Destaque para os encargos comuns, equivalentes ao condomínio, cuja finalidade é custear o funcionamento do centro de compras, através do rateio entre os lojistas. Cada espaço locado contribuirá com base no CRD - Coeficiente de Rateio de Despesas respectivo de seu espaço locado, o qual poderá ou não estar expresso no contrato de locação.

**Fundo de promoção**: outro encargo, normalmente mensal, previsto nos contratos de locação de espaço em shopping centers é o chamado fundo de promoção, que tem o objetivo de arrecadar valores para aplicar em campanhas e ações de marketing do centro de compras. Cada contrato de locação estabelecerá o valor do fundo de promoção ou o critério de sua apuração, sendo comum previsões sobre acréscimos em maio e dezembro.

**Despesas específicas**: os custos com energia, água/esgoto, IPTU, ar-condicionado, entre outros eventuais, são cobrados à parte do locatário, de acordo com os critérios aplicáveis (medidores, área etc.).

**Taxa de transferência**: é comum os contratos de espaços em shopping centers determinarem o pagamento de uma



taxa de transferência em favor do locador, na hipótese deste aprovar a cessão da locação pelo locatário a terceiro ou a transferência de metade ou mais das quotas sociais da pessoa jurídica locatária.

**Exclusividade territorial**: a maioria dos shopping centers, em seus contratos e anexos, exige de seus lojistas a exclusividade territorial na exploração de outro estabelecimento no mesmo ramo de atividade da loja instalada no respectivo centro de compras, geralmente, estabelece esta exclusividade com base em um raio definido em contrato, incluindo nesta proibição a abertura de unidades por outros franqueados.

**Atividades permitidas na loja**: é da natureza dos contratos de espaços em shopping centers limitar as atividades dos locatários, de modo a harmonizar o *tenant mix* do empreendimento. Neste sentido, cabe aos locatários cuidar para que seus contratos autorizem todas as atividades que serão exploradas no espaço locado.

**Especificações técnicas**: cabe à administração do centro de compras aprovar o projeto de instalação das lojas, bem como a sua execução. Além disso, é exigido dos locatários o cumprimento das regras internas do empreendimento sobre a instalação das lojas e manutenção dos equipamentos pelos locatários, as quais tratam de diversos pontos, como os equipamentos do ar-condicionado, exaustão, sistema de incêndio, entre outros.

**Mesas e cadeiras**: os locatários que necessitem de mesas e cadeiras fora do espaço comercial devem firmar seus contratos com a devida previsão ou formalizar a situação por meio de instrumento próprio.

**Aluguel nas renovações**: alguns empreendimentos adotam cláusulas em seus instrumentos locatícios que tratam de critérios para a fixação do aluguel nas renovações contratuais.

**Remanejamento**: alguns shopping centers incluem em seus contratos a obrigação do locatário de mudar a sua unidade franqueada de local dentro de empreendimento, dependendo de certos requisitos.

## 3. Ação Renovatória de Contrato de Locação

A Lei do Inquilinato prevê a chamada Ação Renovatória de Contrato de Locação, que tem como finalidade garantir a permanência do locatário no ponto comercial e assim proteger o seu fundo de comércio ou empresarial, independentemente da concordância do locador, através da renovação compulsória do contrato. Esta ação pode ser ajuizada pelos inquilinos que têm contratos com prazo de 5 anos ou mais, ou contratos somados por prazos determinados que atinjam 5 anos ou mais, independentemente do pagamento ou não de "luvas". É necessário ainda que o locatário esteja nos últimos 3 anos no mesmo ramo de atividade e tenha cumprido integralmente as obrigações contratuais.

Na ação renovatória, o locador não poderá exigir o (novo) pagamento de "luvas" e, salvo pactuação de acordo anterior entre as partes, o juiz é que fixará o valor do aluguel para o próximo período, após a realização de avaliação judicial pelo perito nomeado. Desta maneira, sem prejuízo de garantir a permanência do empresário no ponto comercial, a ação renovatória visa propiciar uma relação equilibrada, mediante a delimitação de um aluguel justo.

A ação renovatória deve ser ingressada de 1 ano a 6 meses antes do término do prazo do contrato de locação, sob pena do inquilino perder este direito.

Quanto ao procedimento, incumbe ao locatário negociar com antecedência a renovação de seu contrato. A propositura da ação é indicada de maneira preventiva para as situações em que a negociação não foi concluída a tempo, bem como nas hipóteses em que o locador se recusa a renovar o contrato ou impõe condições excessivas para tanto.

## 4. Ação Revisional de Aluguel

Após 3 anos de vigência do contrato ou da última alteração do valor do aluguel, tanto o locador, como o locatário, tem o direito de ajuizar a chamada Ação Revisional de Aluguel, cuja função é ajustar o locativo para a realidade de mercado.

Como ocorre na ação renovatória, o juiz é que determinará o novo valor do aluguel, depois de regular perícia, que deverá apurar qual é o valor justo do aluguel naquele momento, considerado os preços praticados no mercado, segundo as regras previstas nas normas técnicas aplicáveis.

Recomenda-se que, antes da propositura da ação revisional, seja feita uma pesquisa de mercado, para atestar que o aluguel esteja realmente acima do preço médio de mercado.

## 5. Rescisão do Contrato de Locação

O locador somente pode rescindir o contrato de locação por motivo de falta de pagamento ou outra infração contratual. O inquilino, ao contrário, está autorizado a fazê-lo, mesmo sem "justa causa", hipótese que a Lei do Inquilinato determina que ele pague a multa contratual estabelecida ou, sendo omisso o instrumento locatício, valor a ser arbitrado pelo juiz. A Rescisão do Contrato de Locação é ato formal e configura-se quando ocorre a devolução da posse do imóvel do locatário para o senhorio. Importante frisar que não basta o inquilino desocupar o espaço e avisar o locador. É necessário também que o recebimento da posse (ou "das chaves") seja registrado por meio de documento escrito a ser assinado e disponibilizado pelo locador (denominados: "Recibo de Entrega de Chaves", "Termo de Transmissão da Posse", "Distrato", "Instrumento de Rescisão" etc.).

Na hipótese do locador se recusar a fornecer o "Recibo de Entrega de Chaves", caberá ao inquilino ajuizar a ação de

consignação de chaves, visto que, como acima mencionado, não basta o envio de comunicação escrita ao senhorio para ser considerado formalmente rescindido o contrato de locação.

Em relação à multa rescisória, cumpre informar que o Poder Judiciário admite o questionamento e revisão de penalidades abusivas, bem como quando a avença estabelece a sua cumulação com punições, tais como aviso prévio, devolução de descontos, entre outras.

Vale esclarecer que, caso o locatário tenha elementos para tanto, é possível que a rescisão por sua iniciativa não acarrete no pagamento de multa. Ao contrário, dependendo do caso concreto, ele poderá justificar a rescisão em virtude de infrações cometidas pelo senhorio, bem como pleitear a devida reparação (indenização, multa etc.).

Do ponto de vista dos locadores, caso o inquilino se recuse a desocupar voluntariamente o imóvel, a única maneira de reaver a sua posse será por meio da competente ação de despejo.

Naquelas situações em que o locador justifica o desfazimento do pacto locatício em virtude do vencimento do seu prazo de vigência, a ação de despejo correspondente é a "por denúncia vazia", hipótese em que será aplicável pedido liminar para a desocupação em 15 (quinze) dias, desde que envolvendo locações de imóveis não residenciais e prestada a devida caução.

Quando o locador exige o encerramento da locação por força da inadimplência do inquilino no pagamento do aluguel e encargos, a medida judicial adequada é a "Ação



de Despejo por Falta de Pagamento". Nesta ação, é dado ao locatário o direito de purgar a mora e assim evitar o despejo. Vale informar que a purgação de mora deve ser realizada de maneira integral, com o acréscimo de todos os encargos moratórios, honorários advocatícios e custas processuais. A Lei do Inquilinato dispõe ainda que não será admitida a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores ao ajuizamento da ação de despejo.

A terceira e última hipótese de ação de despejo é "por infração contratual", a qual cabe ao locador comprovar que o seu inquilino cometeu infração grave ao contrato de locação.

## 6. Outras modalidades imobiliárias de ocupação

Impõe registrar que nem todos os contratos de locação de imóveis são regulados pela Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), no sentido de que, dependendo do caso concreto, a locação será regida pelo Código Civil. Vale salientar que a ação renovatória está prevista na Lei do Inquilinato, ou seja, somente as locações sob a égide do Código Civil não estão protegidas pela renovação judicial compulsória.

Além disso, as unidades franqueadas podem ser instaladas nas áreas "físicas" em bases diferentes da locação, por exemplo, através da aquisição da propriedade do imóvel, o comodato (empréstimo gratuito do bem), concessão pública etc.

Também existem discussões sobre a natureza de certas avenças e a aplicação ou não da Lei de Locações de Imóveis Urbanos, tais como a hipótese em que o franqueado ocupa espaço dentro de empresa e, em contrapartida pelo uso da área, concede descontos nos seus produtos comprados pelos funcionários da companhia, e nas situações em que o local onde se encontra a unidade franqueada é um bem público explorado comercialmente por sociedade de economia mista ou concessionária (por exemplo, terminais urbanos de transporte e espaços em aeroportos).

Registre-se que a concessão pública cuida de um contrato administrativo firmado com o ente público, em consequência de licitação efetuada (por exemplo, nas ocupações de espaços em aeroportos administrados pela Infraero). De outro lado, existem as situações em que a unidade franqueada é instalada em bem público explorado comercialmente por agente privado concessionário. Nestas hipóteses, o contrato celebrado pelo franqueado e o concessionário será de direito privado e a sua natureza dependerá dos elementos incidentes no caso concreto.

## 7. EVTL - Estudo de Viabilidade Técnico-Legal

Você identificou o ponto comercial ideal para seu negócio. E, agora, qual o próximo passo? Nossa dica é para que você contrate uma empresa ou profissional especializado na legislação urbana para elaborar o EVTL.



## E o que é o EVTL

O EVTL (Estudo de Viabilidade Técnico-Legal) define os parâmetros legais a serem seguidos na compra ou locação de imóveis, bem como quais os passos necessários para regularizar o imóvel ou uma atividade que será implantada de acordo com a legislação urbana local vigente, dando base para a definição das próximas ações a serem tomadas pelos investidores.

Em outras palavras, o EVTL vai orientar a viabilidade da instalação da atividade no local de interesse e indicar parâmetros para reforma ou construção.

**Qual a importância do EVTL?**

- Redução de riscos na compra ou locação, por meio da investigação de problemas documentais que o imóvel possa ter;

- Redução de riscos de investimento, uma vez que você terá conhecimento sobre o que pode ser construído ou reformado e como pode ser feito;

- Planejamento de investimento em obras complementares, medidas mitigadoras e prazo médio de aprovação, envolvendo legislações municipais, estaduais e federais;

- É possível avaliar pendências financeiras no imóvel perante os órgãos públicos;

- Você terá confirmação de que o exercício de sua atividade é permitido naquele endereço de acordo com a lei; e

- É possível ver com clareza o tempo necessário para passar por todas aprovações e licenciamento necessários para seu negócio.

**E quais são os documentos necessários para realização deste estudo?**

A documentação necessária para o estudo aqui mencionada é uma orientação. Ela deve ser obtida junto ao proprietário do imóvel ou administração, lembrando que não é necessário obter 100% dos documentos para o estudo. Porém, quanto mais documentos reunidos, melhor será o resultado do estudo. A segunda via de alguns deles pode ser solicitada junto aos órgãos públicos, quando o proprietário/administração não possuir. Mas isso certamente leva tempo e investimento.

**Terreno**:

- IPTU com informações cadastrais;

- Matrícula atualizada do registro de imóveis;



- Levantamento planialtimétrico cadastral, contendo levantamento arbóreo completo e o cadastro de todas as interferências encontradas;

- Estudo preliminar de contaminação do solo;

- Indicação da ocupação pretendida com site plan (se houver); e

- Certidão do Uso e Ocupação do Solo (se a cidade emitir).

**Construção existente isolada**:

- IPTU com informações cadastrais;

- Matrícula atualizada do registro de imóveis;

- Projeto aprovado pela prefeitura, com respectivo alvará de construção;

- Auto de conclusão (habite-se/aceite-se), de acordo com o projeto aprovado;

- Projeto aprovado junto ao corpo de bombeiros e respectivo Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou documento equivalente;

- Projeto de acessibilidade da edificação com aprovação, quando o município assim exigir; e

- Certificado de Manutenção de Segurança, quando o município assim exigir.

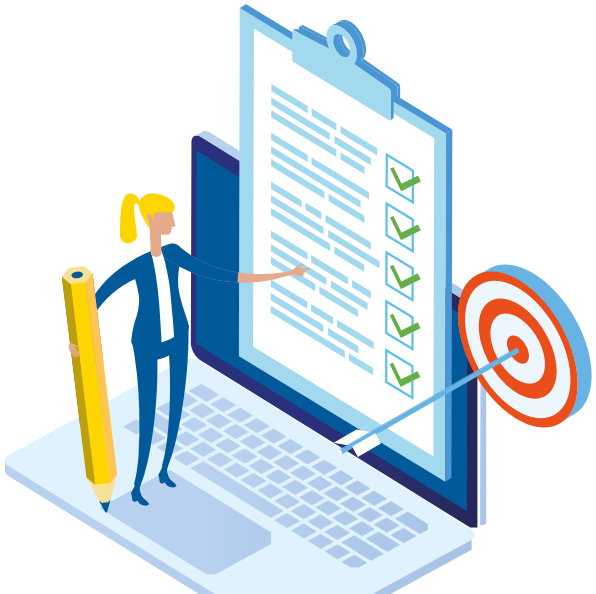
**Condomínio ou shopping**:

- IPTU com informações cadastrais;
- Matrícula atualizada do registro de imóveis;
- Projeto aprovado pela prefeitura com respectivo alvará de construção;
- Auto de conclusão (habite-se/aceite-se) de acordo com o projeto aprovado;
- Projeto aprovado junto ao corpo de bombeiros e respectivo Auto de Vistoria de Corpo de Bombeiros (AVCB) ou documento equivalente;
- Projeto de acessibilidade da edificação com aprovação, quando o município assim mais espaço exigir; e
- Certificado de Manutenção de Segurança, quando o município assim exigir.

Resultado básico que você pode obter do estudo de viabilidade

**Obs: as nomenclaturas aqui utilizadas podem sofrer pequenas alterações, de acordo com o município.**

A análise dos documentos deve acordar com as legislações vigentes no município.





**Terreno**:

Nesta modalidade, o investidor procura um terreno para empreender a sua construção, podendo ser vazio ou com construções antigas demolidas para dar espaço a uma nova construção. Além do fluxograma de aprovações, será possível obter:

- Zoneamento;
- Atividades permitidas para o local;
- Levantamento de débitos municipais, estaduais ou federais;
- Potenciais construtivos permitidos por lei (recuo, TO - Taxa de Ocupação, CA - Coeficiente de Aproveitamento, gabarito, TP - Taxa de Permeabilidade, vagas de estacionamento exigidas para carros, motos e vagas acessíveis, área de embarque e desembarque e horário de funcionamento permitido);
    - Possibilidade de unificação ou desdobro de lotes, se houver interesse do investidor;
    - Levantamento para saber se a área é cadastrada como contaminada nos órgãos ambientais ou não;
    - Levantamento de existência de desapropriação ou melhoramento viário previsto para o local;

- Verificação de existência de imóvel ou bairro protegido por órgãos de patrimônios culturais e/ou ambiental que, por vezes, pode reduzir os parâmetros construtivos;

- Levantamento do cadastramento no estado da existência de corpos d`água, Área de Preservação Permanente (APP) ou Área de Proteção Ambiental (APA) existente no terreno;

- Disponibilidade de rede de água, esgoto, gás e energia, para posterior pedido de diretrizes;

- Avaliação do sistema viário existente e o possível impacto do empreendimento, com orientação ao projeto e possíveis medidas mitigadoras exigidas pelo poder público;

- Avaliação da possibilidade de supressão de vegetação, compensação exigida, onde compensar, forma e tempo de aprovação;

- Verificação da necessidade de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) do empreendimento, de acordo com o porte e impacto que possa gerar ao entorno; e

- Penalidades previstas para o não cumprimento da legislação local.



**Construção existente isolada**:

Aqui nos referimos a construções independentes, portanto com documentação e aprovações também independentes. Além do fluxograma de aprovações, será possível obter:

- Zoneamento;

- Atividades permitidas para o local;

- Verificação da documentação existente do imóvel de forma a garantir sua regularidade;

- Potenciais construtivos permitidos por lei (recuo, TO - Taxa de Ocupação, CA - Coeficiente de Aproveitamento, gabarito, TP - Taxa de Permeabilidade, vagas de estacionamento exigidas para carros, motos e vagas acessíveis, área de embarque e desembarque, horário de funcionamento permitido;

- Verificação de contaminação ou potencial de risco de estar contaminado;

- Existência de débitos municipais (multas e IPTU);

- Análise da possibilidade de reforma e adaptação à acessibilidade e segurança, de acordo com a legislação vigente;

- Informação sobre o anúncio/ publicidade, permitido de acordo com a lei;

- Verificação da possibilidade de reforma com ou sem aumento de área;
- Verificação de atendimento aos parâmetros urbanísticos, de acordo com a legislação local vigente; e
- Penalidades previstas para não cumprimento da legislação local.

**Condomínio ou shopping**:

Em shopping centers e condomínios, normalmente a responsabilidade de obtenção dos principais documentos é da administração. Em alguns municípios, será exigida também a atualização da loja ocupada. Devendo o usuário atualizar projetos e obter licenças, ele será orientado pelo EVTL. Além do fluxograma de aprovações, será possível obter:

- Zoneamento;
- Atividades permitidas para o local;
- Verificação se a área locada está aprovada perante os órgãos públicos; e
- Verificação da documentação existente do imóvel, de forma a garantir sua regularidade. Caso o condomínio/shopping esteja com a documentação irregular, a loja/estabelecimento pode ser impedida(o) de obter suas licenças.



**Para estimativa de riscos, você pode perguntar a seu consultor:**

- É permitido o início de obras após protocolo do alvará de reformas ou construção? Quanto tempo depois?
- É possível efetuar comunicação de pequena reforma/reparos? Quais itens posso reformar, sem necessidade de alvará da prefeitura? (alvenaria, drywall etc.)
- É permitido o início das atividades após protocolo do alvará de funcionamento? Se sim, quanto tempo depois? Se não, qual a penalidade de operar com alvará de funcionamento em andamento?
- Qual o tempo previsto para deferimento/obtenção do Alvará de Funcionamento ou Alvará de Construção/Reforma e para todas as licenças necessárias ao seu projeto?
- É permitido a instalação logo após o protocolo? Quanto tempo depois?
- Qual o tempo previsto para deferimento/obtenção do Alvará de Publicidade?
- Quais os riscos e penalidade por não aguardar o prazo?

**Legislação básica que deve ser consultada em cada município.**

- Plano Diretor do município;
- Legislação de Uso e Ocupação do Solo;
- Código de Obras e Edificações;
- Legislação sobre acessibilidade;
- Legislação sobre segurança e combate a incêndio;
- Código tributário do município;
- Legislação sobre elevadores e plataformas;
- Código sanitário e suas aplicações;
- Legislação sobre anúncios/letreiros/publicidade; e
- Legislação específica quanto à atividade pretendida.

**EVL - ESTUDO DE VIABILIDADE LEGAL - Conclusão e Históricos**

| | | | |
|---|---|---|---|
| NOME DO PROJETO | | DATA SOLICITAÇÃO | |
| | | DATA DE ENTREGA | |
| NOME DO SOLICITANTE | | | |
| ENDEREÇO | | BAIRRO | |
| CIDADE | | ESTADO | |

| CONCLUSÃO GERAL | GO /NO GO |
|---|---|
| | ☐ Não |
| | ☐ C/Restrições |
| | ☐ Sim |

*O material foi desenvolvido considerando a legislação vigente na data de sua solicitação, devendo qualquer adequação da edificação ser executada somente após a aprovação dos respectivos órgãos, bem como a instalação da atividade.*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| DOCUMENTAÇÕES FORNECIDAS | IPTU | MATRÍCULAC | ERTIDÕES | KMZ (Google Earh) | PLANTAS (DWG/PROJ APROV) |
| | | | | | |
| ÁREAS (m²) | IPTU | MATRÍCULAC | ERTIDÕES | QUADRA FISCAL | PLANTAS (DWG/PROJ APROV) |
| | | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| TIPO | IMÓVEL DE USO EXCLUSIVOC | ONDOMÍNIO/ PRÉDIO/ CENTRO EMPRESARIAL/ SHOPPING | IMÓVEL PRÓPRIO OU LOCADO |
| | | | |

HISTÓRICO DA(S) EDIFICAÇÃO(S)

FOTO AÉREA - GOOGLE EARTH / MAPA DE ZONEAMENTO

| | | | |
|---|---|---|---|
| REGULARIDADE: A edificação existente está regular perante a prefeitura? | | Como proceder para regularizá-la? | |
| ATIVIDADE PRETENDIDA | | | |
| CATEGORIA DE USO | | | |
| LARGURA DA VIA | | | |
| ATIVIDADE PERMITIDA? RECOMENDA-SE A INSTALAÇÃO? | | | |

**RESTRIÇÕES URBANISTICAS**

| ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA (m²) | ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²) | ÁREA MÁXIMA DO LOTE (m²) |
|---|---|---|
| | | |

| ZONA DE USO | CA | TO | Taxa de Perm. | Qta Ambiental | Gabarito de Altura | Recuos | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | min / bás / máx | máx | mín. | Mín. | máx. | frontal | Lateral/Fundos |
| | | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RESTIÇÃO DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO | IPHAN | | CONPRESP | | CONDEPHAAT | |
| OUTRAS RESTRIÇÕES | MELHORAMENTO | | ÁREA CONTAMINADA | | OP. URBANA | |
| | PENDÊNCIAS FINANCEIRAS: | | | | | |
| | OUTROS: | | | | | |

| VAGAS PARA ESTACIONAMENTO (Quantidade/ Dimensão mínima) | | | | | | | PERMEABILIDADE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Automóveis | Carga/ Descarga | Motos | Deficientes | Idosos | Bicicletas | Vestiários | Res. Águas pluviais |
| | | | | | | | |

ANÚNCIO

PROCESSOS PARA O IMÓVEL

PROPRIEDADE DO IMÓVEL

**DOCUMENTAÇÃO A SER OBTIDA**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Anuência - Conpresp | | Prazo estimado: | |
| Anuência - Condephaat | | Prazo estimado: | |
| Alvará de aprovação e execução de edificação nova | | Prazo estimado: | |
| Comunicação de pequenas reformas/ Comunicação de reparos | | Prazo estimado: | |
| Regularização com Reforma para Demolição de área Irregular | | Prazo estimado: | |
| Auto de Conclusão | | Prazo estimado: | |
| Termo de Ajuste de Conduta - DECONT | | Prazo estimado: | |
| Aprovação de projeto de combate à incêndio | | Prazo estimado: | |
| AVCB | | Prazo estimado: | |
| Alvará de Funcionamento | | Prazo estimado: | |
| Alvará de Publicidade - Conpresp | | Prazo estimado: | |
| Atualização de matrícula junto ao CRI | | Prazo estimado: | |
| Alvará sanitário | | Prazo estimado: | |

***Os prazos informados no estudo são apenas estimativas de nossa equipe técnica considerando a apresentação da documentação completa e nenhuma intercorrência durante o andamento dos processos. Desta forma, resaltamos que a aprovação dos processos é de total responsabilidade dos órgãos públicos.***

ABF ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE FRANCHISING