

## **TVL - Termo de Viabilidade de Localização**

### **DÚVIDAS FREQUENTES**

#### **I – Quanto à análise do processo**

##### **1. O que é TVL?**

É um Termo de Viabilidade de Localização emitido pela SUCOM quando a(s) atividade(s) solicitada(s) é (são) permitida(s) no local.

##### **2. Por que preciso tirar um TVL para abrir a minha empresa?**

Porque é através da análise da viabilidade, com base na Lei Municipal de Ordenamento do Uso e de Ocupação do Solo – LOUOS e no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU do município, que é possível saber se uma atividade pode ser exercida no local requerido. Em sendo permitido, o TVL será Deferido, caso contrário, ou seja, não sendo permitido, o TVL será Indeferido.

Por este motivo, o TVL é o pré-requisito para legalização de uma empresa e, conseqüentemente, para obtenção do Alvará de Funcionamento, e do CNPJ.

##### **3. O que é CNAE?**

Trata-se de um código utilizado para a Classificação Nacional de Atividades Econômicas, adotado pelas três órgãos, Municipal, Estadual e Federal, visando à unificação da linguagem entre os órgãos.

##### **4. Quando solicitar o TVL, devo informar apenas a atividade principal?**

Não, deve informar todas as atividades que a empresa desenvolve (ou desenvolverá), ou seja, a principal e as secundárias.

##### **5. Como é calculado o valor do TVL?**

É calculado com base no Código Tributário e de Rendas do Município publicado anualmente pela SEFAZ, por se tratar de uma taxa municipal referente à licença de localização – TLL.

##### **6. O que é Escritório Virtual?**

É uma empresa que abriga outras empresas no seu endereço comercial. Para isto, a empresa pretendente contrata o escritório virtual e passa a usar seu endereço comercial como endereço de sua própria empresa.

##### **7. A atividade de Comércio pode funcionar em Escritório Virtual?**

Não, apenas atividades de Prestação de Serviços.

##### **8. Por que tenho que informar a área no requerimento?**

A Viabilidade de Localização é analisada através de dados essenciais como endereço e o tipo de imóvel, sua localização no mapa, atividades que serão desenvolvidas, e área utilizada. De acordo com a área uma atividade é enquadrada em determinado grupo de uso, permitido ou não no local, ou seja, trata-se de uma informação extremamente importante para a análise.

##### **9. A área ocupada pela minha empresa influi no valor da taxa?**

Em alguns casos poderá interferir, pois a mesma atividade, a depender da área ocupada, poderá ser enquadrada em grupos de uso diferentes, o que poderá alterar o valor da taxa.

## **TVL - Termo de Viabilidade de Localização**

### **DÚVIDAS FREQUENTES**

#### **10. Por que é importante localizar corretamente o imóvel no mapa anexo ao requerimento?**

Além de permitir que a vistoria seja realizada na primeira visita, a localização correta viabiliza a análise, vez que a localização indica/define a zona, a via, distância em relação a outros usos e vias e a incidência de leis e decretos naquele local.

Uma atividade pode ser Deferida para um imóvel e Indeferida para outro que esteja do outro lado da rua, por exemplo.

#### **11. Quando o endereço do IPTU ou da conta da Água/Telefone/Luz for diferente do endereço colocado no meu TVL?**

A SUCOM não exige a apresentação de cópia de contas de Água/Telefone/Luz nem do IPTU para a análise do processo, que é feita com base nas informações dadas pelo Requerente. O vistoriador pode, em vistoria no local, identificar que o endereço informado não está igual ao endereço real do logradouro. Neste caso, como a análise é feita com base na localização do imóvel, convidamos o Requerente para informar sobre a diferença identificada, ficando a critério dele a continuidade ou não do processo.

O requerente será convidado a apresentar a Certidão de Endereço do Imóvel emitida pela Fundação Mário Leal Ferreira, quando houver divergência entre o endereço colocado no TVL, confirmado pela vistoria, e demais documentos da empresa.

#### **12. Quando o TVL é Provisório?**

O TVL é concedido provisório quando não atende totalmente às exigências da legislação como, por exemplo, quantidade de vagas para estacionamento, distância para via de hierarquia superior, ou o imóvel é de uso comercial ou misto, sem habite-se.

#### **13. O que é TVL Pré-Operacional?**

É o TVL concedido por 03 (três) meses para imóveis em construção ou reforma, com o devido alvará, que ainda não possuem o Habite-se. O TVL Pré-Operacional não permite a obtenção do alvará de funcionamento, apenas o CPNJ.

#### **14. Que tipos de estabelecimentos não podem ser instalados próximos a áreas residenciais?**

Estabelecimento que, de acordo com a lei, são incompatíveis com o uso residencial, a exemplo de postos de gasolina, fábricas, serralheria, marcenarias de grande porte, lava-jato e oficinas de grande porte.

#### **15. Que tipos de estabelecimentos não podem ser instalados próximos a hospitais?**

Postos de gasolina, oficinas, academia de ginástica e cursos de grande porte, outros hospitais, atividades geradoras de ruídos. Estabelecimentos desse tipo devem manter uma distância de, no mínimo, 50 metros dos hospitais.

#### **16. É possível que uma ou mais atividades sejam INDEFERIDAS em um processo?**

O Requerente pode entrar com várias atividades, porém não necessariamente todas as atividades podem ser deferidas ou permitidas no local solicitado. Nestes casos, a SUCOM convida o Requerente para dar ciência de que o TVL será liberado apenas com as atividades deferidas, ressaltando que ele tem a opção aceitar ou não o TVL.

#### **17. Depois de um TVL liberado e retirado, se eu precisar incluir qualquer atividade, vou pagar por ela?**

Para inclusão de qualquer atividade em um TVL já retirado pelo requerente, sendo a nova atividade permitida, será gerado um novo DAM com o valor da atividade incluída o que representa um novo pagamento.

## **TVL - Termo de Viabilidade de Localização**

### **DÚVIDAS FREQUENTES**

**18. Se minha atividade exigir vagas de estacionamento e eu não dispor das vagas ou ainda, se as vagas que eu possuir não forem suficientes, o que devo fazer?**

O Requerente pode identificar uma área distante até 400m de sua atividade e firmar um contrato de locação com o proprietário da área para utilização do espaço. Uma cópia do contrato deverá ser apresentada para anexar ao processo.

**19. É permitida a atividade de uma baiana de acarajé dentro do condomínio fechado em que eu moro?**

A permissão para essa atividade dentro do condomínio é de responsabilidade única do condomínio. Não é responsabilidade da SUCOM fiscalizar a atividade, classificada como comércio informal que funciona em área privada de condomínio.

**20. Se na minha rua há quatro estabelecimentos comerciais do mesmo ramo que eu pretendo montar, por que o meu pedido foi negado?**

Certamente houve uma justificativa dentro das leis que regulam a ocupação do solo do município. A cidade é toda dividida por zonas. Há zonas residenciais, industriais, para comércio e serviços. Pode ocorrer de duas construções, mesmo localizadas na mesma rua, estarem situadas em zonas diferentes, podendo ser permitida a implantação de uma atividade comercial em uma e não na outra.

O zoneamento da cidade é feito com base na LOUOS e também no PDDU do município. Em alguns casos, pode acontecer do zoneamento da cidade sofrer alterações complementares relacionadas às novas exigências da lei. Assim, construções já existentes e que já tinham liberação para exercer determinada atividade permanecem no local, enquanto as novas solicitações serão obrigadas a obedecer às normas mais recentes da legislação.

**21. Por que eu não posso colocar um estabelecimento comercial na minha casa, já que a que fica ao lado é um ponto comercial?**

Existe uma lei que regula o funcionamento de microempresas em residência, a Lei da Microempresa (Lei 4907/94). Qualquer atividade desenvolvida na residência de seus titulares (imóvel multiresidencial), ainda que permitida pela LOUOS/PDDU, deve estar contemplada na Lei da Microempresa. Certas atividades comerciais são permitidas em imóveis residenciais, a exemplo de escritórios de contabilidade, assessoria, consultoria, representação comercial e atelier de costura, e outras não, como oficinas mecânicas, farmácias e fábricas. Em se tratando de imóvel multiresidencial, a permissão será passível de liberação desde que ATA da reunião do condomínio com a aprovação dos moradores para a atividade solicitada seja apresentada pelo requerente.

**22. O que é uma via Local?**

O conjunto de ruas forma o sistema viário da cidade. De acordo com a carga de trânsito, a largura e suas funções, as ruas podem ser classificadas em: arteriais, coletoras e locais. A via local é uma rua mais tranquila que serve basicamente para circulação das pessoas que vivem naquele local ou dão acesso a áreas restritas.

**23. Como é medida e distância da via local para uma via superior?**

É medida ao longo dos eixos das vias que articulam o terreno com a via considerada.

**24. Que atividade é permitida em via Local?**

Tratando-se de Via Local em Zona Residencial, apenas são permitidas sem restrições, atividades de apoio ao uso residencial como mercadinho (até 250 m<sup>2</sup>), armazém, açougue, padaria e farmácia de pequeno porte (até 70m<sup>2</sup>) e alguns usos institucionais como creche e ensino fundamental até o 5º ano.

## **TVL - Termo de Viabilidade de Localização**

### **DÚVIDAS FREQUENTES**

#### **25. Quais são os convites mais comuns?**

- a) Anuência dos Moradores;
- b) Atestado da Concessionária que instalou a Central de Gás ou ART do Responsável Técnico para atividades que utilizem CENTRAL DE GÁS como Restaurantes;
- c) Alvará de Construção, quando for constatado pelo Vistoriador da SUCOM que o imóvel está sendo, ou foi, ampliado/reformado;
- d) Alvará de Reparos Gerais, quando for constatado pelo Vistoriador da SUCOM que o imóvel está passando ou passou, por Reparos Gerais (troca de piso, revestimento de paredes e obras destinadas exclusivamente a conservar e estabilizar a edificação, que não implique na alteração das dimensões dos espaços);
- e) Alvará de Funcionamento ou TVL da uma outra Empresa, se a empresa solicitante utilizar parte de uma área ocupada por uma empresa que já esteja funcionando;
- f) Habite-se, para novas construções ou imóveis reformados/ampliados;
- g) Termo de Conclusão de Instalação de Equipamentos Contra Incêndio e Pânico, para imóveis com área superior a 750m<sup>2</sup>, que não possuem Habite-se. Antes do Termo, porém, o requerente deverá entrar com o processo de Licença para Instalação de Equipamentos de Proteção Contra Incêndio e Pânico.

Nos itens "c" e "d", se o requerente possuir TVL e solicitar qualquer outro serviço inerente a Atividade, a existência de obras de Reparos Gerais ou Ampliação/Reforma pode ser constatada a partir da observação da vistoria realizada no processo anterior, portanto, é importante que qualquer intervenção que envolva "obra" no imóvel do Requerente seja solicitada a devida licença previamente a SUCOM.

#### **26. Quando a SUCOM exige a Anuência dos Moradores?**

Quando a atividade solicitada não é compatível com o uso residencial existente no entorno, (segundo a Lei de Ordenamento do Uso do Solo), mas há possibilidade de concessão do TVL provisório, desde que os moradores mais próximos concordem com o funcionamento da atividade.

#### **27. Bar é permitido em qualquer lugar?**

Bar com área até 70 m<sup>2</sup> é permitido em qualquer zona da cidade, exceto área industrial. A partir de 71 m<sup>2</sup> só poderá ser liberado com acesso por via local em zona residencial se estiver localizado a uma distância máxima de 50 m de via com hierarquia superior.

#### **28. Meu vizinho tem uma produção caseira de artigos de padaria e a fumaça me incomoda. Como faço para saber se a atividade dele está regularizada?**

#### **29. Meu vizinho abriu um ateliê de pintura na casa dele. Ele dá aulas nos dois turnos e o cheiro das tintas e solventes me incomodam. A SUCOM pode me ajudar a resolver o problema?**

O Requerente deve fazer uma denúncia para que a equipe técnica da superintendência verifique se há irregularidades na atividade exercida pelo seu vizinho. Os fiscais irão verificar se ele possui o TVL e o ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO para exercer a atividade que está sendo desenvolvida no local.

#### **30. Quais atividades necessitam Licença Ambiental?**

Atividades que geram resíduos ou impacto ambiental, tais como restaurante ou pizzaria que utilize forno à lenha/carvão, serralheria, funilaria, pintura em veículo, lava jato, atividades industriais, etc.

#### **31. Posso expor minha mercadoria na frente da minha loja?**

Não é permitido expor mercadoria em área externa da loja mesmo se tratando de área de recuo do imóvel.

## **TVL - Termo de Viabilidade de Localização**

### **DÚVIDAS FREQUENTES**

#### **32. Se a vistoria for em minha loja e eu estiver reformando, posso ser notificado(a)?**

Sim, pois para a realização de qualquer obra deverá ser solicitada licença a SUCOM.

#### **33. Quando devo solicitar uma Revisão de TVL?**

Quando quiser corrigir/alterar a razão social ou corrigir número de sala / incluir outro numero de sala , quando instalados no mesmo prédio.

#### **34. Quando devo solicitar Inclusão de Atividade?**

Quando precisar incluir alguma atividade, esclarecendo que antes que a nova atividade seja incluída, será feita uma nova análise, como em um novo processo. A existência de um TVL válido não implica no deferimento de todas as atividades solicitadas posteriormente.

#### **35. Se eu mudar de sala no mesmo prédio devo solicitar uma Revisão ou um novo TVL?**

Se for no mesmo prédio, basta solicitar a Revisão de TVL, informando no campo Justificativa/Observação do Requerimento a informação que quer alterar.

## **II – Quanto aos serviços disponibilizados no site da SUCOM**

**Emissão de TVL cancelado:** para TVL emitido a no máximo 01 (um) ano.

**Viabilidade:** para estabelecimentos que não possuem TVL ou estabelecimentos que sofreram mudança de endereço. Em caso de deferimento será cobrada a taxa referente à atividade de maior valor.

**Revisão:** alteração razão social, complemento, bairro, inclusão do código CNAE para TVL enquadrados apenas com a TLL, exclusão de atividade (caso **não** seja necessário incluir outra(s) atividade(s)). O número do TVL será mantido e não haverá pagamento da taxa de atividade.

**Inclusão de Atividade:** inclusão de qualquer atividade que não conste no atual TVL (dentro do prazo de validade). Em caso de deferimento, será gerado um novo DAM cobrando a taxa referente à atividade incluída de maior valor.

**Renovação:** renovação do prazo de validade do atual TVL. Caso haja necessidade de alteração que implique em inclusão de atividade, discriminar no campo OBSERVAÇÕES / JUSTIFICATIVA. Em caso de deferimento, será gerado um novo DAM cobrando a taxa referente à atividade de maior valor.

**Renovação Automática:** renovação do prazo de validade do atual TVL, sem alterar qualquer informação do mesmo. Será cobrada a taxa referente à atividade de maior valor.

**Reconsideração:** solicitação de nova análise para processos indeferidos, desde que tenha algum fato novo como argumento.

### **Informações importantes**

O campo OBSERVAÇÕES / JUSTIFICATIVA do requerimento padrão é destinado a:

- Justificar o pedido de Reconsideração de Despacho
- Informar as alterações que deverão ser feitas no TVL, quando o serviço for Revisão
- Informar o número do TVL do escritório virtual, se for o caso.
- Informar atividades a serem excluídas
- Informar a especificação das atividades enquadradas como "outros tipos de comércio/serviços"
- Registrar qualquer informação / solicitação que possa auxiliar a análise do processo

## TVL - Termo de Viabilidade de Localização

### DÚVIDAS FREQUENTES

#### III – Quanto ao Tipo de Unidade X Forma de Atuação a análise do processo

##### UNIDADE PRODUTIVA

Quando forem exercidas atividades de produção ou venda de bens e/ou serviços destinados a terceiros. O campo deverá ser preenchido com o(s) código(s) referente(s) à(s) forma(s) de atuação da atividade, conforme tabela abaixo:

<b>Formas de Atuação da Unidade Produtiva</b>		
01	Correio	Atividades exercidas com oferta / compra / contratação por correspondência escrita: venda por catálogos, portfólios, encomendas, malotes, etc., independente do veículo usado na entrega do produto ou serviço.
02	Em Local Fixo Fora da Loja	Atividades exercidas em local fixo, mas fora do local / prédio / sede: quiosques, etc., cujo endereço não coincide com o endereço do estabelecimento.
03	Estabelecimento Fixo	Atividades exercidas em local / prédio determinado, em imóvel, cujo endereço coincide com o endereço do estabelecimento.
04	Internet	Atividades exercidas via internet.
05	Máquinas Automáticas	Atividades exercidas com uso de máquinas automáticas / eletrônicas: máquinas de bebidas, de variedades, auto-serviço, etc.
06	Porta a Porta e Postos Móveis	Atividades exercidas com o deslocamento físico (pessoal) do prestador / vendedor diretamente para os domicílios físicos ou jurídicos dos clientes: vendas diretas e pessoais, etc.
07	Televendas	Atividades exercidas com oferta / compra / contratação por telefone.

##### UNIDADE AUXILIAR

Quando a atividade servir apenas à própria empresa, exercendo exclusivamente funções de apoio administrativo ou técnico, voltadas à criação das condições necessárias para o exercício das atividades operacionais dos demais estabelecimentos, não desenvolvendo atividade econômica de produção ou de venda de bens e/ou serviços. O campo deverá ser preenchido com o código (apenas um) que indique o tipo de unidade auxiliar, conforme tabela abaixo:

<b>Tipo de Unidade Auxiliar</b>		
01	Almoxarifado	Estabelecimento onde a empresa armazena artigos de consumo para uso próprio.
02	Centro de Processamento de Dados	Uso exclusivo da empresa, para realização de atividades na área de informática geral.
03	Centro de Treinamento	Uso exclusivo da empresa, para realização de atividades de capacitação e treinamentos de recursos humanos.
04	Depósito Fechado	Estabelecimento onde a empresa armazena mercadorias próprias destinadas à industrialização e/ou comercialização, no qual não se realizam vendas.
05	Escritório Administrativo	Estabelecimento onde são exercidas atividades meramente administrativas.
06	Garagem	Para estacionamento de veículos próprios, uso exclusivo da empresa.
07	Oficina de Reparação	Estabelecimento onde se efetua manutenção e reparação exclusivamente de bens do ativo fixo da própria empresa.
08	Ponto de Exposição	Local para exposição e demonstração de produtos próprios, sem realização de transações comerciais.
09	Sede	Administração central da empresa, presidência, diretoria.
10	Unidade de Abastecimento de Combustível	Exclusivamente para uso pela frota própria.