



**CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL**  
**PROCESSO DATAGED Nº 70/2020**

<b>Nº Consulta Sistema</b> FOR2020291975	<b>Nº Consulta CELIF</b> 0103/2020	<b>Data da Análise</b> 15/01/2020	<b>Localização Cartográfica</b> 60-298-205-1
<b>Inscrição IPTU</b> 8322473	<b>Área Total do Terreno</b> 5.749,20	<b>Área Construída</b> 3.056,36	<b>Área do Estabelecimento</b> 3.056,36

<b>6 (SEIS) ATIVIDADE(S) EXERCIDA(S) NO LOCAL</b>	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO	ADEQUADO	ADEQUADO
---	--------	--------------------------	----------	----------

<b>O endereço foi aprovado?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Sim, com restrições <input type="checkbox"/> Não	<b>Como você deseja informar o resultado da análise da viabilidade?</b> <input type="checkbox"/> Atividade por atividade <input checked="" type="checkbox"/> Estabelecimento como um todo	<b>A análise foi aprovada?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Sim, com restrições <input type="checkbox"/> Não
--	---	---

**REQUERENTE: FAZZA MOTORS COMERCIO DE VEICULOS LTDA**

**Resultado da Adequabilidade:**

Adequabilidade conforme artigo 279 da Lei Complementar nº 236/2017 onde se permite a manutenção das atividades e empreendimentos considerados inadequados à via ou zona, implantados até a publicação da Lei. É oportuno ressaltar que a atividade já era desenvolvida na via e zona em questão, e que alteração só houve de imóveis vizinho, ou seja, parede com parede, onde urbanisticamente não haverá nenhum impacto.

Informamos por fim, que esta consulta é de cunho informativo, não gera direito ao funcionamento da atividade sem o devido Alvará e, que após a consulta deferida é obrigatório a retirada das demais licenças do Município.

Fortaleza, 15 de janeiro de 2020.

Ingrid T. Peixoto  
Analista CELIF / COL

David da Silva Pizol  
Gerente CELIF / COL

Camila Claudio Leite  
Coordenadora de Licenciamento  
SEUMA em exercício



## CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL - ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO

<b>Nº Consulta</b> FOR2020291975	<b>Data/Hora</b> 06/01/2020 17:03	<b>Insc. IPTU</b> 8322473	<b>Localização Cartográfica</b> 60-298-205-1
<b>Área Total do Terreno</b> 5.749,20	<b>Área Construída</b> 3.056,36	<b>Área Estabelecimento</b> 3.056,36	
<b>Zoneamento</b>			<b>Percentual (%)</b>
ZONA DE OCUPACAO MODERADA 2 - FRACAO 75			100.0

<b>Endereço (Sistema de Informação Territorial - SIT)</b>	<b>Classificação</b>
AVENIDA WASHINGTON SOARES, 6623 - A - JOSÉ DE ALENCAR - 60830005	VIA ARTERIAL I

<b>Atividades Exercida(s) no Local</b>				<b>Adequabilidade</b>	
<b>CNAE</b>	<b>Denominação</b>	<b>Risco Sanitário</b>	<b>Licenciamento Ambiental</b>	<b>Via</b>	<b>Zona</b>
451110101	COMÉRCIO A VAREJO DE AUTOMÓVEIS, CAMIONETAS E UTILITÁRIOS NOVOS	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO	ADEQUADO	ADEQUADO
451110301	COMÉRCIO POR ATACADO DE AUTOMÓVEIS, CAMIONETAS E UTILITÁRIOS NOVOS E USADOS	ISENTO	LICENÇA AMBIENTAL REGULAR	ADEQUADO	ADEQUADO
452000101	SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E REPARAÇÃO MECÂNICA DE VEÍCULOS AUTOMOTORES	ISENTO	LICENÇA AMBIENTAL REGULAR	ADEQUADO	ADEQUADO
453070101	COMÉRCIO POR ATACADO DE PEÇAS E ACESSÓRIOS NOVOS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO	ADEQUADO	ADEQUADO
453070301	COMÉRCIO A VAREJO DE PEÇAS E ACESSÓRIOS NOVOS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO	INADEQUADO	INADEQUADO
829979999	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS PRESTADOS PRINCIPALMENTE ÀS EMPRESAS NÃO ESPECIFICADAS ANTERIORMENTE	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO	ADEQUADO	ADEQUADO

### Resultado da Adequabilidade

Considerando a legislação vigente e a análise concomitantemente da localização (IPTUs), das áreas informadas, e das atividades a serem exercidas no local (CNAEs): a CONSTRUÇÃO ou o FUNCIONAMENTO deste empreendimento NÃO É PERMITIDO.

**INADEQUADO -**



Nº Consulta  
FOR2020291975

Data/Hora  
06/01/2020 17:03

Insc. IPTU  
8322473

Localização Cartográfica  
60-298-205-1

### Análise de Atividade Detalhada

CNAE	Atividade
451110101	COMÉRCIO A VAREJO DE AUTOMÓVEIS, CAMIONETAS E UTILITÁRIOS NOVOS
Nº Luos:	50.10.52
Área:	5.749,20
Grupo:	Comercial
Subgrupo:	Comércio varejista
Sigla:	CV
Classe:	PGV1
Observações:	Sem observação
Vagas:	Será definido pelo RIST.
Observações Vagas:	Sem observação
Adequabilidade Via:	ADEQUADO
Adequabilidade Zona:	ADEQUADO

**Normas da Via:** 4 Deverá ter área própria para carga e descarga, observando o disposto nos Anexos 8.1 e 8.2.

7 Deverá ter projeto especial de segurança de pedestres.

Nº Consulta  
FOR2020291975

Data/Hora  
06/01/2020 17:03

Insc. IPTU  
8322473

Localização Cartográfica  
60-298-205-1

CNAE	Atividade
451110301	COMÉRCIO POR ATACADO DE AUTOMÓVEIS, CAMIONETAS E UTILITÁRIOS NOVOS E USADOS
Nº Luos:	50.10.53
Área:	3.056,36
Grupo:	Serviços
Subgrupo:	Serviços de oficinas e especiais
Sigla:	SOE
Classe:	4
Observações:	Sem observação
Vagas:	1 vaga /100 m <sup>2</sup> A.C.C.
Observações Vagas:	Sem observação
Adequabilidade Via:	ADEQUADO
Adequabilidade Zona:	ADEQUADO

**Normas da Via:**

4 Deverá ter área própria para carga e descarga, observando o disposto nos Anexos 8.1 e 8.2.

Nº Consulta  
FOR2020291975

Data/Hora  
06/01/2020 17:03

Insc. IPTU  
8322473

Localização Cartográfica  
60-298-205-1

CNAE	Atividade
452000101	SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E REPARAÇÃO MECÂNICA DE VEÍCULOS AUTOMOTORES
Nº Luos:	50.20.25
Área:	3.056,36
Grupo:	Serviços
Subgrupo:	Serviços de oficinas e especiais
Sigla:	SOE
Classe:	4
Observações:	Sem observação
Vagas:	1 vaga /100 m <sup>2</sup> A.C.C.
Observações Vagas:	Sem observação
Adequabilidade Via:	ADEQUADO
Adequabilidade Zona:	ADEQUADO

**Normas da Via:**

4 Deverá ter área própria para carga e descarga, observando o disposto nos Anexos 8.1 e 8.2.

<b>Nº Consulta</b> FOR2020291975	<b>Data/Hora</b> 06/01/2020 17:03	<b>Insc. IPTU</b> 8322473	<b>Localização Cartográfica</b> 60-298-205-1
-------------------------------------	--------------------------------------	------------------------------	---

CNAE	Atividade
<b>453070101</b>	<b>COMÉRCIO POR ATACADO DE PEÇAS E ACESSÓRIOS NOVOS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES</b>
<b>Nº Luos:</b>	51.60.60
<b>Área:</b>	3.056,36
<b>Grupo:</b>	Comercial
<b>Subgrupo:</b>	Comércio atacadista e depósito
<b>Sigla:</b>	CA
<b>Classe:</b>	PGV1
<b>Observações:</b>	Sem observação
<b>Vagas:</b>	Será definido pelo RIST.
<b>Observações Vagas:</b>	Sem observação
<b>Adequabilidade Via:</b>	ADEQUADO
<b>Adequabilidade Zona:</b>	ADEQUADO

- Normas da Via:**
- 4 Deverá ter área própria para carga e descarga, observando o disposto nos Anexos 8.1 e 8.2.
  - 7 Deverá ter projeto especial de segurança de pedestres.

Nº Consulta  
FOR2020291975

Data/Hora  
06/01/2020 17:03

Insc. IPTU  
8322473

Localização Cartográfica  
60-298-205-1

CNAE	Atividade
453070301	COMÉRCIO A VAREJO DE PEÇAS E ACESSÓRIOS NOVOS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES
Nº Luos:	50.30.03
Área:	3.056,36
Grupo:	Comercial
Subgrupo:	Comércio varejista
Sigla:	CV
Classe:	-
Observações:	Sem observação
Vagas:	-
Observações Vagas:	Sem observação
Adequabilidade Via:	INADEQUADO
Adequabilidade Zona:	INADEQUADO

<b>Nº Consulta</b> FOR2020291975	<b>Data/Hora</b> 06/01/2020 17:03	<b>Insc. IPTU</b> 8322473	<b>Localização Cartográfica</b> 60-298-205-1
-------------------------------------	--------------------------------------	------------------------------	---

CNAE	Atividade
<b>829979999</b>	<b>OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS PRESTADOS PRINCIPALMENTE ÀS EMPRESAS NAO ESPECIFICADAS ANTERIORMENTE</b>
<b>Nº Luos:</b>	89.00.00
<b>Área:</b>	3.056,36
<b>Grupo:</b>	Serviços
<b>Subgrupo:</b>	Prestação de serviços
<b>Sigla:</b>	PS
<b>Classe:</b>	3
<b>Observações:</b>	Sem observação
<b>Vagas:</b>	1 vaga / 100 m <sup>2</sup> A.C.C.
<b>Observações Vagas:</b>	Sem observação
<b>Adequabilidade Via:</b>	ADEQUADO
<b>Adequabilidade Zona:</b>	ADEQUADO

**Normas da Via:**

- 2 Ao pavimento térreo é permitido reduzir os recuos laterais até encostar nos confinantes (vizinhos), respeitados os recuos de frente e fundos, a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento, a taxa de permeabilidade da zona e as condições mínimas de ventilação e iluminação dos compartimentos e ao disposto no Art. 1301 da Lei nº 10.406/2002 - Código Civil Brasileiro. Neste caso o nível da laje de cobertura não poderá ultrapassar a cota de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), contados do nível mais baixo do passeio por onde existe acesso. Esta Norma não se aplica aos imóveis inseridos nas Zonas de Interesse Ambiental e para Zona de Orla - Trecho VI - Cais do Porto.
- 4 Deverá ter área própria para carga e descarga, observando o disposto nos Anexos 8.1 e 8.2.

Nº Consulta  
FOR2020291975

Data/Hora  
06/01/2020 17:03

Insc. IPTU  
8322473

Localização Cartográfica  
60-298-205-1

### Atividade(s) Informada(s)

CNAE	Denominação	Principal	A Atividade é Exercida?	Risco Sanitário	Licenciamento Ambiental
451110101	COMÉRCIO A VAREJO DE AUTOMÓVEIS, CAMIONETAS E UTILITÁRIOS NOVOS	SIM	Sim, neste endereço.	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO
451110301	COMÉRCIO POR ATACADO DE AUTOMÓVEIS, CAMIONETAS E UTILITÁRIOS NOVOS E USADOS	NÃO	Sim, neste endereço.	ISENTO	LICENÇA AMBIENTAL REGULAR
452000101	SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E REPARAÇÃO MECÂNICA DE VEÍCULOS AUTOMOTORES	NÃO	Sim, neste endereço.	ISENTO	LICENÇA AMBIENTAL REGULAR
453070101	COMÉRCIO POR ATACADO DE PEÇAS E ACESSÓRIOS NOVOS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES	NÃO	Sim, neste endereço.	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO
453070301	COMÉRCIO A VAREJO DE PEÇAS E ACESSÓRIOS NOVOS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES	NÃO	Sim, neste endereço.	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO
829979999	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS PRESTADOS PRINCIPALMENTE ÀS EMPRESAS NÃO ESPECIFICADAS ANTERIORMENTE	NÃO	Sim, neste endereço.	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO

### Inscrições Territoriais do Empreendimento

IPTU	Endereço	Área do Terreno Sefin	Área Edificada Sefin
8322473	End.:AVENIDA WASHINGTON SOARES, Nº 6623, Compl.: A , Bairro:JOSÉ DE ALENCAR, Cep.: 60830005	5.749,20	3.056,36

<b>Nº Consulta</b> FOR2020291975	<b>Data/Hora</b> 06/01/2020 17:03	<b>Insc. IPTU</b> 8322473	<b>Localização Cartográfica</b> 60-298-205-1
-------------------------------------	--------------------------------------	------------------------------	---

## Observações Gerais

1. A adequabilidade das atividades em todo o Município de Fortaleza se dá em função do zoneamento e da classificação viária, conforme disposto no Art. 64 da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.
2. A identificação da(s) Zona(s) e da(s) via(s), onde está inserido o imóvel, foram localizadas pelo sistema a partir do(s) número(s) do(s) IPTU(s) informado(s) pelo requerente quando da solicitação da consulta.
3. A alteração de quaisquer dados informados para emitir a Consulta (IPTU, área total do terreno, área construída, área do estabelecimento ou atividades (CNAE)) implicará na anulação desta, sendo necessária a realização de uma nova consulta.
4. A consulta de adequabilidade não regulariza a edificação, apenas informa que o exercício da atividade, com a área indicada é adequada no endereço do IPTU informado.
5. Os dados utilizados no preenchimento da solicitação da consulta como o endereço do estabelecimento e as áreas deverão estar de acordo com os dados do(s) IPTU(s) informado(s), sob pena de nulidade da Consulta e/ou cassação dos documentos emitidos com base nesta.
6. A consulta terá o resultado DEFERIDO quando a área do estabelecimento e atividades(s) exercida(s) no local forem adequadas à via e a Zona identificadas a partir do(s) IPTU(s) informado(s).
7. A Consulta tem o resultado PROCESSO FÍSICO quando em razão do zoneamento ou da(s) atividades(s) exercidas sejam necessárias maiores informações e parecer técnico específico a ser emitido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA. Neste caso deverá ser protocolado processo físico diretamente na SEUMA. Para maiores orientações acessar o Canal Urbanismo e Meio Ambiente, através do seguinte link: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/111-consulta-previa-de-adequabilidade-locacional-processo-fisico>
8. A consulta tem o resultado PROJETO ESPECIAL quando assim for determinado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, em razão da especificidade da(s) atividade(s) exercida(s) e/ou da área do estabelecimento, necessitando de maiores informações e parecer técnico específico a ser emitido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA. Neste caso deverá ser protocolado processo físico diretamente na SEUMA. Para maiores orientações acessar o Canal Urbanismo e Meio Ambiente, através do seguinte link: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/111-consulta-previa-de-adequabilidade-locacional-processo-fisico>
9. Se a área informada ultrapassar o limite legal previsto no Anexo 5 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, ou se uma da(s) atividade(s) informada(s) como exercidas no local for(em) inadequada(s) a via e/ou a zona a consulta será INDEFERIDA.
10. Para as consultas INDEFERIDAS verificar se atende o disposto no o Art. 279 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, abaixo transscrito, e em caso afirmativo comparecer Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA, de posse da Consulta Indeferida e da documentação que comprove o exercício da atividade em data anterior ao dia 11 de Agosto de 2017.

Art. 279. Será permitida a manutenção das atividades e empreendimentos considerados inadequados à via ou zona, implantados até a publicação da presente Lei.

§ 1º Não se beneficiam com o disposto neste artigo, os empreendimentos e as atividades:

I – localizados em Zona de Preservação Ambiental - ZPA, em logradouros públicos ou em bens públicos;

II - que por força de lei específica municipal, estadual ou federal, afaste a incidência do caput deste artigo;

§ 2º Os empreendimentos e as atividades enquadradas no § 1º terão o prazo máximo de até 36 (trinta e seis) meses para encerrarem as atividades no local, providenciando a retirada de todas as estruturas instaladas e a recomposição de áreas eventualmente degradadas.

§ 3º Aplicar-se-á o disposto no § 2º para os empreendimentos ou atividades parcialmente situados em Zona de Preservação Ambiental - ZPA, permitindo-se a sua permanência na área remanescente, desde que o empreendedor retire as estruturas instaladas na ZPA e recupere a área degradada.

§ 4º A possibilidade de manutenção do empreendimento ou atividade considerado inadequado à via ou à zona, enquadrado como Projeto Especial na legislação municipal, não exime o proprietário de adequar-se aos índices e parâmetros urbanísticos e edilícios, por meio de sua regularização.

§ 5º Os critérios para a regularização de empreendimentos ou atividades a que se refere o § 4º, serão regulamentados por decreto municipal em até 60 (sessenta) dias após a publicação desta Lei.

11. Se o estabelecimento estiver localizado nas Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), Zona da Orla (ZO) - Trechos I, II, III, IV, VI e VII -, Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) e Zona de Interesse Ambiental (ZIA), a adequabilidade da(s) atividade(s) ocorre apenas em função do zoneamento, observado o disposto no Art. 65 da LUOS.

Nº Consulta	Data/Hora	Insc. IPTU	Localização Cartográfica
FOR2020291975	06/01/2020 17:03	8322473	60-298-205-1

12. Para estabelecimentos situados em terrenos com frente para mais de uma via, a implantação da atividade deverá ser ADEQUADA a pelo menos uma das vias e deverá observar ainda as disposições contidas no Art. 72 da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS.

13. Deverão ser preservadas as faixas de alargamento das vias, nas dimensões previstas na legislação em vigor, e caso ocupadas, o requerente deverá ter ciência que quando da efetiva implantação do alargamento não terá direito a indenização sobre quaisquer benfeitorias realizadas no imóvel que incidirem nas respectivas faixas.

14. A consulta de adequabilidade não autoriza o exercício de atividades em logradouros ou bens públicos, sendo condicionado o exercício da(s) atividade(s), nestes casos, a Autorização, Permissão ou Concessão do Poder Público, conforme legislação aplicável.

15. O estabelecimento deverá possuir o número de vagas de estacionamento, informado na Consulta no campo “Análise de viabilidade detalhada”, bem como deverá atender as exigências de vagas para carga, descarga, taxi, embarque e desembarque, conforme definido no anexo 8.3 da LUOS.

16. O exercício da(s) atividade(s) deverá garantir o atendimento à legislação ambiental, e ocorrer com o adequado controle dos riscos de poluição sonora e visual, do ar, da água, do solo e do subsolo e outros.

17. A consulta de adequabilidade é de cunho informativo não gerando direito ao funcionamento da (s) atividade (s) sem o respectivo Alvará de Funcionamento e demais licenças necessárias.

18. Para o adequado funcionamento do estabelecimento deverão ser solicitados, de acordo com a legislação aplicável os seguintes documentos:

- Aprovação do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos ou isenção do referido plano, no site da Seuma, através do seguinte link: <http://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/>
- Licença Ambiental ou isenção da licença, no site da Seuma, através do seguinte link:  
<http://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/>
- Alvará de Funcionamento, que poderá ser solicitado no site da Seuma, através do seguinte link:  
<http://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/inicioalvarafuncionamento.jsf> para as atividades passíveis de Alvará Fácil, nos demais casos a solicitação deverá ser protocolada na Secretaria Regional do bairro correspondente.
- Licença Sanitária, que poderá ser solicitado no site da Seuma, através do seguinte link:  
<http://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/iniciolicenciasanitaria.jsf> para as atividades classificadas como baixo risco sanitário, nos demais casos a solicitação deverá ser protocolada na Secretaria Regional do bairro correspondente.
- Licença da publicidade associada ao estabelecimento, diretamente na Seuma, para maiores informações acessar o link abaixo: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/servicos/229-propaganda-e-publicidade>
- Autorização Especial de Utilização Sonora (AEUS), quando o estabelecimento fizer uso de equipamento sonoro, diretamente na Seuma, para maiores informações acessar o link abaixo:  
<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/275-autorizacao-especial-de-utilizacao-sonora-para-estabelecimentos>
- Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST), aprovado pela da Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC), para os empreendimentos que exercerem atividades classificadas como Polo Gerador de Viagens (PGV).
- O CNAE 000000011 - SERVIÇOS DE TELECOMUNICAÇÕES - ANTENAS E TORRES DE TELEFONIA E SIMILARES, SÓ PODERÁ SER UTILIZADO PARA FINS DE APROVAÇÃO DE PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL OU ISENÇÃO DE PLANO.

Conforme manifestação da Autarquia Municipal e Cidadania – AMC, Processo P137930/2018, nos estacionamentos deve ser observada a localização do acesso de pedestres e de veículos, o mesmo deve ser situado a uma distância mínima do alinhamento da via transversal, largura, sinalização, conforme está previsto no Código de Obras e Postura do Município. Vale salientar que, quando existir controle de acesso, esse deve ter área de acúmulo com espaço suficiente para não fazer fila em via pública enquanto libera a entrada. Outro fator a ser considerado, é o estacionamento ter espaço suficiente para efetuar as manobras em área interna, sem causar perturbações ao fluxo de veículos de passagem.

**Nº Consulta**  
FOR2020291975

**Data/Hora**  
06/01/2020 17:03

**Insc. IPTU**  
8322473

**Localização Cartográfica**  
60-298-205-1