



**CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL**  
**PROCESSO DATAGED Nº 132/2019**

Nº Consulta Sistema FOR2018218367	Nº Consulta CEAF 0049/2019	Data 11/01/2019	Localização Cartográfica 6-106-150-0
Inscrição IPTU 458759	Área Total do Terreno 1.119,27	Área Construída 4.846,30	Área do Estabelecimento 4.846,30

**Resultado da Adequabilidade:**

**ADEQUADA** - Segundo a legislação vigente, a atividade pretendida é adequada no imóvel, mediante número de inscrição do IPTU informado.

**Obs.:** As atividades informadas nesta consulta pelo requerente são exercidas no local.

Zoneamento	Percentual (%)
ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 1	100.0
ZONA ESPECIAL DE DINAMIZAÇÃO URBANÍSTICA E SOCIOECONÔMICA – ZEDUS CENTRO	100.0

Endereço (Sistema de Informação Territorial – SIT)	Classificação
RUA PRINCESA ISABEL, 1185 - - CENTRO – 60015060	VIA LOCAL
RUA METON DE ALENCAR	VIA LOCAL

Atividades Exercida(s) no Local				Adequabilidade	
CNAE	Denominação	Risco Sanitário	Licenciamento Ambiental	Via	Zona
453070101	COMÉRCIO POR ATACADO DE PEÇAS E ACESSÓRIOS NOVOS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO	ADEQUADO	ADEQUADO



**CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL**  
**PROCESSO DATAGED Nº 132/2019**

Nº Consulta Sistema FOR2018218367	Nº Consulta CEAF 0049/2019	Data 11/01/2019	Localização Cartográfica 6-106-150-0
Inscrição IPTU 458759	Área Total do Terreno 1.119,27	Área Construída 4.846,30	Área do Estabelecimento 4.846,30

**PROCESSO Nº 132/2019**

**REQUERENTE: BEZERRA & OLIVEIRA COMÉRCIO DE AUTOPEÇAS LTDA**

Adequabilidade conforme Comunicação Interna nº 28/2018 da CENOR/COURB (fl. 29) que esclarece que, apesar da LCPUOS nº 236/2017 (no parágrafo 1º do artigo 170) considerar PGV como Projeto Especial estes, por terem adequabilidades definidas no Anexo 8 e com base na deliberação da CPPD, ficam também desobrigados de maiores restrições por força do parágrafo 5º, do artigo 279, dessa Lei.

Assim, a atividade encontra-se adequada à via e à zona em que se encontra.

Fortaleza, 11 de janeiro de 2019.

\_\_\_\_\_  
Paulo R. Vieira de Sousa  
Analista CELIF / COL

\_\_\_\_\_  
Marcela Napoleão G. Albuquerque  
Gerente CELIF / COL

\_\_\_\_\_  
Mairlon Moreira de Souza  
Coordenador de Licenciamento em Exercício



Prefeitura de  
**Fortaleza**

PMF - SEUMA  
FOLHA: JJ

## CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL - ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO

Nº Consulta FOR2018218367	Data/Hora 10/12/2018 09:40	Insc. IPTU 458759	Localização Cartográfica 6-106-150-0
Área Total do Terreno 1.119,27	Área Construída 4.846,30	Área Estabelecimento 4.846,30	

Zonamento	Percentual (%)
ZONA DE OCUPACAO PREFERENCIAL 1	100.0
ZONA ESPECIAL DE DINAMIZAÇÃO URBANÍSTICA E SOCIOECONÓMICA- ZEDUS CENTRO	100.0
Endereço (Sistema de Informação Territorial - SIT)	Classificação
RUA PRINCESA ISABEL, 1185 - - CENTRO - 60015060	VIA LOCAL
MA METON DE ALENCAR	VIA LOCAL

Atividade(s) Exercida(s) no Local		Adequabilidade			
CNAE	Denominação	Risco Sanitário	Licenciamento Ambiental	Via	Zona
453070101	COMÉRCIO POR ATACADO DE PEÇAS E ACESSÓRIOS NOVOS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO	INADEQUADO	INADEQUADO

### 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 FOR2018218367	Data/Hora 10/12/2018 09:40	Insc. IPTU 458759	Localização Cartográfica 6-106-150-0 PMF
------------------------------	-------------------------------	----------------------	---

Análise de Atividade Detalhada

GNAE	Atividade
453070101	COMÉRCIO POR ATACADO DE PEÇAS E ACESSÓRIOS NOVOS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES
Nº Luos:	50.30.03
Área:	4.846,30
Grupo:	Comercial
Subgrupo:	Comércio varejista
Sigla:	CV
Classe:	-
Observações:	Sem observação
Vagas:	-
Observações Vagas:	Sem observação
Adequabilidade Via:	INADEQUADO
Adequabilidade Zona:	INADEQUADO

Nº Consulta FOR2018218367	Data/Hora 10/12/2018 09:40	Insc. IPTU 458759	Localização Cartográfica 6-106-150-0 PMF - SEUMA
<b>Atividade(s) Informada(s)</b>			
CNAE	Denominação	Principal	A Atividade Exercida?
453070101	COMERCIO POR ATACADO DE PEÇAS E ACESSORIOS NOVOS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES	SIM	Sim, neste endereço.

#### Inscrições territoriais do Empreendimento

IPTU	Endereço	Área do Terreno (m²)	Área Edificável (m²)
458759	End.:RUA PRINCESA ISABEL, Nº 1185, Compl.:-, Bairro:CENTRO, Cep.: 60015060	1.119,27	4.846,30

Nº Consulta FOR2018218367	Data/Hora 10/12/2018 09:40	Insc. IPTU 458759	Localização Cartográfica 6-106-150-0 PMF
------------------------------	-------------------------------	----------------------	---

### Orientações Gerais

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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).
- 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>
- 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>
- 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.
- 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 edifícios, 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.

<b>Nº Consulta</b> FOR2018218367	<b>Data/Hora</b> 10/12/2018 09:40	<b>Insc. IPTU</b> 458759	<b>Localização Cartográfica</b> 6-106-150-0
-------------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------	--

PME - SEUMA  
FOLHA: 36

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  
FOR2018218367

Data/Hora  
10/12/2018 09:40

Insc. IPTU  
458759

Localização Cartográfica  
6-106-150-0

