



OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Lista de documentos conforme Lei Complementar Nº 0333, de 14 de setembro de 2022 alterada pela Lei Complementar Nº 0343, de 22 de dezembro de 2022, que dispõe sobre Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

Para edificações existentes:

1. Requerimento Nº 19 – Outorga Onerosa de Alteração de Uso, devidamente preenchido. Disponível em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/requerimento/R19 - OOAU Licenciamento Digital e.pdf>
2. Boleto e comprovante de pagamento do DAM – Documento de Arrecadação Municipal (Código E048). Disponível em: <https://grpfor.sefin.fortaleza.ce.gov.br/grpfor/pagesPublic/taxas/emissaoTaxas/emissaoTaxas.seam>;
3. Matrícula do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão) – cópia. Quando mais de uma Matrícula, será necessário apresentar planta com montagem (máscara) dos Registros do Imóvel;
4. Memorial Descritivo do empreendimento proposto, justificando a necessidade de flexibilização da adequabilidade da atividade em função do zoneamento e da classificação viária, apresentando as características de funcionamento de acordo com o uso e as condições de infraestrutura instalada, em especial das redes de água tratada, esgoto sanitário, drenagem pluvial, sistema viário e de estacionamento, conforme previsto no artigo 6º da Lei Complementar nº 0333/2022;
5. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) conforme previsto na Lei Complementar nº 0333/2022, em seu artigo 9º, III, e artigo 11, parágrafo único, detalhando os efeitos da mudança atividade e/ou flexibilização da adequação da atividade, bem como as medidas mitigadoras dos possíveis impactos negativos, conforme Termo de Referência. Disponível em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/requerimento/TERMO DE REFERENCIA SIMPLIFICADO 01.pdf> ; e
6. Consulta Prévia de Adequabilidade Locacional – Alvará de Funcionamento.

Para novas edificações:

1. Requerimento Nº 19 – Outorga Onerosa de Alteração de Uso, devidamente preenchido. Disponível em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/requerimento/R19 - OOAU Licenciamento Digital e.pdf>
2. Boleto e comprovante de pagamento do DAM – Documento de Arrecadação Municipal (Código E048). Disponível em: <https://grpfor.sefin.fortaleza.ce.gov.br/grpfor/pagesPublic/taxas/emissaoTaxas/emissaoTaxas.seam>;
3. Ficha de Caracterização Técnica Ambiental Preliminar, devidamente preenchida e assinada. Disponível em: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/ficha-de-caracterizacao/ficha_de_caracterizacao_outorga_onerosa_e_outros_projetos_especiais.pdf.



4. Matrícula do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão) – cópia. Quando mais de uma Matrícula, será necessário apresentar planta com montagem (máscara) dos Registros do Imóvel;
5. Memorial Descritivo do empreendimento proposto, justificando a necessidade de flexibilização dos parâmetros urbanísticos e/ou adequabilidade da atividade em função do zoneamento e da classificação viária, apresentando as características de funcionamento de acordo com o uso e as condições de infraestrutura instalada, em especial das redes de água tratada, esgoto sanitário, drenagem pluvial, sistema viário e de estacionamento, conforme previsto no artigo 6º da Lei Complementar nº 0333/2022;
6. 01 (uma) via do Projeto Arquitetônico, constando o terreno de acordo com as dimensões da matrícula do imóvel, contendo pelo menos: quadro de áreas, planta de situação, planta de locação da edificação no terreno com afastamentos, planta baixa, planta dos demais pavimentos, cortes e fachadas. Todos os desenhos deverão ter cotas e indicações;
7. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de todos os profissionais técnicos do projeto arquitetônico;
8. Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST) e parecer de autorização da Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) somente para as atividades especificadas no anexo 5 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) – Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, que determinam que as vagas de estacionamento serão definidas pelo RIST;
9. Em caso de flexibilização da adequação da atividade deverá ser apresentado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), previsto na Lei Complementar nº 0333/2022, em seu artigo 9º, III, e artigo 11, parágrafo único, detalhando os efeitos da mudança atividade e/ou flexibilização da adequação da atividade, bem como as medidas mitigadoras dos possíveis impactos negativos, conforme Termo de Referência. Disponível em: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/requerimento/TERMO_DE_REFERENCIA_SIMPLIFICADO_01.pdf; e
10. Consulta Prévia de Adequabilidade Locacional Alvará de Construção

OBS 1: Outros documentos poderão ser solicitados pelos analistas durante a análise do processo, de acordo com as especificidades de cada caso.

OBS 2: Para o atendimento com analistas e acompanhamento da tramitação dos processos na SEUMA, a ser realizado por terceiros, deverá ser apresentado Procuração (com firma reconhecida) ao processo.

OBS 3: A apresentação de RIST e parecer de autorização da AMC são condicionantes para a submissão do processo à Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

OBS 4: Para empreendimentos com deficiência de recuos, deverá ser anexado o demonstrativo de cálculo da área irregular de recuo conforme manual com orientações, disponível em:

https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/manuais/manual_analise-de-orientacao-previa-para-outorga-onerosa-de-alteracao-de-uso.pdf;



IMPORTANTE: Disponibilizamos ao cidadão fortalezense, no dia 07 de maio de 2020, a plataforma Licenciamento com Análise Documental (Licenciamento Digital), que virtualizou o protocolo, acompanhamento e emissão de documentos que tramitavam fisicamente na SEUMA. O novo sistema alcança os serviços que ainda não estão disponíveis no Programa Licenciamento Autodeclaratório (Fortalza Online) e possibilita o prosseguimento das solicitações à distância.

Os processos protocolados nessa nova plataforma de licenciamento, que após análise apresentarem pendências documental, serão notificados através desse Sistema e receberão um e-mail com as instruções para visualização.

É importante que o responsável pelo processo acompanhe periodicamente as tramitações e responda as notificações que podem surgir, dentro dos prazos estabelecidos.

O acompanhamento destes processos poderá ser realizado no endereço:

https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/login.jsf?hash=licenciamento_digital_pesquisar

PROTOCOLE AQUI O SEU PROCESSO:

<https://urbanismoemioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/licenciamento/negociosurbanos.html>

OUTRAS INFORMAÇÕES:

Célula de Negócios Urbanos (CENUR) / Fone: (85) 3513.8088

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB) / Fone: (85) 3513.8086

Informações adicionais sobre os documentos solicitados neste Checklist e/ou aplicabilidade deste processo, buscar atendimento Presencial ou Virtual de Pré-Análise, no endereço:

<https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/agendamento.jsf>