



**Gallo
Comércio
Atacadista**



PROJETO EXECUTIVO

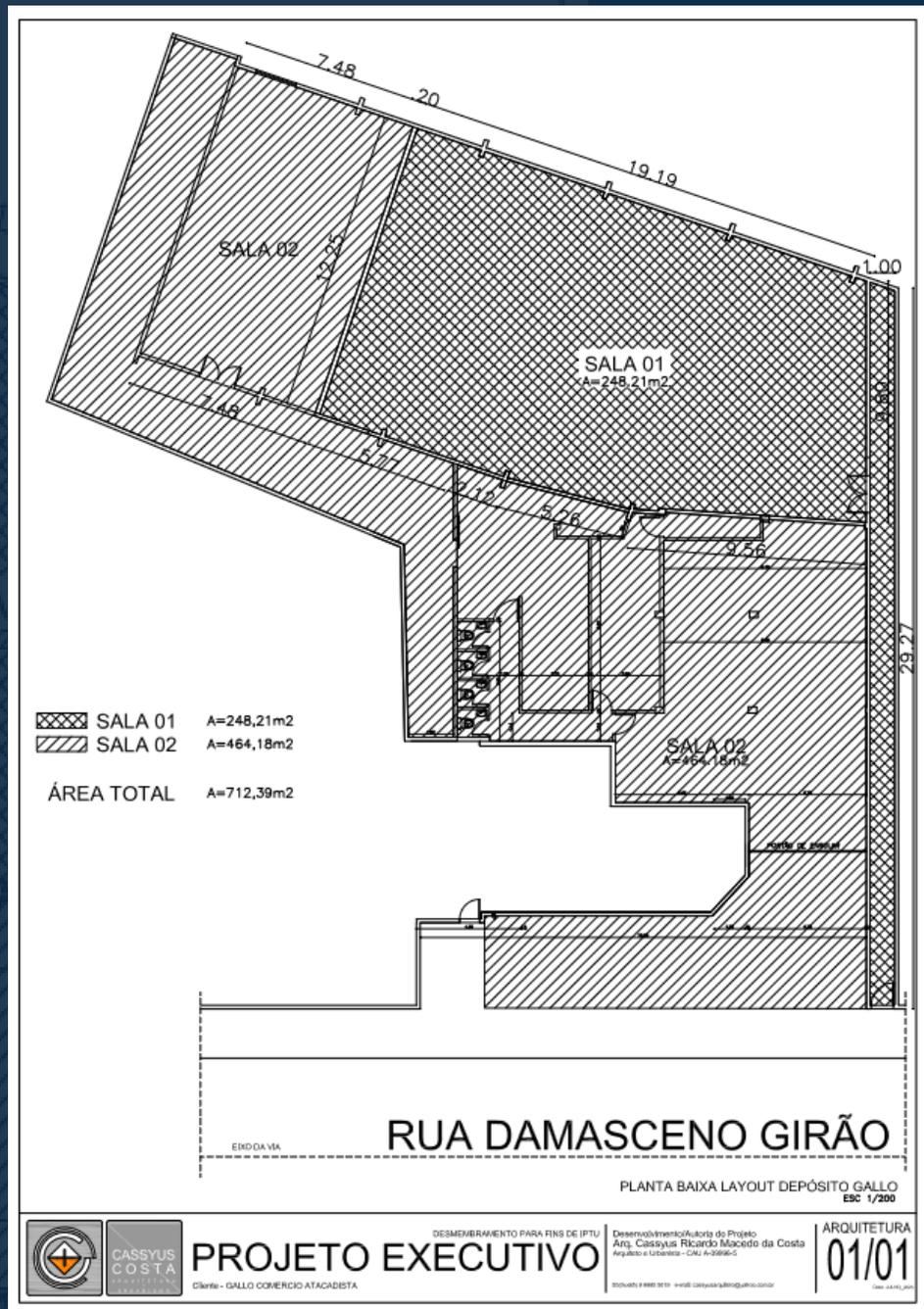
**CONSULTA DE
ADEQUABILIDADE**

**SOLICITAÇÃO DE
MUDANÇA DE ENDEREÇO**

**OUTORGA ONEROSA DE
ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO**

**ESTUDO DE IMPACTO DA
VIZINHANÇA**

PROJETO EXECUTIVO



CONSULTA DE ADEQUABILIDADE

CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL - ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO

Nº Consulta CEP2400289447	Data/Hora 13/09/2024	Insc. IPTU 149608	Localização Cartográfica 12-118-374-0
Área Total do Terreno 789,32	Área Construída 712,39	Área Estabelecimento 712,39	

Zoneamento	Percentual (%)
ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 1	100,0

Endereço (Sistema de Informação Territorial - SIT)	Classificação
RUA DAMASCENO GIRÃO, 1840 - GALPAO 01 GALPAO 02 - JARDIM AMÉRICA - 60410444	VIA LOCAL

Atividades Exercida(s) no Local				Adequabilidade	
CNAE	Denominação	Risco Sanitário	Licenciamento Ambiental	Via	Zona
464600201	COMÉRCIO ATACADISTA DE PRODUTOS DE HIGIENE PESSOAL	ALTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO	INADEQUADO	ADEQUADO
464190101	COMÉRCIO ATACADISTA DE TECIDOS	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO	INADEQUADO	ADEQUADO
464190301	COMÉRCIO ATACADISTA DE ARTIGOS DE ARMARINHO	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO	INADEQUADO	ADEQUADO
464270101	COMÉRCIO ATACADISTA DE ARTIGOS DO VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS, EXCETO PROFISSIONAIS E DE SEGURANÇA	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO	INADEQUADO	ADEQUADO
464350201	COMÉRCIO ATACADISTA DE BOLSAS, MALAS E ARTIGOS DE VIAGEM	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO	INADEQUADO	ADEQUADO
464600101	COMÉRCIO ATACADISTA DE COSMÉTICOS E PRODUTOS DE PERFUMARIA	ALTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO	INADEQUADO	ADEQUADO
464941001	COMÉRCIO ATACADISTA DE JÓIAS, RELÓGIOS E BIJUTERIAS INCLUSIVE PEDRAS PRECIOSAS E SEMIPRECIOSAS LAPIDADAS	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO	INADEQUADO	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 -

SOLICITAÇÃO DE MUDANÇA DE ENDEREÇO

Para: SEUMA-Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente de Fortaleza-CE.

Nesta.

Prezados Senhores,

Tendo solicitado à Junta Comercial a mudança de endereço da empresa do grupo que opera como Atacadista, GALLO Comércio Atacadista de Cosméticos e Acessórios Ltda. de CNPJ. nº 18.166.679/0001-59 (exclusivo para o grupo comercial)- ocorreu a negativa de viabilidade para o endereço solicitado, cito: Rua Damasceno Girão , 1840, bairro Jardim América, nesta capital.

Mediante tal fato e conforme orientação recebida, vimos requerer desta Secretaria a reavaliação de nossa solicitação, sendo que já protocolamos em 13/09/2024 no sistema digital desta Secretaria o referido pedido, acolhido sob protocolo de número S2024084482.

Considerando que:

- tendo este endereço instalada anteriormente desde 06/01/1981 a empresa UIRAPURU COMERCIO com CNPJ. 06.590.921/0001-38, de CNAE 4646001-Comércio atacadista de Cosméticos e Produtos de Perfumaria;
- a operação da empresa atende única e exclusivamente às lojas próprias do grupo comercial;
- que a operação atacadista em questão, é de receber e entregar mercadoria, embalada e pronta para venda, sem qualquer tipo de manipulação de produtos químicos e/ou outros de quaisquer naturezas;
- por exigência do fluxo do mercado, as compras realizadas são sempre de pequeno porte, com entregas efetuadas por veículos de transportadoras de cargas fracionadas (autorizados para este padrão de via);
- em virtude da exclusividade a operação demanda movimento mínimo de veículos no seu endereço, de tal forma que a empresa opera com apenas um veículo de entrega com certificado de registro "carga caminhonete";
- o galpão tem a capacidade – preparada – para que o veículo proceda toda a operação de carga e descarga em seu interior;
- o galpão está preparado ainda com recuo para estacionamento de até cinco automóveis;
- por ter a operação da empresa o aglutinamento de todos seus CNAEs neste mesmo ponto como preparação para entregas nas lojas próprias e, por fim,
- pela ocupação exclusiva da área de 712,39m², somadas as áreas conforme IPTUs. de registros nr. 14960-8 e nr. 1012979-0, (menos que 1.000,00m²), o que permite a empresa operar no requerido endereço.

Conhecedores que somos do zelo que compete a cada empreendedor pelo bem estar da cidade por diretrizes determinadas e certos da vossa competência técnica par dirimir dúvidas em situações atípicas, vimos

Neste Termos,

Pede Deferimento,

Fortaleza, 16 de setembro de 2024.


GALLO COMERCIO ATACADISTA DE-COSMÉTICOS E ACESSORIOS LTDA.
CNPJ. 18.166.679/0001-59

Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo

Constata-se na figura 1, que se o imóvel estivesse localizado em uma via coletora, todas as atividades estariam adequadas. Em razão disso, o requerente pode requerer a OOAU para flexibilizar a adequabilidade dessas atividades à via local.

Para isso, o requerente deve apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como estabelece o parágrafo único do artigo 11 da Lei Complementar nº 0333/2022 e deve atender as determinações do artigo 9º dessa mesma lei, reproduz-se:

Art. 9º - Para a flexibilização da adequação da atividade para edificação já existente, é necessário que:

I - a edificação seja composta por uma única unidade imobiliária não passível de incorporação;

II - os parâmetros urbanos de ocupação já existentes sejam obrigatoriamente mantidos;

III - seja apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), detalhando os efeitos da mudança da atividade e as medidas mitigadoras dos possíveis impactos negativos.

3) Diante desse contexto, para protocolar o processo de OOAU na plataforma Licenciamento Digital disponível no Canal Urbanismo e Meio Ambiente, acesse o link: https://login-cidadao.fortaleza.ce.gov.br/auth/realms/pmf/protocol/openid-connect/auth?response_type=code&client_id=fortaleza-online-seuma&redirect_uri=https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/?has_h=/portal/arearestrita/processosdigitais/emissoesprocessosdigitais.jsf.

Os documentos necessários para análise do processo de OOAU estão disponíveis no link: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/checklist/checklist_analise_de_orientacao_previa_para_outorga_onerosa_de_alteracao_de_uso_do_solo_2023.pdf.

Diante do exposto, o requerente deve anexar ao processo:

- Documento de manifestação de interesse ou não em utilizar a OOAU para continuidade ou encerramento do processo em epígrafe.

Em caso afirmativo para flexibilizar a adequabilidade da atividade à via local, informar o número do processo de OOAU aberto.

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO E USO DO SOLO

Quadro 1 – Atividades a serem exercidas nesse local conforme consulta nº CEP2400289447.

CNAE	LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017				
	CÓDIGO	CLASSE	GRUPO	SUBGRUPO	ADEQUABILIDADE À VIA LOCAL
464600201	51.46.20	1	Comercial	CA	Inadequada
464190101	51.41.11	1	Comercial	CA	Inadequada
464190301	51.41.14	1	Comercial	CA	Inadequada
464270101	51.42.02	1	Comercial	CA	Inadequada
464350201	51.49.79	1	Comercial	CA	Inadequada
464600101	51.46.20	1	Comercial	CA	Inadequada
464941001	51.92.60	1	Comercial	CA	Inadequada

Fonte: Consulta nº CEP2400289447.

Verifica-se no quadro 1, que todas as atividades estão inadequadas à via local. Assim sendo, considera-se o artigo 11 da Lei Complementar nº 0333/2022 – OOAU, transcreve-se:

Art. 11 - Para a flexibilização da adequação da atividade, a transposição do uso ao sistema viário será admitida desde que acatada a classificação funcional da via imediatamente superior, nos seguintes termos:

I - podem localizar-se em via local e arterial II aquelas atividades adequadas à via coletora;

II - podem localizar-se em via coletora aquelas atividades adequadas à via arterial I;

III - podem localizar-se em via arterial I aquelas atividades adequadas à via expressa;

Dessa forma, analisa-se a tabela 8.3 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, que trata da adequação das atividades do grupo comercial e subgrupo CA ao sistema viário, por classe, como está apresentada parcialmente na figura 1.

Figura 1 – Adequação da atividade com classe 3 do subgrupo IA ao sistema viário.

CLASSE	VIA COLETORA					VIA COMERCIAL				VIA LOCAL					
	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2
		FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD	
1	A	10	3	3	4	P	5	3	3	4 / 8	I	-	-	-	8 / 16
2	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16
PGV1	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16
PGV2	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16
PGV3	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16

Legenda: A – Adequado; I – Inadequado; P – Permitido com restrição

Fonte: Tabela 8.15 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017.

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO E USO DO SOLO

Constata-se na figura 1, que se o imóvel estivesse localizado em uma via coletora, todas as atividades estariam adequadas. Em razão disso, o requerente pode requerer a OOAU para flexibilizar a adequabilidade dessas atividades à via local.

Para isso, o requerente deve apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como estabelece o parágrafo único do artigo 11 da Lei Complementar nº 0333/2022 e deve atender as determinações do artigo 9º dessa mesma lei, reproduz-se:

Art. 9º - Para a flexibilização da adequação da atividade para edificação já existente, é necessário que:

I - a edificação seja composta por uma única unidade imobiliária não passível de incorporação;

II - os parâmetros urbanos de ocupação já existentes sejam obrigatoriamente mantidos;

III - seja apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), detalhando os efeitos da mudança da atividade e as medidas mitigadoras dos possíveis impactos negativos.

3) Diante desse contexto, para protocolar o processo de OOAU na plataforma Licenciamento Digital disponível no Canal Urbanismo e Meio Ambiente, acesse o link: https://login-cidadao.fortaleza.ce.gov.br/auth/realms/pmf/protocol/openid-connect/auth?response_type=code&client_id=fortaleza-online-seuma&redirect_uri=https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/?has_h=/portal/arearestrita/processosdigitais/emissoesprocessosdigitais.jsf.

Os documentos necessários para análise do processo de OOAU estão disponíveis no link: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/checklist/checklist_analise_de_orientacao_previa_para_outorga_onerosa_de_alteracao_de_uso_do_solo_2023.pdf.

Diante do exposto, o requerente deve anexar ao processo:

- Documento de manifestação de interesse ou não em utilizar a OOAU para continuidade ou encerramento do processo em epígrafe.

Em caso afirmativo para flexibilizar a adequabilidade da atividade à via local, informar o número do processo de OOAU aberto.

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO E USO DO SOLO

Isto posto, a atividade é inadequada para vias locais; entretanto, é adequada para vias coletoras. Neste caso, é cabível a solicitação da Outorga Onerosa da Alteração de Uso, que “consiste no pagamento de contrapartida financeira pelo beneficiário em favor da possibilidade de flexibilização dos indicadores de uso e ocupação do solo” (Art.1º, Lei nº 0333/2022), dentre eles a flexibilização da adequabilidade da atividade.

ANEXO 8 - NORMAS E ADEQUAÇÃO DOS USOS AO SISTEMA VIÁRIO / ANEXO 8.1 - ADEQUAÇÃO DOS USOS AO SISTEMA VIÁRIO

TABELA 8.3 - GRUPO COMERCIAL - SUBGRUPO COMÉRCIO ATACADISTA E DEPÓSITOS - CA

CLASSE	VIA EXPRESSA				VIA ARTERIAL I				VIA ARTERIAL II				VIA COLETORA				VIA COMERCIAL				VIA LOCAL									
	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2					
		FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD		FT	LT	FD		
1	A	10	3	3	4	A	10	3	3	4	A	10	3	3	4	A	10	3	3	4	P	5	3	3	4/8	I	-	-	-	8/16
2	A	10	5	5	4	A	10	5	5	4	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16
PGV1	A	10	10	10	4/7	A	10	10	10	4/7	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16
PGV2	A	10	10	10	4/7	A	10	10	10	4/7	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16
PGV3	A	10	10	10	4/7	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16

LEGENDA	
PE	Projeto Especial
PGV	Polo Gerador de Viagens
OE	Será Objeto de Estudo
A	Adequado
I	Inadequado
P	Permitido com restrições

NORMAS	
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.
8	As atividades são ADEQUADAS apenas para edificações de até 250,00m² de área construída, exceto garagem e depósito.
16	Em relação aos recuos e normas, atender ao disposto no Artigo 65.

Estudo de Impacto da Vizinhança

O Estudo de Impacto da Vizinhança foi entregue como estabelece o parágrafo único do artigo 11 da Lei complementar nº 0333/2022



CASSIUS COSTA ARQUITETURA + URBANISMO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

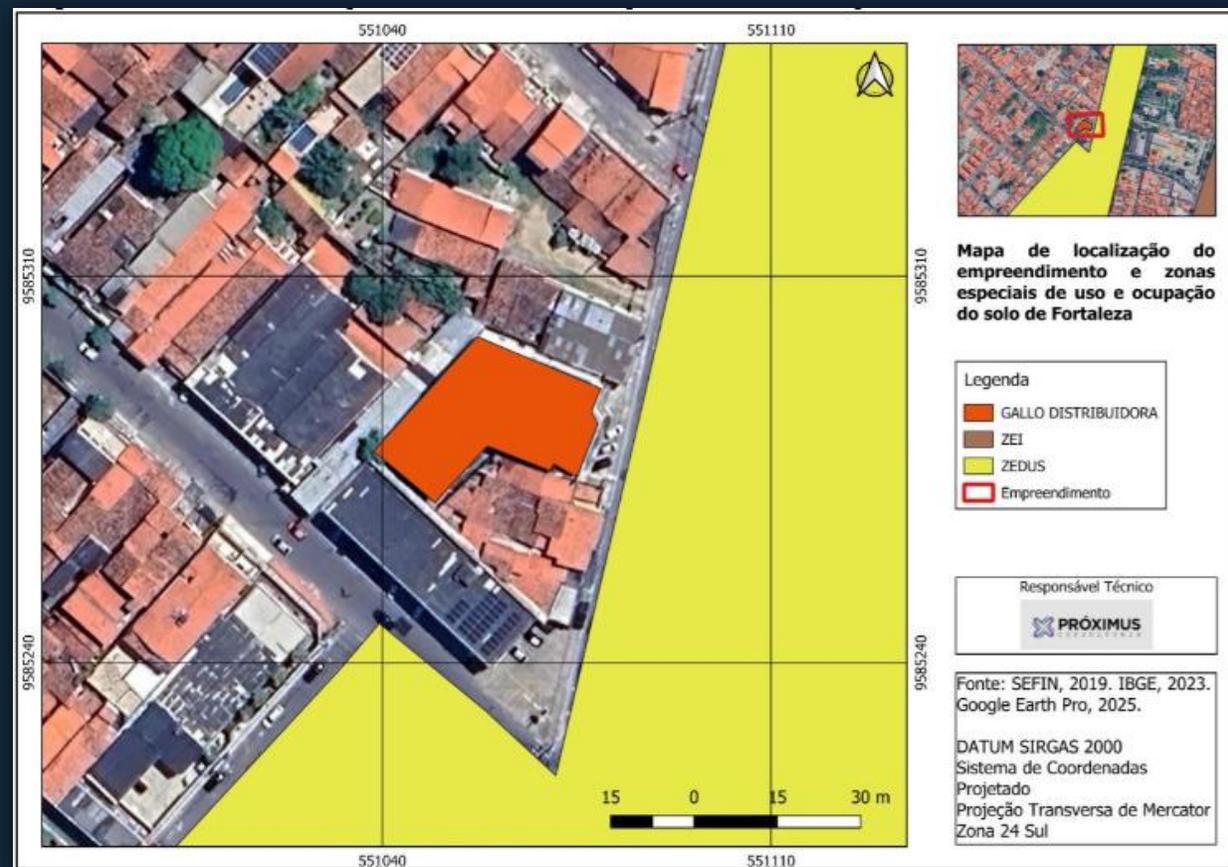
GALLO
DISTRIBUIDORA

FORTALEZA - CEARÁ

FEVEREIRO - 2025

Estudo de Impacto da Vizinhança

Localização do empreendimento em relação
ao macrozoneamento de Fortaleza



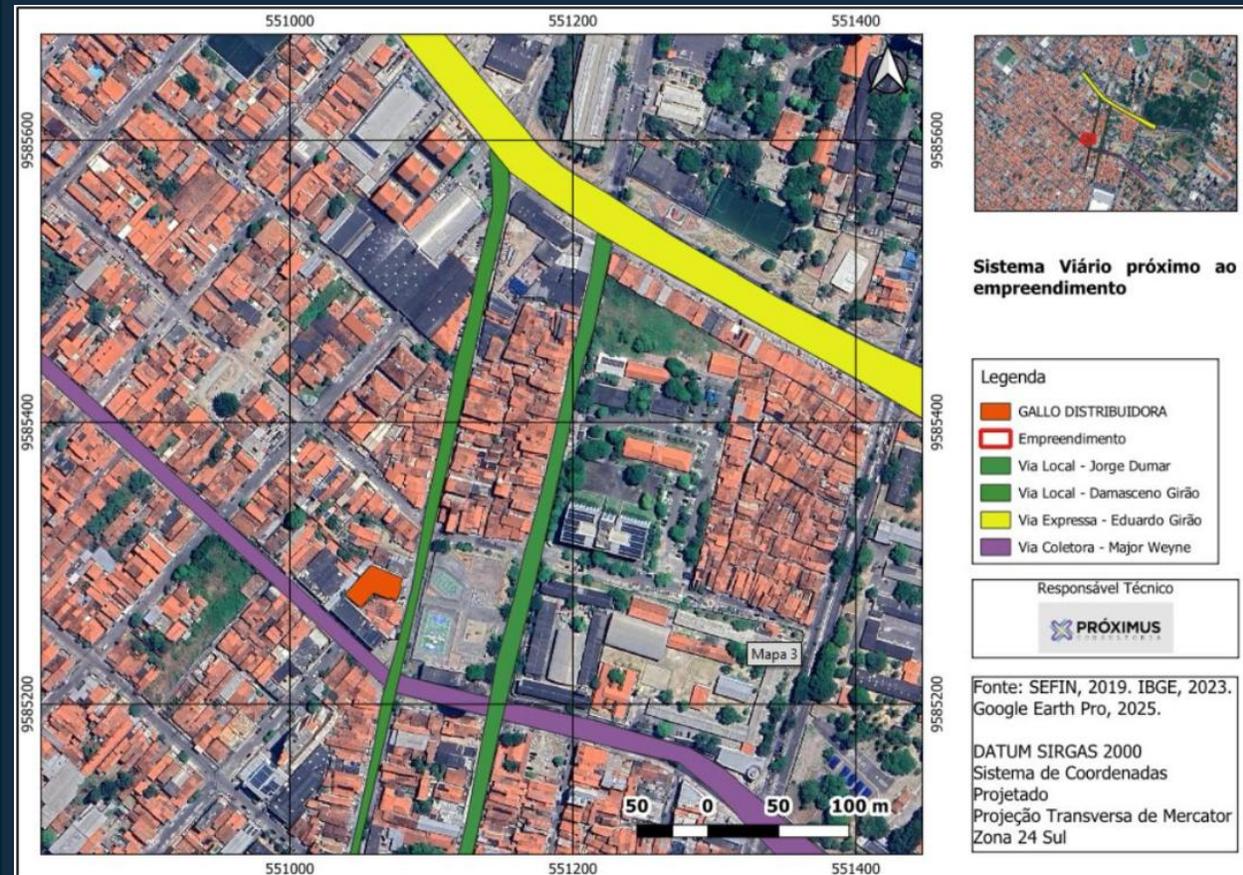
Estudo de Impacto da Vizinhança

A fachada do empreendimento possibilita o estacionamento de vários veículos, inclusive dos veículos utilizados para transporte, sem causar transtornos ao trânsito devido ao pequeno porte dos mesmos



Estudo de Impacto da Vizinhança

O empreendimento encontra-se a 55 metros da via coletora Major Weyne. Além disso encontra-se aproximadamente a 300 metros da via expressa Eduardo Girão



Estudo de Impacto da Vizinhança

O empreendimento ainda encontra-se próximos as avenidas Borges de Melo, que desemboca na BR-116, e também, está próximo da avenida dos expedicionários.



Estudo de Impacto da Vizinhança

Os veículos utilizados para a logística da empresa são dois (02) Kia Bongo com Comprimento de 4,82m; Largura de 1,74m e altura de 2,10m.



Estudo de Impacto da Vizinhança

Os impactos gerados são basicamente relacionados ao transporte de mercadorias para lojas próprias com horários específicos, manhã, tarde e final do expediente, e movimento de entrada e saída da equipe de colaboradores da empresa.

O empreendimento possui 47 funcionários e pode gerar fluxo de veículos para entrega de refeições no período do almoço. O quantitativo de funcionários gera pouca necessidade de fluxo de veículos, além dos já mencionados

O prédio possui espaço interno para a carga e descarga dos veículos da frota e um recuo de várias vagas para suprir qualquer necessidade de estacionamento para empregados e visitantes.

Não haverá geração de ruído, pois o estabelecimento é apenas para organização das mercadorias e distribuição exclusivamente para lojas próprias.

Quadro Síntese – Impacto Ambiental/Medidas Mitigadoras

IMPACTOS	MEDIDAS MITIGADORAS
Tráfego do Fornecedor	Recepção dos insumos em área de carga/descarga interna, fechada e abrigada, com espera de acesso em recuo fora da faixa de rolamento.
Tráfego do Veículo de Apoio Logístico	Carregamento das mercadorias em área de carga/descarga interna, fechada e abrigada, com espera de acesso em recuo fora da faixa de rolamento.
Tráfego do Veículo do Gerente de Unidade	Vaga exclusiva em área interna, fechada e abrigada, com espera de acesso em recuo fora da faixa de rolamento.
Tráfego do Serviço de Entregas de Refeição	Recepção das refeições em área de carga/descarga interna, fechada e abrigada, com espera de acesso em recuo fora da faixa de rolamento.
Tráfego Eventual de Veículos de Colaboradores	Vagas externas, à frente da Edificação, fora da faixa de rolamento e do passeio.
Acréscimo na Demanda de Transporte Público	Não há medidas mitigadoras.