

174ª Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)



FORTALEZA
PREFEITURA
URBANISMO
E MEIO AMBIENTE



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Pautas

01

Aprovação da Ata da 173ª Reunião extraordinária da CPPD

02

Processo Nº S2024082299 – SEUMA – Aguas de Fortaleza S/A
Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial

03

Processo Nº S2024089104 – SEUMA – Gallo Comércio Atacadista de Cosméticos e Acessórios LTDA
Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) / Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

04

Processo Nº S2024088171 – SEUMA – KIC Fortaleza 6 Construções e Incorporações SPE LTDA
Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

O1 **Aprovação**

Aprovação da Ata da 173ª Reunião extraordinária da CPPD



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

02 **Processo nº S2024082299 – SEUMA**

Requerente: Aguas de Fortaleza S/A

Assunto: Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

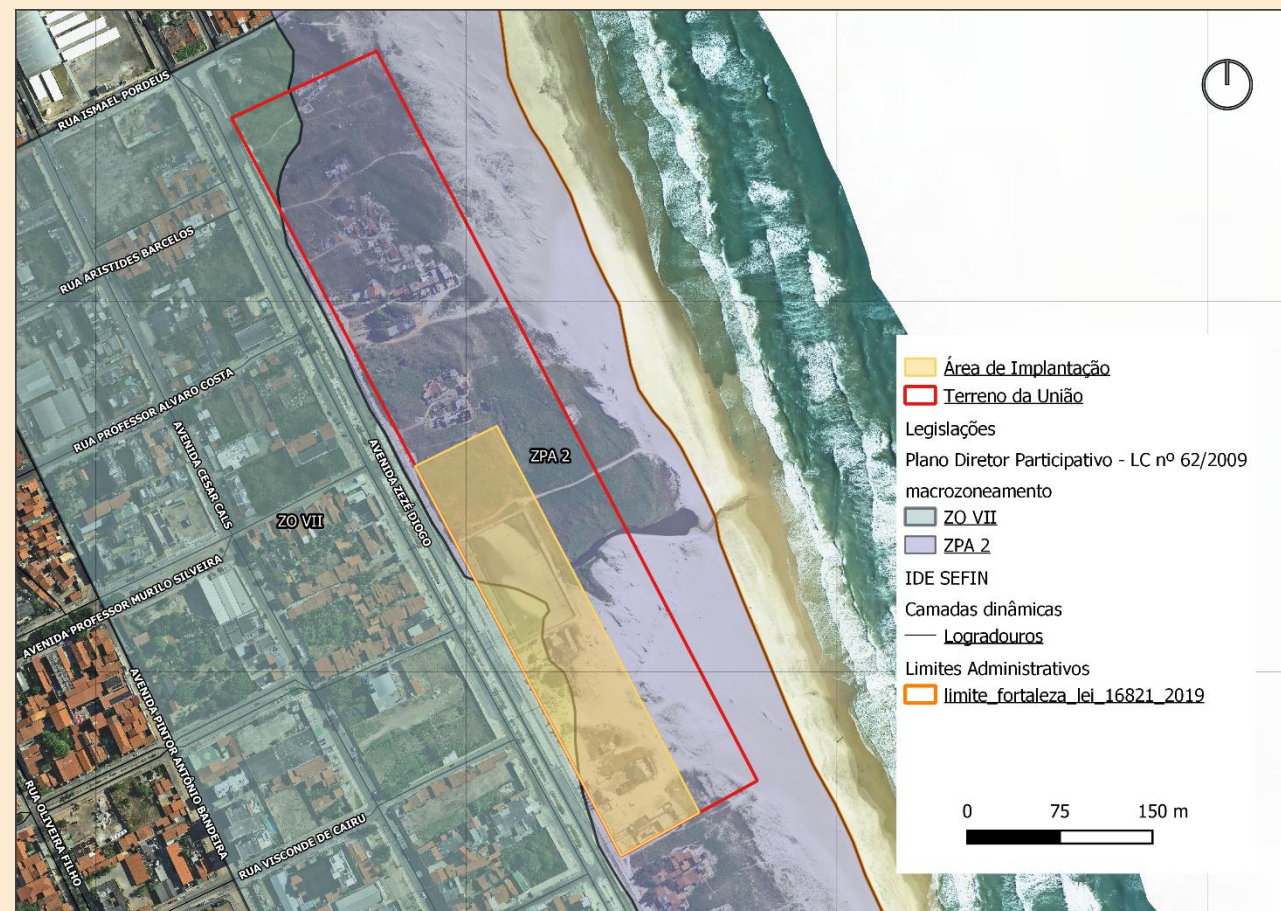
CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO

>> **LOCALIZAÇÃO:** Av. Zezé Diogo, s/n, bairro Vicente Pinzon

>> **ZONEAMENTO:** Zona de Orla Trecho VII (ZO VII), Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2 – Faixa de Praia) e Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO)

>> **ATIVIDADE:** Abastecimento de águas e esgotamento sanitário (Estação de Tratamento / Reservatório) – Projeto Especial

>> **DOCUMENTO CARTORIAL:** Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) nº 1389 01472.500-9 – SPU



**SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS
DIRETORIA DE ORGANIZAÇÃO DE MERCADO
E REGULAÇÃO DE CONDUTA
COORDENAÇÃO-GERAL DE REGIMES ESPECIAIS,
AUTORIZAÇÕES E JULGAMENTOS**

PORTARIA CGRAI/SUSEP Nº 2.128, DE 7 DE AGOSTO DE 2024

O COORDENADOR-GERAL DE REGIMES ESPECIAIS, AUTORIZAÇÕES E JULGAMENTOS DA SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS - SUSEP, no uso da competência delegada pelo Superintendente da Susep, por meio da Portaria Susep nº 8.186, de 21 de julho de 2023, tendo em vista o disposto no inciso II do art. 4º da Lei Complementar nº 126, de 15 de janeiro de 2007, no inciso II do art. 54, no §2º do art. 26 e no §7º do art. 28, todos da Lei nº 4.620, de 13 de maio de 1998, e o que consta do processo Susep nº 15414.02982/2024.13, resolve:

Art. 1º Homologar a atualização cadstral anual de 2024 de AL SPECIALTY INSURANCE COMPANY, sociedade constituída e existente segundo as leis do estado de Delaware, Estados Unidos da América, cadastrada como resseguradora eventual, conforme Portaria SUSEP/DARI nº 72, de 9 de novembro de 2021.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

CARLOS AUGUSTO PRATO FILHO

Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos

ARQUIVO NACIONAL

PORTARIA AN/MGI Nº 164, DE 2 DE AGOSTO DE 2024

Aprovar o Código de Classificação de Documentos e a Tabela de Temporalidade e Destinação de Documentos de Arquivo relativos às atividades fim dos Hospitais Federais, Universitários, das Forças Armadas e Institutos Federais.

A DIRETORIA-GERAL DO ARQUIVO NACIONAL DO MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS, no uso de suas atribuições e com fundamento no Artigo 22, do Regulamento Interno do Arquivo Nacional, aprovado pela Portaria nº 2.853 do Ministério de Justiça, de 24 de outubro de 2013, e considerando a Lei nº 8.159, de 8 de janeiro de 1991, o Decreto nº 4.073, de 3 de janeiro de 2002, o Decreto nº 4.915, de 12 de dezembro de 2003 e o Decreto nº 10.148, de 2 de dezembro de 2010, considerando o que consta do Processo SEI/AN nº 08227.000693/2024.21, resolve:

Art. 1º Aprovar o Código de Classificação de Documentos e a Tabela de Temporalidade e Destinação de Documentos de Arquivo relativos às atividades-fim dos Hospitais Federais, Universitários, das Forças Armadas e Institutos Federais.

Parágrafo único. Compete à Comissão Permanente de Avaliação de Documentos (CPAD) dos Hospitais Federais, Universitários, das Forças Armadas e Institutos Federais, dar publicidade aos instrumentos de gestão de documentos a serem pela sua correta aplicação.

Art. 2º A Comissão Permanente de Avaliação de Documentos dos Hospitais Federais, Universitários, das Forças Armadas e Institutos Federais, deverá apresentar, com periodicidade não superior a 12 (doze) meses, à Diretoria de Gestão de Documentos e Arquivos, relatório de aplicação dos instrumentos de gestão de documentos, com:

- análise da sua adequação quanto à finalidade de apoiar a avaliação e seleção dos documentos produzidos e acumulados no seu âmbito de atuação;
- informações específicas quanto ao volume ou mensuração do acervo:
 - Classificado;
 - Selecionado com vistas à destinação final; e
 - Efetuamente eliminado.

§1º As informações de que trata o inciso II do caput deverão ser também relativas à aplicação do código e classificação e tabela de temporalidade e destinação de documentos de arquivo relativos às atividades-mei do Poder Executivo Federal, aprovadas pela Portaria AN nº 47, de 14 de fevereiro de 2020.

§2º O relatório de que trata o caput deverá ser enviado por meio do Sistema de Informações Gerenciais do SIGA (www.sigasig.an.gov.br) conforme modelo disponível no site eletrônico do Arquivo Nacional: www.arquivoan.gov.br.

Art. 3º A Diretoria de Gestão de Documentos e Arquivos, a partir da análise do relatório de que trata o art.2º, poderá, caso a caso:

- propor medidas sancionatórias, de caráter técnico ou administrativo, para garantir a adequada aplicação dos instrumentos de gestão de documentos;
- propor que o órgão (CPAD) faça alterações ou complementações nos instrumentos de gestão de documentos;
- suspender a aplicação dos instrumentos de gestão de documentos até a realização de alterações ou complementações necessárias; e
- revogar, motivadamente, a aprovação dos instrumentos de gestão de documentos.

Art. 4º Compete à Comissão Permanente de Avaliação de Documentos dos Hospitais Federais, Universitários, das Forças Armadas e Institutos Federais, avaliar a qualquer tempo a necessidade de revisão do plano de classificação e tabela de temporalidade e destinação de documentos de arquivo relativos às atividades-fim do órgão e submetê-la à aprovação da Direção-Geral do Arquivo Nacional.

Parágrafo único. As solicitações de revisão dos instrumentos de gestão de documentos previstos no caput deverão ser encaminhadas utilizando o modelo de relatório circunstanciado, disponível no portal eletrônico <https://www.gov.br/arquivoan/portal>.

Art. 5º Os instrumentos de gestão de documentos e os modelos de relatórios encontram-se disponíveis para consulta no site eletrônico do Arquivo Nacional: www.arquivoan.gov.br.

Art. 6º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

ANA FLÁVIA MAGALHÃES PINTO

SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

PORTARIA SPU/MGI Nº 5.446, DE 5 DE AGOSTO DE 2024

O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS, no uso das atribuições que lhe confere o art. 44 do Anexo I do Decreto nº 12.102, de 8 de julho de 2024, com fundamento no disposto no Parágrafo único, do art. 3º do Decreto-Lei nº 3.396, de 21 de dezembro de 1997, e tendo em vista o disposto no § 4º do art. 18 da Lei nº 9.636, de 13 de maio de 1998, assim como os elementos que integram o Processo SEI nº 19739.03267/2024.96, resolve:

Art. 1º Declarar de interesse do serviço público o imóvel da União cadastrado no RIP 1389 0147A.500-4, classificado como terreno de marinha e acrescidos, localizado na Av. Zéze Dógo, s/n, Fortaleza, Estado do Ceará, com área de 88.300m².

Parágrafo único. A poligonal do imóvel descrito no caput encontra-se detalhada no Memorial Descritivo 43111263, anexo ao processo citado no preâmbulo desta portaria.

Art. 2º O imóvel descrito no art. 1º é de interesse público, na medida em que será destinada para implantação de uma Usina de Dessalinização na Praia do Futuro/CE, visando prover a segurança hídrica de aproximadamente 790.000 (setecentos) mil habitantes do município de Fortaleza/CE.

Art. 3º A Superintendência do Patrimônio da União no Ceará dará conhecimento do teor da presente Portaria ao Cartório do Registro de Imóveis e à Prefeitura Municipal de Fortaleza/CE, bem como providenciará o cancelamento dos registros imobiliários patrimoniais sobrepostos à área de que trata o art. 1º, assegurando a todos os interessados o direito de ampla defesa e o contraditório.

Art. 4º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

LUCIO GERALDO DE ANDRADE

PORTARIA SPU/MGI Nº 5.590, DE 8 DE AGOSTO DE 2024

O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO DO MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS, no uso das atribuições que lhe confere o art. 44 do Anexo I do Decreto nº 12.102, de 8 de julho de 2024, com fundamento no disposto no Parágrafo único do art. 3º do Decreto-Lei nº 3.396, de 21 de dezembro de 1997, tendo em vista o disposto nos arts. 23 a 31 da Lei nº 9.636, de 13 de maio de 1998; na Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e na Portaria MCIJ nº 727, de 15 de junho de 2023, assim como os elementos que integram o processo SEI nº 04067.007800/2017-70, resolve:

Art. 1º Declarar de interesse do serviço público, para fins de Provisão Habitacional de Interesse Social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - FAR, nos termos da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, Portaria MCIJ nº 727, de 15/06/2023, o imóvel da União classificado como nacional interior, com área descrita de 9.690,87 m², localizado na Rua Alberto de Oliveira, s/nº, Bairro Mossa, Município do Petrópolis, Estado do Rio de Janeiro.

Parágrafo único. O imóvel da União de que trata o caput está registrado no Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União - SPIU/Net sob o RIP 5877 00040.500-7, com área descrita de 9.690,87 m², 2º Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Petrópolis/RJ, sob a Matrícula nº 6.298, Livro 2-2-W.

Art. 2º O imóvel descrito no art. 1º é de interesse público para fins de execução de projeto de provisão habitacional de interesse social, em âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - FAR e tem capacidade de prover aproximadamente de 140 (centro e quarenta) unidades habitacionais para famílias com renda determinada pelo referido Programa habitacional.

Art. 3º Fica o Estado do Rio de Janeiro autorizado a divulgar ao setor de construção civil o chamamento público de empresas construtoras interessadas em promover a construção visando a provisão habitacional de interesse social, no âmbito do FAR, nos termos da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, regulamentado pelo Ministério das Cidades.

Art. 4º A Superintendência do Patrimônio da União do Rio de Janeiro dará conhecimento do teor da presente Portaria ao Cartório do Registro de Imóveis e à Prefeitura Municipal de Petrópolis.

Art. 5º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

LUCIO GERALDO DE ANDRADE

PORTARIA SPU/MGI Nº 5.591, DE 8 DE AGOSTO DE 2024

O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS, no uso das atribuições que lhe confere a Portaria SEI/UMI nº 12.485, de 20 de outubro de 2021, e tendo em vista o disposto no art. 31, inciso II, da Lei nº 9.636, de 13 de maio de 1998, na Lei nº 10.158, de 12 de fevereiro de 2001, no art. 7º, inciso I, alínea "II" da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no art. 13, § 3º, inciso I, da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, assim como os elementos que integram o Processo SEI/ME nº 04067.007800/2017-70, deliberado pelo Grupo Especial de Destinação Supervisionada - GE-DSUP 2, por meio da Ata de Reunião realizada em 14 de maio de 2024, resolve:

Art. 1º Autorizar a doação, com encargos, ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), representado pela Caixa Econômica Federal, nos termos da Lei nº 8.159, de 12 de fevereiro de 2001, de imóvel de propriedade da União, classificado como nacional interior, com área descrita de 9.690,87 m², localizado na Rua Alberto de Oliveira, s/nº, Bairro Mossa, Município de Petrópolis/RJ, Registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Petrópolis/RJ, sob a Matrícula nº 6.298, Livro 2-2-W, e cadastrado no Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União e SPIU/Net sob o RIP 5877 00040.500-7.

Art. 2º A doação a que se refere o art. 1º se destina à provisão habitacional de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - FAR, e será destinado à implantação do Empreendimento Mossa, com capacidade de prover aproximadamente 140 unidades habitacionais, em benefício de famílias de baixa renda.

Parágrafo único. É fixado o prazo de 48 (quarenta e oito) meses para a conclusão do empreendimento, a contar da data de assinatura do contrato de doação, e de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de conclusão da obra, para a titulação das áreas fracionadas em nome dos beneficiários finais, ambos prazos vigentes por quais e sucessivos períodos, a partir da análise de conveniência e oportunidade da Administração.

Art. 3º O donatário, representado pela Caixa Econômica Federal, deverá observar, sem prejuízo ao disposto nas responsabilidades elencadas na Lei nº 10.158, de 12 de fevereiro de 2001, na Lei 14.620, de 13 de julho de 2023, no Regulamento do Fundo de Arrendamento Residencial, aprovado em assembleia de cotistas do Fundo e na Portaria MCIJ nº 724, de 15 de junho de 2023, bem como nas demais regulamentações vigentes que dispõem sobre o Programa Minha Casa Minha Vida - FAR, o que se segue:

I - administrar, guardar, zelar e controlar o imóvel doado, devendo conservá-lo, tomando as providências administrativas e jurídicas para tal fim, durante a execução do empreendimento, até a entrega da unidade habitacional, com a titulação das áreas fracionadas ao beneficiário;

II - transferir o domínio pleno (a propriedade) e as obrigações relativas às parcelas dos imóveis, especificados no art. 1º, aos beneficiários finais do Projeto de Provisão Habitacional de Interesse Social que utilizar o imóvel para sua moradia e de sua família, de acordo com as regras do Programa Minha Casa, Minha Vida - FAR, bem como aos requisitos do art. 31 da Lei nº 9.636, de 1998;

III - inserir cláusula de insalienabilidade por um período de 5 (cinco) anos, conforme estabelece o art. 31, § 4º, inciso II, da Lei nº 9.636, de 1998, nos contratos de transferência gratuita do domínio pleno ao beneficiário final da Provisão Habitacional de Interesse Social;

IV - manter cadastro municipal atualizado das áreas supramencionadas, durante a execução da obra, até a entrega das unidades habitacionais aos beneficiários;

V - proceder ao registro do contrato de doação com encargos, assim como dos títulos firmados com os beneficiários finais, nos matricúlos dos imóveis; e

VI - providenciar em todo material de divulgação, incluindo a inserção de placas no imóvel, durante a execução da obra, até a entrega das unidades habitacionais aos beneficiários, a informação de que a destinação ocorreu em área da União, com o apoio do Governo Federal.

Parágrafo único. As transferências de que tratam o inciso II do caput deste artigo deverão ser feitas conforme disposto no art. 10 da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

Art. 4º De encargos de que trata o art. 2º desta Portaria serão permanentes e resolúveis, revertendo automaticamente o imóvel ao patrimônio da União, sem direito do donatário a qualquer indenização, inclusive por benfeitorias realizadas, independentemente de ato especial, se:

- não for cumprida, dentro do prazo, a finalidade da doação, estipulada no artigo 2º desta Portaria;
- o cessarem as razões que justificaram a doação;
- ao imóvel, no todo ou em parte, vier a ser dada aplicação diversa da prevista no artigo 2º da presente Portaria; ou
- ocorrer inadimplemento de cláusulas contratuais.



FORTALEZA
PREFEITURA

**URBANISMO
E MEIO AMBIENTE**

Decreto de Utilidade Pública

Portaria SPU/MGI nº 5.446

>> Declara como sendo de interesse público a área do imóvel pertencente à União, cadastrada no RIP nº 1389 01472.500-9.

>> Estabelece a cessão do terreno à Companhia de Água e Esgoto do Ceará - CAGECE, e determina a adoção das providências para o registro cartorial do imóvel.



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Adequabilidade à ZPA 2

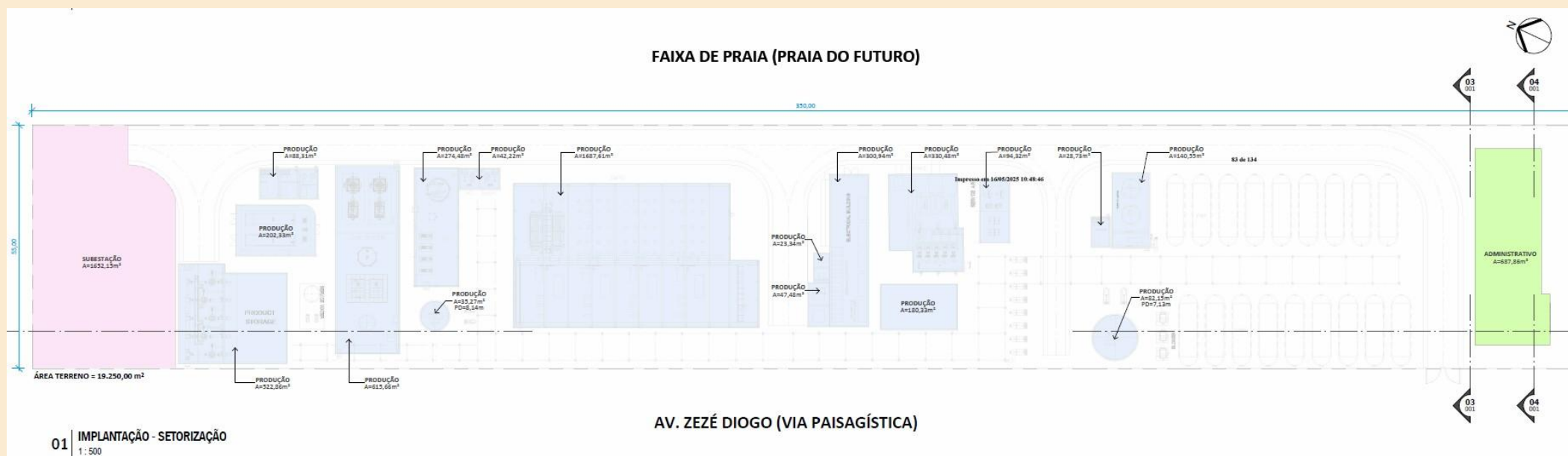
Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2 – Faixa de Praia)

Embora a ZPA restrinja parcelamentos e edificações (Art. 103 da LPUOS), **a legislação permite exceções para projetos de utilidade pública e interesse social**, conforme o Art. 106 da LPUOS e o Art. 8º da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal). A Usina de Dessalinização, reconhecida pela Portaria SPU/MGI nº 5.446/2024, **enquadra-se nesses critérios**. A SEUMA, por meio da CPA/CEDAM, **manifestou-se favoravelmente à proposta**, considerando sua conformidade com a legislação urbanística e ambiental vigente.



Projeto Proposto

O projeto propõe a instalação de uma **planta de dessalinização de água marinha**, com o objetivo de auxiliar o abastecimento hídrico do Município de Fortaleza, diversificando a matriz hídrica do Estado.





Atividade Proposta

Como a LPUOS (LC nº 236/2017) não prevê atividade específica para Usina de Dessalinização, adotou-se o enquadramento como **Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário – Estação de Tratamento/Reservatório (código 41.00.93)**, do Subgrupo Serviços de Utilidade Pública. Classificada como Projeto Especial – Classe 4PE-EIV (Anexo 5, Tabela 5.13), a atividade admite diretrizes específicas definidas pela SEUMA.

ANEXO 5				
TABELA 5.13 – Grupo: Serviços Subgrupo: Serviços de Utilidade Pública – SUP				
Código	Atividade	Classe SUP	Porte (obs. 1)	Nº Mínimo de Vagas para Estacionamento
41.00.93	Abastecimento de água e esgotamento sanitário (Estação de Tratamento / Reservatório).	4PE-EIV	Qualquer	Será objeto de estudo.



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Definição dos Parâmetros Urbanos

Recuos Mínimos

A Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial (AOP – PE) **apreciará a alteração/definição dos parâmetros urbanos de ocupação** referente aos recuos mínimos adotados, na forma exposta:

Diante da localização do equipamento em Zona de Orla Trecho VII (ZO VII), Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2 – Faixa de Praia) e Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO), definem-se, para este caso específico, os seguintes recuos obrigatórios: **10 metros de frente, 5 metros nas laterais e 5 metros nos fundos.**



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Definição dos Parâmetros Urbanos

Número Mínimo de Vagas

Conforme o Anexo 5, Tabela 5.13 da LPUOS (LC nº 236/2017), a atividade de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário é classificada como Projeto Especial, **sendo o número mínimo de vagas de estacionamento tratado como objeto de estudo.**

Considerando a localização, natureza pública e perfil de usuários do equipamento, **a definição de vagas será determinada por meio do Relatório de Impacto nos Sistemas de Trânsito (RIST)**, o qual deverá ser devidamente aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC).



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Definição dos Parâmetros Urbanos

Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

Conforme o Anexo 5, Tabela 5.13 da LPUOS (LC nº 236/2017), a atividade de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário exige a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos do art. 185. Assim, **o requerente deverá submeter o EIV à análise e aprovação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)**, devendo apresentar o estudo já aprovado no momento da solicitação do alvará de construção.



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Deliberação da CPPD

Processo Nº S2024082299 – SEUMA

Águas de Fortaleza S/A

Definição do
parâmetro urbano
de recuo

Definição do
número mínimo
de vagas

Da apresentação
do Estudo de
Impacto de
Vizinhança – EIV

03 **Processo nº S2024089104 – SEUMA**

Requerente: Gallo Comércio Atacadista de Cosméticos e Acessórios LTDA

Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) / Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2021 editada



Rua Damasceno Girão, nº 1840, Jardim América



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Análise da legislação

PDPFOR

Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009

LPUOS

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei Complementar nº 236/2017

OOAU

Leis Complementares nº 0333/2022 e nº 0343/2022

VIA

Rua Damasceno Girão – Via local

ZONA

Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP1)

CONSULTA

Consulta Prévia de Adequabilidade Locacional – Alvará de Funcionamento nº CEP2400289447

ÁREAS

Área total do terreno: 789,32m² e área total construída da edificação existente: 712,39m²



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Sete atividades a serem exercidas no local

CNAE	LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017		
	CÓDIGO	ATIVIDADE	ADEQUABILIDADE À VIA LOCAL *
464600201	51.46.20	Comércio atacadista de produtos cosméticos, perfumaria e de higiene pessoal	Inadequada
464190101	51.41.11	Comércio atacadista de fibras vegetais beneficiadas, fios têxteis e tecidos	Inadequada
464190301	51.41.14	Comércio atacadista de artigos de armarinho (linhas, botões e aviamentos em geral)	Inadequada
464270101	51.42.02	Comércio atacadista de complementos e acessórios do vestuário	Inadequada
464350201	51.49.79	Comércio atacadista de artigos de uso pessoal, exceto vestuário	Inadequada
464600101	51.46.20	Comércio atacadista de produtos cosméticos, perfumaria e de higiene pessoal	Inadequada
464941001	51.92.60	Comércio atacadista especializado em mercadorias não especificadas	Inadequada

Fonte: Consulta nº CEP2400289447.

* Adequação das atividades a via local conforme tabela 8.3 do anexo 8 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Lei Complementar nº 0333/2022 - OOAU

Art. 11 - Flexibilização
da adequabilidade da
atividade à via

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**;



Apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

VALOR DA OOAU R\$ 20.665,81



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Obrigatoriedade de Apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Empreendimento Gerador de Impacto

>> A aprovação de projetos e a emissão de alvará de funcionamento para os **empreendimentos geradores de impactos estão condicionados à elaboração do Estudo De Impacto de Vizinhança (EIV)** e sua aprovação prévia pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), conforme o art. 198 do PDPPFor (Lei Complementar nº 062/2009).

Conforme Art. 198 do Plano Diretor (LC nº 062/2009)



Conteúdo do Estudo de Impacto de Vizinhança

>> O EIV é um estudo a ser elaborado pelo empreendedor e deverá contemplar os efeitos **positivos e negativos do empreendimento** quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, no sentido de prognosticar os impactos e propor medidas mitigadoras compensatórias.

IMPACTOS À
VIZINHANÇA



MEDIDAS
MITIGADORAS



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

GALLO
DISTRIBUIDORA

FORTALEZA – CEARÁ
FEVEREIRO - 2025



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Estudo de Impacto de Vizinhança

Gallo Comércio Atacadista de
Cosméticos e Acessórios Ltda

>> **Atendeu integralmente** aos impactos
identificados e as medidas mitigadoras
estabelecidas e apresentadas a seguir:



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Estudo de Impacto de Vizinhaça

Medidas Mitigadoras de Natureza Urbanística

>> Tráfego de Fornecedores

>> Recepção dos insumos em área de carga/descarga interna, fechada e abrigada, com espera de acesso em recuo for a da faixa de rolamento.

>> Tráfego de Veículo de Apoio Logístico

>> Carregamento das mercadorias em área de carga/descarga interna, fechada e abrigada, com espera de acesso em recuo for a da faixa de rolamento.



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Estudo de Impacto de Vizinhança

Medidas Mitigadoras de Natureza Urbanística

>> Tráfego de Veículo do Gerente da Unidade

>> Vaga exclusiva em área interna, fechada e abrigada, com espera de acesso em recuo for a 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.



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Estudo de Impacto de Vizinhança

Medidas Mitigadoras de Natureza Urbanística

>> Tráfego Eventual de Veículo de Colaboradores

>> Vagas externas, á frente da edificação, for a da faixa de rolamento e do passeio.

>> Acréscimo na Demanda de Transporte Público

>> O requerente não apresentou nenhuma medida mitigadora. No entanto, a via onde o imóvel está localizado é atendida por seis linhas de ônibus, permitindo que o sistema de transporte público municipal absorva o aumento da demanda.



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Deliberação da CPPD

Processo Nº S2024089104 – SEUMA

Gallo Comércio Atacadista de Comésticos e Acessórios LTDA

OOAU

Adequação das
sete atividades à
via local

EIV

Estudo de
Impacto de
Vizinhança

O4

Processo nº S2024088171 – SEUMA

Requerente: KIC Fortaleza 6 Construções e Incorporações
SPE LTDA

Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2021 editada



Rua Leonardo Mota, nº 1355, bairro Aldeota



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Análise da legislação

PDPFOR

Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009

LPUOS

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei Complementar nº 236/2017

OOAU

Leis Complementares nº 0333/2022 e nº 0343/2022

ATIVIDADE

Grupo e Subgrupo: Residencial (R) – Atividade: Residência Multifamiliar (prédio de apartamentos) – Código: 00.00.04 e Classe: 2

ZONAS

Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e em sobreposição com a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota

ÁREAS

Área total do terreno: 1.530,66m² e área total construída computável: 7.248,08m²



Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		ZONA ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	4,73	Ultrapassa 2,23, sendo 1,50 acima do IA básico até o IA máximo pela OODC, e 0,73 acima do IA máximo pela OOAU
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 30,00\%$	30,00% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	60,74%	Ultrapassa 0,74% da TO solo máxima
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	72,92%	Ultrapassa 12,92% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		95,00m	100,98m	Ultrapassa 5,98m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	01	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	142 **	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta é 20,06% e indireta é 9,94%, totalizando 30,00%.

** 142 vagas de veículos, das quais 2 são destinadas as PCD.



Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos Solo	Frente (Oeste)	5,00m 12,25m	5,45m	Área total necessária de recuo virtual é 263,53m²
	Fundos (Leste)	3,00m 10,25m	3,00m	
	Lateral (Norte)	3,00m 10,25m	8,14m	Adequado
	Lateral (Sul)	3,00m 10,25m	3,79m	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Oeste)	5,00m	3,00m	Área total necessária de recuo virtual é 42,13m²
	Fundos (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Norte)	0,00m	1,97m	Adequado
	Lateral (Sul)	0,00m	0,00m	Adequado

VALOR DA 00AU R\$ 2.842.337,47

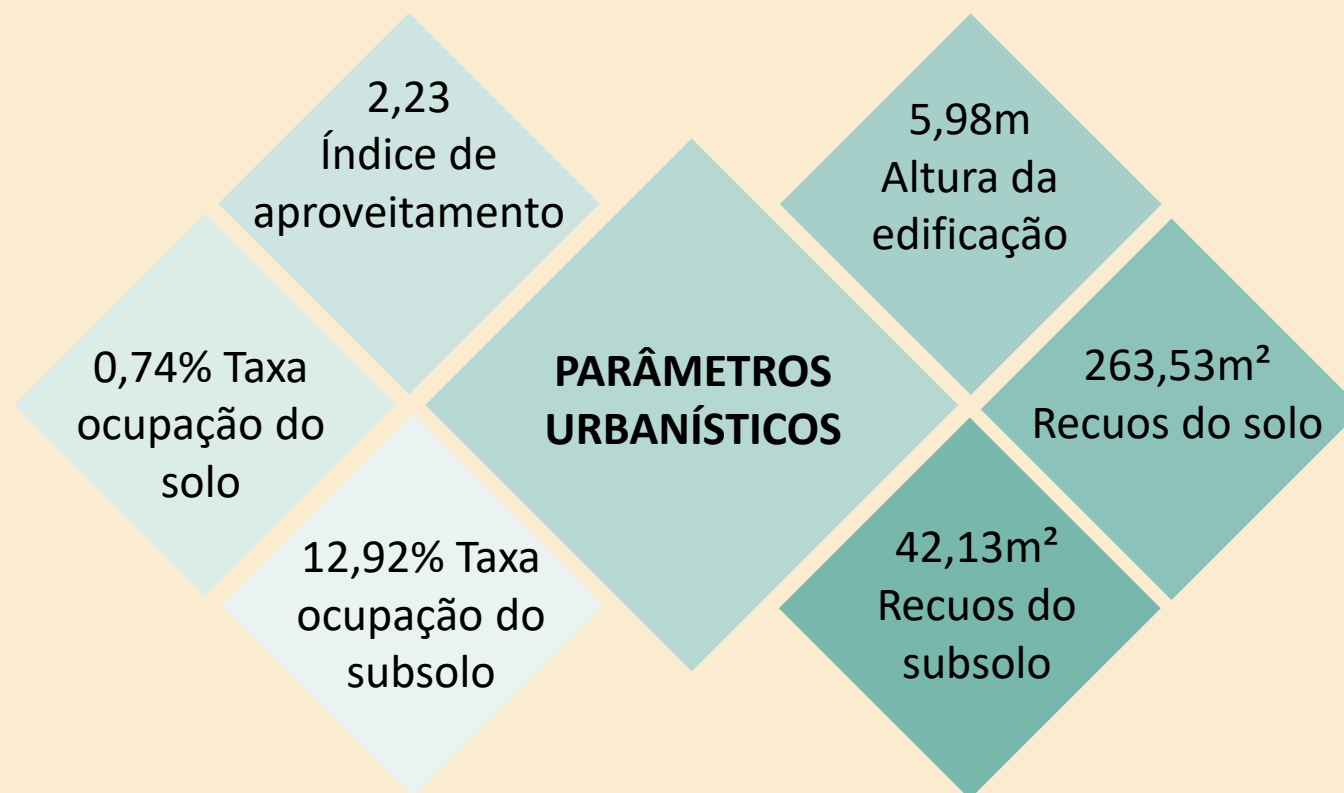


FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Deliberação da CPPD

Processo Nº S2024088171 – SEUMA – KIC Fortaleza 6 Construções e Incorporações SPE LTDA





FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE