



# **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

## **GALLO DISTRIBUIDORA**

**FORTALEZA – CEARÁ**

**FEVEREIRO - 2025**

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> - Planta baixa do empreendimento.....	7
<b>Figura 2</b> - Registro fotográfico da fachada do imóvel,.....	11
<b>Figura 3</b> - Vista da rua Eduardo Girão, via expressa com acesso a via local do empreendimento. ....	17
<b>Figura 4</b> - Rua Damasceno Girão, com acesso a Avenida Borges de Melo e Gomes de Matos. ....	17
<b>Figura 5</b> - Vista da fachada do prédio e da vizinhança do lado direito. ....	22
<b>Figura 6</b> - Vista da fachada do prédio e da vizinhança do lado esquerdo. ....	23
<b>Figura 7</b> - Imagem do anexo 5 da Lei de Uso e Ocupação do solo de Fortaleza. ....	24
<b>Figura 8</b> - Imagem do anexo 8 da Lei de Uso e Ocupação do solo de Fortaleza. ....	25
<b>Figura 9</b> - Imagem do anexo 8, tabela 8.3, da Lei de Uso e Ocupação do solo de Fortaleza. ....	26
<b>Figura 10</b> - Mercedes-Benz Sprinter. ....	30
<b>Figura 11</b> - Modelo de veículo Kia Bongo.....	31

## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 1</b> - Quadro síntese dos impactos e medidas mitigadoras.....	31
<b>Quadro 2</b> - Quadro de legislações pertinentes a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental. ....	33

## LISTA DE MAPAS

<b>Mapa 1</b> - Mapa de situação do empreendimento no bairro Jardim América.....	8
<b>Mapa 2</b> - Localização do empreendimento e zonas especiais de uso e ocupação do solo de Fortaleza.....	9

<b>Mapa 3</b> - Vista da vizinhança do imóvel. ....	14
<b>Mapa 4</b> - Áreas de influência Direta e Indireta.....	16
<b>Mapa 5</b> - Sistema viário próximo ao empreendimento.....	18
<b>Mapa 6</b> - Equipamentos sociais existentes no raio de 600 metros do empreendimento.	20

### **LISTA DE TABELAS**

<b>Tabela 1</b> - Códigos de atividade econômica primária e secundária e de uso de ocupação do solo. ....	9
---	---

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INFORMAÇÕES GERAIS.....</b>	<b>5</b>
1.1	Contratante .....	5
1.2	Localização.....	5
1.3	Responsável Técnico do Laudo.....	5
<b>2</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>METODOLOGIA.....</b>	<b>6</b>
3.1	Empreendimento .....	6
3.2	Histórico da ocupação .....	10
3.3	Justificativa do Estudo de Impacto de Vizinhança.....	11
3.4	Motivação da escolha do local .....	13
3.5	INFRAESTRUTURA NO ENTORNO DO EMPREENDIMENTO.....	14
<b>4</b>	<b>DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.....</b>	<b>15</b>
4.1	Áreas de Influência.....	15
4.2	Meio Socioeconômico.....	18
4.2.1	Equipamentos sociais existentes nas áreas de influência.....	19
4.2.2	Contexto urbano do bairro e/ou região da cidade .....	20
4.2.3	Perfil socioeconômico do bairro .....	21
4.2.4	Morádias diretamente afetadas .....	21
4.3	Zonas previstas e atribuição de usos e atividades compatíveis.....	23
<b>5</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS PREVISTOS.....</b>	<b>26</b>

5.1	Adensamento Populacional .....	26
5.2	Equipamentos Urbanos e Comunitários .....	27
5.3	Uso e Ocupação do Solo .....	27
5.4	Valorização Imobiliária .....	27
5.5	Geração de Tráfego e Demanda do Transporte Público.....	27
5.6	Ventilação e Iluminação .....	29
5.7	Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural .....	29
<b>6</b>	<b>MEDIDAS MITIGADORAS .....</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>CONCLUSÕES.....</b>	<b>33</b>
7.1	Compatibilidade do Empreendimento com a Legislação Ambiental .....	33
7.2	Conclusões e Recomendações .....	36
<b>8</b>	<b>RESPONSABILIDADE TÉCNICA .....</b>	<b>38</b>
	<b>ANEXOS.....</b>	<b>39</b>
	RRT 39	
	CONSULTA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL .....	41
	REQUERIMENTO DE OOAU .....	42
	MAPAS.....	44
	REGISTRO FOTOGRÁFICO .....	50

## 1 INFORMAÇÕES GERAIS

### 1.1 Contratante

GALLO COMÉRCIO ATACADISTA DE COSMÉTICOS E ACESSÓRIOS  
LTDA

**CNPJ:** 18.166.679/0001-59

**Endereço:** Av. Dom Manuel, 669 – Sala 01

**CEP:** 60.060-090 - Bairro Centro – Fortaleza/CE

**Responsável Legal:** Carlos José Cavaletti - CPF 049.122.778-78

**Telefone:** (85) 3261 2999

**E-mail:** fiscal@grupoalo.com.br

### 1.2 Localização

**ENDEREÇO:** RUA DAMASCENO GIRÃO, Nº 1840

**BAIRRO:** JARDIM AMÉRICA

**FORTALEZA – CEARÁ**

### 1.3 Responsável Técnico do Laudo

**Nome:** CASSYUS RICARDO MACEDO DA COSTA

**CPF:** 777.759.293-91 - CAU A39996-5

**Título:** Arquiteto e Urbanista

**RRT do Estudo:** SI14410729I00CT001

**Cadastro Fortaleza On-line:** CTM002334/2020

**Endereço:** Rua Vicente Leite, nº 1601 – Ap 501

**CEP:** 60170-151 Bairro Aldeota – Fortaleza/CE

**Telefone:** (85) 98885 5619

**E-mail:** cassyusarquiteto@yahoo.com.br

## **2 INTRODUÇÃO**

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) foi instituído no Brasil pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade. Esta lei estabelece diretrizes gerais da política urbana e, em seu Artigo 36, determina que os municípios definirão, por meio de legislação própria, quais empreendimentos e atividades em áreas urbanas dependerão da elaboração de um EIV.

O profissional vem apresentar, através deste instrumento o Estudo de Impacto na Vizinhança de uma operação comercial contida em uma edificação já existente, adaptada e pronta para uso operativo imediato, em um bairro já consolidado e urbanizado há décadas no município de Fortaleza, com o objetivo de demonstrar que a operação será adequada à Zona Urbana ao qual se pretende inserir através da Outorga Onerosa de 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.

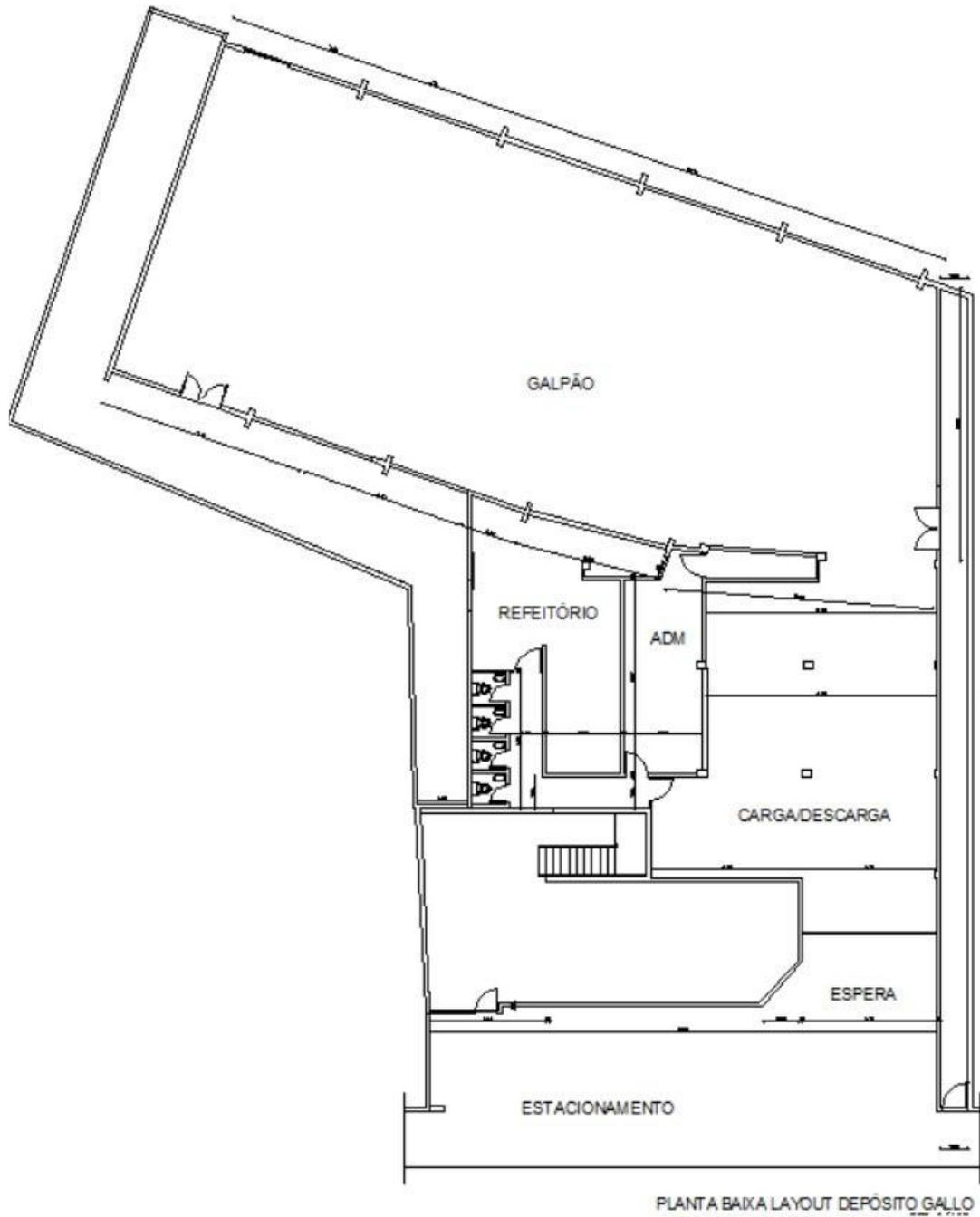
A OOAU é regida pela Lei Complementar nº 0333, de 14 de setembro de 2022, alterada pela Lei Complementar nº 0343, de 22 de dezembro de 2022. No artigo 5º dessa lei, transcreve-se: Art. 5º - A OOAU poderá ser aplicada exclusivamente na Macrozona de Ocupação Urbana, nas zonas em que o instrumento esteja expressamente previsto no Plano Diretor Participativo, Lei Complementar nº 062/2009.

## **3 METODOLOGIA**

### **3.1 Empreendimento**

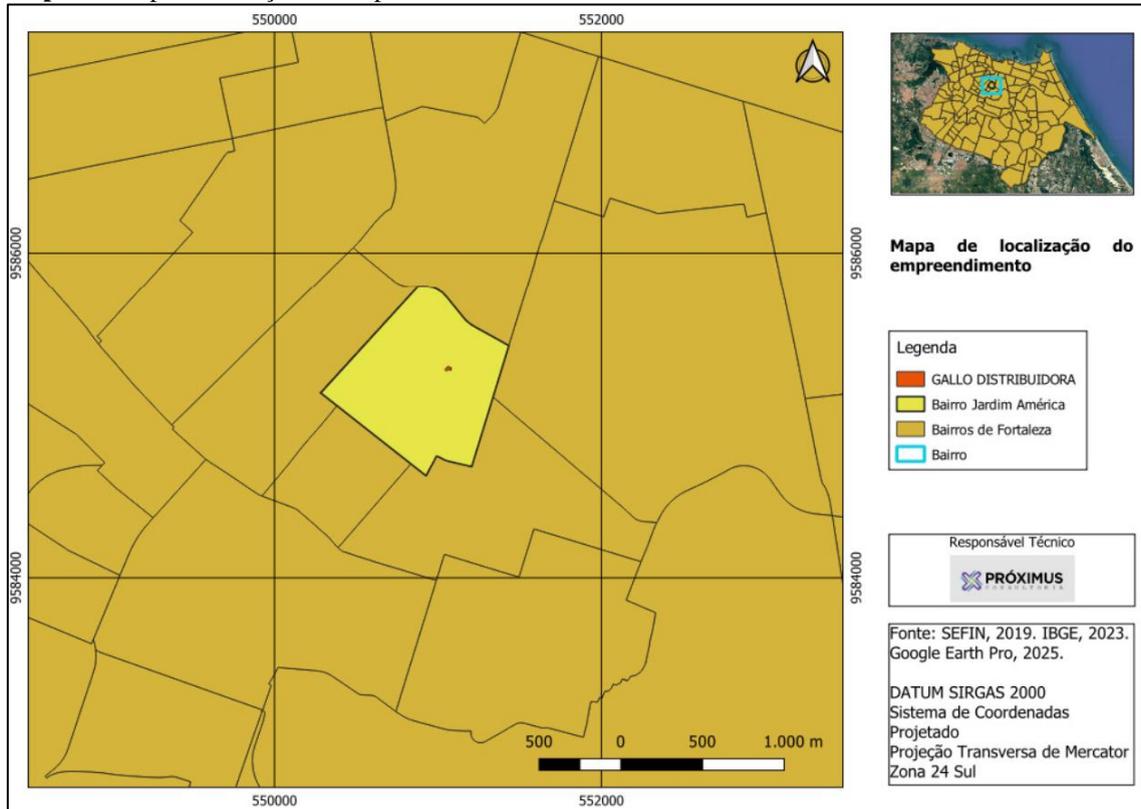
A atividade será contida na Edificação Existente localizada na rua Damasceno Girão, nº 1840, Galpão 1 e Galpão 2, Bairro Jardim América, via local, cujo macrozoneamento está inserido próximo da Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica 07 (ZEDUS 07 - MONTESE), ocupando uma área de 712,39 m<sup>2</sup>, apresentada nos mapas abaixo:

Figura 1 - Planta baixa do empreendimento.



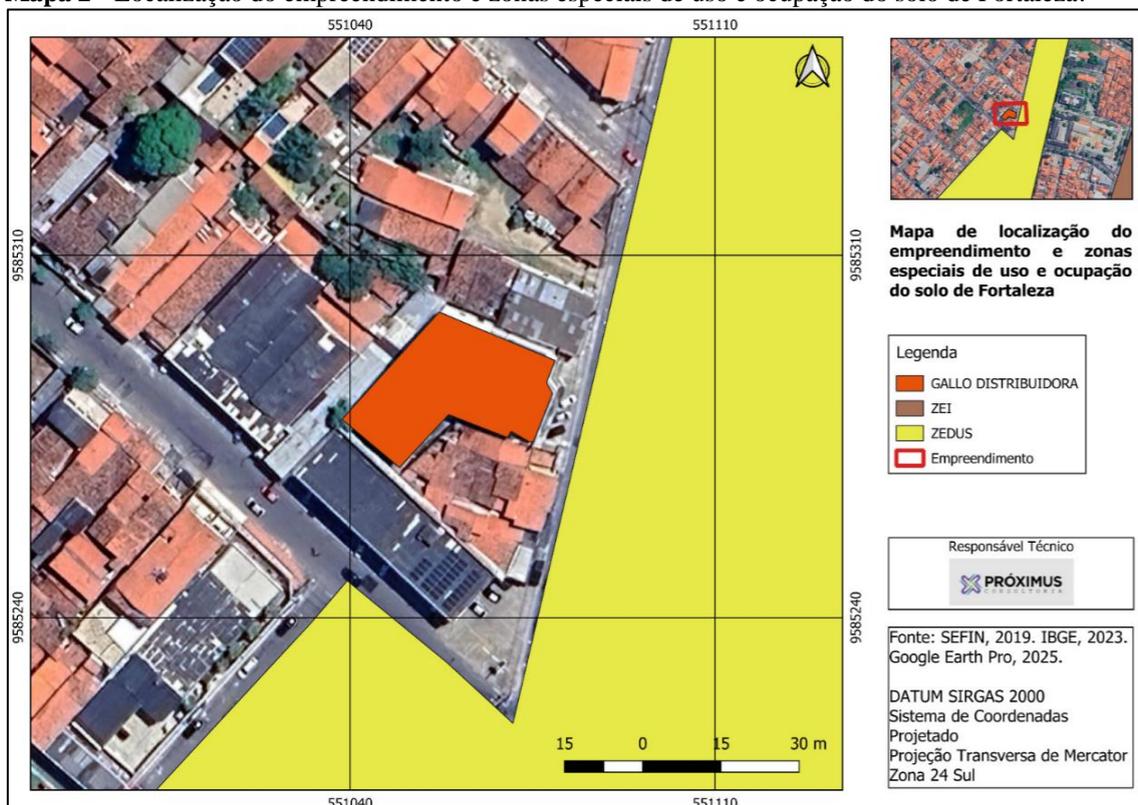
Fonte: Empreendedor.

**Mapa 1** - Mapa de situação do empreendimento no bairro Jardim América.



Fonte: Próximus Consultoria, 2025.

**Mapa 2** - Localização do empreendimento e zonas especiais de uso e ocupação do solo de Fortaleza.



Fonte: Próximus Consultoria, 2025.

Na tabela a seguir, é possível ver as atividades a serem executadas no local conforme a consulta de adequabilidade nº CEP2400289447. Para isso foi solicitada análise do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para flexibilização da adequação de sete atividades a ser implantada em imóvel existente localizado na Rua Damasceno Girão, nº 1840, Galpão 1 e Galpão 2, bairro Jardim América, de acordo com a Consulta Prévia de Adequabilidade Locacional – Alvara de Funcionamento nº CEP2400289447 e em concordância com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) – Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017.

**Tabela 1** - Códigos de atividade econômica primária e secundária e de uso de ocupação do solo.

CNAE	CÓDIGO	CLASSE	GRUPO	SUBGRUPO	ADEQUABILIDADE A VIA LOCAL
46.46-0-02	51.46.20	1	Comercial	CA	Inadequada
46.41-9-01	51.41.11	1	Comercial	CA	Inadequada

<b>46.41-9-03</b>	51.41.14	<b>1</b>	Comercial	CA	Inadequada
<b>46.42-7-01</b>	51.42.02	<b>1</b>	Comercial	CA	Inadequada
<b>46.43-5-02</b>	51.46.79	<b>1</b>	Comercial	CA	Inadequada
<b>46.46-0-01</b>	51.46.20	<b>1</b>	Comercial	CA	Inadequada
<b>46.49-4-10</b>	51.92.60	<b>1</b>	Comercial	CA	Inadequada

Fonte: Lei complementar nº 236/2017 e inscrição CNPJ do empreendedor.

O processo nº S2024089104 – SEUMA declara o deferimento do valor da contrapartida da OOAU de R\$ 20.665,81 (vinte mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e oitenta e um centavos), calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF), segundo documento nº 0000555845 anexado ao **processo nº S2024089104 – SEUMA**, apenso ao processo nº P498403/2024 – SPU

### 3.2 Histórico da ocupação

Inscrito na Matrícula **91714** do Registro Geral de Imóveis desde 26/12/2014, com matrícula anterior sob o número 41630, ao qual não tivemos acesso, não nos foi possível precisar a data de construção da edificação no imóvel, mas pode-se afirmar, pelo registro, de sua existência há dez anos. Estima-se, pelo desenho e sistema construtivo, sua execução entre o fim dos anos setenta e o começo dos anos oitenta. Com vocação notadamente comercial, com salas menores com vocação para atividades administrativas na porção frontal e um galpão de amplo espaço e pé-direito de mais de seis metros na porção posterior, não há necessidade de grandes alterações para a ocupação da atividade pretendida pelo requerente, bastando apenas a manutenção da infraestrutura existente, algumas divisórias e uma repintura geral.

**Figura 2** - Registro fotográfico da fachada do imóvel,



Fonte: Elaboração própria, 2025.

### **3.3 Justificativa do Estudo de Impacto de Vizinhança**

Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV aqui apresentado, segue as recomendações constantes da Lei Federal nº 10.257, aprovada em 10/07/2001 e em vigor desde 10 de outubro do mesmo ano (ver artigos 36 a 38). Esta lei, conhecida pelo nome de Estatuto da Cidade, regulamenta o Capítulo de Política Urbana da Constituição, bem como Art. 35 da Lei complementar nº 095/2012.

O EIV consiste, basicamente, num estudo detalhado dos impactos (efeitos positivos e negativos) que o empreendimento gera ao seu entorno, em razão de seu porte e/ou atividades que serão exercidas. Uma vez conhecidos os impactos, são traçadas as diretrizes que os atenuem, proporcionando melhores condições de habitabilidade, conforto e segurança à vizinhança.

Todos os empreendimentos no espaço urbano repercutiram enquanto causa ou efeito de um conjunto de relações socioculturais, econômicas e políticas na área que o circunscreve. É, portanto, esse conjunto de relações que denominamos de Impacto de Vizinhança, podendo os mesmos serem, positivos ou negativos sobre o seu entorno, variando de acordo com o empreendimento.

O Estudo de Impacto de Vizinhança tem por finalidade produzir uma análise minuciosa e objetiva dos impactos e efeitos causados pela ocupação de estrutura física nas áreas próximas.

O EIV é, portanto, um procedimento prévio e obrigatório para se obter licenças ou autorizações para se construir, ampliar ou funcionar, para aqueles empreendimentos que a legislação determinar como obrigatório.

Esse relatório será apresentado as características da empresa, as características gerais do empreendimento e da região onde está inserida. Serão estabelecidos os critérios para levantamentos dos dados em campo, esses dados serão trabalhados estatisticamente, de onde serão tiradas as conclusões finais.

A operação neste local justifica-se para a empresa por sua natureza operacional. A empresa compõe parte do braço logístico do grupo de empresas denominado Grupo Alô, que operam comercialmente sob o nome fantasia Alôbijoux, uma rede de dezesseis lojas, espalhadas pelos principais shoppings da cidade e em outros municípios da região metropolitana. O ponto onde a Edificação em questão está localizada é propícia, através de sua proximidade a várias vias de calibre importante para a cidade, a uma distribuição otimizada de mercadoria nos já referidos pontos comerciais.

Vale salientar que a operação comercial não possui clientes externos; seus clientes são exclusivamente os pontos comerciais pertencentes ao Grupo Alô.

Também propicia a facilidade do abastecimento por seus fornecedores, condensado e otimizado no momento pela transportadora BrasPress, na seguinte situação:

- A transportadora coleta as mercadorias adquiridas pela empresa direto em seus fornecedores, no eixo Rio-São Paulo;
- Condensa todos os seus volumes em um de seus Centros Logísticos no Sudeste;
- Envia todos os volumes para o seu Centro Logístico na Região Metropolitana de Fortaleza;
- Entrega os volumes de todos os fornecedores em viagens regulares no endereço atual da empresa.

Modelo este que otimiza a operação logística e reduz tremendamente os custos de frete e operacionais da empresa, que se reflete nos custos finais dos produtos ao consumidor. Além do mais, a entrega regular e programada dos insumos dá previsibilidade ao operativo logístico da empresa, reduzindo horas extras e outros encargos trabalhistas.

Além da distribuição simples das mercadorias, a empresa tem outra função, o porcionamento, embalagem e etiquetagem dos produtos. Estes são de pouco volume e

dimensão, sendo em sua maioria de bijuterias e demais acessórios de vestuário predominantemente feminino. Anéis, brincos, pulseiras, colares, arcos, tiaras, ligas de cabelo, óculos de sol, e demais acessórios vem do fornecedor em caixas, que são abertas, espalhadas em grandes mesas, separadas item a item, etiquetadas e embaladas, separadas em caixas etiquetadas endereçadas para cada ponto comercial, e entregue em viagens regulares.

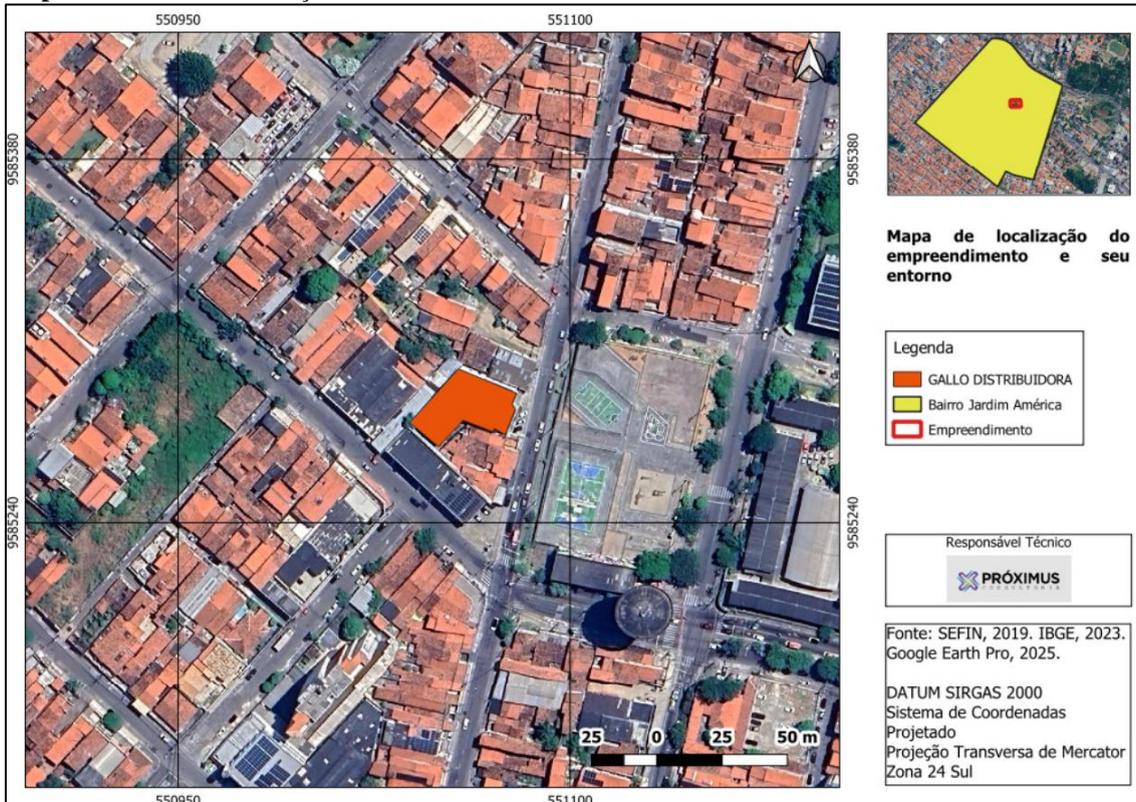
A maior parte da área necessária à operação se daria exatamente nesta área da função, onde uma equipe faz a produção nas grandes mesas e as disponibiliza em gôndolas, para a equipe de distribuição coletar os pedidos de cada ponto comercial.

### **3.4 Motivação da escolha do local**

A escolha da localização foi feita em função da necessidade de facilidade logística para os clientes, atendendo com qualidade os clientes e obedecendo as legislações pertinentes.

O referido empreendimento está localizado na rodovia rua Damasceno Girão, nº 1840, do município de Fortaleza, bairro Jardim América. A região, objeto do presente estudo, é caracterizada como um setor residencial com presença de vários comércios locais e alto grau de ocupação de áreas no entorno.

**Mapa 3 - Vista da vizinhança do imóvel.**



Fonte: Google Eearth Pro, 2025.

### 3.5 INFRAESTRUTURA NO ENTORNO DO EMPREENDIMENTO

Não há necessidade de grandes alterações para a ocupação da atividade pretendida pelo requerente, bastando apenas a manutenção da infraestrutura existente, algumas divisórias e uma repintura geral.

Como a operação possui apenas clientes internos ao Grupo, não há necessidade de uma intervenção na fachada, nem de instalação de um letreiro. Todos os fornecedores, clientes e colaboradores são perfeitamente cientes da localização da operação.

Não há necessidade de Canteiro de obras; haverá apenas manutenção e reparos gerais em uma edificação existente.

Por se tratar de um prédio antigo em uma área urbanizada há décadas, e a atividade não demandar nenhum maquinário pesado além de seus equipamentos na área administrativa, toda a infraestrutura básica está disponível e é suficiente.

A manutenção e reparos gerais se dariam em até duas semanas após a autorização e da transferência da empresa, que já opera em outro endereço e possui o seu quadro de

funcionários consolidado, se daria em até quatro semanas.

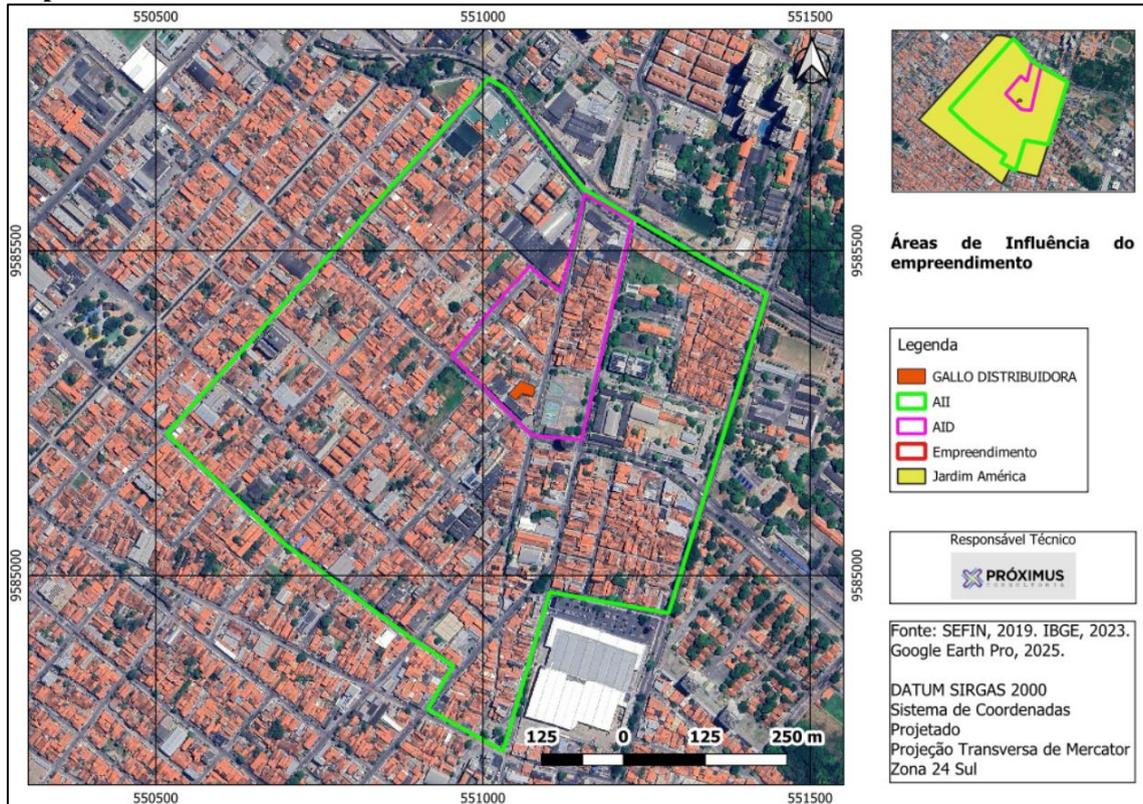
## **4 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL**

Dada a quantidade de vias coletoras e expressas na região, e com a via, a despeito de ser classificada como via local, fazendo parte de um sistema binário (Av. Alberto Magno / Av. Gomes de Matos) de grande fluxo ligando vias comerciais a uma via expressa, a área diretamente afetada e as áreas de Influência Direta e Indireta são reduzidas.

### **4.1 Áreas de Influência**

A região é notadamente residencial nas áreas adjacentes, porém com áreas institucionais de grande porte, como uma praça, uma grande escola e um campus Universitário, localizados exatamente na área de atuação do sistema binário já citado. Mais à frente, há outras áreas institucionais de porte, ocupadas por instalações militares.

**Mapa 4 - Áreas de influência Direta e Indireta.**



Fonte: Google Earth Pro, 2025.

O imóvel localiza-se 100% dentro da Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica 07 (ZEDUS 07), que fica localizada dentro do Bairro Montese.

A via Damasceno Girão, classificada como via local, é utilizada pelo próprio poder público como uma via coletora, inclusive com uma placa indicativa em via expressa para acesso a uma via coletora, e placa indicativa no cruzamento da referida Damasceno Girão com a Rua Major Weyne.

**Figura 3** - Vista da rua Eduardo Girão, via expressa com acesso a via local do empreendimento.



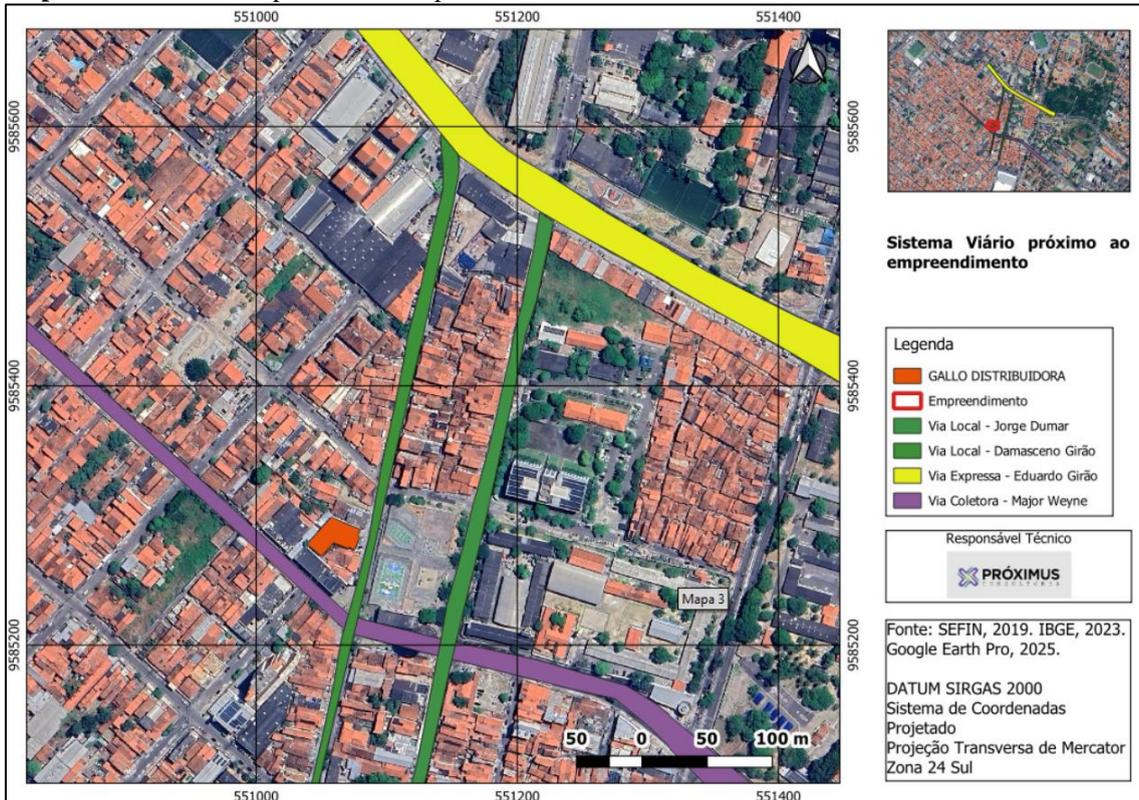
Fonte: Google Earth Pro, 2025.

**Figura 4** - Rua Damasceno Girão, com acesso a Avenida Borges de Melo e Gomes de Matos.



Fonte: Google Earth Pro, 2025.

**Mapa 5 - Sistema viário próximo ao empreendimento.**



**Fonte:** Google Earth Pro, 2025. IBGE, 2023.

Segundo a Lei Municipal Complementar 236/2017, artigo 238, item II:

Vias Coletoras:

a) destinam-se a coletar e distribuir o trânsito de entrada ou saída das vias expressas e vias arteriais, assim como coletar o tráfego das vias comerciais e locais e distribuí-lo nas vias arteriais e expressas, desempenhando a função de hierarquização dos fluxos de tráfego urbano;

b) servem de rota de transporte coletivo e a atender na mesma proporção o tráfego de passagem e local com razoável padrão de fluidez;

Sendo assim, analisando a via local, sua calha, larga o suficiente para a implantação de uma ciclofaixa, com sentido de fluxo único, com proibição de estacionamento na faixa de tráfego, e servida por seis linhas de ônibus de transporte público municipal, pode perfeitamente receber o fluxo gerado pela operação comercial em questão, com impacto perfeitamente mitigáveis.

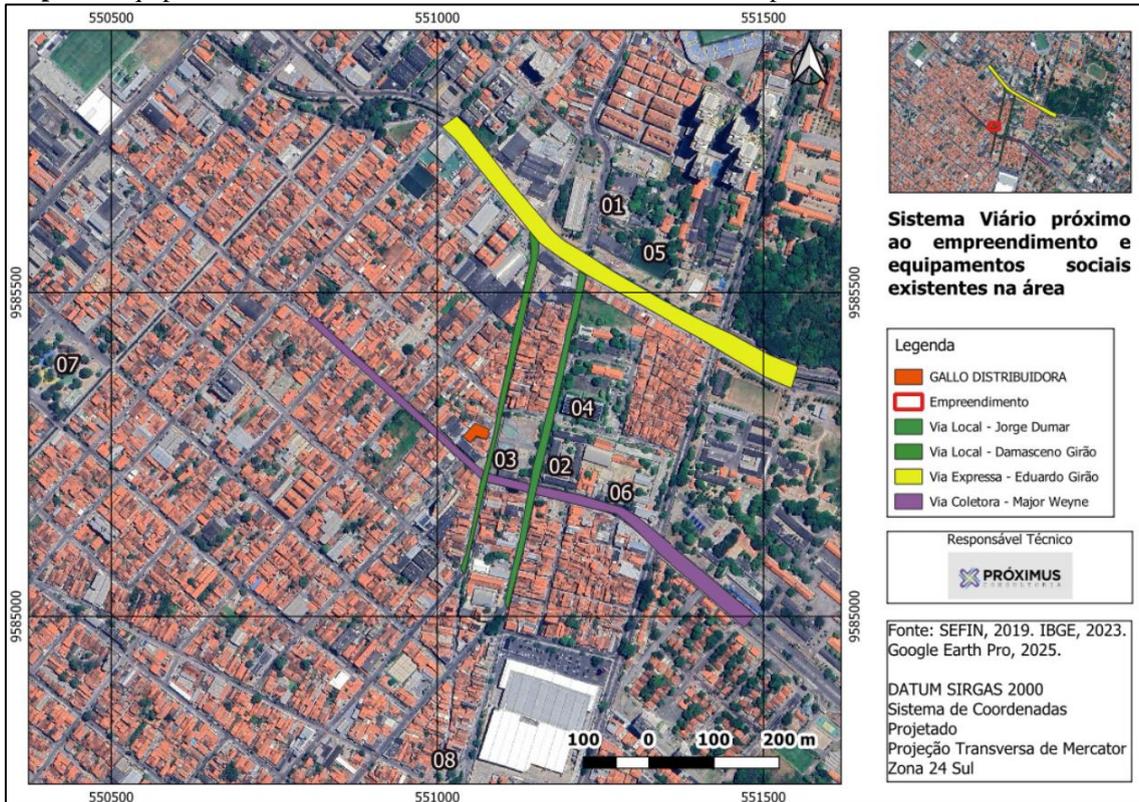
## 4.2 Meio Socioeconômico

A área de influência do empreendimento, é reduzida, como descrito anteriormente. O imóvel fica na divisão entre uma área predominantemente residencial, nos quarteirões às suas costas, a praça Delmiro Golveia, de grande porte, de cerca de 5.500 metros quadrados, à sua frente, porém elevada, o que reduz a integração espacial, e áreas de instituições educacionais mais á frente, seguidas de uma área institucional militar.

#### *4.2.1 Equipamentos sociais existentes nas áreas de influência*

- 01 - Posto de Saúde Dr. Luís Costa (cerca de 400 metros de distância)
- 02 - Escola Estadual de Educação Profissional Paulo VI (cerca de 80 metros de distância)
- 03 - Praça Delmiro Golveia (à frente)
- 04 - Campus do IFCE Fortaleza (cerca de 110 metros de distância)
- 05 - Areninha Benfica (cerca de 450 metros de distância)
- 06 - CEI Filgueiras Lima (cerca de 200 metros de distância)
- 07 - Praça Frei Galvão (cerca de 600 metros de distância)
- 08 - Praça Padre Elvis Marcelino (cerca de 550 metros de distância)

**Mapa 6** - Equipamentos sociais existentes no raio de 600 metros do empreendimento.



Fonte: Google Earth Pro, 2025. IBGE, 2023.

Vale salientar que nenhum equipamento social foi encontrado na área de influência de ocupação predominantemente residencial, o que dificulta o acesso destes ao atendimento de serviços públicos.

#### 4.2.2 Contexto urbano do bairro e/ou região da cidade

O bairro Jardim América está situado na Regional 04, Território 16, fazendo divisa com os bairros de Fátima, Montese, Vila União, Aeroporto e Bom Futuro. Entre as principais referências identificadoras, estão a Caixa D'Água da CAGECE na praça Delmiro Golveia, em frente à edificação, a cerca de noventa metros de distância, e a Pracinha do Jardim América, denominada Praça Delmiro Golveia. Tem sua ocupação iniciada há mais de cinquenta anos, localizado na porção centro-norte da cidade, em área de intensa atividade urbana e servido por toda a infraestrutura básica pelas concessionárias de serviço público.

Antes foi denominado de Bairro Laguna, porque aquela região estava sempre alagada devido aos escoadouros das lagoas, principalmente as lagoas da Parangaba, do Tauape e do Bessa. Fato esse sanado com uma drenagem urbana vertendo esses escoadouros ao canal na Avenida Eduardo Girão. Sendo próximo à Avenida Eduardo Girão, uma via expressa que interliga vários bairros da região à BR-116, saída sul da cidade para o interior do estado. Há poucos equipamentos sociais e áreas de lazer, o que dificulta o acesso da população ao serviço público.

Entre as inscrições municipais dos imóveis, temos a seguinte divisão:

Inscrições Residenciais: 3.177

Inscrições Comerciais: 777

Inscrições de Prestação de Serviços: 49

Inscrições Industriais: 02

#### *4.2.3 Perfil socioeconômico do bairro*

As habitações são predominantemente unifamiliares, de um ou dois pavimentos, e poucas edificações multifamiliares, raras e esparsas. As residências tem construção com acabamentos de baixa qualidade, em média oito a dez metros de testada de lote, denotando um padrão econômico de classes C, D e E.

- População estimada: 12.264 habitantes
- População Feminina: 6.809
- População Masculina: 5.455
- Densidade Demográfica (hab/km<sup>2</sup>) 15.886,01
- Área (km<sup>2</sup>) 0,77
- Perímetro (km): 3.545,05
- IDH: 0,444

#### *4.2.4 Moradias diretamente afetadas*

As habitações diretamente afetadas, levando em consideração que:

- Não há poluição sonora, pois não há maquinário pesado na operação e a carga/descarga de produtos é em ambiente fechado e abrigado;
- Não há poluição visual, pois não haverá alteração na fachada além de repinturas e não haverá instalação de letreiros;
- Não há alteração da paisagem urbana, nem de ventilação, pois não há alteração exterior da volumetria da edificação existente;
- O estacionamento a frente dessas residências já é proibido;
- O quarteirão é predominantemente de uso comercial;
- A edificação possui estacionamento próprio e há uma área à frente do portão onde os veículos podem perfeitamente aguardar a sua abertura e fechamento sem atrapalhar o tráfego na via;

**Figura 5** - Vista da fachada do prédio e da vizinhança do lado direito.



**Fonte:** Elaboração própria, 2025.

**Figura 6** - Vista da fachada do prédio e da vizinhança do lado esquerdo.



**Fonte:** Elaboração própria, 2025.

O impacto nessas residências será causado por um maior trânsito de pedestres, com os funcionários da empresa vindo ou dirigindo-se aos pontos de transporte público da região.

A empresa operará com cerca de quarenta colaboradores; à exceção do gerente da unidade, com curso superior e salário de maior valor, os outros colaboradores não são trabalhadores especializados, pois o trabalho, apesar de essencial, é relativamente simples, bastando colaboradores de até nível médio. Como estes tem vencimentos entre um e dois salários-mínimos, a grande maioria não possui transporte próprio, utilizando-se dos serviços públicos para tal. Os colaboradores que eventualmente possuam veículo próprio podem se utilizar de uma das cinco vagas para veículos no estacionamento à frente da edificação. O gerente tem uma vaga própria, abrigada.

#### **4.3 Zonas previstas e atribuição de usos e atividades compatíveis**

A edificação encontra-se próxima a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica 07 (ZEDUS 07 - MONTESE), em uma via classificada como via local. Consultando a tabela 5.3 do anexo 5 da Lei complementar nº 236 de 11 de agosto de 2017 parcelamento, uso e ocupação do solo município de fortaleza, temos a classificação de código 51.46.20, Comércio atacadista de produtos cosméticos, perfumaria e de higiene pessoal.

Figura 7 - Imagem do anexo 5 da Lei de Uso e Ocupação do solo de Fortaleza.

ANEXO 5 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR GRUPO E SUBGRUPO GRUPO: COMERCIAL  
TABELA 5.3 SUBGRUPO – COMÉRCIO ATACADISTA E DEPÓSITOS - CA

CÓDIGO	ATIVIDADE	CLASSE CA	PORTE m <sup>2</sup> (obs.1)	Nº MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO
51.44.60	Comércio atacadista de eletrodomésticos e outros equipamentos de uso pessoal e doméstico.	1	Até 1000	1 vaga /200 m <sup>2</sup> A.C.C.
		2	1001 a 2500	
		PGV1	2501 a 5000	Será definido pelo RIST.
		PGV2	5001 a 10000 (obs.3)	
51.45.41	Comércio atacadista de produtos farmacêuticos, da flora medicinal e dos ervanários.	1	Até 1000	1 vaga /200 m <sup>2</sup> A.C.C.
		2	1001 a 2500	
		PGV1	2501 a 5000	Será definido pelo RIST.
		PGV2	5001 a 10000 (obs.3)	
51.45.45	Comércio atacadista de produtos odontológicos (porcelanas, massas, dentes artificiais etc.)	1	Até 1000	1 vaga /200 m <sup>2</sup> A.C.C.
		2	1001 a 2500	
		PGV1	2501 a 5000	Será definido pelo RIST.
		PGV2	5001 a 10000 (obs.3)	
51.46.20	Comércio atacadista de produtos cosméticos, perfumaria e de higiene pessoal.	1	Até 1000	1 vaga /200 m <sup>2</sup> A.C.C.
		2	1001 a 2500	
		PGV1	2501 a 5000	Será definido pelo RIST.
		PGV2	5001 a 10000 (obs.3)	
51.47.01	Comércio atacadista de livros, revistas e outras publicações - Distribuidora.	1	Até 1000	1 vaga /200 m <sup>2</sup> A.C.C.
		2	1001 a 2500	
		PGV1	2501 a 5000	Será definido pelo RIST.
		PGV2	5001 a 10000 (obs.3)	
51.47.02	Comércio atacadista de papel, papelão, cartolina, cartão e seus artefatos, artigos escolares e de escritório.	1	Até 1000	1 vaga /200 m <sup>2</sup> A.C.C.
		2	1001 a 2500	
		PGV1	2501 a 5000	Será definido pelo RIST.
		PGV2	5001 a 10000 (obs.3)	
51.49.71	Comércio atacadista de produtos de higiene, limpeza e conservação (inseticidas, sabões, polidores, desinfetantes, ceras, produtos para conservação de piscinas etc.)	1	Até 1000	1 vaga /200 m <sup>2</sup> A.C.C.
		2	1001 a 2500	
		PGV1	2501 a 5000	Será definido pelo RIST.
		PGV2	5001 a 10000 (obs.3)	
51.49.73	Comércio atacadista de miudezas em geral.	1	Até 1000	1 vaga /200 m <sup>2</sup> A.C.C.
		2	1001 a 2500	
		PGV1	2501 a 5000	Será definido pelo RIST.
		PGV2	5001 a 10000 (obs.3)	
51.49.74	Comércio atacadista de artigos de uso doméstico para serviços de mesa, copa, cozinha (louças, faqueiros, cristais etc.).	1	Até 1000	1 vaga /200 m <sup>2</sup> A.C.C.
		2	1001 a 2500	
		PGV1	2501 a 5000	Será definido pelo RIST.
		PGV2	5001 a 10000 (obs.3)	

Fonte: Lei nº236/2017.

Figura 8 - Imagem do anexo 8 da Lei de Uso e Ocupação do solo de Fortaleza.

ANEXO 6 - ADEQUAÇÃO DOS USOS ÀS ZONAS

TABELA 6.16 - ZONA ESPECIAL DE DINAMIZAÇÃO URBANÍSTICA E SOCIOECONÔMICA - ZEDUS MONTESE

SUBGRUPOS DE USO	CLASSE DAS ATIVIDADES										PGV1	PGV2	PGV3	PGV4
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
R	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A				
CV	A	A	A								A	A	A	
CA	A	I									I	I	I	
INF	A	A	I	P(1)	I						I	I	I	
CSM	A	A									A	A	A	
H	A	A									A			
PS	A	A	A	A							A			
SAL	A	A	P(3)	P(3)							P(3)	P(3)	I	
SP	A	A	A								A			
SOE	A	A	I	I	I						P(4)			
SE	A	A									A	A		
SS	A	A	A	A	A						A	A	A	A
SUP	A	A	P(2)	A										
SB	A	A									A	A	A	
IA	A	A	I	I	I	I								
II	I	I	I	I										
EAG	A													
EDS	A	P(5)												
ECL	A	A	A	I	I						A	A	A	
EAR	A	A	A								P(6)	P(6)	P(6)	
EAI	I	I	I											
EVP	I	A	A											
EAT	A	A	I											
EM	A	I												
AGR	I	I												
EV			I											
PA			I	I										

Obs.: Para verificar a que subgrupo e classe cada atividade pertence, verificar Anexo 5.

Fonte: Lei nº236/2017.

Como a área da edificação a ser utilizada é 712,39m<sup>2</sup>, este se enquadra na Classe 1, até 1.000m<sup>2</sup>.

Figura 9 - Imagem do anexo 8, tabela 8.3, da Lei de Uso e Ocupação do solo de Fortaleza.

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 250,00m <sup>2</sup> de área construída, exceto garagem e depósito.
16	Em relação aos recuos e normas, atender ao disposto no Artigo 65.

Fonte: Lei nº236/2017.

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.

Segundo o Art. 11 da Lei Complementar nº 0333/2022, na hipótese de transposição do uso ao sistema viário, transcreve-se:

Art. 11º - 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;

Deixando, assim, a atividade adequada para o imóvel em questão.

Além disso, visto que o galpão da Gallo Distribuidora esta a 55 metros da rua Major Weyne, que é uma via coletora, e a 290 metros da avenida Eduardo Girão, que é uma Via de trânsito expresso, a atividade logística do empreendimento fica facilitada para o escoamento dos produtos em questão.

## 5 IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS PREVISTOS

### 5.1 Adensamento Populacional

Impacto irrelevante, dado que não há habitação no local, mas apenas ocupação temporária, para fins laborais, em horário comercial.

## **5.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários**

Impacto irrelevante, dado que não há habitação no local, mas apenas ocupação temporária, para fins laborais, em horário comercial. Fortuitamente, uma visita ao Posto de Saúde.

## **5.3 Uso e Ocupação do Solo**

Impacto irrelevante, dado que a edificação já possui claras características comerciais e não será edificado nenhum elemento ou ambiente fora da ocupação original da edificação.

## **5.4 Valorização Imobiliária**

Pouco relevante, visto que a ocupação da edificação não gerará alterações ou intercorrências na paisagem urbana. A desvalorização imobiliária será evitada, pois, com a sua ocupação, o prédio não será degradado ou abandonado, como outros imóveis da região, inclusive no mesmo quarteirão.

## **5.5 Geração de Tráfego e Demanda do Transporte Público**

As viagens geradas são fixas, com pouca variação quantitativa e qualitativa.

A estratégia logística utilizada pela empresa, de contratar um operador logístico para condensar os pedidos aos fornecedores, na seguinte situação:

- A transportadora coleta as mercadorias adquiridas pela empresa direto em seus fornecedores, no eixo Rio-São Paulo;
- Condensa todos os seus volumes em um de seus Centros Logísticos no Sudeste;
- Envia todos os volumes para o seu Centro Logístico na Região Metropolitana de

Fortaleza;

- Entrega os volumes de todos os fornecedores em viagens regulares, **três vezes por semana**, em um veículo do tipo MERCEDES-BENZ SPRINTER 416 CDI 10,5m<sup>3</sup> (Comprimento 5,93m; Largura 2,02m; Altura 2,66m) no endereço da empresa, em local interno, fechado e abrigado.

Modelo este que otimiza a operação logística e reduz tremendamente os custos de frete e operacionais da empresa, que se reflete nos custos finais dos produtos a consumidor. Além do mais, a entrega regular e programada dos insumos dá previsibilidade ao operativo logístico da empresa, reduzindo horas extras e outros encargos trabalhistas.

Já a distribuição das mercadorias se dá na seguinte situação:

- A empresa possui um veículo, modelo KIA BONGO (Comprimento 4,82m; Largura 1,74m; altura 2,10m). De segunda-feira a quinta-feira, o veículo faz **uma viagem pela manhã e uma viagem à tarde**, para distribuição dos produtos nos dezesseis pontos de venda do grupo. Na sexta-feira, o veículo faz **duas viagens pela manhã e duas à tarde**, para abastecer os estoques para o fim de semana. A empresa não funciona aos fins de semana.

Vale salientar que a empresa tem como clientes exclusivamente as demais empresas do grupo; portanto, não há viagens de clientes externos que eventualmente se dirijam à empresa por qualquer motivo.

Além das viagens fixas operacionais acima, existem as viagens do Gerente da unidade, em veículo próprio, com estacionamento interno e abrigado, e as viagens do serviço de entregas de refeições.

Contabiliza-se, então, um acréscimo de 25 viagens fixas por semana ao tráfego. Ao considerar a ida e o retorno, **seriam 50 viagens fixas por semana**.

Eventualmente algum colaborador venha a ter um veículo próprio; este pode se utilizar de uma das cinco vagas existentes à frente da Edificação. O padrão, entretanto, é que os colaboradores se utilizem do sistema público de transporte.

Os colaboradores são em número de cerca de quarenta, a grande maioria sendo de trabalhadores não-especializados, de até nível médio, com vencimentos entre um e dois salários-mínimos.

A própria Rua Damasceno Girão é servida por várias linhas de ônibus, passando na porta da Edificação, elencadas a seguir:

- 085 - LAGOA / ALDEOTA
- 031 - AV. BORGES DE MELO I / PAPICU
- 421 - LAGOA / PARANGABA / MONTESE / CENTRO
- 401 - PARANGABA / MONTESE / CENTRO
- 244 - ANTÔNIO BEZERRA / MONTESE / PARANGABA
- 411 - LAGOA / MONTESE / CENTRO

Contabiliza-se, então, considerando a ida e o retorno, um acréscimo de cerca **400 viagens fixas por semana** à demanda de transporte público.

Contabiliza-se, então, considerando a ida e o retorno, um acréscimo de cerca 400 viagens fixas por semana à demanda de transporte público.

## **5.6 Ventilação e Iluminação**

Impacto irrelevante, dado que será utilizada uma edificação existente, sem qualquer alteração em sua volumetria original.

## **5.7 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural**

Impacto irrelevante, dado que será utilizada uma edificação existente, sem qualquer alteração em sua volumetria original, nem em sua fachada, exceto repinturas de manutenção periódicas. Não será necessário o uso de Letreiros ou Engenhos afins.

## **6 MEDIDAS MITIGADORAS**

Os impactos previstos são relevantes na geração de tráfego e demanda de transporte público.

Há geração de tráfego na recepção dos insumos dos fornecedores e na operação do veículo de apoio logístico da empresa, além das viagens do Gerente de Unidade e do

Serviço de Entrega de Refeições.

A forma de diminuir este impacto ao máximo é utilizar a área de carga e descarga, interna, fechada e abrigada, para todas as operações de transbordo de mercadorias e insumos, assim como para o serviço de entrega de refeições.

O portão da área de carga/descarga para o exterior é recuado, permitindo que os veículos descritos acima, inclusive o KIA BONGO e a MERCEDES-BENZ SPRINTER 416 CDI 10,5m<sup>3</sup>, podem aguardar a abertura/fechamento do portão da área de carga/descarga sem atrapalhar o tráfego, ocupando a faixa de rolamento.

**Figura 10** - Mercedes-Benz Sprinter.



**Fonte:** Mercedes-Benz.com, 2025.

**Figura 11** - Modelo de veículo Kia Bongo.



**Fonte:** Knorte.com, 2025.

O acréscimo na demanda de transporte público deve ser facilmente absorvido pelo sistema de transporte público municipal, com tantas opções de linhas trafegando na própria rua da Edificação.

**Quadro 1** - Quadro síntese dos impactos e medidas mitigadoras.

<b>Quadro Síntese – Impacto Ambiental/Medidas Mitigadoras</b>	
<b>IMPACTOS</b>	<b>MEDIDAS MITIGADORAS</b>
<b>Tráfego do Fornecedor</b>	Recepção dos insumos em área de carga/descarga interna, fechada e abrigada, com espera de acesso em recuo fora da faixa de rolamento.
<b>Tráfego do Veículo de Apoio Logístico</b>	Carregamento das mercadorias em área de carga/descarga interna, fechada e abrigada, com espera de acesso em recuo fora da faixa de rolamento.
<b>Tráfego do Veículo do Gerente de Unidade</b>	Vaga exclusiva em área interna, fechada e

	abrigada, com espera de acesso em recuo fora da faixa de rolamento.
<b>Tráfego do Serviço de Entregas de Refeição</b>	Recepção das refeições em área de carga/descarga interna, fechada e abrigada, com espera de acesso em recuo fora da faixa de rolamento.
<b>Tráfego Eventual de Veículos de Colaboradores</b>	Vagas externas, à frente da Edificação, fora da faixa de rolamento e do passeio.
<b>Acréscimo na Demanda de Transporte Público</b>	Não há medidas mitigadoras.

**Fonte:** Elaboração Própria, 2025.

Espaço físico compatível com a adoção das medidas mitigadoras, sem necessidade de nenhuma intervenção ou obra de adaptação, prontamente para operação imediata.

## 7 CONCLUSÕES

A atividade consiste na carga e descarga de produtos manufaturados, que por sua característica de baixos volume e peso, é feita de forma manual, com porcionamento, embalagem e etiquetagem também manuais, item a item. Posteriormente, os produtos são separados e acondicionados em caixas, reutilizando as caixas dos fornecedores com novas etiquetas, para distribuição nos pontos comerciais do Grupo.

O impacto ambiental é mínimo, pois não há poluição sonora ou visual significativa, como relatado no item IV, nem emissão de gases ou particulados de qualquer espécie, nem poluição do solo ou da água ou esgoto na atividade direta. O impacto ambiental é o inerente à presença de pessoas no local, com consumo de energia elétrica para equipamentos de ar-condicionado nas áreas de trabalho, equipamentos de escritório como computadores e impressoras a laser, refeitório e consumo de água para higiene dos funcionários nos banheiros e no refeitório.

A compatibilização das legislações federais, estaduais e municipais na elaboração de um **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** é essencial para garantir a legalidade, a eficiência e a adequação do estudo ao contexto normativo vigente. Dentre os principais motivos para essa necessidade, estão:

- Hierarquia e Complementaridade das Leis
- Atendimento ao Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)
- Conformidade com o Plano Diretor e Código de Obras Municipal
- Normas Ambientais e Sustentabilidade
- Mobilidade Urbana e Infraestrutura
- Evitar Conflitos Legais e Problemas na Aprovação
- Participação Social e Transparência

### 7.1 Compatibilidade do Empreendimento com a Legislação Ambiental

**Quadro 2** - Quadro de legislações pertinentes a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental.

#### LEGISLAÇÕES FEDERAIS

<p>Lei Federal nº 6938/1981</p> <p><b>Política Nacional do Meio Ambiente</b></p>	<p>Institui a Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA), estabelece os princípios e instrumentos para a proteção ambiental no Brasil. Dentre suas principais diretrizes, destaca-se a introdução do <b>Estudo de Impacto Ambiental (EIA)</b> e do <b>Relatório de Impacto Ambiental (RIMA)</b>, que são exigidos para empreendimentos potencialmente poluidores. Além disso, essa lei cria o <b>Sistema Nacional do Meio Ambiente (SISNAMA)</b> e o <b>Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA)</b>, órgãos responsáveis pela formulação e fiscalização das políticas ambientais. Seu objetivo é garantir que o desenvolvimento econômico ocorra de maneira sustentável, considerando a preservação dos recursos naturais.</p>
<p>Lei Federal nº 10257/2001</p> <p><b>Estatuto das cidades</b></p>	<p>Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes para a política urbana no Brasil. Essa legislação introduz instrumentos como o <b>Plano Diretor</b>, que é obrigatório para municípios com mais de 20 mil habitantes, e o <b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b>, exigido para empreendimentos que possam gerar impactos urbanos significativos. Além disso, define mecanismos como a <b>outorga onerosa do direito de construir</b> e o <b>parcelamento compulsório do solo</b>, com o objetivo de garantir o desenvolvimento sustentável das cidades e a função social da propriedade</p>
<p>Lei Federal nº 12651/2012</p> <p><b>Novo código florestal</b></p>	<p>Estabelece normas para a proteção da vegetação nativa no Brasil. Essa legislação define a obrigatoriedade da manutenção das <b>Áreas de Preservação Permanente (APPs)</b> e das <b>Reservas Legais (RLs)</b> dentro das propriedades rurais, além de estabelecer regras para o uso sustentável e a recuperação de áreas degradadas. Outro ponto importante dessa lei é a criação do <b>Cadastro Ambiental Rural (CAR)</b>, um instrumento de controle ambiental que permite o monitoramento e a regularização das propriedades em relação à preservação florestal.</p>
<p>Lei Federal nº 12305/2010</p> <p><b>Política Nacional de Resíduos Sólidos</b></p>	<p>Institui a <b>Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS)</b>, estabelecendo diretrizes para a gestão e o gerenciamento de resíduos no país. Essa legislação introduz o conceito de <b>logística reversa</b>, que obriga fabricantes e comerciantes a recolherem produtos descartados, como embalagens, eletrônicos e pneus, para garantir sua destinação adequada. Além disso, determina a <b>responsabilidade compartilhada</b> entre governo, empresas e consumidores na gestão de resíduos e proíbe a existência de lixões a céu aberto, incentivando práticas como a reciclagem e a reutilização de materiais.</p>
<p>Resolução CONAMA nº 01/1986</p>	<p>Define critérios para a exigência do <b>Estudo de Impacto Ambiental (EIA)</b> e do <b>Relatório de Impacto Ambiental (RIMA)</b>. Essa norma estabelece que empreendimentos que possam causar degradação ao meio ambiente devem ser submetidos a estudos que analisem alternativas para minimizar seus impactos.</p>
<p>Resolução CONAMA nº 01/1990</p>	<p>Trata especificamente da avaliação de impactos ambientais relacionados a rodovias, determinando que a construção e ampliação de estradas considerem aspectos ambientais, sociais e econômicos. Essa norma também exige a implementação de medidas mitigadoras e compensatórias</p>

	para minimizar os danos causados pelo desenvolvimento da infraestrutura viária.
Resolução CONAMA nº 237/1997	Regulamenta o <b>licenciamento ambiental</b> no Brasil, detalhando os procedimentos para obtenção das licenças necessárias à instalação e operação de empreendimentos potencialmente poluidores. Essa norma define as responsabilidades dos órgãos ambientais em âmbito federal, estadual e municipal, além de estabelecer os três tipos de licenciamento: <b>Licença Prévia (LP)</b> , <b>Licença de Instalação (LI)</b> e <b>Licença de Operação (LO)</b> . Com isso, busca garantir que atividades econômicas sejam realizadas dentro dos limites da sustentabilidade e da preservação ambiental.
<b>LEGISLAÇÕES ESTADUAIS</b>	
Lei Estadual nº 14882/2011	Esta lei dispõe sobre a Política Estadual de Resíduos Sólidos do Ceará. Seu objetivo é estabelecer diretrizes para a gestão integrada e o gerenciamento ambientalmente adequado dos resíduos sólidos no estado, promovendo a redução, reutilização, reciclagem e disposição final adequada dos resíduos.
Lei Estadual nº 16032/2016	Esta lei institui a Política Estadual de Educação Ambiental no Ceará. Ela estabelece princípios, objetivos e diretrizes para a implementação da educação ambiental em todos os níveis e modalidades de ensino, bem como para a conscientização pública sobre a importância da preservação ambiental.
Lei Estadual nº 15093/2011	Esta lei cria o Sistema Estadual de Unidades de Conservação (SEUC) no Ceará. O SEUC tem como finalidade a preservação e a conservação dos ecossistemas naturais, garantindo a proteção da biodiversidade e dos recursos naturais por meio da criação e gestão de unidades de conservação.
Lei Estadual nº 16444/2017	Esta lei cria o Sistema Estadual de Unidades de Conservação (SEUC) no Ceará. O SEUC tem como finalidade a preservação e a conservação dos ecossistemas naturais, garantindo a proteção da biodiversidade e dos recursos naturais por meio da criação e gestão de unidades de conservação.
Lei Estadual nº 18436/2023	Altera a <b>Lei nº 14.882, de 27 de janeiro de 2011</b> , que trata de procedimentos ambientais simplificados para a implantação e operação de empreendimentos e atividades de porte micro com potencial poluidor degradador baixo. As principais alterações incluem a ampliação das atividades que podem se beneficiar do licenciamento ambiental simplificado, como a criação de animais sem abate (avicultura) com capacidade instalada de até 10.000 aves. Além disso, a lei isenta de licenciamento ambiental algumas atividades específicas, como pequenos empreendimentos de aquicultura e produção de mudas e sementes.
Lei Complementar nº 231/2017	Esta lei complementar institui o Código Estadual do Meio Ambiente do Ceará. O código estabelece normas gerais sobre a proteção, conservação e uso sustentável dos recursos ambientais no estado, definindo competências, instrumentos de gestão ambiental e mecanismos de controle e fiscalização.
<b>Legislações Municipais</b>	
Lei Complementar nº 062/2009	Institui o <b>Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza</b> , estabelecendo diretrizes para o desenvolvimento

	urbano sustentável da cidade. O Plano Diretor orienta o planejamento municipal, definindo normas para o uso e ocupação do solo, visando promover a qualidade de vida, a justiça social e a preservação ambiental.
Lei Complementar nº 236/2017	Regulamenta o <b>parcelamento, uso e ocupação do solo</b> em Fortaleza, detalhando o zoneamento urbano e estabelecendo parâmetros para construções e atividades permitidas em diferentes áreas da cidade. Seu objetivo é organizar o crescimento urbano de forma ordenada e sustentável.
Lei Complementar nº 270/2019	Abrange um conjunto de regulamentos relacionados ao ambiente natural e construído de Fortaleza. Ela consolida normas sobre urbanismo, meio ambiente, posturas municipais e edificações, visando harmonizar o desenvolvimento urbano com a qualidade de vida dos cidadãos.
Lei Complementar nº 333/2022	Dispõe sobre o instrumento urbanístico da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, previsto na Lei Complementar nº 062/2009, Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFor), e na Lei Complementar nº 236/2017, Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), e dá outras providências
Lei Complementar nº 343/2022	Altera a lei complementar nº 333, de 14 de setembro de 2022, e dá outras providências
Lei Complementar nº 108/2012	Modifica a Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009, que institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza
Portaria nº13/2020 - SEUMA	Institui o <b>Cadastro Técnico Municipal</b> como condição obrigatória para o registro de profissionais e empresas responsáveis pela elaboração de projetos arquitetônicos, urbanísticos, de engenharia, estudos ambientais e outros documentos técnicos necessários para a emissão de licenciamentos pela Prefeitura de Fortaleza. O objetivo é garantir que os responsáveis técnicos estejam devidamente cadastrados, assegurando a qualidade e a conformidade dos projetos submetidos ao município

Fonte: IBAMA, 2025. MMA, 2025. PLANALTO, 2025. FORTALEZA, 2025.

## 7.2 Conclusões e Recomendações

Conclui-se que foram observados alguns impactos na vizinhança, com o funcionamento da operação comercial requerida. No tocante a Adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, ventilação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural, o impacto é irrelevante, por conta da utilização de uma edificação existente, sem alterações em sua volumetria ou sua fachada.

Como as funções operacionais são essencialmente manuais, sem equipamentos pesados ou barulhentos, não se constitui em uma fonte de poluição visual ou sonora, nem utiliza água ou gera lixo relevante na operação. Já o trabalho administrativo tem equipamentos de escritório, como ar-condicionado, computadores e impressoras, com poluição compatível com a atividade.

Os impactos com alguma relevância são a geração de tráfego e a demanda de transporte público, com a geração de tráfego de **50 viagens fixas por semana** e o acréscimo de demanda de **400 viagens por semana** ao transporte público. Como medidas mitigadoras para a geração de tráfego, nos utilizaremos do superdimensionamento da Edificação para as demandas operacionais, delimitando uma área de carga e descarga para todos os transbordos de insumos e mercadorias, assim como para a recepção das refeições e a guarda do veículo do gerente da unidade. Manteremos também o recuo do portão principal, que gera uma área de espera para os veículos do fornecedor e do apoio logístico aguardarem a abertura do portão sem atrapalhar o tráfego.

E em caso de eventual tráfego de algum colaborador com seu veículo, temos as cinco vagas de estacionamento à frente da Edificação.

Não há muito como mitigar o acréscimo de demanda de transporte público, mas como existem seis linhas servindo à rua Damasceno Girão, passando em frente à Edificação, acredita-se que o sistema absorverá essas viagens acrescidas sem sobrecargas.

## 8 RESPONSABILIDADE TÉCNICA

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, elaborado pelo Arquiteto e Urbanista, **Cassyus Ricardo Macedo da Costa**, de posse do registro do respectivo conselho de classe, de número **A39996-5**, atesta a veracidade das informações para os respectivos fins de análise do órgão ambiental competente e dos demais interessados.

Fortaleza, Ceará, quinta-feira, 27 de fevereiro de 2025.



RESPONSÁVEL TÉCNICO:

**CASSYUS RICARDO MACEDO DA COSTA**

**ARQUITETO E URBANISTA**

**CAU: A39996-5**





#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

---

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
<b>SI14410729I00CT001</b>	<b>GALLO COMÉRCIO ATACADISTA DE COSMÉTICOS E ACESSÓRIOS LTDA.</b>	<b>INICIAL</b>	<b>18/06/2024</b>

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

---

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

---

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista CASSYUS RICARDO MACEDO DA COSTA, registro CAU nº 000A399965, na data e hora: 18/06/2024 11:28:13, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

## CONSULTA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL



### Relatório Consulta Viabilidade

Protocolo:  
CEP2400289447

#### Dados do Requerente

Nome	CPF	E-mail	Telefone
LUIZ DE GONZAGA LIMA SANTOS FILHO	617.633.573-68	luiz@grupoaccord.com.br	(85)99108-8366

#### Resultado Geral da Viabilidade

Resultado  
INDEFERIDA

#### Dados da Viabilidade

CNPJ Informado:  
18.166.679/0001-59

NIRE Informado:  
2320154214-4

Natureza Jurídica:  
SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA

Evento(s)  
211 - Alteração de endereço dentro do mesmo município

Enquadramento:  
Outros

#### Objeto Social

COMERCIO ATACADISTA DE PRODUTOS DE HIGIENE PESSOAL, COMERCIO ATACADISTA DE TECIDOS, COMERCIO ATACADISTA DE ARTIGOS DE ARMARINHO, COMERCIO ATACADISTA DE ARTIGOS DO VESTUARIO E ACESSORIOS, EXCETO PARA USO PROFISSIONAIS E DE SEGURANCA, COMERCIO ATACADISTA DE BOLSAS, MALAS E ARTIGOS DE VIAGEM, COMERCIO ATACADISTA DE COSMETICOS E PRODUTOS DE PERFUMARIA, COMERCIO ATACADISTA DE JOIAS, RELOGIOS E BIJUTERIAS, INCLUSIVE PEDRAS PRECIOSAS E SEMIPRECIOSAS LAPIDADAS.

#### Dados da Análise do Endereço

Resultado	Data de Processamento	Órgão Responsável
INDEFERIDA	13/09/2024	Prefeitura Municipal de FORTALEZA
Índice Cadastral de IPTU	Área Utilizada (m²)	Área Total da Edificação (m²)
149608	712,39	712.39
Natureza do Imóvel	Domicílio Fiscal	
Urbano	Não	

## REQUERIMENTO DE OOAU

Fortaleza, 20 de dezembro de 2024.

Prezado Requerente,

Para prosseguimento da análise do **processo nº S2024089104** – SEUMA, apenso ao processo nº P498403/2024 – SPU, solicita-se o pronunciamento do requerente a respeito da validação do valor da contrapartida da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) apresentado no documento nº 0000555845 anexado aos autos, para continuidade ou encerramento do processo em epígrafe.

Diante do exposto, o requerente deve anexar ao processo:

- Manifestação de interesse ou não do valor da OOAU.

Em caso afirmativo para validação do valor da outorga onerosa, segue em anexo DECLARAÇÃO para validação.

### RECOMENDAÇÕES GERAIS:

Os documentos e/ou informações solicitadas acima deverão ser anexados, pelo requerente, na aba “documentos” da plataforma do Licenciamento Digital no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar do recebimento desta notificação, sob risco de indeferimento do respectivo processo e consequente arquivamento, conforme o Art. 8º do Decreto nº 14.335, de 12 de dezembro de 2018, que dispõe sobre a desburocratização e eficiência dos procedimentos administrativos.

Havendo dúvidas quanto à notificação, solicitamos marcar agendamento, com o analista do processo, na aba “dados do processo” da plataforma do Licenciamento Digital e este será realizado na modalidade escolhida pelo requerente no momento do agendamento.

CORDIALMENTE,

**AFRANIA GADELHA DIOGENES**

ANALISTA DA CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS/COURB

**SEUMA**

Em conformidade com a solicitação de análise do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para flexibilização da adequação de sete atividades a ser implantada em imóvel existente localizado na Rua Damasceno Girão, nº 1840, Galpão 1 e Galpão 2, bairro Jardim América, de acordo com a Consulta Prévia de Adequabilidade Locacional – Alvará de Funcionamento nº CEP2400289447 e em concordância com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) – Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, apresentadas no quadro 1.

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

CNAE	LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017				ADEQUABILIDADE À VIA LOCAL
	CÓDIGO	CLASSE	GRUPO	SUBGRUPO	
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.

O presente documento declara o deferimento do valor da contrapartida da OOAU de R\$ 20.665,81 (vinte mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e oitenta e um centavos), calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF), segundo documento nº 0000555845 anexado ao processo nº S2024089104 – SEUMA, apenso ao processo nº P498403/2024 – SPU.

É sabido que, após aprovação do valor da outorga, as próximas etapas do processo serão:

- Envio dos autos à Célula de Normatização (CENOR) para análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- Submissão do processo em epígrafe à Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) para análise e deliberação à utilização da OOAU e aprovação do EIV;
- Celebração do Termo de Compromisso (somente após aprovação em CPPD), caso necessário.

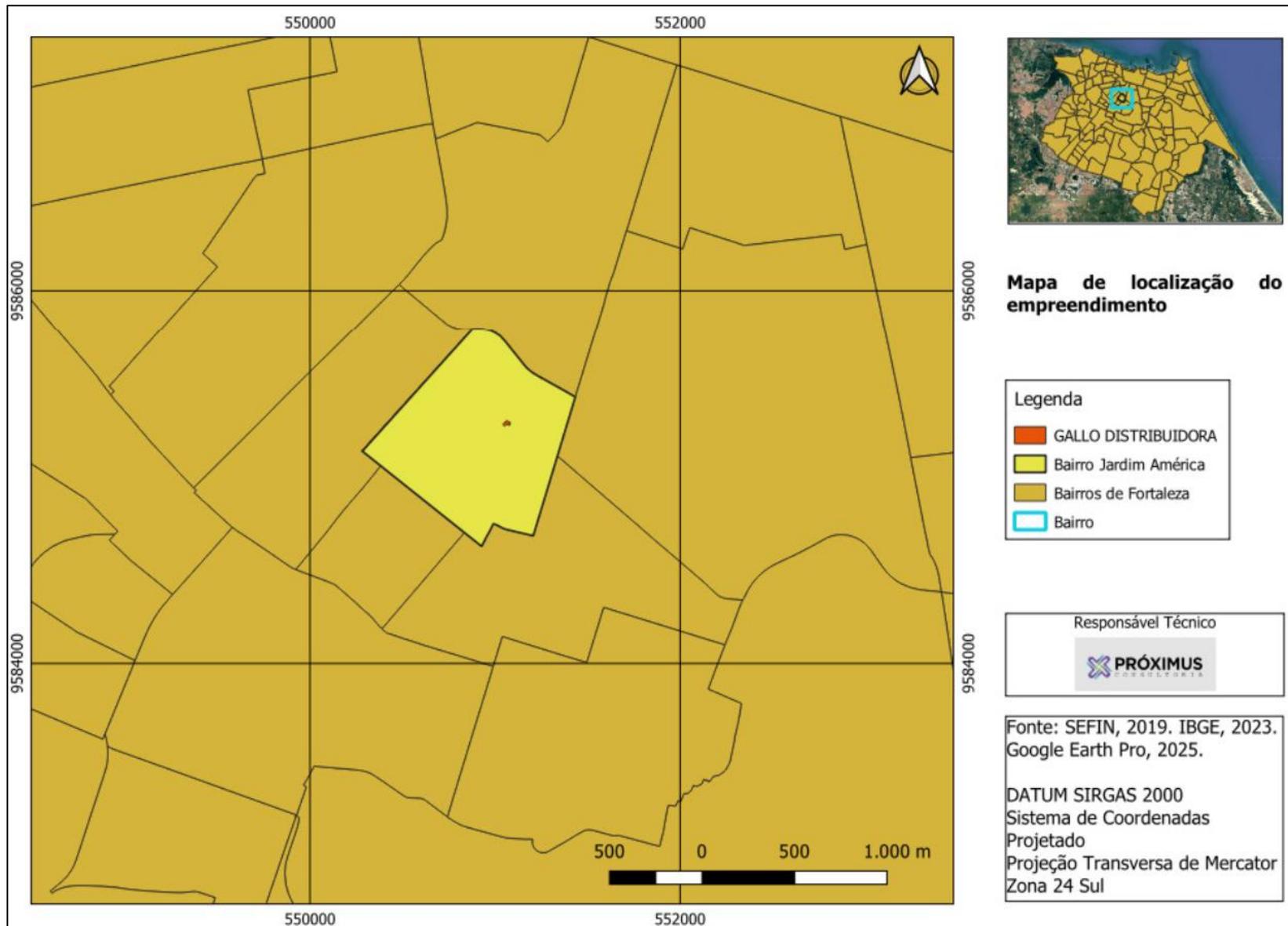
Li e estou de acordo,

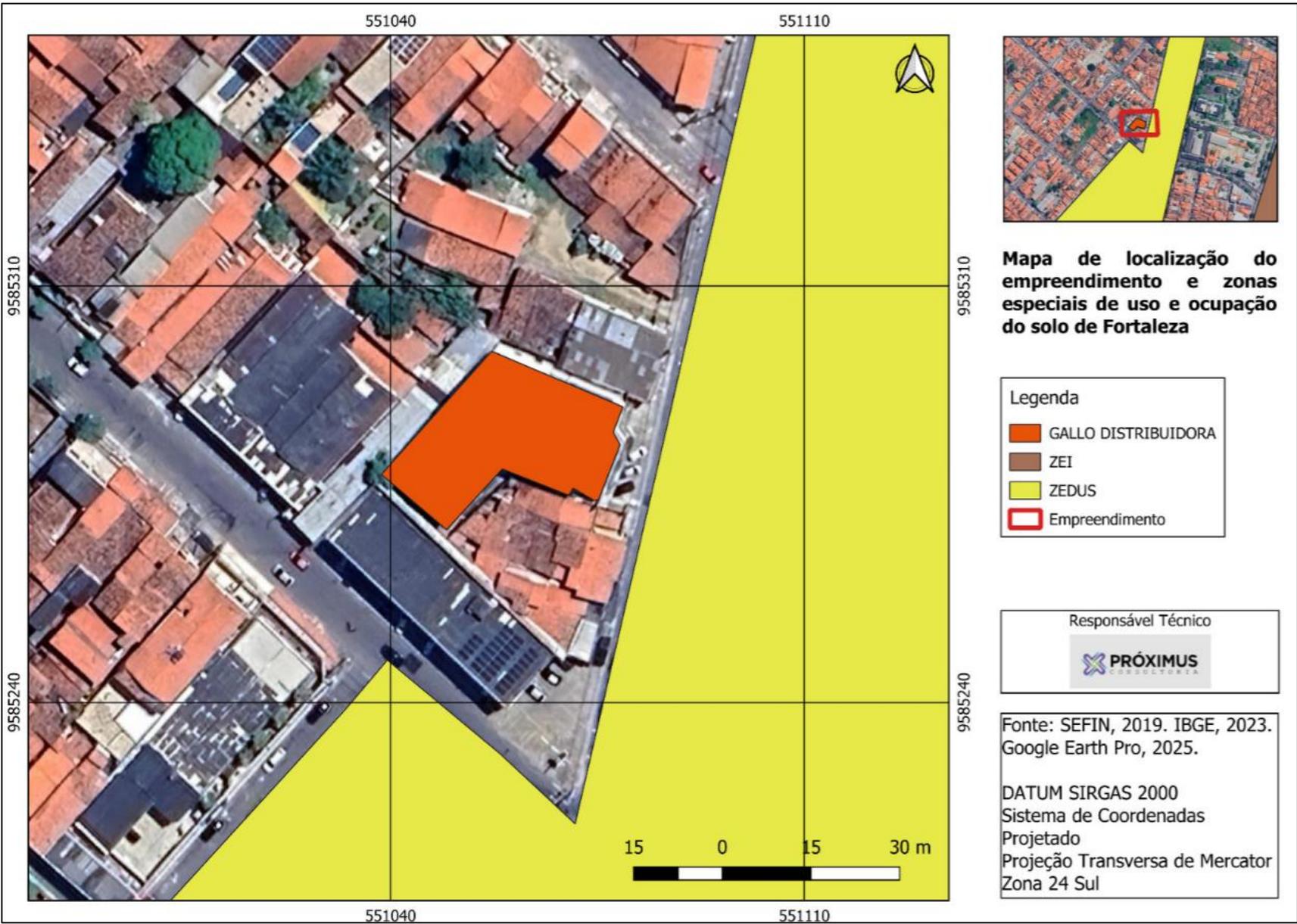
Fortaleza, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

---

**GALLO COMERCIO ATACADISTA DE COSMETICOS E ACESSORIOS LTDA**

# MAPAS





551040

551110

9585310

9585310

9585240

9585240

551040

551110



**Mapa de localização do empreendimento e zonas especiais de uso e ocupação do solo de Fortaleza**

- Legenda
- GALLO DISTRIBUIDORA
  - ZEI
  - ZEDUS
  - Empreendimento

Responsável Técnico

PRÓXIMUS CONSULTORIA

Fonte: SEFIN, 2019. IBGE, 2023. Google Earth Pro, 2025.

DATUM SIRGAS 2000  
Sistema de Coordenadas  
Projeto  
Projção Transversa de Mercator  
Zona 24 Sul





**Mapa de localização do empreendimento e seu entorno**

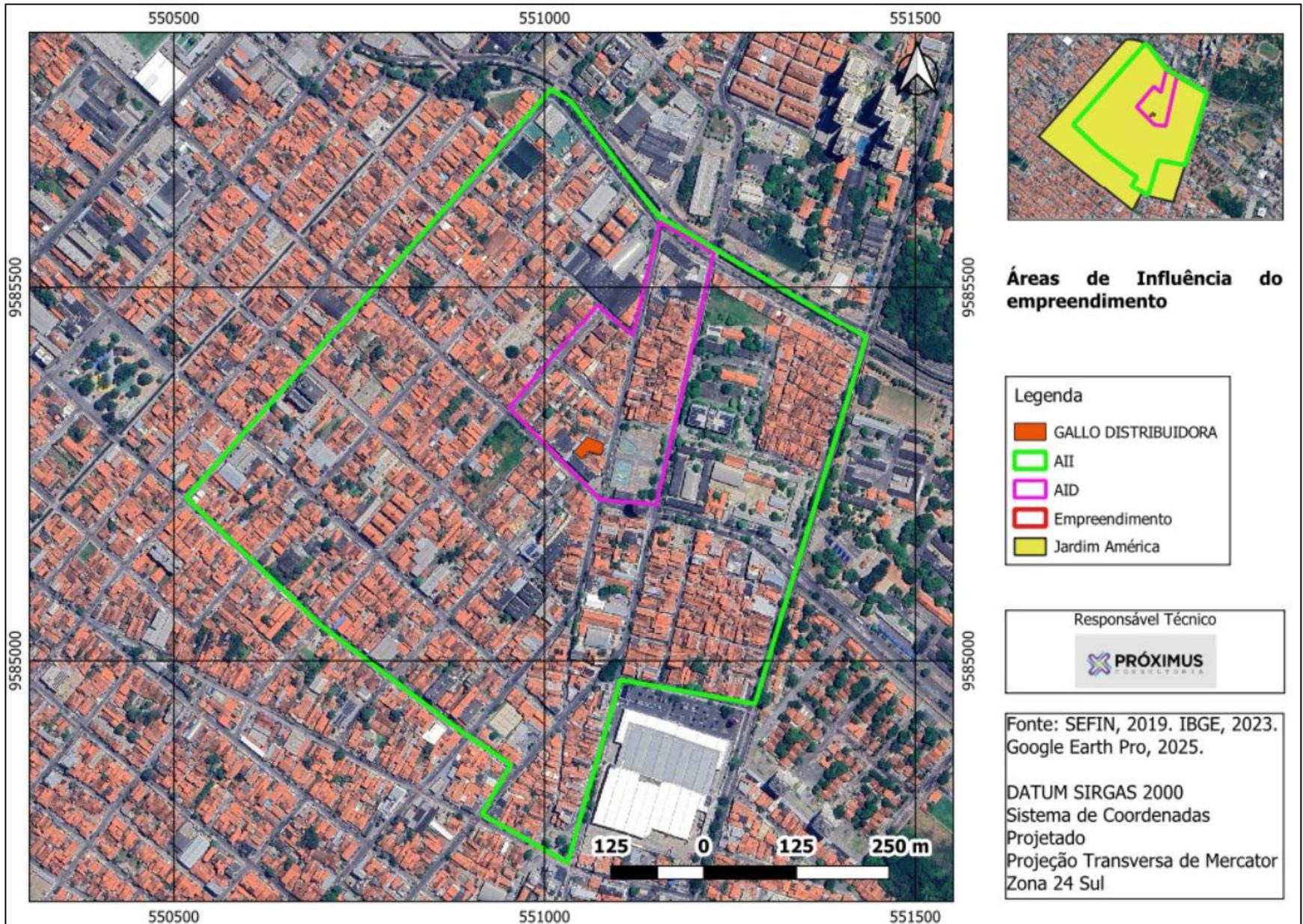
Legenda

- GALLO DISTRIBUIDORA
- Bairro Jardim América
- Empreendimento

Responsável Técnico

Fonte: SEFIN, 2019. IBGE, 2023. Google Earth Pro, 2025.

DATUM SIRGAS 2000  
Sistema de Coordenadas  
Projetado  
Projeção Transversa de Mercator  
Zona 24 Sul



**Áreas de Influência do empreendimento**

**Legenda**

- GALLO DISTRIBUIDORA
- AII
- AID
- Empreendimento
- Jardim América

Responsável Técnico

Fonte: SEFIN, 2019. IBGE, 2023. Google Earth Pro, 2025.

DATUM SIRGAS 2000  
 Sistema de Coordenadas  
 Projetado  
 Projeção Transversa de Mercator  
 Zona 24 Sul



**Sistema Viário próximo ao empreendimento**

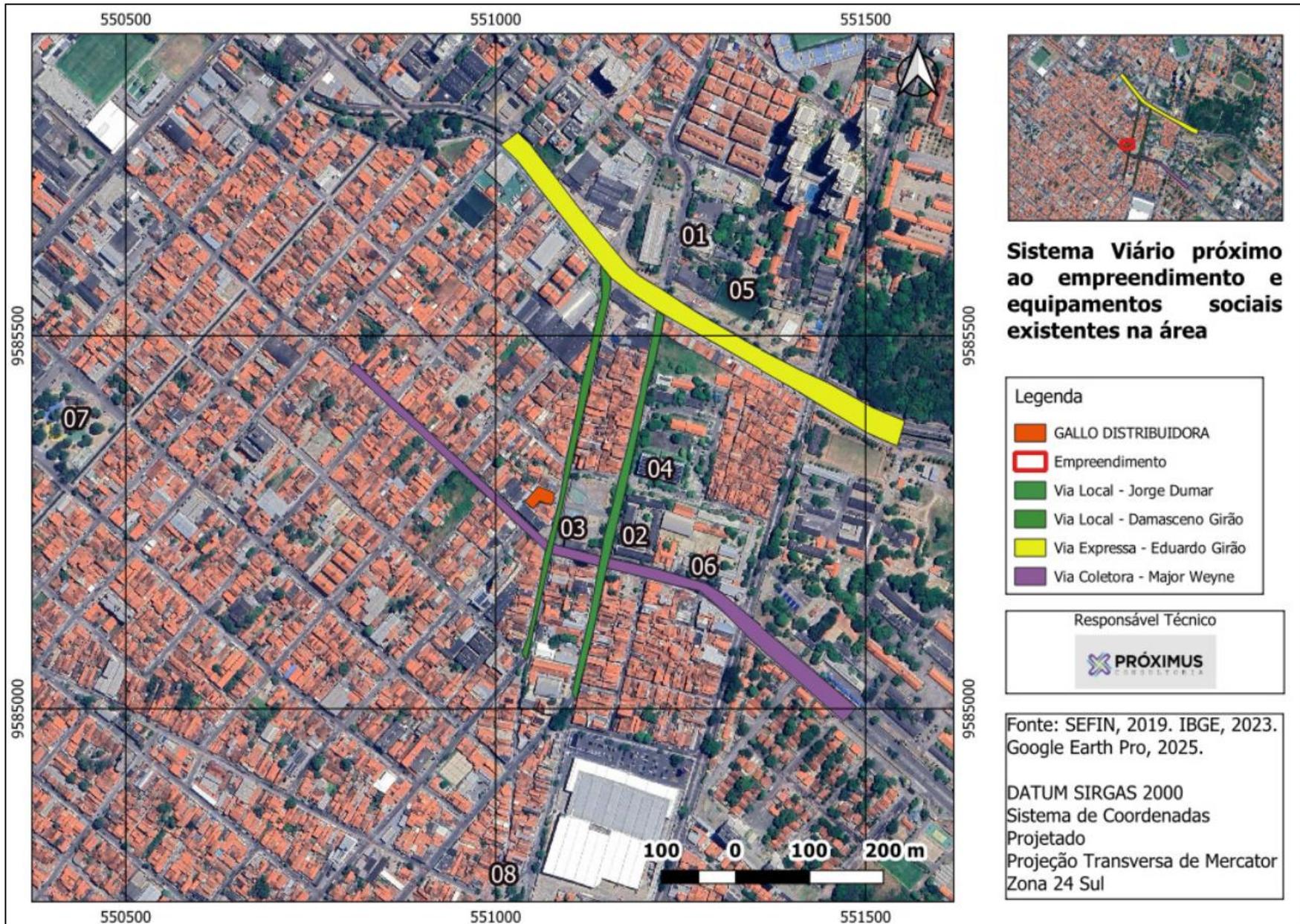
- Legenda**
- GALLO DISTRIBUIDORA
  - Empreendimento
  - Via Local - Jorge Dumar
  - Via Local - Damasceno Girão
  - Via Expressa - Eduardo Girão
  - Via Coletora - Major Weyne

Responsável Técnico



Fonte: SEFIN, 2019. IBGE, 2023. Google Earth Pro, 2025.

DATUM SIRGAS 2000  
 Sistema de Coordenadas  
 Projetado  
 Projeção Transversa de Mercator  
 Zona 24 Sul



# REGISTRO FOTOGRÁFICO

