

Capacitação



# Consulta de Adequabilidade de Construção

Julho de 2024

# Definição



- \* Útil para o cidadão saber se a legislação municipal permite ou não que um empreendimento seja construído em um determinado endereço.
- \* Caráter consultivo. Não gera nem direitos nem deveres.
- \* Emissão imediata e gratuita no Licenciamento Digital Autodeclaratório
- \* A adequação é condicionada às seguinte variantes:
  - o Atividade a ser exercida,
  - o Porte
  - o Classificação da via
  - o Classificação da zona.
- \* Validade da consulta:
  - o Até modificação de legislação
  - o Alteração de endereço, atividade e/ou área.



# Ciclo da Construção





## Legislação Urbana Municipal De Fortaleza

Lei Complementar nº 062/2009

### Plano Diretor (PDPFor)

Política urbana municipal  
Diretrizes ambientais e urbanas

Lei nº 270/2019

### Código da Cidade

Manual do Cidadão  
Um olhar do “edifício pra dentro” e do “cidadão para fora”

Lei Complementar nº 236/2017

### Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS)

Manual de utilização da terra urbana.  
Definição do sistema viário e um olhar para a formação de quadras e lotes, e normatização “do edifício pra fora”

Outas legislações: Decretos, Portarias, Instruções Normativas, Pareceres e Normas Técnicas (ABNT)

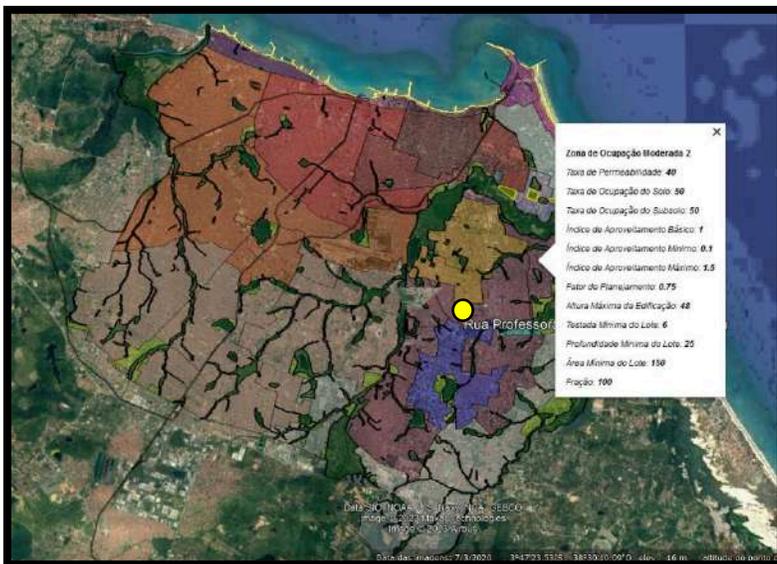
# Legislação

## Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017

### ANEXO 04

#### Exemplo



Colunas = zonas  
Linhas = parâmetros

ANEXO 4 - PARÂMETROS URBANOS DA OCUPAÇÃO  
ANEXO 4.2 - MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA

ZONAS DE OCUPAÇÃO		ZOP 1	ZOP 2	ZOC	ZRU 1	ZRU 2	ZOM 1	ZOM 2		ZOR	
		Zona de Ocupação Preferencial 1	Zona de Ocupação Preferencial 2	Zona de Ocupação Consolidada	Zona de Requalificação Urbana 1	Zona de Requalificação Urbana 2	Zona de Ocupação Moderada 1	Zona de Ocupação Moderada 2	Subzona 1	Zona de Ocupação Restrita	
TAXA DE PERMEABILIDADE (%)		30	30	30	30	30	40	40	40	40	
TAXA DE OCUPAÇÃO TO (%)	SOLO	60	60	60	60	60	50	50	50	45	
	SUBSOLO	60	60	60	60	60	50	50	50	45	
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	BÁSICO	3,00	2,00	2,50	2,00	1,50	2,00	1,00	2,00	1,00	
	MÍNIMO	0,25	0,20	0,20	0,20	0,10	0,10	0,10	0,10	0,00	
	MÁXIMO	3,00	3,00	2,50	2,00	1,50	2,50	1,50	2,00	1,00	
FATOR DE PLANEJAMENTO (Fp)		-	0,50	-	-	-	0,75	0,75	-	-	
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m)		72,00	72,00	72,00	48,00	48,00	72,00	48,00	72,00	15,00	
DIMENSÕES MÍNIMAS DO LOTE	TESTADA (m)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00	
	PROFUNDIDADE (m)	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	
	ÁREA (m²)	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	150,00	150,00	150,00	150,00	
(1) FRAÇÃO DO LOTE	ÁREAS DE APLICAÇÃO	1	30	30	30	-	-	-	-	-	-
		2	45	-	-	45	45	45	45	45	-
		3	-	-	-	60	60	-	-	-	-
		4	-	-	-	-	75	75	75	-	-
		5	-	-	-	100	100	-	100	-	100

#### OBSERVAÇÕES

1 De acordo com os termos do mapa a que se refere o art. 313 da Lei Complementar nº101, de 30 de dezembro de 2011 - DOM 23/01/2012.

#### OBSERVAÇÃO GERAL

Para todo o município, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida até o mínimo de 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que a área correspondente à diferença entre este valor e a percentagem definida nesta tabela seja substituída por área equivalente de absorção, através da instalação de drenos horizontais, sob as áreas edificadas ou pavimentadas e drenos verticais em qualquer ponto do terreno.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

## ANEXO 05

### Exemplo

- \* **Grupo:** Residencial
- \* **Subgrupo:** Residencial -R
- \* **Atividade:** Residência multifamiliar ( Prédio de apartamentos)
- \* **Classe:** 2
- \* **Porte ( obs.1):** >01
- \* **Vagas:** 1 vaga / unidade

#### ANEXO 5 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR GRUPO E SUBGRUPO GRUPO: RESIDENCIAL

TABELA 5.1 SUBGRUPO - RESIDENCIAL - R

CÓDIGO	ATIVIDADE	CLASSE R	PORTE (obs.1)	Nº MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS
00.00.01	Residência unifamiliar (Casa)	1	01	1 vaga / unidade
00.00.02	Residência unifamiliar (Casa Popular)	1	01	opcional
00.00.03	Residência com unidade geminada (Casa Projeto com no máximo 2 (duas) unidades residenciais em um único lote).	1 (obs.2)	Até 2	1 vaga / unidade
00.00.04	Residência multifamiliar (Prédio de apartamentos).	2	>01	1 vaga / unidade
00.00.05	Conjunto habitacional (Grupo de casas, conjunto residencial, casas em série, condomínio horizontal).	3	Até 300	1 vaga / unidade
		4PE-EIV	> 300	1 vaga / unidade
00.00.06	Conjunto habitacional (Grupo de prédios de apartamentos).	5	Até 300	1 vaga / unidade
		6PE-EIV	> 300	
00.00.07	Conjunto habitacional de Interesse social (Grupo de casas).	7	Até 300	1 vaga / 6 unidades
		8PE	> 300	1 vaga / 3 unidades
00.00.08	Conjunto habitacional de Interesse social (reassentamento popular).	7	Até 300	opcional
		8PE	> 300	opcional
00.00.09	Conjunto habitacional de Interesse social (Grupo de prédios de apartamentos).	9	Até 300	1 vaga / unidade
		10PE	> 300	
00.00.10	Residência Multifamiliar (Unidades Compactas)	2 (obs. 3)	>02	1 vaga / 6 unidades

#### LEGENDA

A.T.	Área do Terreno	A.C.C.	Área de Construção Computável	PE	Projeto Especial
A.U.	Área Útil, excluída a área destinada a estacionamento	PGV	Polo Gerador de Viagens	EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança.

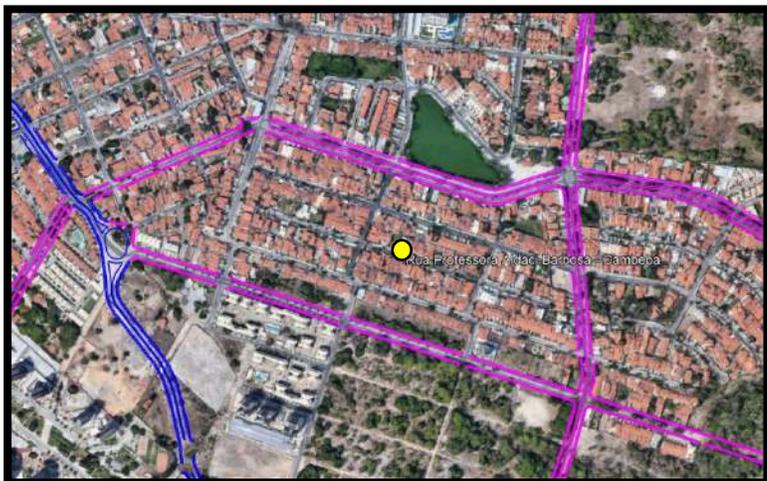
#### OBSERVAÇÕES

OBSERVAÇÕES	OBSERVAÇÕES
1 O porte refere-se ao número de unidades residenciais.	2 Projetos constituídos de residências com unidade geminada, em um único lote, serão analisados como residência unifamiliar classe R1; em dois ou mais lotes, serão analisados como residência multifamiliar e enquadrados em um dos códigos 00.00.03, 00.00.05 ou 00.00.07 de acordo com as especificidades do projeto.
	3 Projetos de Residências Multifamiliares - Unidades Compactas com até dois (02) pavimentos obedecerão os recuos e normas de Residência Unifamiliar conforme dispõe Anexo 8 - Tabela 8.1- Subgrupo Residencial

OBS 1: Refere-se à área construída, excluída a área destinada ao estacionamento.

# ANEXO 08

## Exemplo



Adequabilidade em função da **Classificação Viária** ( Anexo 8)

- \* **Subgrupo:** Residencial -R
- \* **Classe:** 2
- \* **Via:** Via Local

**Colunas = via**  
**Linhas = adequabilidade e recuos**



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

**TABELA 8.1 - GRUPO RESIDENCIAL - SUBGRUPO RESIDENCIAL - R**

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	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	4	2	3	1/14	A	4	2	3	1/14	A	4	2	3	1/14	A	4	2	3	1/14	A	4	2	3	1/14	A	4	2	3	1/14
2	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-
3	A	4	2	3	1/14	A	4	2	3	1/14	A	4	2	3	1/14	A	4	2	3	1/14	A	4	2	3	1/14	A	4	2	3	1/14
4PE	A	4	2	3	1/14	A	4	2	3	1/14	A	4	2	3	1/14	A	4	2	3	1/14	A	4	2	3	1/14	A	4	2	3	1/14
5	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-
6PE	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-
7	A	3	2	3	1/14	A	3	2	3	1/14	A	3	2	3	1/14	A	3	2	3	1/14	A	3	2	3	1/14	A	3	2	3	1/14
8PE	A	3	2	3	1/14	A	3	2	3	1/14	A	3	2	3	1/14	A	3	2	3	1/14	A	3	2	3	1/14	A	3	2	3	1/14
9	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-
10PE	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-	A	5	3	3	-

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

NORMAS	
1	Aos dois primeiros pavimentos é permitido reduzir os recuos laterais até encostar nos confinantes (vizinhos), respeitados os recuos de frente e fundos, a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento, a taxa de permeabilidade da zona e as condições mínimas de ventilação e iluminação dos compartimentos e ao disposto no Art. 1301 da Lei nº 10.406/2002 - Código Civil Brasileiro. Neste caso o nível da laje de cobertura não poderá ultrapassar a cota de 7,00m (sete metros), contados do nível mais baixo do passeio por onde existe acesso. Esta Norma não se aplica aos imóveis inseridos nas Zonas de Interesse Ambiental e para Zona de Oria - Trecho VI - Cais do Porto.
14	O recuo de frente para o uso unifamiliar, classes 1, 3 e 4 nas ZRU-1, ZOP-1, ZOP-2, ZOC, ZO-1, ZO-2, ZO-3, ZO-4, ZO-5, ZO-6 e ZO-7 será de 3,00m.



**ADEQUADO**



**Fortaleza**  
PREFEITURA  
Urbanismo e Meio Ambiente

# Emissão de Consulta de adequabilidade (Autodeclaratória)

No Canal,  
selecione a opção  
“Serviços”



[Link da Consulta de Adequabilidade Locacional para Construção](https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/770-consulta-previa-de-adequabilidade-locacional-2)

<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/770-consulta-previa-de-adequabilidade-locacional-2>



Canal

# Urbanismo e Meio Ambiente



(SEUMA) Árvore na Minha Calçada

(SEUMA) Assistência Técnica Social

(SEUMA) Cadastro Técnico para Profissionais

(SEUMA) Capacitação

(SEUMA) Certidões

(SEUMA) Certificação Fator Verde

(SEUMA) Consultoria em Negócios

(SEUMA) Fale com a Seuma

(SEUMA) Licenciamento Ambiental

(SEUMA) Licenciamento da Construção / Edificações

(SEUMA) Licenciamento do Funcionamento

(SEUMA) Licenciamento para Parcelamento do Solo

(SEUMA) Negócios e Inovações

(SEUMA) Negócios Urbanos

Fale com a  
SEUMA



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# (SEUMA) Licenciamento da Construção / Edificações

[Consulta Prévia de Adequabilidade Locacional para Construção](#)

[Alvará de Construção](#)

[Alvará para Obras Parciais](#)

[Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial](#)

[Autenticação de Plantas e Projetos](#)

[Certificado de Inspeção Predial](#)

[Habite-se](#)

[Projeto Arquitetônico - Revalidação](#)

[Regularização de Licenciamento para Construção](#)

**Outros Serviços:**

[Substituição de Responsabilidade Técnica](#)

[Transferência de Titularidade](#)

[Modelos de placas indicativas](#)

[Procedimentos para desarquivamento de processos](#)

## OUTRAS INFORMAÇÕES

Coordenadoria de Licenciamento - COL. Célula de Licenciamento da Construção - CECON. Tel (85) 3452.6916

Outras informações sobre a aplicação do(s) serviço(s) acima podem ser obtidas por meio de atendimento virtual agendado (videoconferência ou mensagem) no setor de [Pré-Análise](#). Agende seu atendimento com pelo menos 1 (um) dia útil de antecedência da data que deseja ser atendido.



# Consulta de Adequabilidade Locacional (Construção)

Serviço de Consulta Prévia para instalação (construção) de equipamentos. Serviço online disponível na Plataforma de Serviços [Licenciamento Digital Autodeclaratório](#).



Siga os passos a seguir:

01. Emita sua [Consulta de Adequabilidade Locacional para Construção](#)

02. Confira o resultado da sua Consulta:

**ADEQUADO:** Sim, seu negócio poderá funcionar;

**INADEQUADO:** Seu negócio não pode ser instalado devido a inconformidades com a legislação urbanística, ambiental ou afins. Para esclarecimentos, busque atendimento no setor de Pré-Análise com da Seuma ([presencial](#) ou [virtual](#));

**PROJETO ESPECIAL:** Atividade classificada como Projeto Especial (PE) no Anexo 05 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei nº 236/2017. Para esclarecimentos, busque atendimento no setor de Pré-Análise com da Seuma ([presencial](#) ou [virtual](#)) sobre "*Diretrizes para projeto especial e polos geradores de viagem*" (Célula de Normatização);

**NECESSITA ANÁLISE (PROTOCOLE PROCESSO):** Nos seguintes casos: Zonas Especiais (Ambiental, Aéreas, ZEIS, ZEDUS e outras); Alargamento viário - para que o projeto não seja construído onde haverá a implantação ou ampliação de uma rua; Caso a poligonal do imóvel esteja total ou parcialmente incidindo em um bem público; Bem tombado ou imóvel localizado no entorno - precisará de um parecer especial do órgão responsável (municipal, estadual ou federal). Necessário que o cidadão Procole Processo no Licenciamento Digital.

03. Próximos passos:

- Para Projeto Especial:

[Protocole sua Análise de Orientação Prévia \(AOP\)](#)

- Para "Necessita Análise" e "Projeto Especial" (após AOP aprovada):

[Protocole sua Consulta de Adequabilidade Locacional para Construção no Licenciamento Digital com Análise](#)

Em caso de dúvidas quanto ao correto preenchimento da consulta, verifique o nosso Manual de Licenciamento da Construção:

[Manual](#)

## OUTRAS INFORMAÇÕES

Outras informações sobre a aplicação do(s) serviço(s) acima podem ser obtidas por meio de atendimento virtual agendado (videoconferência ou mensagem) no setor de [Pré-Análise](#). Agende seu atendimento com pelo menos 1 (um) dia útil de antecedência da data que deseja ser atendido.

## PORTAL DE SERVIÇOS - PREFEITURA DE FORTALEZA

Para o melhor desempenho do sistema, usar o navegador **Google Chrome** 

### Consulta de Adequabilidade Locacional para Construção

A Consulta de Adequabilidade Locacional online e gratuita é um marco para a nossa Cidade. A ferramenta permite que o cidadão de forma segura e rápida verifique se a atividade que pretende realizar é permitida em determinado endereço e atende às previsões legais, a exemplo do número de vagas de estacionamento.

A disponibilidade desta Consulta ganhou força com a obrigatoriedade de atendimento à Rede Nacional para Simplificação do Registro e Legalização de Empresas e Negócios – REDESIM, criada pelo Governo Federal, por meio da Lei 11.598 de 11 de dezembro de 2007, com o objetivo de simplificar procedimentos e reduzir a burocracia dos processos de abertura, fechamento, alteração e legalização das empresas e, conseqüentemente, diminuir o tempo e o custo de abertura das mesmas.

Neste viés, a Prefeitura de Fortaleza, por meio da Consulta, fomenta a inclusão social e a atividade econômica, conquistando maior controle urbano e melhor ordenamento da Cidade. Em um segundo momento, esta Consulta será obrigatória para alguns importantes serviços, como a abertura de empresa na Junta Comercial, solicitação do Alvará de Funcionamento, Alvará de Construção e Licenças Ambientais Simplificadas.

A partir desse novo serviço, o cidadão investe menos tempo e custos, tendo em vista que antes tal Consulta não estava disponível na Internet, ocasionando maior burocracia para a regularização de seu negócio.

Assim, a Prefeitura coloca em prática mais um instrumento para garantir que a nossa Cidade cresça de uma maneira correta e planejada, trazendo ainda mais benefícios a todos nós, fortalezenses.

- Verifique os documentos necessários para emissão de sua Consulta de Adequabilidade Locacional
- Manual de Licenciamento da Construção
- Solicite sua Consulta de Adequabilidade
- Pesquise suas Consultas de Adequabilidade emitidas
- Consulte a legislação para se certificar da emissão correta da sua consulta

## PORTAL DE SERVIÇOS - PREFEITURA DE FORTALEZA

Login

CPF ou Email

Senha

Entrar

**Faça o Login**



Fortaleza Digital

Caso seja seu primeiro acesso, **faça seu cadastro** no Fortaleza Digital

[Não tem login? Cadastre-se](#)

[Manual de acesso a Plataforma de Licenciamento Digital Fortaleza](#)

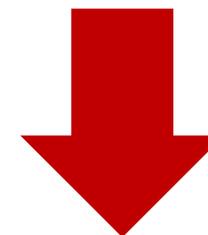


Veja qual serviço você deseja:

**Cadastro Técnico Municipal**

**Isenções de Licenças – a isenção é gratuita e imediata, antes de solicitar a licença verifique se sua edificação/atividade é isenta**

Isenção de Plano de Gerenciamento de Resíduos (PGRS ou PGRCC)  
Isenção de Licença Ambiental para Atividade  
Isenção de Licença Ambiental para Construção Civil  
Isenção de Licença para Obras Parciais (Pequenas Reformas)  
Isenção de Licença Sanitária  
Isenção de Autorização Sonora para Estabelecimento  
Isenção de Licença de Publicidade  
Isenção do Certificado de Inspeção Predial (CIP)  
Isenção de Licença para Instalação Urbanística-Ambiental (LIUA)  
Isenção Única de Funcionamento



**Licenciamento Ambiental**



Licença Ambiental Simplificada para Construção  
Licença para Instalação Urbanístico-Ambiental  
Plano de Gerenciamento de Resíduos  
Termo de Conclusão de Obra das Estações Transmissoras de Radiocomunicação – ETR  
Publicação da Licença Ambiental

## Licenciamento da Construção

Alvará de Construção  
Alvará de Reforma e Ampliação  
Certificado de Inspeção Predial  
Certidão (Limite Municipal e Bairro; Endereço e Número; Logradouro; Confinantes)  
Consulta de Adequabilidade Locacional para Construção  
Habite-se  
Parecer Técnico  
Simulador do Cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir

Selecione a opção  
“Consulta de  
Adequabilidade  
Locacional para  
Construção”

## Licenciamento do Funcionamento

## PORTAL DE SERVIÇOS - PREFEITURA DE FORTALEZA

Para o melhor desempenho do sistema, usar o navegador **Google Chrome** 

### Consulta de Adequabilidade Locacional para Construção

A Consulta de Adequabilidade Locacional online e gratuita é um marco para a nossa Cidade. A ferramenta permite que o cidadão de forma segura e rápida verifique se a atividade que pretende realizar é permitida em determinado endereço e atende às previsões legais, a exemplo do número de vagas de estacionamento.

A disponibilidade desta Consulta ganhou força com a obrigatoriedade de atendimento à Rede Nacional para Simplificação do Registro e Legalização de Empresas e Negócios – REDESIM, criada pelo Governo Federal, por meio da Lei 11.598 de 11 de dezembro de 2007, com o objetivo de simplificar procedimentos e reduzir a burocracia dos processos de abertura, fechamento, alteração e legalização das empresas e, conseqüentemente, diminuir o tempo e o custo de abertura das mesmas.

Neste viés, a Prefeitura de Fortaleza, por meio da Consulta, fomenta a inclusão social e a atividade econômica, conquistando maior controle urbano e melhor ordenamento da Cidade. Em um segundo momento, esta Consulta será obrigatória para alguns importantes serviços, como a abertura de empresa na Junta Comercial, solicitação do Alvará de Funcionamento, Alvará de Construção e Licenças Ambientais Simplificadas.

A partir desse novo serviço, o cidadão investe menos tempo e custos, tendo em vista que antes tal Consulta não estava disponível na Internet, ocasionando maior burocracia para a regularização de seu negócio.

Assim, a Prefeitura coloca em prática mais um instrumento para garantir que a nossa Cidade cresça de uma maneira correta e planejada, trazendo ainda mais benefícios a todos nós, fortalezenses.

- Verifique os documentos necessários para emissão de sua Consulta de Adequabilidade Locacional
- Manual de Licenciamento da Construção
- Solicite sua Consulta de Adequabilidade
- Pesquise suas Consultas de Adequabilidade emitidas
- Consulte a legislação para se certificar da emissão correta da sua consulta

Solicite sua  
Consulta de  
Adequabilidade



## Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA)

Tem por competência geral planejar e controlar o ambiente natural e o ambiente construído do Município de Fortaleza.

### Solicitação de Consulta de Adequabilidade

Finalidade

Localização

Atividades

Áreas

Confirmação

Resultado



Consulta de Adequabilidade para  
Funcionamento



Consulta de Adequabilidade para  
Construção Civil

Selecione a opção  
"Consulta de  
Adequabilidade para  
Construção Civil"



### IPTU(s) do Empreendimento

\*Informe o IPTU:

\*DV (Dígito Verificador):

Adicionar

Não sei meu IPTU

\*Lista de IPTU(s) do Empreendimento:

Principal?	IPTU	Endereço	Área Terreno	Área Edificada	Opções
Nenhum registro encontrado.					

### Endereço do Empreendimento

O empreendimento funcionará em um Box ou Quiosque?  Sim  Não

Tipo Logradouro:

Logradouro:

Nº:

Complemento:

Bairro:

Cep:

### Dados do Representante Legal

\*CPF:

\*Nome:

Voltar

Próximo

Informe um ou mais IPTUs, um por vez, e clique no botão "Adicionar"

Selecione o IPTU principal

Informe o CPF do Representante Legal

Clique no botão "Próximo" para seguir para a próxima fase



### Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA)

Tem por competência geral planejar e controlar o ambiente natural e o ambiente construído do Município de Fortaleza.

#### Solicitação de Consulta de Adequabilidade para Construção Civil

Finalidade      Localização      Atividades      Áreas      Confirmação      Resultado

#### Atividade(s) Exercida(s) ?

Deve ser informado o tipo de construção que será realmente realizado no local.

Digite o nº CNAE ou parte do nome da atividade ?

Adicionar

\*Lista de Atividades:

Principal?	CNAE	Denominação	Risco Sanitário	Licenciamento Ambiental	Operação
Nenhum registro encontrado.					

Caso o empreendimento objeto desta Consulta tenha mais de uma atividade e o resultado da consulta dê inadequado, necessita análise (protocolo processo) ou projeto especial, verifique se o mesmo se enquadra no Parecer Normativo nº 37D - CENOR ([https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/parecer\\_normativo/parecer\\_normativo\\_n\\_37d.pdf](https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/parecer_normativo/parecer_normativo_n_37d.pdf)), bem como Art. 73 e 74 da LPUOS. Se enquadrado, protocole um processo no Licenciamento Digital de Consulta de Adequabilidade para Construção, informando a área prevista para cada atividade e, se for o caso, o número de unidades residenciais, para análise.

Voltar

Próximo

Informe as atividades, uma por vez e clique no botão "Adicionar"

Selecione a atividade principal

Clique em "Voltar" caso queira voltar para a tela anterior

Clique no botão "Próximo" para seguir para a próxima fase



## Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA)

Tem por competência geral planejar e controlar o ambiente natural e o ambiente construído do Município de Fortaleza.

## Solicitação de Consulta de Adequabilidade para Construção Civil

Finalidade Localização Atividades Áreas Confirmação Resultado

Área(s) do(s) Terreno(s) 

\*Lista de Terrenos do Empreendimento:

IPTU	Endereço	Área do Terreno da Matrícula (Preencher) 	Editar Valores	Mapa
3077420	End.: RUA PROFESSORA ALDAMI BARBOSA, Nº 0, Compl.: LOTE 52 - 000D, Bairro: CAMBÉBA, Cep.: 60822280	0,00		Exibir

\*Área Total do(s) Terreno(s) da(s) Matrícula(s):

\*Área do Terreno Utilizada pelo Empreendimento: Área do Terreno Remanescente: 

## Áreas Construída

\*Área Construída Total do Empreendimento: \*Área Construída p/ Definição de Porte: 

Voltar

Próximo

Clique em "Voltar" caso queira voltar para tela anterior

Clique para editar o valor da "Área do Terreno da Matrícula"

Informe as áreas solicitadas

Clique no botão "Próximo" para seguir para a próxima fase

# ? Áreas da Consulta da Construção

Quadro de Áreas

Área Total do(s) Terreno(s) da(s) Matrícula(s): <input type="text"/>	Área do Terreno Utilizada pelo Empreendimento: <input type="text"/>	Área do Terreno Remanescente: <input type="text"/>
Área Construída Total do Empreendimento: <input type="text"/>	Área Construída p/ Definição de Porte: <input type="text"/>	

## Exemplo

Área **Total** do(s) Terreno(s)  
da Matrícula(s)

=

Área da matrícula registrada  
no **Cartório** de Registros de  
Imóveis (CRI)

10.000m<sup>2</sup>

# ? Áreas da Consulta da Construção

\*Esta é a informação mais importante para o sistema, pois a partir dela que serão calculados do indicadores urbanos posteriormente

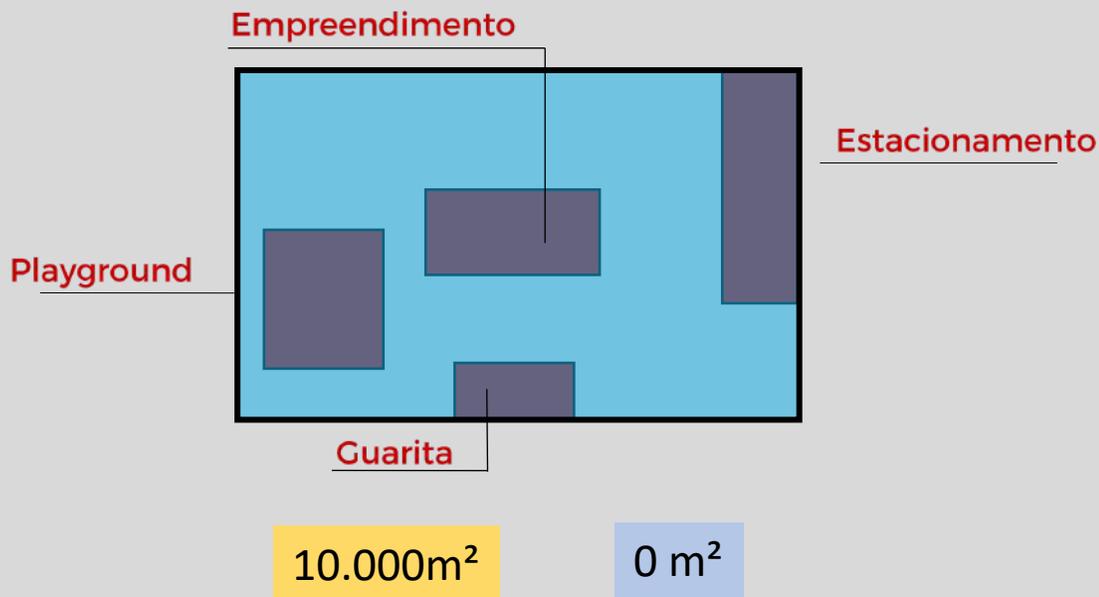
Quadro de Áreas

Área Total do(s) Terreno(s) da(s) Matrícula(s):	Área do Terreno Utilizada pelo Empreendimento:	Área do Terreno Remanescente:
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Área Construída Total do Empreendimento:	Área Construída p/ Definição de Porte:	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	

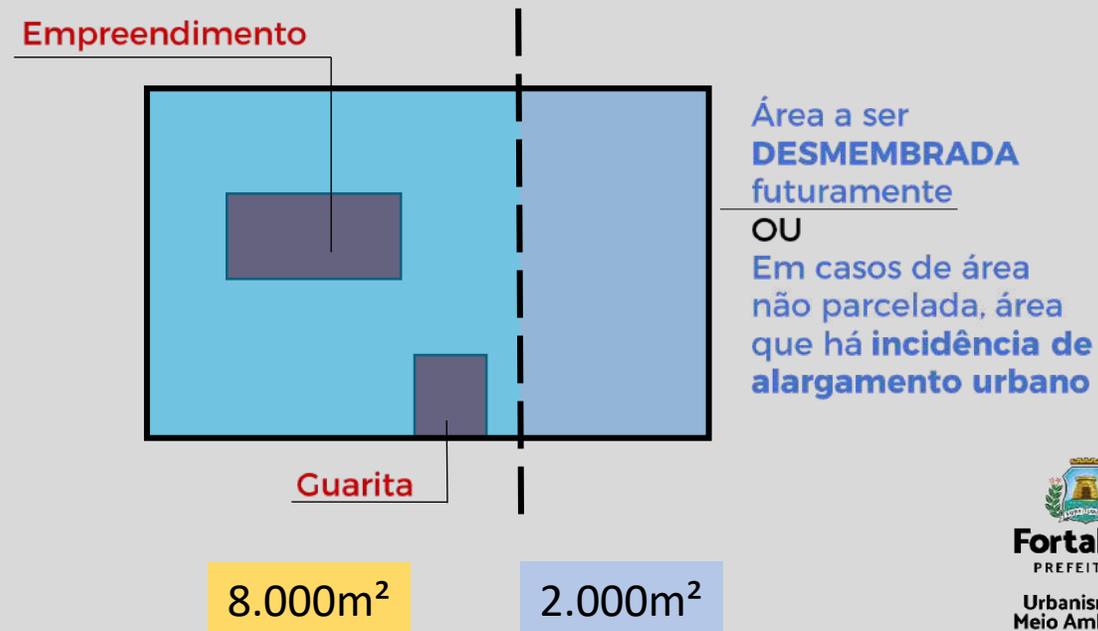
Área do Terreno **Utilizada** pelo Empreendimento

Área do Terreno **Remanescente**

### Exemplo 01



### Exemplo 02



# ? Áreas da Consulta da Construção

## Quadro de Áreas

Área Total do(s) Terreno(s) da(s) Matrícula(s):

Área do Terreno Utilizada pelo Empreendimento:

Área do Terreno Remanescente:

Área Construída Total do Empreendimento:

Área Construída p/ Definição de Porte:

**Área Construída Total do Empreendimento**

## Anexo 01 da LPUOS

### ÁREA CONSTRUIDA TOTAL

É o somatório das áreas dos pisos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares. Define o porte do empreendimento;

### Exemplo

$$\frac{\text{N de pavimentos}}{\text{Área de cada pavimento}} + \frac{\text{Área da guarita}}{\text{}} = 3.215 \text{ m}^2$$

$(4 \times 800 \text{ m}^2) + 15 \text{ m}^2 = 3.215 \text{ m}^2$



\*Este cálculo só será destrinchado no Alvará de Construção

# ? Áreas da Consulta da Construção

Quadro de Áreas

Área Total do(s) Terreno(s) da(s) Matrícula(s):

Área do Terreno Utilizada pelo Empreendimento:

Área do Terreno Remanescente:

Área Construída Total do Empreendimento:

Área Construída p/ Definição de Porte:

Área Construída p/  
Definição de Porte

Exemplo

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
63.12.61	Armazenagem (armazéns gerais e frigoríficos, trapiches, silos 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	
PGV3-EIV	Acima de 10000			
63.12.63	Depósito e guarda de material e equipamentos de empresas construtoras e afins. (obs.2)	1	Até 1000 (obs.2)	1 vaga /200 m <sup>2</sup> A.C.C.
		2	1001 a 2500 (obs.2)	
		PGV1	2501 a 5000 (obs.2)	Será definido pelo RIST.
		PGV2	5001 a 10000 (obs.2)	
PGV3	Acima de 10000 (obs.2)			
63.12.64	Depósito fechado de lojas especializadas ou não em venda de produtos e artigos de uso doméstico, para escritório ou comércio.	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)	

LEGENDA

A.T.	Área do Terreno	A.C.C.	Área de Construção Computável	PE	Projeto Especial
A.U.	Área Útil, excluída a área destinada a estacionamento	PGV	Polo Gerador de Viagens	EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança.

OBSERVAÇÕES

1	Refere-se a área construída, excluída a área destinada ao estacionamento.	3	Acima dessa área, enquadrar como código 63.12.61 - Armazenagem (armazéns gerais e frigoríficos, trapiches, silos etc.).
2	Neste caso, refere-se a área do terreno.		

Finalidade

Localização

Atividades

Áreas

Confirmação

Resultado

## Localização

IPTU	Endereço	Nº	Complemento	CEP	Mapa
3077420	RUA PROFESSORA ALDADI BARBOSA	0	LOTE 52 - 000D	60822260	Exibir

## Atividades

Principal?	Exercida no Local?	CNAE	Denominação	Risco Sanitário	Licenciamento Ambiental
SIM	Sim, neste endereço.	000000004	Residência multifamiliar (Prédio de apartamentos)	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO

## Quadro de Áreas

Área Total do(s) Terreno(s) da(s) Matrícula(s):

Área do Terreno Utilizada pelo Empreendimento:

Área do Terreno Remanescente:

Área Construída Total do Empreendimento:

Área Construída p/ Definição de Porte:

Atenção: Verifique todos os dados e em caso de discordância volte aos passos anteriores e corrija as informações.

Clique em "Voltar"  
caso queira voltar  
para tela anterior

Clique no botão  
"Solicitar" para  
emitir sua  
Consulta



## Aviso

Solicitação de Consulta de Adequabilidade processada com sucesso!

**PROTOCOLO: FOR2022417478****Resultado: Deferido**

Sair

Clique no  
botão "Sair"

## Protocolo

FOR2022417478

## Data do Parecer

11/08/2022 10:07

## Parecer

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 será PERMITIDO, desde que atendidas as condicionantes, normas e obrigações em anexo e providenciados os respectivos licenciamentos e alvarás necessários. Em caso de reenquadramento de atividade, atentar para as observações do anexo 5 da LPUOS.

Download Viabilidade

Visualizar Viabilidade

Depois no botão  
"Download  
Viabilidade" para  
fazer o download  
do documento

Depois clique no  
botão "Visualizar  
Viabilidade" para  
visualizar o  
documento

Recomeçar

# ? Respostas da Consulta de Adequabilidade



## Adequada

Atividade/Construção atendem os requisitos da lei.



## Inadequada

Atividade/Construção não atendem os requisitos da lei.



## Necessita Análise

Cidadão precisa protocolar processo para complementar análise.



## Projeto Especial

Atividade/Construção que demandam parecer técnico Seuma.



# Respostas da Consulta de Adequabilidade



## Adequada

Atividade/Construção atendem os requisitos da lei.

### ADEQUADO -

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 será PERMITIDO, desde que atendidas as condicionantes, normas e obrigações em anexo e providenciados os respectivos licenciamentos e alvarás necessários. Em caso de reenquadramento de atividade, atentar para as observações do anexo 5 da LPUOS



**CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL - ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**

Nº Consulta FOR2022417478	Data/Hora 11/08/2022 10:07	Insc. IPTU 3077420	Localização Cartográfica 81-218-1408-0		
Área Total do Terreno 450,00	Área Terreno Utiliz. pelo Empreend. 450,00	Área do Terreno Remanescente 0,00			
Área Construída Total do Empreendimento 800,00		Área Construída p/ Efeito de Porte 800,00			
<b>Zoneamento</b>			<b>Percentual (%)</b>		
ZONA DE OCUPAÇÃO MODERADA 2 - FRACAO 75			100,0		
<b>Classificação Viária</b>					
Sistema de Informação Territorial - SIT		Classificação	Alargamento		
RUA PROFESSORA ALDADI BARBOZA, 81 - LOTE 52 - O000 - CAMBÉBA - 60822260 Recuos: Frente 5,0 - Lateral 3,0 - Fundo 3,0		VIA LOCAL	-		
<b>Atividade(s) Exercida(s) no Local</b>			<b>Adequabilidade</b>		
CNAE	Denominação	Risco Sanitário	Licenciamento Ambiental para Funcionamento	Via	Zona
000000004	Residência multifamiliar (Prédio de apartamentos)	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO	ADEQUADO	ADEQUADO

11/08/2022 10:11  
Ita de Adequabilidade

**Resultado da Adequabilidade**

<p><b>ADEQUADO -</b></p>	<p>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 será PERMITIDO, desde que atendidas as condicionantes, normas e obrigações em anexo e providenciados os respectivos licenciamentos e alvarás necessários. Em caso de reenquadramento de atividade, atentar para as observações do anexo 5 da LPUOS</p>
--------------------------	--

Fortaleza Online - Consul

**Indicadores Urbanos**

Índice de Aproveitamento Básico	1.0	Índice de Aproveitamento Máximo	1.5	Índice de Aproveitamento Mínimo	0.1
Taxa de Permeabilidade	40.0	Taxa de Ocupação	50.0	Taxa de Ocupação Subsolo	50.0
Altura Max. Edificação	48.0	Área Min. Lote	150.0	Testada Min. Lote	-
Profundidade Min. Lote	25.0	Pátios e Reentrâncias	O projeto deve atender a Seção I, do Capítulo IV da Lei nº 270 de 02 de Agosto de 2019		

**Análise da Viabilidade Detalhada**

CNAE	Atividade
000000004	Residência multifamiliar (Prédio de apartamentos)
Nº Luos:	00.00.04
Área:	600,00
Grupo:	Residencial
Subgrupo:	Residencial
Sigla:	R
Classe:	2
Observações:	Sem observação
Vagas:	1 vaga / unidade
Observações Vagas:	Sem observação
Adequabilidade Via:	ADEQUADO
Adequabilidade Zona:	ADEQUADO



# ? Respostas da Consulta de Adequabilidade



## Inadequada

Atividade/Construção não atendem os requisitos da lei.

→ Para maiores esclarecimentos, recomenda-se que o cidadão compareça a uma **Pré-Análise sobre Consulta de Adequabilidade para Construção**

**INADEQUADO** - 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.

# ? Respostas da Consulta de Adequabilidade



## Projeto Especial

Classificado como Projeto Especial (PE) no **Anexo 05** da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei nº 236/2017.

- Recomenda-se que o cidadão compareça a uma Pré-análise (virtual ou presencial) sobre **Diretrizes para projeto especial e polos geradores de viagem** (Célula de Normatização)



Prefeitura Municipal de Fortaleza

ANEXO 5 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR GRUPO E SUBGRUPO GRUPO: INDUSTRIAL  
TABELA 5.16 SUBGRUPO – INDÚSTRIAS INCÔMODAS AO MEIO URBANO - II

CÓDIGO	ATIVIDADE	CLASSE II	PORTE m <sup>2</sup> (obs.1)	Nº MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO
16.00.40	Fabricação de produtos do fumo.	3PE-EIV	Qualquer	1 vaga / 100 m <sup>2</sup> A.C.C.
17.11.61	Beneficiamento de fibras têxteis vegetais.	3PE-EIV	Qualquer	1 vaga / 100 m <sup>2</sup> A.C.C.
17.20.00	Fiação (algodão, seda animal, lã e fibras duras etc.).	3PE-EIV	Qualquer	1 vaga / 100 m <sup>2</sup> A.C.C.
17.69.83	Fabricação de acessórios têxteis para confecções (passamanaria, franjas, galbes, pingentes, vieses, fitas elásticas, fitas de tecido flos, rendas, bordados etc.), exceto linhas e fios.	1PE	Qualquer	1 vaga / 100 m <sup>2</sup> A.C.C.
17.71.00	Fabricação de tecidos de malha.	3PE-EIV	Qualquer	1 vaga / 100 m <sup>2</sup> A.C.C.
18.22.80	Fabricação de acessórios para segurança profissional e pessoal.	2PE	Qualquer	1 vaga / 100 m <sup>2</sup> A.C.C.
19.29.10	Fabricação de artefatos de couro (aparelhamento, acabamento e confecção de artigos diversos).	3PE-EIV	Qualquer	1 vaga / 100 m <sup>2</sup> A.C.C.
19.39.99	Fabricação de calçados de qualquer material.	2PE	Qualquer	1 vaga / 100 m <sup>2</sup> A.C.C.
20.10.90	Serrarias (pranchas, tábuas, barrotes, calços, vigas, sarrafos, tacos e parquetes para assoalhos, aplinhados para caixas e engradados etc.).	2PE	Qualquer	1 vaga / 100 m <sup>2</sup> A.C.C.

### PROJETO ESPECIAL -

Considerando a legislação vigente, e a análise concomitantemente da localização (IPTUs), das áreas informadas, e das atividades a serem exercidas no local (CNAE's): este empreendimento se classifica como PROJETO ESPECIAL. Se CONSTRUÇÃO ou REFORMA deverá ser protocolado um Processo via Licenciamento Digital de Análise de Orientação Prévia, se para FUNCIONAMENTO em edificação existente, deverá ser protocolado Processo via Licenciamento Digital de Consulta de Adequabilidade.

Instruções disponíveis nos seguintes links:

<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/licenciamento/servicos.html>



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# ? Respostas da Consulta de Adequabilidade



## ! Necessita Análise (PROTOCOLE PROCESSO)

Nos seguintes casos:

- Zonas Especiais (Ambiental, Aéreas, ZEIS, ZEDUS e outras) - para avaliar as possibilidades, exigências e restrições específicas;
- Alargamento viário - para que o projeto não seja construído onde haverá a implantação ou ampliação de uma rua;
- Caso a poligonal do imóvel esteja total ou parcialmente incidindo em um bem público
- Bem tombado ou imóvel localizado no entorno - precisará de um parecer especial do órgão responsável (municipal, estadual ou federal);

### NECESSITA ANÁLISE (PROTOCOLE PROCESSO) -

O resultado\* da adequabilidade para a CONSTRUÇÃO deste empreendimento necessita de informações técnicas. Dessa forma, é necessário protocolar processo no Licenciamento Digital (Consulta de Adequabilidade) da Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), que pode ser feito no link a seguir: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/770-consulta-previa-de-adequabilidade-locacional-construcao> \* Resultado considerado a legislação vigente e, ao mesmo tempo, a análise da localização (IPTU), das áreas informadas e das atividades a serem exercidas no local (CNAES)

**DÚVIDAS**  
***Fale com a SEUMA!***



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# Fale com a Seuma

## (SEUMA) Fale com a Seuma

Os serviços públicos dependem de um envolvimento direto dos cidadãos para serem bem realizados, efetivos e com economia de recursos. Neste sentido, a Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente - Seuma disponibiliza os seguintes canais de atendimento:

### CENTRAL DE ATENDIMENTO SEUMA

A Central de Atendimento Seuma conta com os serviços de Autoatendimento (o "Posso Ajudar?") – que guia o cliente, em atendimento presencial, no uso dos serviços online/digital e de Call Center, quando Para esclarecimentos quanto aos procedimentos relativos ao protocolo da solicitação dos licenciamentos online Licenciamento Digital Autodeclaratório e Licenciamento Digital com Análise Documental são fornecidos. Os atendimentos podem ocorrer de forma presencial ou por ligação em dois endereços:

#### - Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA):

Endereço: Avenida Dep. Paulino Rocha, 1343, bairro Cajazeiras.

Horário: segunda a sexta de 8:00 às 17:00

Contatos: (85) 3452.6900, (85) 3452.6922 / Whatsapp: (85) 99126-8341

#### - Núcleo de Atendimento ao Cidadão (NAC):

Endereço: Subsolo 01 do Shopping Del Paseo, Av. Santos Dumont, 3131, bairro Aldeota.

Horário: segunda a sexta de 10:00 às 17:30

Contato: (85) 3456.3354

# Pré-análise Virtual



## Por agendamento

Agendamento para Atendimento Pré Análise

Sobre qual assunto gostaria de tirar dúvidas?

Consulta de Adequabilidade para Construção

Como gostaria de ser atendido?

Por mensagem Por videoconferência SEM CÂMERA Por videoconferência COM CÂMERA

Antecipe sua dúvida

Seu CPF

Seu nome

Por favor, informe o seu melhor e-mail. Contato

Escolha o dia do seu atendimento.

Agendar

[https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortaleza\\_online/portal/agendamento.jsf](https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortaleza_online/portal/agendamento.jsf)

# Pré-análise Presencial



08h às 11h30min, por ordem de chegada  
Avenida Dep. Paulino Rocha, 1343 – Cajazeiras

## SEGUNDA

(8h às 11h30min)

### COORDENADORIA DE LICENCIAMENTOS (COL)

#### LICENCIAMENTO PARA FUNCIONAMENTO

Alvará de Funcionamento  
Licença de Publicidade  
Consulta de Adequabilidade para Funcionamento  
Autorização Sonora  
Publicidade para Evento

#### LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Licença Prévia  
Licenças de Instalação  
Licenças de operação  
Plano e Gerenciamento de Resíduos Sólidos  
Supressão Vegetal

#### LICENCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO

Consulta de Adequabilidade para Construção  
Licenças da Construção  
Habite-se  
Inspeção Predial  
Licenças para Parcelamento do Solo

## TERÇA

(8h às 11h30min)

### COORDENADORIA DE POLÍTICAS AMBIENTAIS (CPA)

Certificado de Fator Verde  
Educação Ambiental  
Plano de Arborização  
Selo Empresa Amiga do Meio Ambiente  
Gestão das Praias Marítimas Urbanas e Projeto Orla  
Relatórios de Automonitoramento da ETE  
Saneamento

### COORDENADORIA DE NEGÓCIOS E INOVAÇÃO (CONIV)

Consultoria em Negócios

## QUARTA

(8h às 11h30min)

### COORDENADORIA DE LICENCIAMENTOS (COL)

#### LICENCIAMENTO PARA FUNCIONAMENTO

Alvará de Funcionamento  
Licença de Publicidade  
Consulta de Adequabilidade para Funcionamento  
Autorização Sonora  
Publicidade para Evento

#### LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Licença Prévia  
Licenças de Instalação  
Licenças de operação  
Plano e Gerenciamento de Resíduos Sólidos  
Supressão Vegetal

#### LICENCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO

Consulta de Adequabilidade para Construção  
Licenças da Construção  
Habite-se  
Inspeção Predial  
Licenças para Parcelamento do Solo

## QUINTA

(8h às 11h30min)

### COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO (COURB)

Diretrizes Urbana  
Parcelamento do Solo  
Sistema Viário  
Zoneamento Urbano  
Regularização Fundiária  
Transferência do Direito de Construir  
Outorga Onerosa de Alteração de Uso  
Operação Urbana Consorciada  
Certidões Imobiliárias  
Assistência Técnica Social  
Placas de Logradouro  
Diretrizes para Projeto Especial  
Polo Gerador de Viagem  
Licenças para Parcelamento do Solo



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# CONTATOS



Instagram: @seumafortaleza



Canal: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/servicos/622-capacitacao>



E-mail: [capacitacao.seuma@seuma.fortaleza.ce.gov.br](mailto:capacitacao.seuma@seuma.fortaleza.ce.gov.br)



Telefone: 85 3452-6906



Whatsapp:

•Privado: 85 98814-3852

•Grupo: <https://bit.ly/whatsappcapacitacaoseuma2>

**Coordenadoria de Negócios e Inovação - CONIV**  
**Célula de Capacitação - CECAP**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**