

Consulta de Adequabilidade para Construção

Fortaleza, março de 2023



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Construção

Consulta de Adequabilidade Locacional para Construção

Licenciamento Digital Autodeclaratório - Emissão imediata e gratuita – Válida até modificação de legislação ou alteração de endereço e/ou atividade.

Todo processo de licenciamento inicia com a emissão de uma Consulta de Adequabilidade Locacional, esta consulta serve para pessoa saber se as leis municipais permitem ou não que um negócio seja construído ou instalado em um endereço.

Esta consulta pode ser meramente consultiva, pois não gera nem direitos, nem deveres. Contudo permite verificar as informações relativas ao uso que ocupará a edificação, importantes para os profissionais que irão elaborar o projeto.

Para sua emissão, é necessário preencher os campos das seguintes informações: número do IPTU, as áreas do empreendimento e seu(s) uso(s). Cada Consulta possui até a alteração da legislação urbana.

CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL - ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO					
Nº Consulta FOR2019279952	Data/Hora 04/11/2019 11:16	Insc. IPTU 1513036	Localização Cartográfica 40-37-380-1		
Área Total do Terreno 1.245,20	Área Terreno Utiliz. pelo Empreend. 1.245,20	Área do Terreno Remanescente 0,00			
Área Construída Total do Empreendimento 1.860,00		Área Construída p/ Efeito de Porte 1.860,00			
Zoneamento					Percentual (%)
ZONA DE REQUALIFICACAO URBANA 2 - FRACAO 75					100.0
AREA ESPECIAL AEROPORTUARIA 3					100.0
Classificação Viária					
Sistema de Informação Territorial - SIT			Classificação	Alargamento	
AVENIDA ALBERTO CRAVEIRO, 960 - DIAS MACÊDO - 60860012 Recuos: Frente 10.0 - Lateral 5.0 - Fundo 5.0			VIA ARTERIAL I	SIM	
Atividade(s) Exercida(s) no Local				Adequabilidade	
CNAE	Denominação	Risco Sanitário	Licenciamento Ambiental	Via	Zona
551080101	HOTEIS E RESORTS	BAIXO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO	ADEQUADO	ADEQUADO
Resultado da Adequabilidade Considerando a legislação vigente e a análise concomitantemente da localização (IPTUs), das áreas informadas e das atividades a serem exercidas no local (CNAEs): a CONSTRUÇÃO ou o FUNCIONAMENTO deste empreendimento 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					
ADEQUADO -					

Fortaleza Online - Consulta de Adequabilidade 04/11/2019 11:16

Exemplo de Consulta de Adequabilidade para Construção



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Construção

Consulta de Adequabilidade Locacional para Construção

Nas linhas iniciais da Consulta de Adequabilidade Locacional para Construção consta o seu número de protocolo (FOR2019979552), número do IPTU e as áreas do edifício pretendido. Em seguida, dados do zoneamento, classificação Viária e as atividades exercidas.

Conforme consta na primeira página deste exemplo de Consulta, a atividade é ADEQUADA à via e a zona e os recuos a serem observados no projeto estão informados junto com a classificação do sistema viário.

A Consulta anexada também indica que há a possibilidade de isenção ambiental. Desta forma, deverá ser solicitada na plataforma do Licenciamento Digital Autodeclaratório, só havendo a necessidade de Licença Ambiental caso seja negada a isenção.

Caso o resultado gerado seja INADEQUADO, significa que algum(s) uso(s) declarado(s) não são permitidos pela Lei.

CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL - ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO					
Nº Consulta FOR2019279952	Data/Hora 04/11/2019 11:16	Insc. IPTU 1513036	Localização Cartográfica 40-37-380-1		
Área Total do Terreno 1.245,20	Área Terreno Utiliz. pelo Empreend. 1.245,20	Área do Terreno Remanescente 0,00			
Área Construída Total do Empreendimento 1.860,00	Área Construída p/ Efeito de Porte 1.860,00				
Zoneamento					Percentual (%)
ZONA DE REQUALIFICACAO URBANA 2 - FRACAO 75					100.0
AREA ESPECIAL AEROPORTUARIA 3					100.0
Classificação Viária					
Sistema de Informação Territorial - SIT			Classificação	Alargamento	
AVENIDA ALBERTO CRAVEIRO, 960 - - DIAS MACÉDO - 60860012 Recuos: Frente 10.0 - Lateral 5.0 - Fundo 5.0			VIA ARTERIAL I	SIM	
Atividade(s) Exercida(s) no Local				Adequabilidade	
CNAE	Denominação	Risco Sanitário	Licenciamento Ambiental	Via	Zona
551080101	HOTEIS E RESORTS	BAIXO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO	ADEQUADO	ADEQUADO
Resultado da Adequabilidade 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					

04/11/2019 11:16
Fortaleza Online - Consulta de Adequabilidade

Exemplo de Consulta de Adequabilidade para Construção

Construção

Consulta de Adequabilidade Locacional para Construção

Em alguns casos, se faz necessária uma análise e orientações detalhadas pelos analistas Seuma, esses casos só acontecem quando o resultado da consulta é **NECESSITA ANÁLISE** ou **PROJETO ESPECIAL** (ao invés de adequada):

- 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;
- Bem tombado ou imóvel localizado no entorno - precisará de um parecer especial do órgão responsável (municipal, estadual ou federal);
- Classificado como Projeto Especial pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei nº 236/2017.

Nestes casos é necessário protocolar um processo na Plataforma do Licenciamento Digital com Análise Documental.



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>

CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL - ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO					
Nº Consulta FOR2019279952	Data/Hora 04/11/2019 11:16	Insc. IPTU 1513036	Localização Cartográfica 40-37-380-1		
Área Total do Terreno 1.245,20	Área Terreno Utiliz. pelo Empreend. 1.245,20	Área do Terreno Remanescente 0,00			
Área Construída Total do Empreendimento 1.860,00		Área Construída p/ Efeito de Porte 1.860,00			
Zoneamento					Percentual (%)
ZONA DE REQUALIFICACAO URBANA 2 - FRACAO 75					100.0
AREA ESPECIAL AEROPORTUARIA 3					100.0
Classificação Viária					
Sistema de Informação Territorial - SIT			Classificação	Alargamento	
AVENIDA ALBERTO CRAVEIRO, 960 - - DIAS MACEDO - 60860012 Recuos: Frente 10.0 - Lateral 5.0 - Fundo 5.0			VIA ARTERIAL I	SIM	
Atividade(s) Exercida(s) no Local				Adequabilidade	
CNAE	Denominação	Risco Sanitário	Licenciamento Ambiental	Via	Zona
551080101	HOTEIS E RESORTS	BAIXO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO	ADEQUADO	ADEQUADO
Resultado da Adequabilidade 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					

Exemplo de Consulta de Adequabilidade para Construção



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Construção

Consulta de Adequabilidade Locacional para Construção

Dentre as informações que a Consulta fornece, estão os Indicadores Urbanos que devem ser utilizados na elaboração do projeto, sendo 1,5 o Índice de Aproveitamento Básico.

No exemplo ao lado não há possibilidade de ampliar este indicador, pois o Índice de Aproveitamento Máximo é igual ao Índice de Aproveitamento Básico.

Caso houvesse diferença entre Índice de Aproveitamento Básico e Índice de Aproveitamento Máximo, seria possível utilizar este parâmetro através do instrumento **Outorga Onerosa do Direito de Construir** (ver item 6).

Na página da Análise de Viabilidade Detalhada, é possível complementar informações relevantes para elaboração do projeto como classificação da atividade, quantidade mínima de vagas, normas e condicionantes.

Nº Consulta	Data/Hora	Insc. IPTU	Localização Cartográfica
FOR2019279952	04/11/2019 11:16	1513036	40-37-380-1

Indicadores Urbanos					
Índice de Aproveitamento Básico	1.5	Índice de Aproveitamento Máximo	1.5	Índice de Aproveitamento Mínimo	0.1
Taxa de Permeabilidade	30.0	Taxa de Ocupação	60.0	Taxa de Ocupação Subsolo	60.0
Altura Max. Edificação	48.0	Área Min. Lote	125.0	Testada Min. Lote	-
Profundidade Min. Lote	25.0	Pátios e Reentrâncias	O projeto deve atender a Seção II, do Capítulo XV da Lei Nº 5.530 de 17 de Dezembro de 1981.		

Consulta de Adequabilidade para Construção - Indicadores Urbanos

Nº Consulta	Data/Hora	Insc. IPTU	Localização Cartográfica
FOR2019279952	04/11/2019 11:16	1513036	40-37-380-1

Análise da Viabilidade Detalhada	
CNAE	Atividade
551080101	HOTEIS E RESORTS
Nº Luos:	55.13.11
Área:	1.860,00
Grupo:	Serviços
Subgrupo:	Hospedagem
Sigla:	H
Classe:	1
Observações:	Sem observação
Vagas:	1 vaga / 5 unid. de hospedagem.
Observações Vagas:	Sem observação
Adequabilidade Via:	ADEQUADO
Adequabilidade Zona:	ADEQUADO
Condicionantes:	Nos casos de acréscimo, reforma e novas construções, só serão liberadas mediante tratamentoacústico adequado nos locais de permanência prolongada. O tratamento acústico destas edificações observará uma redução do nível de ruído de 25 dB.

Análise de Viabilidade Detalhada



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

01

EMISSÃO DA CONSULTA DE ADEQUABILIDADE PARA CONSTRUÇÃO



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

Consulta de Adequabilidade para Construção

Na página do Licenciamento Digital selecione a opção “Consulta de Adequabilidade Locacional para Construção”

Fortaleza
PREFEITURA

LICENCIAMENTO
DIGITAL
FORTALEZA

Fazer login Fale com o Licenciamento Digital

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

Consulta de Adequabilidade para Construção



Link da Consulta de Adequabilidade no Canal Urbanismo e Meio Ambiente

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

Fortaleza
PREFEITURA

LICENCIAMENTO DIGITAL FORTALEZA

Fazer login | Fale com o Licenciamento Digital

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 as 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

Selecione a opção **“Solicite sua Consulta de Adequabilidade”**

- 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



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Consulta de Adequabilidade para Construção



Link para página de login

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

Faça login na página do Licenciamento Digital auto declaratório.

Se ainda não tiver login, cadastre-se no **Fortaleza Digital**

Fortaleza
PREFEITURA

LICENCIAMENTO
DIGITAL
FORTALEZA

Fazer login Fale com o Licenciamento Digital

PORTAL DE SERVIÇOS - PREFEITURA DE FORTALEZA

Login

CPF ou Email
Digite seu CPF ou Email

Senha
Digite sua senha

Entrar

Fortaleza Digital

Não tem login? Cadastre-se

Manual de acesso a Plataforma de
Licenciamento Digital Fortaleza



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

Consulta de Adequabilidade para Construção



Após logar no sistema
selecione a opção
"Consulta de
Adequabilidade para
Construção Civil"

Consulta de Adequabilidade para Construção

Fortaleza
PREFEITURA

LICENCIAMENTO
DIGITAL
FORTALEZA

ingred souza silva -

Solicitação de Consulta de Adequabilidade para Construção Civil

Finalidade Localização Atividades Áreas Confirmação Resultado

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.

Selecione o IPTU principal

Informe o CPF do Representante Legal

Clique no botão "Adicionar"

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

Consulta de Adequabilidade para Construção

Informe as **atividades** que serão exercidas no endereço após a **finalização da obra**, uma por vez

Selecione a **atividade principal**

Clique em **“Voltar”** caso queira voltar para a tela anterior

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 (protocole processo) ou projeto especial, verifique se o mesmo se enquadra no Parecer Normativo nº 37D - DENOR (https://urbanismoemeloambiente.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 Próxímo

Clique no botão **“Adicionar”**

Clique no botão **“Próxímo”** para seguir para a próxima fase



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Consulta de Adequabilidade para Construção

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 ALDACI BARBOSA, Nº 0, Compl.: LOTE 52 - 0000, Bairro: CAMBÉBA, Cep.: 60822200	0,00		Exibir

*Área Total do(s) Terreno(s) da(s) Matrícula(s):
0,00

*Área do Terreno Utilizada pelo Empreendimento: 0,00 *Área do Terreno Remanescente: 0,00

Áreas Construída

*Área Construída Total do Empreendimento: 0,00 *Área Construída p/ Definição de Porte: 0,00

Informe as **áreas** solicitadas

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

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

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



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Consulta de Adequabilidade para Construção

Solicitação de Consulta de Adequabilidade para Construção Civil

Finalidade Localização Atividades Áreas Confirmação Resultado

Localização

IPTU	Endereço	Nº	Complemento	CEP	Mapa
3077420	RUA PROFESSORA ALDADI BARBOSA	0	LOTE 62 - O00D	60822280	Exibir

Atividades

Principal?	Exercida no Local?	CNAE	Denominação	Risco Sanitário	Licenciamento Ambiental
SIM	Sim, neste endereço.	41204006	Centro Empresarial e de Serviços (Prédio de salas)	ISENTO	POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO

Quadro de Áreas

Área Total do(s) Terreno(s) da(s) Matrícula(s): 460.0

Área do Terreno Utilizada pelo Empreendimento: 240.0

Área do Terreno Remanescente: 210.0

Área Construída Total do Empreendimento: 240.0

Área Construída p/ Definição de Porte: 240.0

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

Clique em “**Voltar**” caso queira voltar para a tela anterior

Clique no botão “**Solicitar**” para emitir sua Consulta

Consulta de Adequabilidade para Construção



Clique no botão
"Sair"

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

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



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Obrigado!

Coordenadoria de Licenciamento – COL
Célula de Licenciamento para Construção – CECON
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente de Fortaleza

Telefones – CECON (85) 34526916