
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
SECRETARIA MUNICIPAL DO URBANISMO E MEIO AMBIENTE

MANUAL DE LICENCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO

Célula de Licenciamento da Construção/ CECON
Coordenadoria de Licenciamento / COL



SECRETÁRIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE
Maria Águeda Pontes Caminha Muniz

COORDENADORA DE LICENCIAMENTO EM EXERCÍCIO
Camila Claudino Leite

GERENTE DA CÉLULA DE LICENCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO EM EXERCÍCIO
Regina Lúcia Nepomuceno Costa e Silva

ELABORAÇÃO

Camila Claudino Leite

Coordenadora de Licenciamento em Exercício

Regina Lúcia Nepomuceno Costa e Silva

Gerente da Célula de Licenciamento da Construção em exercício

Brenda Kelly Oliveira dos Anjos

Articuladora da Célula de Licenciamento da Construção

Cláudio Felipe Valença Benevides

Articulador da Célula de Licenciamento da Construção

Ávila Maria de Almeida

Analista da Célula de Licenciamento da Construção

COLABORAÇÃO

Alexandrina Izabel Sancho Aguiar

Marília Monteiro Noleto de Albuquerque

Emilly Schmitz Cattani



MANUAL DE LICENCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO

Este manual visa instruir não somente os profissionais que trabalham na área de licenciamento, mas também os requerentes sobre os procedimentos administrativos necessários ao licenciamento da construção no âmbito municipal. É dirigido a todos aqueles que buscam licenciar seus empreendimentos, suas obras, e ao público em geral.



LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

AEA – Área Especial Aeroportuária

AOP – Análise de Orientação Prévia

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

CA – Central de Atendimento

CECON – Célula de Licenciamento da Construção

CELAM – Célula de Licenciamento Ambiental

CELIF – Célula de Licenciamento para Funcionamento

CEMON – Célula de Monitoramento do Licenciamento

CIP – Certificado de Inspeção Predial

CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica

COL – Coordenadoria de Licenciamento

COMAER – Comando da Aeronáutica

COURB – Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano

CPA – Coordenadoria de Políticas Ambientais

DAM – Documento de Arrecadação Municipal

DECEA – Departamento de Controle do Espaço Aéreo

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

NBR – Normas Brasileiras

PGRCC – Plano de Gerenciamento de Resíduos para Construção Civil

SECULT – Secretaria da Cultura

ZEDUS – Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica

ZIA – Zona de Interesse Ambiental

ZO – Zona de Orla

ZRA – Zona de Recuperação Ambiental



LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Verifique os parâmetros urbanísticos no Anexo 4	8
Figura 2 – Verifique a classe, o nº de vagas e o porte da atividade no Anexo 5.....	8
Figura 3 – Exemplo de Tabela do Anexo 6	9
Figura 4 – Verifique os recuos e se a sua atividade é adequada à via no Anexo 8	10
Figura 5 – Tabela de Áreas da Consulta	11
Figura 6 – Alvará de Construção Online.....	12
Figura 7 – Quadro de áreas Alvará.....	15
Figura 8 – QR CODE Alvará de Construção	20
Figura 9 – Código Verificador Plantas	20
Figura 8 – Exemplo de Ato Declaratório	23
Figura 9 – Taxa de Ocupação.....	32
Figura 10 – Taxa de Ocupação.....	32
Figura 11 – Índice de Aproveitamento	33
Figura 12 – Altura máxima da edificação.....	34
Figura 13 – Calçadas.....	35
Figura 14 – Largura calçadas em área consolidada.....	35
Figura 15 – Rebaixo do meio fio	35
Figura 16 – Anexo 3.7.....	36
Figura 17 – Recuos	36
Figura 18 – Recuo médio	37
Figura 19 – Taxa de Permeabilidade	39
Figura 20 – Taxa de Permeabilidade	39
Figura 21 – Portal da Transparência.....	44



SUMÁRIO

1.	O QUE É O LICENCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO	7
2.	COMO LICENCIAR MINHA CONSTRUÇÃO/OBRA	7
2.1	CONSULTA DE ADEQUABILIDADE PARA CONSTRUÇÃO	7
2.2	PARA OBRA NÃO INICIADA	11
2.2.1.	Alvará de Construção	11
2.2.2.	Alvará de Construção para Condomínio de Lotes	21
2.3	PARA OBRA CONCLUÍDA/EM ANDAMENTO	22
2.3.1.	Habite-se	22
2.3.2.	Alvará de Regularização de Obra Construída	24
2.3.3.	Regularização de Edificações.....	25
2.3.4.	Certificado de Inspeção Predial (CIP)	26
2.3.5.	Alvará de Reforma/Ampliação	26
2.3.6.	Isenção de Licença para Obras Parciais (Pequenas Reformas)	27
2.3.7.	Retrofit	28
2.3.8.	Reconstrução.....	29
3.	ORIENTAÇÕES DE PROJETO PARA O LICENCIAMENTO	29
3.1.	COMO APLICAR OS PARÂMETROS RELEVANTES NO PROJETO	31
3.2.	PRINCIPAIS NOTIFICAÇÕES NOS PROCESSOS	40
4.	PRAZO DE VALIDADE DAS LICENÇAS	42
5.	CÓDIGO PARA EMITIR AS TAXAS DOS SERVIÇOS	42
6.	PORTAL DA TRANSPARÊNCIA E VERIFICAR AUTENTICIDADE.....	43
6.1	PORTAL DA TRANSPARÊNCIA.....	43
6.2	VERIFICAR AUTENTICIDADE.....	44
7.	CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL.....	44
8.	CONCLUSÃO	45



1. O QUE É O LICENCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO

O licenciamento da construção trata dos procedimentos através dos quais a Prefeitura Municipal de Fortaleza:

- Dá diretrizes para a ocupação do(s) lote(s);
- Autoriza o início ou continuidade das obras de construção civil;
- Atesta a regularidade das edificações já construídas.

Essas diretrizes para ocupação são fornecidas através de processo de consulta prévia de adequabilidade para construção, desta forma, é possível prosseguir com as formas de licenciamento descritas neste manual. Separado no tópico “para obra não iniciada” e “para obra concluída/em andamento” o usuário poderá de uma forma mais simplificada verificar como sua obra/edificação poderá se regularizar perante o município, bem como as orientações para a realização do projeto arquitetônico e a aplicação dos parâmetros urbanísticos relevantes.

2. COMO LICENCIAR MINHA CONSTRUÇÃO/OBRA

2.1 CONSULTA DE ADEQUABILIDADE PARA CONSTRUÇÃO

A Consulta de Adequabilidade Locacional online e gratuita. A ferramenta permite que o cidadão de verifique se a atividade/edificação que pretende realizar é permitida em determinado endereço e atende às previsões legais, sendo o primeiro passo para se iniciar o licenciamento.

Através da Consulta é possível verificar informações importantes para a obra, como a classificação viária, a zona de ocupação, os índices urbanísticos, recuos necessários, número de vagas, normas da via, se o imóvel incide na Visada do farol e em qual zona se enquadra no Plano Específico do Aeródromo Pinto Martins. Essas informações são alimentadas no sistema a partir da LPUOS nº 236/2017, conforme imagens dos anexos abaixo:



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	50	50	50	45
	SUBSOLO	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
	MÍNIMO	0,25	0,20	0,20	0,20	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
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
	PROFUNDIDADE (m)	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
(1) FRACÇÃO DO LOTE	ÁREAS DE APLICAÇÃO	1	30	30	30	-	-	-	-
		2	45	-	-	45	45	45	45
		3	-	-	-	60	60	-	-
		4	-	-	-	-	75	75	75
		5	-	-	-	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 porcentagem 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.	

Figura 1- verifique os parâmetros urbanísticos no Anexo 4

Para verificar os parâmetros urbanísticos da Zona, vá ao Anexo 4 da Lei. No caso de imóvel situado em ZEDUS, aplica-se o Índice de Aproveitamento Básico da Zona que estiver sendo sobreposta pela mesma.

ANEXO 5 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR GRUPO E SUBGRUPO GRUPO: COMERCIAL
TABELA 5.2 SUBGRUPO - COMÉRCIO VAREJISTA - CV

CÓDIGO	ATIVIDADE	CLASSE CV	PORTE m² (obs.1)	Nº MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO
50.10.52	Comércio varejista de veículos (automóveis, motocicletas e similares) seminovos e/ou usados. (obs.2)	1	Até 250(obs.2)	Dispensado.
		2	251 a 2500 (obs.2)	1 vaga / 250 m² A.T.
		PGV1	Acima de 2500 (obs.2)	Será definido pelo RIST.
50.30.03	Comércio varejista de peças e acessórios para veículos automotores.	1	Até 250	1 vaga / 25 m² A.C.C.
		2	251 a 1000 (obs.3)	
50.30.05	Comércio varejista de peças e acessórios para veículos pesados (ônibus, caminhões, etc.).	1	Até 250	1 vaga / 25 m² A.C.C.
		2	251 a 1000 (obs.3)	
50.41.54	Comércio varejista de peças e acessórios para motocicletas e similares.	1	Até 250	Dispensado.
		2	251 a 1000 (obs.3)	
50.50.44	Comércio varejista de combustíveis de origem vegetal (lenha, carvão vegetal, serragem, etc.).	1	até 250 (obs.4 e 5)	Dispensado.
50.11.60	Hipermercado.	2	Até 2500	1 vaga / 25 m² A.C.C..
		PGV1-EIV	2501 a 5000	Será definido pelo RIST
		PGV2-EIV	5001 a 10000	
PGV3-EIV	acima de 10000			
51.56.00	Comércio varejista de materiais recicláveis não perigosos. (obs.2)	1	Até 500	1 vaga / 200 m² A.C.C..
		3	501 a 2000 (obs.2)	

Figura 2 - Verifique a classe, o nº de vagas e o porte da atividade no Anexo 5

Para verificar a classe e o porte da sua atividade, vá ao Anexo 5 da Lei. O porte presente no referido anexo deve ser utilizado para preencher o campo “Área Construída para Efeito de Porte” da Consulta de Adequabilidade para Construção.



ANEXO 6 - ADEQUAÇÃO DOS USOS ÀS ZONAS

TABELA 6.1 - ZONA DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL (ZRA)

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

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

LEGENDA		
A	Adequado	
I	Inadequado	
P	Permitido com restrições	

Figura 3 – Exemplo de Tabela do Anexo 6

No caso das Zonas Especiais (ZEDUS, ZO, ZRA e ZIA e AEA), a adequabilidade das atividades se dará em função do zoneamento através do Anexo 6 e em função da classificação viária através do Anexo 8 da Lei. Se a edificação situada nas Zonas supracitadas for inadequada à via, porém adequada à zona, o recuo e normas se darão em função da via com classificação funcional imediatamente superior, conforme art. 65 da supracitada Lei.



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
		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
2	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
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
5	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	-
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
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
9	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	-

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 Orla - Trecho VI - Casa 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.

Figura 4 - Verifique os recuos e se a sua atividade é adequada à via no Anexo 8

Já nas zonas não citadas no parágrafo anterior a adequabilidade se dará apenas em função da classificação viária, em conformidade com o que estabelece o Anexo 8 da referida Lei.

As informações citadas acima são todas disponibilizadas com a Consulta de Adequabilidade para Construção, com este serviço, é disponibilizada aos cidadãos a legalização da autorização para construção de residências e empreendimentos de pequeno, médio e grande porte de forma rápida e segura, entre outros usos elencados na Lei de Uso e Ocupação, facilitando o desenvolvimento e o empreendedorismo urbano.

A Consulta de Adequabilidade para Construção pode apresentar os seguintes resultados:

- INDEFERIDO – Sua edificação não pode ser instalada devido a inconformidades com a legislação urbanística e/ou ambiental e/ou legislações afins. *Caso tenha dúvidas sobre o indeferimento, busque atendimento no setor de [Pré-Análise da Seuma](#).*
- DEFERIDO – Sim, sua edificação poderá ser instalada.
- A DEPENDER DE ANÁLISE – Sua Consulta de Adequabilidade deverá ser protocolada na SEUMA, por meio do [Licenciamento Digital](#) e a análise de seu processo deverá ser realizada de forma manual, por servidor técnico competente. O resultado da análise sendo DEFERIDO, você poderá dar continuidade à emissão do Alvará de Construção.
- PROJETO ESPECIAL – deverá ser solicitado à SEUMA por meio do meio do [Licenciamento](#)



Digital, processo de Análise de Orientação Prévia – AOP para Projeto Especial.

Quanto ao preenchimento da Consulta de Adequabilidade para Construção, devem ser observados os campos abaixo:

The screenshot shows a web form with the following fields and callouts:

- *Área Total do(s) Terreno(s) da(s) Matrícula(s):** Input field with value 0,00. Callout: "Preencha com a área presente na matrícula do imóvel".
- *Área do Terreno Utilizada pelo Empreendimento:** Input field with value 0,00.
- Área do Terreno Remanescente:** Input field with value 0,00. Callout: "Este campo só deve ser preenchido no caso do terreno possuir uma área que não será utilizada pelo empreendimento, destinada para futuro desdobro/fracionamento".
- Áreas Construída** (Section Header)
- *Área Construída Total do Empreendimento:** Input field with value 0,00.
- *Área Construída p/ Definição de Porte:** Input field with value 0,00. Callout: "A definição do porte da atividade está localizada no Anexo 5 da Lei nº 236/2017, conforme demonstrado na Figura 2".

Figura 5 - Tabela de Áreas da Consulta

Para solicitar sua Consulta de Adequabilidade para Construção, acessar o link abaixo:

https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/listaservicos.jsf?hash=consulta_ad_adequabilidade

2.2 PARA OBRA NÃO INICIADA

2.2.1. Alvará de Construção

O Alvará de Construção é o documento que licencia a execução de obras relativas a projetos de edificações. Com exceção de projetos classificados como Projetos Especiais (PE) pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (quando não houver parâmetros previstos em lei), projetos de interesse público, Habitação de Interesse Social conforme decreto nº 13.045/2012, Projetos com previsão de Outorga Onerosa de Alteração de Uso ou Outorga com pagamento via CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) e Projetos de Condomínio de Lotes que podem ser solicitados via Licenciamento Digital, seu procedimento de licenciamento é feito todo



eletronicamente através do Sistema Fortaleza Online.

O Sistema Fortaleza Online classificará os critérios de emissão do Alvará de Construção Online a partir das informações prestadas ao longo de seu preenchimento pelo cidadão e em conformidade com os parâmetros urbanísticos relevantes elencados no artigo 186 do Código da Cidade (Lei nº 270/2019).

Além da emissão, o serviço também está disponível nas formas abaixo:

- Renovação: Solicitação para ampliação da data de validade do Alvará de Construção.
- Reaprovação (apenas para processos físicos emitidos com data anterior à Lei nº 270/2019): Solicitação de reaprovação de autorização para construção de edificação.
- Modificações no Projeto Licenciado/Alteração durante a obra: Solicitação de alteração no projeto anteriormente aprovado no processo de Alvará de Construção.

Acesse o serviço e verifique os documentos necessários para a emissão através do link abaixo:

<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/133-alvara-de-construcao>

O responsável pelo Alvará de Construção Online deverá ter em mãos todos os documentos da lista de documentos necessários em extensão PDF para realizar upload no sistema quando solicitado. Todos os profissionais responsáveis pelos projetos (Arquitetônico/Construção/Cálculo Estrutural/Hidrossanitário/Sondagem/Quadro NBR 12721) necessitam estar com o cadastro atualizado no Sistema Fortaleza Online, ver item 6 deste Manual.

Acesse o Fortaleza Online com login e senha, clique em “Solicite seu Alvará de Construção”:

A Seuma acredita que, junto aos cidadãos de Fortaleza, é possível construir uma cidade plena e justa para todos.

- Verifique os documentos necessários para emissão do seu Alvará de Construção
- **Solicite seu Alvará de Construção**
- Regularize sua Obra
- Altere seu Alvará de Construção Durante a Obra
- Renove seu Alvará de Construção
- Reaprove seu Alvará de Construção
- Pesquise seus Alvarás de Construção emitidos
- Pesquise seus Requerimentos de Alvará de Construção
- Cancele seu Alvará de Construção
- Consulte a legislação para se certificar da emissão correta do seu Alvará de Construção

Figura 6 - Alvará de Construção Online

Após acessar o item “Solicite seu Alvará de Construção”, o requerente deverá informar ao sistema



o número da Consulta de Adequabilidade para Construção ou realizar o preenchimento da mesma.

Os primeiros dados do empreendimento no Alvará de Construção são preenchidos a partir da Consulta de Adequabilidade, desta forma, é muito importante que a Consulta seja preenchida de forma correta, conforme orientações no item 2.1 deste Manual.

A numeração do empreendimento se dará automaticamente pelo sistema, de acordo com o IPTU informado. Caso o mesmo tenha mais de um IPTU, indicar um como principal. Se houver necessidade de alteração do endereço, procurar a Secretaria de Finanças de Fortaleza.

O próximo passo se dará ao responder as perguntas do formulário que o sistema disponibilizará. Empreendimentos incorporativos definem-se quando o mesmo possuir mais de 01 (uma) unidade imobiliária (Ex.: Residência Multifamiliar, Comércio e Serviços Múltiplos, etc).

O requerente preencherá os dados do proprietário do empreendimento, como pessoa física ou jurídica ou legalmente habilitada para tal. Bem como informará os dados dos responsáveis técnicos pelos Projetos que envolverem o Alvará de Construção, selecionando a respectiva responsabilidade de cada (Arquitetônico, Construção, Cálculo Estrutural, Hidrossanitário, Sondagem* e Quadro de Áreas**).

* Se a construção possuir subsolo é obrigatória a indicação de um profissional técnico responsável pelo “Projeto de Sondagem e Absorção do Solo”;

** Se o empreendimento for incorporativo, é obrigatória a indicação de um profissional técnico responsável pela elaboração do “Quadro da NBR 12721”.

Será necessário, neste momento, ter em mãos todas as licenças que envolvam a emissão do Alvará conforme lista de documentos necessários (Licença Ambiental, Certificado de Aprovação de Projetos do Corpo de Bombeiros Militar do Ceará – CBM/CE, Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito – RIST, Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC, Autorização do Comando da Aeronáutica – COMAR), e outras que se fizerem necessárias de acordo com as características do empreendimento. Dependerá da atividade e do porte do empreendimento a solicitação de alguns desses documentos, como:

- RIST: Exigido quando a atividade principal do empreendimento se enquadrar como Polo Gerador de Viagens – PGV.



- Autorização COMAER: Exigida quando a construção não atender aos critérios elencados pela Portaria nº 957/GC3 de 9 de julho de 2015 alterado pela Portaria Nº 147/DGCEA, de 3 de agosto de 2020. Sendo necessário a autorização do Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA) /Comando Aéreo Regional (COMAR) para a emissão do Alvará de Construção.
- Autorização da Capitania dos Portos (Visada do Farol): Exigida para edificações que ocupam as faixas de altitudes em relação ao Farol do Mucuripe, estabelecidas pela Diretoria de Hidrografia e Navegação do Ministério da Marinha, são asseguradas pela Lei nº 6.421/1977. Deverá receber o respectivo laudo de liberação do órgão competente do Ministério da Marinha, através da Capitania dos Portos do Ceará. Para verificar se o seu imóvel incide na Visada do Farol, consulte sua Consulta de Adequabilidade para Construção.
- Autorização da Superintendência do Patrimônio da União para Terrenos de Marinha: De acordo com o Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, a referência para essa demarcação não é a configuração do mar como se encontra hoje, mas sim a Linha do Preamar Média (LPM), que considera as marés máximas do ano de 1831. A ocupação privada dos Terrenos de Marinha, bem como dos acrescidos de marinha, seja por particulares, comércios ou indústrias devem obter autorização do órgão competente (SPU).
- Certificado CBM/CE: A exigência desse documento segue a normativa do Corpo de Bombeiros Militar do Ceará (Lei Estadual nº 13.556/2004, Norma Técnica 005/2008, Lei nº 16.361/2017 ou legislação vigente), a exemplo de edificações que possuam área construída superior a 750,00m², ou que se enquadrem no Subgrupo “Inflamáveis” conforme LPUOS, ou que promovam atividades com reunião ou aglomeração de público superior a 100 pessoas.
- Em caso de bem tombado ou no entorno do bem tombado, será solicitado autorização expedida pela Secretaria de Turismo de Fortaleza – SECULTFOR e/ou de órgãos superiores conforme o tombamento da edificação (Secretaria Estadual da Cultura – SECULT, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN).

Os dados do empreendimento deverão ser preenchidos conforme Quadro de Áreas contidas no



Projeto Arquitetônico. O número de pavimentos é considerado a partir do pavimento térreo.

A tipologia a ser preenchida no Quadro de Áreas por unidade será de acordo com os tipos de unidades que constarem no empreendimento. Desta forma, se o mesmo tiver mais de um tipo, deverão ser acrescentados no campo “Adicionar unidades”. Ver figura 7.

Quadro de Áreas

Preencha os Dados

Quadro de Áreas por Unidade: Adicionar Unidades

Informe todas as unidades do empreendimento agrupadas por tipologia

Tipologia	Área Parcial da Unidade em m2	Área Não Computável em m2	Qtd. Unidades	Área Total Não Computável em m2	Área Total por Tipologia em m2	Editar	Excluir
TIPO 1	31,80	0,00	11	0,00	349,80		
TIPO 2	0,00	0,00	1	0,00	0,00		

Figura 7 - Quadro de áreas Alvará

Neste Quadro, são preenchidas pelo requerente as 04 primeiras colunas, respectivamente, a tipologia, a área parcial da unidade, a área não computável, quantidade desse tipo de unidade, sendo o restante preenchido automaticamente pelo Sistema.

Para efeito do preenchimento, considera-se:

- Tipologia: Define as diferentes unidades. Ex: casa, apartamento, sala.
- Área Parcial da unidade: É a área construída da unidade, inclusive as ocupadas por paredes pilares e excluindo-se jardineiras, sacadas e varandas de até 0,90m (noventa centímetros) de largura, com projeção total em relação ao plano da fachada de até 1,05m (um metro e cinco centímetros).
- Área não computável: É a área não computável da unidade. No caso, as jardineiras, sacadas e varandas de até 0,9m (noventa centímetros), com projeção total em relação ao plano da fachada de até 1,05m (um metro e cinco centímetros).
- Quantidade de unidades: É a quantidade de unidades por tipologia.
- Área Total não computável: Trate-se da multiplicação da área não computável com a quantidade de unidades. Esse dado é calculado pelo sistema.



- Área Total por tipologia em m²: Trate-se da multiplicação da área não computável com a quantidade de unidades. Esse dado é calculado pelo sistema.
- Área de Ocupação: É a projeção horizontal da edificação em m². Área utilizada para o Cálculo da Taxa de ocupação, ver item 3.1 deste Manual.
- Área Comum Construída: É a área edificada que se destina ao uso comum dos proprietários ou ocupantes de uma gleba ou de uma edificação.
- Área Total do Subsolo: É a área edificada que se situa abaixo do nível do solo.
- Taxa de Ocupação do Subsolo: É o percentual do terreno utilizado pela maior área de pavimento de subsolo em relação à área total do terreno.
- Área Permeável do Terreno: É a soma de todas as áreas permeáveis do lote ou gleba, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação.
- Área Permeável Complementar: Na Macrozona de Ocupação Urbana, a Taxa de Permeabilidade poderá ser reduzida até o mínimo de 20% da área do lote, desde que a área correspondente à diferença entre este valor e a porcentagem definida no Anexo 4 da Lei nº 236/2017 seja substituída por área equivalente de absorção, através de drenos horizontais, sob as áreas edificadas ou pavimentadas, e drenos verticais em qualquer ponto do terreno, devendo essa solução ser comprovada através de proposta técnica apresentada, quando do processo de aprovação e concessão do alvará de construção.

Após o preenchimento das informações acima referentes aos parâmetros urbanísticos, o sistema calculará as informações da Taxa de Permeabilidade, Taxa de Ocupação, Índice de Aproveitamento, Área Construída Calculada e indicará a Área do Terreno conforme indicado na Consulta de Adequabilidade.

- Área do Terreno: É a área do terreno indicado na Consulta de Adequabilidade.
- Taxa de Ocupação: É a relação entre a Área de ocupação e a Área Total do terreno, ver item 3.1 deste Manual.
- Índice de aproveitamento: Uso Residencial - É a soma das áreas das unidades (área parcial



excluídas sacadas), dividido pela Área Total do terreno. Edifício Garagem - 90% da área total construída. Demais empreendimentos - 65% da área total construída, excluídas sacadas e pavimentos de garagens, ver item 3.1 deste Manual.

Art. 90 da LCPUO. “No calculo do índice de aproveitamento, não será computada a área do subsolo e a área dos pavimentos destinados a estacionamentos de veículos, desde que não se trate de edificio garagem e sejam respeitados todos os parâmetros urbanos de ocupação exigidos, em especial a altura máxima da edificação”

- Área Construída Calculada: É o somatório da Área Total por tipologia em m² + Área Total não computável + Área Comum Construída + Área Total do Subsolo. Importante ressaltar que o somatório dessas áreas deverá resultar na mesma Área Construída Total indicada na Consulta de Adequabilidade. Caso isso não aconteça, o sistema não deixará seguir com o requerimento.

A cada preenchimento é necessário que o requerente salve o quadro para prosseguir.

Quanto ao preenchimento dos recuos, caso o empreendimento tenha frente para mais de 01 via, deverá ser informado o recuo para cada uma delas, além dos recuos lateral e fundos, tanto para a torre como para os subsolos. Caso o empreendimento possua mais de 01 (uma) torre, deverá informar o recuo “entre blocos”.

No preenchimento da Altimetria informar a altura da edificação, a altura de implantação do terreno (referente à cota de nível) e a altura das estruturas (caixas d’água, antenas, etc.). Para a prefeitura, será considerada a soma do nível do terreno + altura da edificação até a laje de forro do último pavimento e esta, deverá estar dentro do limite da altura máxima indicada para a zona em questão.

Com relação ao COMAR, o resultado da soma da altura de implantação + altura da edificação + altura das estruturas definirá ou não a necessidade de autorização do Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA) /Comando Aéreo Regional (COMAR). Para saber mais, solicitar uma Pré-análise via Portal do DECEA (Portal SYS AGA).

Durante o preenchimento, informar se a região é abastecida pelo Sistema Público de Esgoto, se positivo, o fluxo do serviço de Alvará continuará. Se não, o requerente deve informar qual o tipo de



solução adotada para o empreendimento.

Existem instrumentos urbanísticos que viabilizam a implantação do empreendimento pretendido:

- Outorga Onerosa do Direito de Construir: É regulamentada pelo Plano Diretor Participativo de Fortaleza - Lei Complementar nº 62/2009, permite ao Município autorizar a construção acima do índice de aproveitamento básico até o índice de aproveitamento máximo, mediante o pagamento de contrapartida pelo beneficiário. Para mais informações acesse - <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/746-outorga-onerosa-do-direito-de-construir>
- Operação Urbana Consorciada: A Análise de Orientação Prévia para Operação Urbana Consorciada é um procedimento de licenciamento destinado a atender às solicitações de convênios em Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza.

O objetivo é possibilitar que projetos inseridos no perímetro de uma Operação Urbana Consorciada (OUC) possam se beneficiar dos parâmetros e diretrizes constante na lei específica da operação. Para mais informações acesse - <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/471-analise-de-orientacao-previa-para-convenio-em-operacoes-urbanas-consorciadas>

- Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo: Solicitação de análise de orientação prévia para atividades classificadas pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 236/2017 e suas alterações) como Projeto Especial - PE ou Polo Gerador de Viagens - PGV, enquadradas para aplicação do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, regido pela Lei nº 10.335/2015 e 10.431/2015. Para mais informações acesse - <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/225-analise-de-orientacao-previa-para-outorga-onerosa-de-alteracao-de-uso-do-solo>
- Transferência do Direito de Construir: Solicitação de análise para utilização do instrumento de Transferência do Direito de Construir, que possibilita ao proprietário de imóvel exercer em outro local ou alienar, total ou parcialmente, mediante escritura pública, o potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel, quando este for considerado necessário para



fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural, ou servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social. Para mais informações acesse - <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/228-transferencia-do-direito-de-construir>

Regras Gerais Alvará de Construção:

1. O responsável legal e os profissionais técnicos deverão confirmar o e-mail com a respectiva responsabilidade na Licença e estes, deverão estar com o cadastro técnico atualizado no Sistema Fortaleza Online para que o Alvará seja emitido.
2. No caso do Alvará estar sendo emitido por Pessoa Jurídica, o CNPJ deverá estar cadastrado na CEPOM/SEFIN.
3. O PDF do Alvará de Construção só será emitido quando o DAM estiver pago, após a confirmação no sistema de todos os profissionais envolvidos e responsável legal. Se o empreendimento se enquadrar no caso de pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, este também deverá ser pago para que o sistema libere a emissão do referido documento.
4. Para processos de Alvará de Construção emitidos pelo *Licenciamento Digital*, o código da taxa SEFIN para a emissão do Alvará é “N006 – TAXA DE CONCESSÃO DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS”, emita o Documento de Arrecadação Municipal – DAM, através do link: <https://grpfor.sefin.fortaleza.ce.gov.br/grpfor/pagesPublic/taxas/emissaoTaxas/emissaoTaxas.seam>;
5. O Alvará de Construção terá o prazo de validade de 5 (cinco) anos, a partir da data de sua emissão. (Art. 188 do Código da Cidade – Lei nº 250/2019).

Obs.: Se o processo foi protocolado em meio físico, ainda na vigência do Código de Obras e Posturas (Lei nº 5530/1981), o prazo de validade será de 24 meses, 18 meses ou 12 meses a depender da Área Construída indicada no requerimento.

6. O Alvará de Construção poderá ser renovado dentro do seu prazo de validade, por uma única vez e por igual período de 5 (cinco) anos, por meio de requerimento eletrônico no sítio do



Poder Executivo Municipal, desde que obedecidos todos os parâmetros contidos na época de sua emissão. (Art. 188 do Código da Cidade – Lei nº 250/2019).

Obs.: Se o processo foi protocolado em meio físico, ainda na vigência do Código de Obras e Posturas (Lei nº 5530/1981), o processo poderá ser renovado pela metade do prazo estipulado no Alvará de Construção e Reaprovado pelo mesmo do Alvará de Construção.

7. O Alvará de Construção deverá permanecer no local da obra, bem como as plantas dos Projetos licenciados e o Termo de Responsabilidade (Art. 188 do Código da Cidade – Lei nº 250/2019).

8. Os Alvarás emitidos pelo Fortaleza Online ou pelo Licenciamento Digital possuem um QR CODE para demonstrar sua autenticidade, as plantas do projeto arquitetônico vão possuir um código verificador com a data de emissão e o número do Alvará para que os documentos fiquem vinculados um ao outro, veja abaixo:



Figura 8 – QR CODE Alvará de Construção

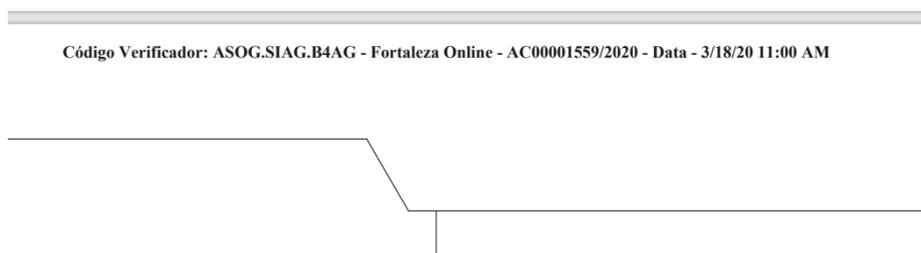


Figura 9 – Código Verificador Plantas

Essas informações passam a fazer parte das pranchas após a emissão do documento, o requerente deverá abrir o requerimento do Alvará, acessar a aba "documentos" e baixar as plantas que foram anexadas e aprovadas durante o processo.



2.2.2. Alvará de Construção para Condomínio de Lotes

É um Alvará de Construção que licencia a execução de obras relativas a projetos de Condomínio de Lotes e as suas unidades em áreas já parceladas. Para áreas não parceladas a aprovação do projeto será precedida ou realizada de forma concomitante ao parcelamento do solo exigível.

Os parâmetros para a emissão dessas licenças são listados no Parecer Normativo nº 43 – CENOR:

https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/parecer_normativo/parecer_normativo_n_43.pdf

Para solicitar o **Alvará de Construção do condomínio**, o mesmo deverá ser protocolado por meio do *Licenciamento Digital*, no serviço de Alvará de Construção, e seguir o a lista de documentos necessários já indicada nesse serviço

(<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/719-alvara-de-construcao-online-emissao>). Salienta-se que a consulta de adequabilidade bem como os demais documentos necessários para emissão são relativos à área total do terreno e das áreas comuns, o projeto apresentado deverá conter as partes do terreno designadas aos lotes.

Com exceção dos empreendimentos localizados nas Zonas de Ocupação Consolidada e nas Zonas de Ocupação Preferencial, os projetos das edificações e das unidades autônomas poderão ter emissão posterior ao projeto das edificações e instalações de uso comum e aos elementos de infratestrutura urbana.

No caso de aprovação posterior, será emitido Alvará de Construção na etapa de aprovação das áreas comuns e das partes designadas de lotes e, posteriormente, será emitido o Alvará de Construção para cada edificação a ser implantada nas unidades autônomas.

Os cálculos para análise dos parâmetros urbanos serão realizados em função da área total do terreno, dessa forma, deverá ser apresentado, no processo de Alvará de Construção do Condomínio, um quadro de áreas com as definições das cotas de área máxima de construção computável, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade de cada unidade autônoma.

Para a emissão do **Alvará de Construção das unidades**, o projeto deverá respeitar os índices máximos indicados no quadro de áreas anteriormente aprovado no Alvará de Construção do condomínio, e poderá ser solicitado através do sistema do Fortaleza Online



(https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/listaservicos.jsf?hash=alvara_cons_trucao), desde que esses índices urbanísticos de construção da unidade não ultrapassem o permitido para a Zona na LPUOS 236/2017, para os casos que ultrapasse, o processo de Alvará será emitido por meio do *Licenciamento Digital*, no serviço de Alvará de Construção.

2.3 PARA OBRA CONCLUÍDA/EM ANDAMENTO

2.3.1. Habite-se

O Habite-se (Certificado de Conclusão de Habitação) é um documento, emitido de forma declaratória, fornecido pela municipalidade, por meio do *Fortaleza Online*. Exceto o Habite-se Complementar que poderá ser protocolado por meio do Licenciamento Digital.

Além da emissão, o serviço também está disponível nas formas abaixo:

- Habite-se Parcial: Solicitação de documento, emitido de forma declaratória, fornecido pela municipalidade, atestando a conclusão de parte independente da edificação.
- Habite-se Complementar: Solicitação de documento, emitido de forma declaratória, fornecido pela municipalidade, atestando a conclusão e entrega do restante da edificação que não foi objeto do Habite-se Parcial. O Habite-se Parcial é emitido para uma parte da edificação que pode ser habitada e tem condições de funcionamento como unidade distinta. Dessa forma, o Habite-se Complementar é o documento que comprova a conclusão da outra parte da edificação

O Ato Declaratório registrado em cartório (para empreendimentos com mais de uma unidade ou para incorporação) e ART/RRT de elaboração são itens obrigatórios para emissão do habite-se. A forma correta de preenchê-lo está nas definições da NBR 12721 e na Lei nº 236/2017:

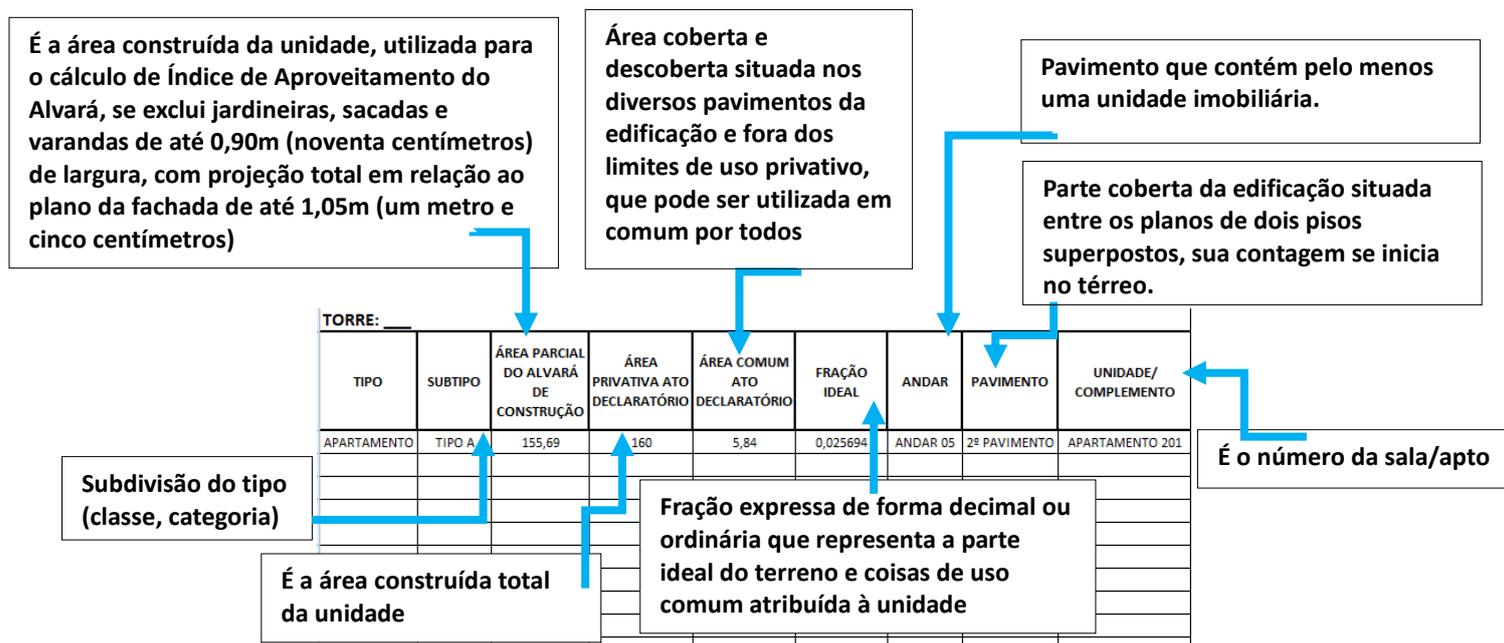


Figura 10 – Exemplo de Ato Declaratório

Já a Declaração de Arborização e/ou o plantio de árvores, também é um item presente na lista de documentos necessários para emissão do habite-se, verifique abaixo se sua edificação necessita e quais os parâmetros, art. 451 da Lei nº 270/2019:

- Na construção de edificações de uso residencial ou misto, com área total de edificação igual ou superior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), é obrigatório o plantio no lote respectivo de, pelo menos, 01 (uma) árvore para cada 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), ou fração da área total de edificação.
- Na construção de edificações de uso não residencial com área total de construção igual ou superior a 80,00m² (oitenta metros quadrados), é obrigatório o plantio no lote respectivo de, pelo menos, 01 (uma) árvore para cada 80,00m² (oitenta metros quadrados), ou fração da área total de edificação.
- Respeitado um mínimo de 20% (vinte por cento) do total exigido nos parágrafos anteriores, para o plantio no lote respectivo, poderá o restante ser plantado na calçada lindeira ao lote ou em locais indicados pelo Órgão Municipal competente (URBFOR).
- Se os 80% (oitenta por cento) restantes de plantio importar em quantidade menor ou igual



a 20 (vinte) árvores, o plantio poderá ser substituído pelo fornecimento, exclusivamente ao Horto Florestal Municipal, administrado pela Autarquia de Urbanismo e Paisagismo de Fortaleza (URBFOR), das respectivas árvores, que deverão estar de acordo com o Manual de Arborização do Município de Fortaleza.

- As árvores deverão corresponder às essências florestais nativas, indicadas no Manual de Arborização do Município de Fortaleza.

Orientações Gerais:

- Antes de iniciar o requerimento de Habite-se verificar junto a Secretaria Municipal das Finanças (SEFIN) se toda a situação cadastral do imóvel está atualizada. É importante que esses dados estejam compatibilizados com os dados indicados no Alvará de Construção emitido.
- O “Tipo de Padrão” é um formulário para caracterizar o padrão do imóvel voltado para a tributação conforme solicitado pelo Código Tributário Municipal.
- A planilha das unidades se comporta de forma similar a uma planilha de Excel, caso o empreendimento tenha mais de uma unidade e o requerente deseje copiar e colar a unidade de cima, isto deve ser feito copiando e colando a linha inteira.
- Para realizar o download da planilha das unidades para conferência basta salvar o quadro e depois clicar em “Download Prévia Torre/Unidades”.
- Sempre conferir as informações preenchidas antes de passar para próxima etapa, pois não é possível retornar a etapa anterior.
- Cada profissional se responsabilizará apenas pela sua atribuição informada durante a emissão do Alvará de Construção.

Verifique todos os documentos necessários para emissão do Habite-se e informações complementares no link abaixo:

<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/142-habite-se>

2.3.2. Alvará de Regularização de Obra Construída

Solicitação de aprovação de uma edificação construída sem Alvará de Construção, **desde que atenda todos os parâmetros urbanísticos**, como recuos, índice de aproveitamento, taxa de permeabilidade, dimensões mínimas do lote, acessibilidade, taxa de ocupação, entre outros. É um



procedimento de licenciamento eletrônico, pelo Fortaleza Online, destinado a atender às solicitações de construções já construídas na cidade de Fortaleza, apenas os projetos classificados como Projetos Especiais (PE) pela Lei de parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (quando não houver parâmetros previstos em lei) e/ou projetos de interesse público poderão ser solicitados via [Licenciamento Digital](#).

Para emitir a seu Alvará de Regularização de Obra Construída acesse o link abaixo e clique em “Regularize sua Obra”:

https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/listaservicos.jsf?hash=alvara_construcao

No caso de Processo pelo [Licenciamento Digital](#), verifique os documentos necessários e informações complementares no link abaixo:

<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/484-regularizacao-de-obra-construida>

2.3.3. Regularização de Edificações

Solicitação por meio do [Licenciamento Digital](#) de regularização das edificações em construção ou concluídas, **em desacordo com a legislação**, através da adequação do edifício construído, a ser realizada por meio de medidas mitigadoras observando a legislação vigente ou o pagamento de medida compensatória ao Município.

É importante ressaltar a diferença entre o processo de Regularização de Edificações e o processo de Regularização de Obra Construída citado no tópico anterior.

Regularização de Edificações	Regularização de Obra Construída
A edificação não atende um ou mais parâmetros urbanísticos	A edificação atende todos os parâmetros urbanísticos
Emitido por meio do Licenciamento Digital	Emitido por meio do Fortaleza Online, exceto nos casos de Projeto Especial e/ou de interesse público

Verifique os documentos necessários e informações complementares acerca da Regularização de Edificações no link abaixo:

<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/684-regularizacao-de-edificacoes>



2.3.4. Certificado de Inspeção Predial (CIP)

O Certificado de Inspeção Predial é o documento emitido de forma eletrônica, no Fortaleza Online, que formaliza a realização de vistoria e análise técnica das edificações, devidamente registradas em laudo de vistoria técnica (LVT) elaborado por profissional(ais) ou empresa(s) legalmente habilitado(s).

Este documento deverá ser emitido para as edificações residenciais multifamiliares, com 03 (três) ou mais pavimentos; para as edificações de uso comercial, industrial, institucional, educacional, recreativo, religioso e de uso misto; para as edificações de uso coletivo, públicas ou privadas; para as edificações de qualquer uso, desde que representem perigo à coletividade; para as edificações de qualquer uso que possuam projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público; e para as edificações que sejam obras inconclusas, incompletas, irregulares, abandonadas ou ocupadas.

A automatização deste serviço permite que os profissionais, através de cadastro online, acessem o sistema para que, de forma rápida e segura, apresentem as informações necessárias à emissão do Certificado de Inspeção Predial.

Alem da emissão, o serviço também está disponível nas formas abaixo:

- Certificado de Inspeção Predial - Isenção: Solicitação de documento de isenção de Certificação Predial;
- Certificado de Inspeção de Prazo - Concessão de Prazo: Solicitação de concessão de prazo para adequar a edificação conforme Laudo de Vistoria Técnica.

Acesse o serviço e verifique os documentos necessários para a emissão através do link abaixo:

https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/listaservicos.jsf?hash=inspecoes_pr ediais

2.3.5. Alvará de Reforma/Ampliação

Solicitação, por meio do Fortaleza Online, de aprovação de acréscimo e/ou reforma em edificações existentes. Apenas os projetos classificados como Projetos Especiais (PE) pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (quando não houver parâmetros previstos em lei), projetos de interesse público, Habitação de Interesse Social conforme decreto nº 13.045/2012, Projetos com previsão de



Outorga Onerosa de Alteração de Uso ou Outorga com pagamento via CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) poderão ser solicitados via Licenciamento Digital. Com o Código da Cidade Lei nº270/2019, Art. 202 ao Art. 205, é possível verificar a legislação específica nos casos de reforme e nos casos de ampliação:

Reforma	Ampliação
Acréscimo de área até 50% da área total da construção original	Acréscimo de área construída acima de 50% da área total da construção original
A edificação existente deve comprovar regularidade através de Habite-se ou matrícula ou atender o recuo de frente conforme lei vigente.	A edificação existente deve comprovar regularidade através de Habite-se ou matrícula
As partes acrescidas poderão manter as características relativas aos recuos da edificação original regular, desde que observe os outros parâmetros urbanísticos	As partes acrescidas poderão manter as características relativas aos recuos da edificação original regular, desde que observe os outros parâmetros urbanísticos
A reforma de edificações que não comprovem regularidade poderá obter licenças para reforma desde que a edificação existente atenda o recuo de frente conforme lei vigente.	A edificação que não comprove regularidade poderá ser ampliada desde que seja regularizada conforme as normas estabelecidas no Código da Cidade.
As partes acrescidas deverão atender os parâmetros da lei vigente	As partes acrescidas deverão atender os parâmetros da lei vigente

Verifique os documentos necessários e informações complementares acerca do serviço no link abaixo:

<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/130-alvara-de-ampliacao-reforma>

2.3.6. Isenção de Licença para Obras Parciais (Pequenas Reformas)

Solicitação, por meio do Fortaleza Online, destinada a atender às pequenas reformas na cidade de Fortaleza.

O Sistema classificará os critérios de emissão da Isenção de Licença para Obras Parciais a partir das informações prestadas ao longo de seu preenchimento pelo cidadão e em conformidade com os critérios elencados nos artigos 210 a 212 do Código da Cidade (Lei nº 270/2019).

A obra poderá ser isenta, desde que **não** se enquadre nos itens abaixo:

- Acréscimo da área construída, alterações de parâmetros urbanísticos e de número de pavimentos;
- Mudança de uso da edificação (alteração do grupo da atividade, ex: de residencial para comercial);



- Acréscimo de paredes ou estruturas internas, que alterem a área construída;
- Obras que necessitem de andaimes e tapumes (os dois);
- Modificações na cobertura que envolva mudança de estrutura;
- Construção e reconstrução de muros acima de 3m (três metros) de altura;
- Em bens tombados;
- Localizados em áreas públicas.

Verifique os documentos necessários e informações complementares acerca do serviço no link abaixo:

<https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/listaservicos.jsf?hash=isencoesobra%20parciais>

2.3.7. Retrofit

Solicitação por meio do *Licenciamento Digital* de autorização de obras de modernização, requalificação e a revitalização de edificação existente com mais de 10 (dez) anos de construção, comprovado através de matrícula, IPTU ou licenciamento anterior, com ou sem aumento de área e com ou sem mudança de uso, buscando a eficiência da sua utilização. As condicionantes para este tipo de processo estão descritos no Art. 207 ao Art. 208 do Código da Cidade.

As intervenções poderão ocupar as faixas de recuos quando não for possível atendê-las nas próprias edificações, mantendo o recuo mínimo ou 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para o fundo e lateral e o recuo de frente quando houver previsão de alargamento.

O aumento de área para acessibilidade e segurança da edificação existente, de acordo com a NBR 9050 e a Norma Técnica de Saídas de Emergência do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará (CBMCE), não será considerada para efeito do Índice de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação dispostos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Nos casos em que se pretendam acréscimos de até 50% (cinquenta por cento) da área total da construção original será considerado como reforma. Ultrapassando as condições e limites deste parágrafo, a obra será considerada ampliação.

Verifique os documentos necessários e informações complementares acerca do serviço no link abaixo:

<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/682-retrofit>



2.3.8. Reconstrução

Solicitação por meio do *Licenciamento Digital* de recuperação e recomposição de uma edificação mantendo-se as características anteriores, quando a edificação sofrer dano total ou parcial provocado por sinistros como incêndio, catástrofes naturais, estruturas comprometidas que ofereçam riscos à segurança e outros não intencionados.

Se ocorrerem alterações nas disposições, dimensões, a obra será considerada como reforma e sujeita às disposições do Código da Cidade.

Verifique os documentos necessários e informações complementares acerca do serviço no link abaixo:

<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/683-reconstrucao>

3. ORIENTAÇÕES DE PROJETO PARA O LICENCIAMENTO

Quanto à representação para apresentação dos projetos de arquitetura recomenda-se o cumprimento à NBR 6492 de Representação de Projetos de Arquitetura onde são fixadas as condições exigíveis para representação gráfica de projetos. Salientamos que a análise do projeto será realizada sob os parâmetros relevantes descritos no Art. 186 do Código da Cidade, ficando a cargo do autor do projeto as demais responsabilidades.

Quando for solicitada uma apresentação de um Projeto Arquitetônico do empreendimento, devem ser entregues as seguintes plantas:

- **Planta de Situação:** Planta que compreende as informações completas sobre a localização do terreno, deve conter informações das vias que confinam o imóvel, as cotas gerais do terreno, as cotas do passeio e da via, o quadro de áreas, o quadro com os índices urbanísticos, etc;
- **Planta de Implantação:** Planta que compreende a locação da(s) edificação(ões) em relação ao terreno, assim como a das eventuais construções complementares (lixeira, casa de gás, casa de máquinas, etc), deve conter as linhas de corte, indicação de fachada, cota dos



recuos, cotas do empreendimento, norte, curvas de níveis, etc;

- **Planta Baixa:** Vista superior do plano secante horizontal, localizado a, aproximadamente, 1,50 m do piso em referência. A altura desse plano pode ser variável para cada projeto de maneira a representar todos os elementos considerados necessários. As plantas de edificação podem ser do térreo, subsolo, andar-tipo, cobertura, entre outros. Devem conter informações como o norte, cotas (não esquecer de cotar rampas e escadas), linhas de corte, indicação de fachada, nome dos ambientes, níveis, etc;
- **Planta de Demolir/Construir (apenas quando se tratar de processo reforma/ampliação):** Com a mesma definição da Planta Baixa, a Planta de Demolir/Construir deverá ser elaborada com as indicações do que será demolido e construído, obrigatoriamente, apresentar uma legenda informando o padrão de hachura de demolir e construir.
- **Cortes:** Plano secante vertical que divide a edificação em duas partes, seja no sentido longitudinal, seja no transversal. O corte, ou cortes, deve ser disposto de forma que o desenho mostre o máximo possível de detalhes construtivos. Devem estar presentes informações como o nível de cada pavimento, a altura total da edificação, etc.
- **Fachadas:** Representação gráfica de planos externos da edificação. Os cortes transversais e longitudinais podem ser marcados nas fachadas.

Todas as pranchas, obrigatoriamente, devem possuir escala que permita que o desenho seja visível, o canto inferior direito das folhas de desenho deve ser reservado ao carimbo destinado à legenda de titulação e numeração dos desenhos com as seguintes informações:

- Identificação da empresa e do profissional responsável pelo projeto;
- Identificação do cliente, nome do projeto ou do empreendimento;
- Título do desenho;
- Escalas;
- Data;
- Autoria do desenho e do projeto;



- Indicação de revisão.

Quanto aos parâmetros urbanísticos para realizar o projeto, a Consulta de Adequabilidade, descrita anteriormente no item 2.1, disponibilizará as informações necessárias para o início do projeto. É de fundamental importância que ao apresentar o projeto que o mesmo obedeça à legislação municipal, federal, bem como as normas técnicas complementares.

3.1. COMO APLICAR OS PARÂMETROS RELEVANTES NO PROJETO

Com a aprovação da Lei nº 270/2019 – Código da Cidade foram definidos os parâmetros urbanísticos relevantes para a aprovação dos projetos. São considerados parâmetros urbanísticos relevantes:

- **Zoneamento** – O território do Município, para o planejamento das ações governamentais, está dividido em duas Macrozonas, conforme dispõe a Lei Complementar nº 062/2009 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDPFOR), a Macrozona de Proteção Ambiental e de Ocupação Urbana. Para verificar se seu empreendimento pode ser construído ou funcionar na zona em que está inserido, basta realizar uma Consulta de Adequabilidade para Construção, já descrita no título 2.1 deste Manual.
- **Sistema Viário** - As normas de ocupação do solo tratam da forma de edificar na quadra ou lote no território do Município, de acordo com o uso, considerando as Zonas e o Sistema Viário em que está inserida a edificação. Para verificar se seu empreendimento pode ser construído ou funcionar na via em que está inserido, basta realizar uma Consulta de Adequabilidade para Construção, já descrita no título 2.1 deste Manual.
- **Porte** - Cada atividade é identificada pelo porte e natureza em várias classes, de acordo com o constante do Anexo 5 da Lei nº 236/2017. A classe é definida em função da área construída ou da área do terreno, da capacidade de acomodação de pessoas, do grau de incomodidade que o uso possa ocasionar e do número de unidades residenciais.
- **Uso** - Parâmetro que trata do planejamento, ordenamento e controle do uso do solo e do desenvolvimento do Município, da distribuição espacial da população e das atividades sociais e econômicas, de modo a evitar as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

- **Taxa de Ocupação** - É o percentual utilizado pela edificação em relação à área total do terreno, considerando apenas sua projeção horizontal, não sendo computados nesta projeção os elementos componentes das fachadas, tais como: brises, jardineiras, marquises, pérgolas e beirais. Verifique qual é a taxa de ocupação permitida na Zona que o imóvel está inserido na Consulta de Adequabilidade para Construção ou no Anexo 4 da Lei nº 236/2017:

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 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
TAXA DE PERMEABILIDADE (%)		30	30	30	30	30	40	40	40
TAXA DE OCUPAÇÃO TO (%)	SOLO	60	60	60	60	60	50	50	45
	SUBSOLO	60	60	60	60	60	50	50	45
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	BÁSICO	3,00	2,00	2,50	2,00	1,50	2,00	1,00	2,00
	MÍNIMO	0,25	0,20	0,20	0,20	0,10	0,10	0,10	0,10
	MÁXIMO	3,00	3,00	2,50	2,00	1,50	2,50	1,50	2,00
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	15,00
DIMENSÕES MÍNIMAS DO LOTE	TESTADA (m)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00
	PROFUNDIDADE (m)	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
	ÁREA (m²)	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	150,00	150,00	150,00
(1) FRAÇÃO DO LOTE	ÁREAS DE APLICAÇÃO	1	30	30	30	-	-	-	-
		2	45	-	-	45	45	45	45
		3	-	-	-	60	60	-	-
		4	-	-	-	-	75	75	-
		5	-	-	-	100	100	-	100

Figura 11 - Taxa de Ocupação

Para cálculo da Taxa de Ocupação basta verificar a porcentagem de ocupação da projeção da edificação em relação ao terreno. Veja o exemplo:

Terreno = 2.000m²
 Projeção da edificação no terreno = 500m²
 A Taxa de Ocupação da edificação em relação ao terreno é de 25%

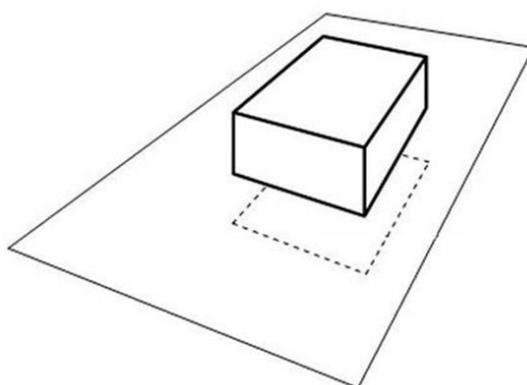


Figura 12 - Taxa de Ocupação

Fonte: <https://urbanidades.arq.br>

- **Índice de Aproveitamento** - Número que multiplicado pela área do terreno, resulta na área de construção computável, estabelecendo as condições de utilização dos instrumentos



urbanísticos, jurídicos e tributários. A Lei nº062/09 - PDP em seu art. 190 estabelece e define os índices de aproveitamento mínimo, básico e máximo. Verifique qual é o Índice de Aproveitamento permitido na Zona que o imóvel está inserido na Consulta de Adequabilidade para Construção ou no Anexo 4 da Lei nº 236/2017:

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	-

Figura 13 – Índice de Aproveitamento

Para cálculo do Índice de Aproveitamento é importante analisar o Art. 89 da Lei nº 236/2017 que informa que a área de construção computável no cálculo do índice de aproveitamento é calculada de acordo com os usos.

Residencial: A soma das áreas privativas das unidades autônomas definidas pela NBR nº 12.721, excluídas as sacadas com largura total máxima de 1,05m e as áreas destinadas a estacionamento.

Edifício-garagem: Corresponde a 90% (noventa por cento) da área total construída.

Demais Usos: Corresponde a 65% (sessenta e cinco por cento) da área total construída, excluídas as sacadas com largura total máxima de 1,05m (um metro e cinco centímetros) e as áreas destinadas a estacionamento.

No cálculo do índice de aproveitamento, não será computada a área do subsolo e a área dos pavimentos destinados a estacionamento de veículos, desde que não se trate de edifício garagem e sejam respeitados todos os parâmetros urbanos de ocupação exigidos, em especial a altura máxima da edificação.

Dessa forma, para o cálculo do Índice de Aproveitamento, basta dividir a área construída



computável (de acordo com o uso) pela área total do terreno, veja o exemplo a seguir:

<p>Residencial Terreno = 2.000m² Área Construída total = 500m² Área Construída computável = 400m²</p> <p>I.A = 400÷2000 = 0.2</p>
--

- **Altura** - A altura máxima da edificação é a distância vertical tomada no meio da fachada por onde se localiza o acesso principal, medida a partir da cota altimétrica do passeio até o topo da laje do último pavimento utilizado, excluindo as construções auxiliares como caixas d'água, caixas de escadas e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos de circulação vertical. Verifique qual é a altura máxima da edificação permitida na Zona que o imóvel está inserido na Consulta de Adequabilidade para Construção ou no Anexo 4 da Lei nº 236/2017:

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 (m ²)	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	150,00	150,00	150,00	150,00
(1) FRACÇÃO 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	-

Figura 14 – Altura máxima da edificação

- **Calçada da via pública** - É parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins. É importante no projeto que o técnico responsável verifique qual a dimensão mínima permitida para a via do imóvel. Para área ainda não consolidada o projeto deverá seguir as dimensões mínimas presentes no Anexo 3.4 da Lei nº 236/2017:

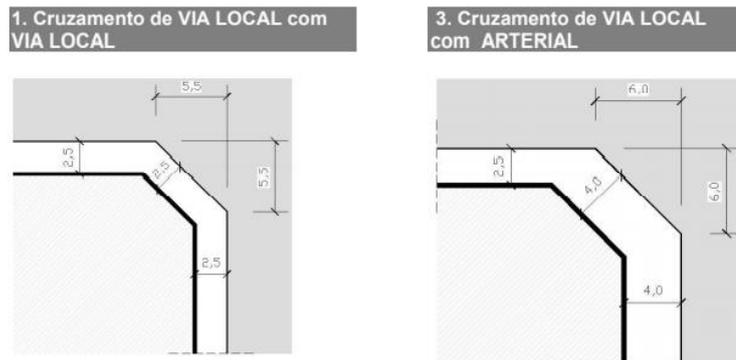


Figura 15- Calçadas

Para áreas já consolidadas podem aplicar o Parecer Normativo nº 41 – CENOR:

QUADRO RESUMO		
ÁREAS CONSOLIDADAS	Passeio Vias Arteriais I e II e Vias Coletoras	Dimensão definida em Loteamento, devido ser ajustada ao mínimo de 2,50m , caso esteja inferior.
	Passeio Vias Locais	Dimensão definida em Loteamento, devido ser ajustada ao mínimo de 2,00m , caso esteja inferior.

Figura 16 - Largura calçadas em área consolidada

O acesso de veículos ao imóvel com o rebaixo do meio fio deve ser apresentado de acordo com o Anexo VIII do Código da Cidade, segue exemplo:

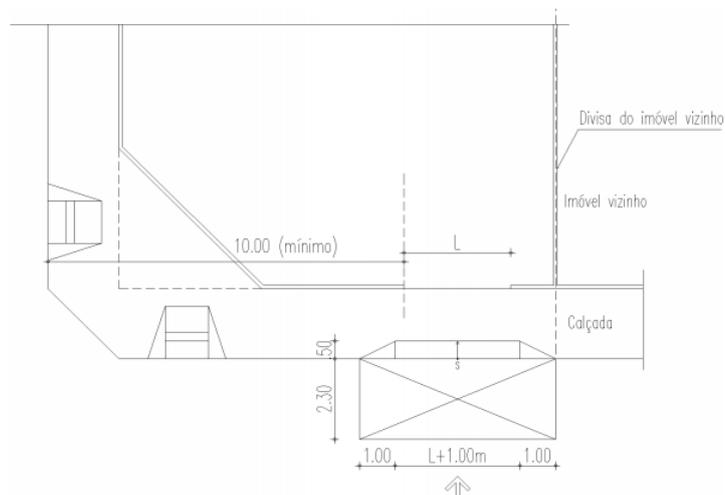


Figura 17 - Rebaixo do meio fio

- **Recuos mínimos** - É a distância medida entre o limite externo da projeção da edificação no



plano horizontal, e a divisa do lote. O recuo de frente é medido com relação ao alinhamento ou, quando se trata de lote lindeiro a mais de uma rua deve ser verificado o anexo 3.7 para a correta aplicação dos recuos.

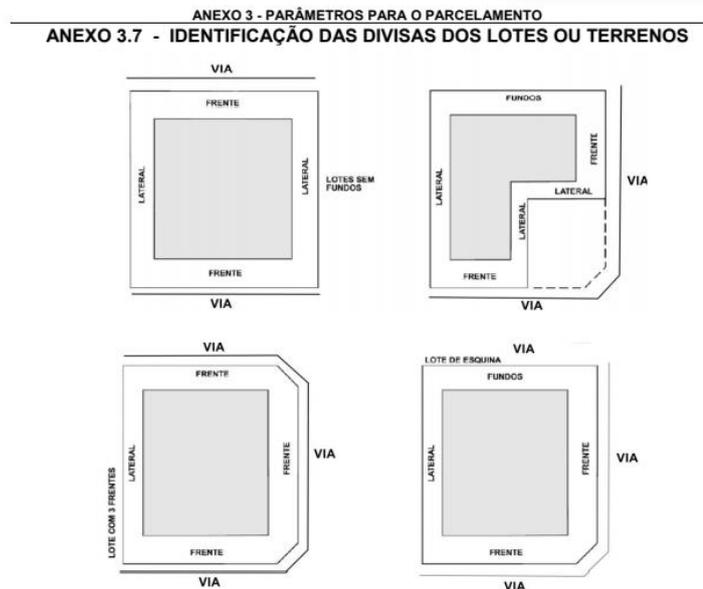


Figura 18 - Anexo 3.7

Verifique qual é o recuo mínimo para as vias que o imóvel está inserido na Consulta de Adequabilidade para Construção ou no Anexo 8 da Lei nº 236/2017:

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

TABELA 8.2 - GRUPO COMERCIAL - SUBGRUPO COMÉRCIO VAREJISTA - CV

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										
		FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD		FT	LT	FD							
1	A	7	3	3	3	A	7	3	3	2	A	7	3	3	2	A	5	3	3	3	A	5	3	3	2					
2	A	10	3	3	3/4	A	10	3	3	2/4	A	10	3	3	2/4	A	7	3	3	3/4	I	-	-	-	16					
3	A	10	3	3	3/4	A	10	3	3	2/4	I	-	-	-	16	A	10	3	3	2/4	I	-	-	-	16					
PGV1	A	10	10	10	4/7	A	10	10	10	4/7	I	-	-	-	16	A	10	10	10	4/7	A	10	5	5	3/4	I	-	-	-	16
PGV2	A	10	10	10	4/7	A	10	10	10	4/7	I	-	-	-	16	A	10	10	10	4/7	A	10	5	5	3/4	I	-	-	-	16
PGV3	A	10	10	10	4/7	A	10	10	10	4/7	I	-	-	-	16	A	10	10	10	4/7	A	10	5	5	3/4	I	-	-	-	16

LEGENDA

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

NORMAS

2	Ao pavimento térreo 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 do teto do 2º (segundo) pavimento não poderá ultrapassar a cota de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), 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 Orla - Trecho VI - Cais do Porto.
3	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 do teto do 2º (segundo) pavimento não poderá ultrapassar 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros), 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 Orla - Trecho VI - Cais do Porto.

Figura 19 - Recuos

Fique atento ao que estabelece o Art. 91 e 92 da referida Lei quanto à verticalização, entre blocos e recuo médio.

Nas edificações que possuam até quatro pavimentos, as medidas de todos os recuos serão as

estabelecidas no Anexo 8.

Nas edificações que possuam mais de 4 (quatro) pavimentos, as medidas de todos os recuos estabelecidos no Anexo 8 desta Lei, deverão ser acrescidas de 25 cm (vinte e cinco centímetros) por pavimento, devendo o recuo resultante ser aplicado a todos os pavimentos da edificação, a partir do térreo, portanto: $\text{Recuo resultante} = [\text{recuo estabelecido no Anexo 8} + (\text{número de pavimentos contados a partir do quinto} \times 25 \text{ cm})$.

Em todos os pavimentos a distância mínima entre blocos deverá ser igual ou superior a 2 (duas) vezes o recuo lateral exigido considerando os acréscimos decorrentes da verticalização, para a classe do subgrupo de uso.

Nas edificações com mais de quatro pavimentos, aplica-se, até o quarto pavimento, os recuos do Anexo 8, desde que atendidas às exigências do Art. 91.

São admitidos recuos com dimensões variadas, desde que atendidas às exigências do Art. 92, onde a área que avança deve ser menor ou igual à área que recua da edificação no recuo.

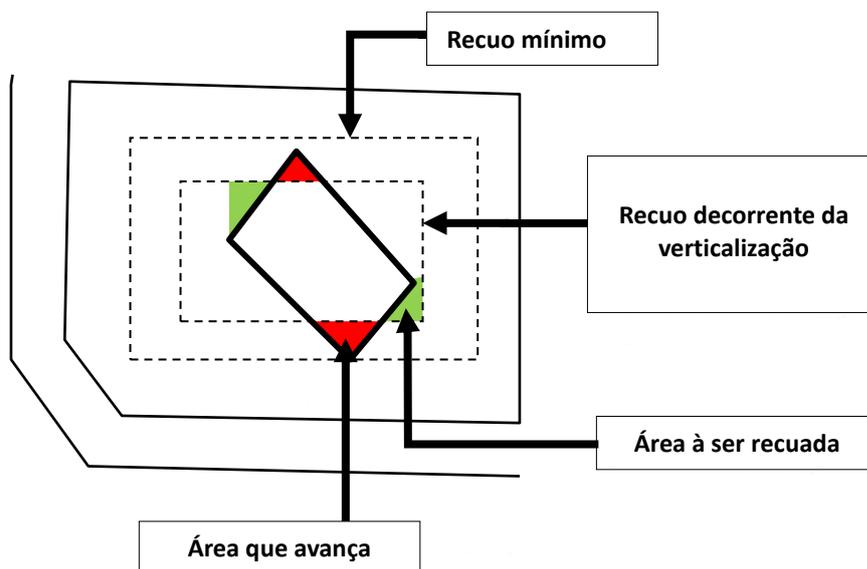


Figura 20 - Recuo médio

É permitido balanço de 1,00m (um metro), observada a altura mínima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) do nível do piso do pavimento por onde existe acesso quando o recuo de frente for maior que 3,00m (três metros).



No caso do recuo ser igual ou superior a 7,00m (sete metros), o balanço poderá ser de 2,00m (dois metros).

É permitida a projeção em até 1,05m (um metro e cinco centímetros) de elementos componentes das fachadas, compreendendo: brises, pérgolas, jardineiras, lajes técnicas destinadas à instalação dos aparelhos de ar condicionado e similares, quando os recuos obrigatórios, laterais e de fundos forem superiores a 5,00m (cinco metros).

Os recuos laterais obrigatórios poderão sofrer uma redução de até 50% (cinquenta por cento), numa extensão máxima de $\frac{1}{3}$ (um terço) da profundidade do lote, desde que ocupados por escadas, elevadores, rampas, lixeiras e circulações comunitárias.

Nas edificações com recuo lateral inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) fica proibida a construção de portas, janelas, terraços, varandas e cobertas que despejem águas nos terrenos lindeiros.

E em qualquer pavimento acima do térreo, quando a edificação encostar-se à lateral e houver terraço, será obrigatória a vedação para o vizinho localizada a no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa.

- **Taxa de permeabilidade** - É a relação entre a soma de todas as áreas permeáveis do lote ou gleba e a área total do lote ou gleba, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação e a área total dos mesmos. Verifique qual é a Taxa de Permeabilidade exigida na Zona que o imóvel está inserido na Consulta de Adequabilidade para Construção ou no Anexo 4 da Lei nº 236/2017:

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 (m ²)	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	-
		3	-	-	-	60	60	-	-	-
		4	-	-	-	-	75	75	75	-
		5	-	-	-	100	100	-	100	-

Figura 21 – Taxa de Permeabilidade

Para realizar o cálculo da Taxa de Permeabilidade, basta transformar em porcentagem a área permeável do terreno, segue exemplo:



Figura 22 - Taxa de Permeabilidade

Fonte: <https://rexperts.com.br>

- **Acesso de pedestre e acessibilidade** - Deverão ser observadas as normas técnicas oficiais de acessibilidade, com especialidade à NBR 9050 da ABNT.

O Código da Cidade, a partir do Art. 317 até o Art. 333 trata sobre tais parâmetros, a edificação deve obedecer de forma criteriosa a todos eles. Em especial, verifique a largura mínima do vão da escada, o número mínimo de W.C acessíveis, a inclinação máxima das rampas, rebaixo da calçada para o cadeirante, etc.

- **Visada do Farol** - As restrições de ocupação nas faixas de altitudes em relação ao Farol do Mucuripe, estabelecidas pela Diretoria de Hidrografia e Navegação do Ministério da Marinha, são asseguradas pela Lei nº 6.421/1977. Toda e qualquer edificação ou instalação projetada para as áreas onde incidem as faixas de altitude deverá receber o respectivo



laudo de liberação do órgão competente do Ministério da Marinha, através da Capitania dos Portos do Ceará.

Para verificar se a sua edificação necessita desta autorização basta verificar na Consulta de Adequabilidade para Construção se há incidência do imóvel na Visada do Farol.

- **Definições do Plano Específico do Aeródromo Pinto Martins** – É uma área circular do território de um ou mais Municípios, definida a partir do centro geométrico da maior pista do aeródromo ou do aeródromo militar, com 20 km (vinte quilômetros) de raio, cujos usos e ocupação estão sujeitos a restrições especiais (Fonte: PLIU – SBFZ Plano de Integração Operacional Urbana do Aeroporto Internacional Pinto Martins – Fortaleza).

Essas restrições são definidas na Portaria Nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015, alterada pela Portaria nº 1.168/GC3, de 7 de agosto de 2018.

Com a pré-análise do COMAER, é possível verificar a inexigibilidade ou não dessa autorização para a sua edificação. Basta acessar o link abaixo:

<https://servicos.decea.gov.br/aqa/?i=processo>

- **Poligonal das Áreas Tombadas pelo Patrimônio Histórico** - Os projetos de novos empreendimentos e/ou reformas em ZEPH (Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico) serão submetidos à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), devendo ser ouvida a Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR), visando à manutenção das características do patrimônio, em observância à Lei Municipal nº 9.347/2008 (Lei do Patrimônio), no que couber. Para verificar se o imóvel incide em ZEPH basta verificar na sua Consulta de Adequabilidade para Construção.

3.2. PRINCIPAIS NOTIFICAÇÕES NOS PROCESSOS

Sejam por meio do Fortaleza Online ou Licenciamento Digital, os serviços descritos nos itens anteriores, são passíveis de serem notificados, por esse motivo, a tabela abaixo descreve as principais notificações em cada tipo de processo.



PRINCIPAIS NOTIFICAÇÕES POR TIPO DE PROCESSO	
Consulta de Adequabilidade para Construção	<ul style="list-style-type: none"> - Área remanescente preenchida, sem haver; - Atividade informada que não seja do uso final da edificação (muitos colocam a atividade de Reforma ou Construção); - Quando existem mais de uma atividade na consulta, se possível, orienta-se que o requerente informe em quantos metros quadrados da edificação cada atividade será exercida.
Alvará de Construção	<ul style="list-style-type: none"> - Falta ou apresentada de forma incorreta dos documentos do checklist; - Incoerência entre as áreas presentes na Consulta de adequabilidade x projeto apresentado x matrícula do terreno x outros documentos; - Recuos em desacordo com a legislação; - Erro no cálculo no índice de aproveitamento (pois depende do uso); - Erro no rebaixo do passeio para o acesso de veículos; - Falta do rebaixo do passeio para acesso do cadeirante no ponto de travessia do pedestre; - Erro da largura mínima do passeio; - Erro no cálculo do recuo sobre a verticalização do imóvel;
Habite-se	<ul style="list-style-type: none"> - Ato declaratório preenchido de forma não compatível ao Alvará de Construção; - Falta de apresentação da declaração de doação de arborização, solicitada no checklist; - Profissionais técnicos envolvidos não cadastrados no Fortaleza Online; - Falta de apresentação do Certificado de Conformidade do Corpo de Bombeiros.
Alvará de Regularização De Obra Concluída	<ul style="list-style-type: none"> - Não cumprimento dos índices urbanísticos; - Incoerência entre as áreas presentes na Consulta de adequabilidade x projeto apresentado x matrícula do terreno x outros documentos.
Alvará de Regularização de Edificações	<ul style="list-style-type: none"> - Falta de ART/RRT de algum dos profissionais necessários, conforme checklist; - Não cumprimento da acessibilidade na edificação, conforme NBR 9050; - Passeio e vias não cotados; - Incoerência entre as áreas presentes na Consulta de adequabilidade x projeto apresentado x matrícula do terreno x outros documentos.
Certificado de Inspeção Predial	<ul style="list-style-type: none"> - Falta de documento comprobatório da idade da edificação; - Erro ao informar a idade da edificação; - Documentos escaneados sem assinatura.
Reforma/Ampliação	<ul style="list-style-type: none"> - Falta de ART/RRT de algum dos profissionais necessários, conforme checklist; - Incoerência entre as áreas presentes na Consulta de adequabilidade x projeto apresentado x matrícula do terreno x outros documentos; - Não cumprimento da acessibilidade na edificação a ser ampliada, conforme NBR 9050; - Passeio e vias não cotados; - Não cumprimento dos índices urbanísticos no que será ampliado; - Falta de apresentação de Matrícula ou Habite-se que comprove a regularidade da edificação existente; - Não apresentação do quadro de áreas e nem do quadro com os índices urbanísticos.
Retrofit	<ul style="list-style-type: none"> - Falta de documentos necessários, conforme checklist; - Falta de acessibilidade no que será ampliado.



4. PRAZO DE VALIDADE DAS LICENÇAS

Na maioria dos casos, as licenças e autorizações são expedidas por prazo determinado, considerando a natureza da atividade ou do empreendimento.

O órgão municipal competente estabelecerá os prazos de validade de cada tipo de licença, segue tabela (Processos protocolados a partir da vigência da Lei nº 270/2019):

LICENÇA	VALIDADE	RENOVAÇÃO
Alvará de Construção	5 anos	Por mais 5 anos
Habite-se	N/A	N/A
Alvará de Regu. De Obra Concluída	5 anos	Por mais 5 anos
Alvará de Regularização de Edificações	N/A	N/A
Certificado de Inspeção Predial	De acordo com a Lei 9913/2012 Pois depende da idade da edificação	N/A
Reforma/Ampliação	5 anos	Por mais 5 anos
Retrofit	5 anos	Por mais 5 anos
Reconstrução	5 anos	Por mais 5 anos

5. CÓDIGO PARA EMITIR AS TAXAS DOS SERVIÇOS

Para os processos online a taxa para emissão da licença é disponibilizada durante o fluxo.

Para os processos que são emitidos por meio do *Licenciamento Digital*, é possível emitir o DAM online, de acordo com a tabela abaixo, basta escolher o serviço, identificar o código e acessar o site <https://qrpfor.sefin.fortaleza.ce.gov.br/qrpfor/pagesPublic/taxas/emissaoTaxas/emissaoTaxas.seam>.

LICENÇA	CÓDIGO DA TAXA
Consulta de Adequabilidade para Construção	Serviço Gratuito
Alvará de Construção - Emissão	No Fortaleza Online, taxa disponibilizada durante o fluxo do processo No Licenciamento Digital N006
Alvará de Construção - Renovação	No Fortaleza Online, taxa disponibilizada durante o fluxo do processo No Licenciamento Digital N014
Alvará de Construção – Alteração durante a obra	No Fortaleza Online, taxa disponibilizada durante o fluxo do processo



	No Licenciamento Digital N007 (com acréscimo de área) N008 (sem acréscimo de área)
Alvará de Regu. De Obra Concluída	No Fortaleza Online, taxa disponibilizada durante o fluxo do processo No Licenciamento Digital N006 (* Marcar a opção obra iniciada.)
Alvará de Construção – 2ª Via	No Fortaleza Online o serviço é gratuito Se Processo Físico, N029
Habite-se - Emissão	N009
Habite-se Parcial	N009
Habite-se - 2ª Via	N029
Alvará de Regularização de Edificações	No Licenciamento Digital N006 (* Marcar a opção obra iniciada.)
Certificado de Inspeção Predial	Taxa disponibilizada durante o fluxo do processo no Fortaleza Online
Reforma/Ampliação	N006 (Insira no campo da área apenas o que será reformado)
Retrofit	N006 (Insira no campo da área apenas o que será reformado)
Reconstrução	N006

6. PORTAL DA TRANSPARÊNCIA E VERIFICAR AUTENTICIDADE

6.1 PORTAL DA TRANSPARÊNCIA

A ciência acerca das licenças emitidas de todos os prédios públicos e privados do Município de Fortaleza está disponível no Portal da Transparência, na plataforma Fortaleza Online, através do link <https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/portaltransparencia.jsf>

O Portal da Transparência possibilita que qualquer cidadão verifique as licenças emitidas por meio do sistema no âmbito Municipal, a busca poderá ser realizada pelo IPTU, CEP da via, Logradouro, Bairro, Razão Social ou CNPJ do empreendimento. Verifique abaixo:

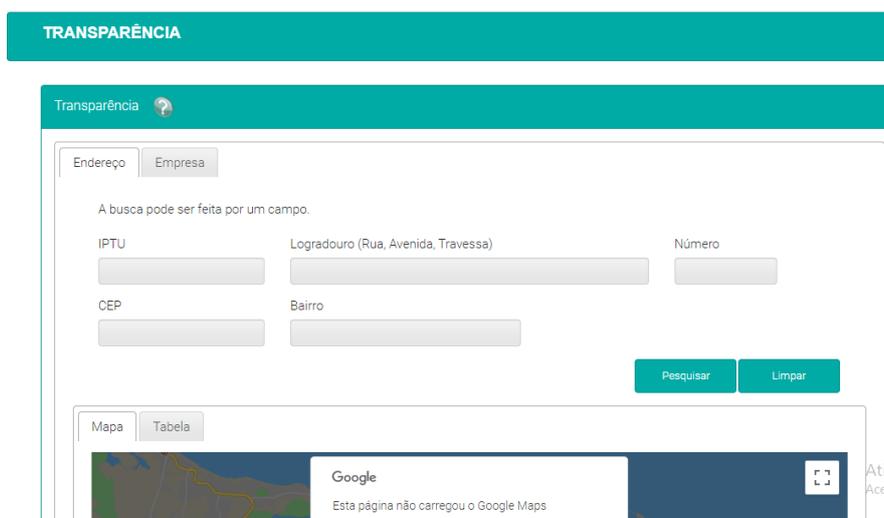


Figura 23 – Portal da Transparência

6.2 VERIFICAR AUTENTICIDADE

Serviço onde o cidadão pode verificar a autenticidade dos documentos, certidões, licenças, autorizações, e pareceres emitidos pela SEUMA por meio de processo físico, digital ou pelo Fortaleza Online. Acesse:

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

CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL

Através do Cadastro Técnico de Pessoas Físicas e Jurídicas é possível se responsabilizar por informações, elaboração de laudos, projetos arquitetônicos, urbanísticos, de engenharia, estudos urbanos e ambientais ou outros documentos técnicos necessários para emissão dos licenciamentos.

As Competências/Atribuições Técnicas dos profissionais cadastrados são definidas pelos Conselhos de Classe Profissional, conforme regulamentação específica.

Este serviço é gratuito e deverá ser prévio à solicitação de qualquer licenciamento que tenha a exigência da participação de profissionais técnicos.

Para solicitar o serviço acesse o link abaixo:

https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/listaservicos.jsf?hash=cadastro_tecnico

Para maiores informações acesse o Manual do Fortaleza Online através do link abaixo:



<https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/checklist/Manual%20do%20Fortaleza%20Online%20Novo%20C%C3%B3digo%20da%20Cidade%2010.12.19.pdf>

7. CONCLUSÃO

Caso ainda tenham restado dúvidas, entre em contato conosco:

Fale com a SEUMA

<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/servicos/311-fale-com-a-seuma>