



**Prefeitura de
Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

MANUAL DE INSTRUÇÃO E PROCEDIMENTOS DA CÉLULA DE ANÁLISE DE PROJETOS

Prefeitura Municipal de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA
Coordenadoria de Licenciamento – COL
Célula de Análise de Projeto - CEAP



Maria Águeda Pontes Caminha Muniz
Secretária

Eveline Brandão
Secretária Executiva

COORDENADORIA DE LICENCIAMENTO | COL
Maria Inés Viviana de La Quintana Brüggemann Bandeira
Coordenadora

CÉLULA DE ANÁLISE DE PROJETO | CEAP
Regina Lúcia Nepomuceno Costa e Silva
Gerente



ELABORAÇÃO

Bruno Pinheiro Braga

Antonio Eldro Souza Bastos

Silvia Sobreira Maia

Carlos Augusto Lopes Freire

Inácio Alves Parente de Carvalho

Hivina Mendes Andrade

Juliana Rodrigues Andrade

Maria Inés Viviana de La Quintana Brüggemann Bandeira

REVISÃO / COLABORAÇÃO

Maria Inés Viviana de La Quinatana Brüggemann Bandeira

Coordenadora de Licenciamento

Caroline Câmara Benevides

Assessora Técnica Operacional | ASSTOP

Marília Gouveia Ferreira Lima

Assessora Especial | ASSESP

Alexandrina Isabel P. Sancho Aguiar

Assessora Técnica | CEAP

Regina Lúcia N. Costa e Silva

Gerante | CEAP

APRESENTAÇÃO

O Manual do Arquiteto é um instrumento de orientação ao profissional no processo de aprovação e licenciamento de obras e urbanizações, de maneira a dirimir dúvidas, esclarecer procedimentos, e unificar a interpretação, com vistas a alinhar a instrução e análise dos processos de aprovação e concessão de licenças, entendidas como rotinas do controle urbano interno.

Apresenta-se inicialmente o fluxo do processo na Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA, desde a análise da documentação e verificação de conteúdo de todos os documentos inerentes a cada tipo de processo a ser requisitado pelo proprietário ou representante legal.

A conferência da documentação vai permitir identificar se o lote está regularizado com impostos e se é de propriedade do requerente, além de instruir a análise do projeto de arquitetura (limites e confrontações, potencial construtivo) e de urbanização / parcelamento, aplicando-se à legislação urbanística vigente nas esferas Federal, Estadual e Municipal, além das legislações e normas complementares.

Este manual está dividido em oito seções, nas quais se apresenta o percurso de aprovação do processo, descreve-se item a item, o procedimento de análise e as principais informações observadas e ao final são apresentados aspectos dos projetos que tem gerado as principais notificações nos projetos protocolados.



PERCURSO DE ANÁLISE DO PROCESSO

1. DOCUMENTAÇÃO
2. GEORREFERENCIAMENTO
3. CADASTRO
4. COMAR
5. PARCELAMENTO DO SOLO
6. SONDAGEM
7. ARQUITETURA
8. HIDROSSANITÁRIO
9. CONCLUSÃO DO PROCESSO



1. ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO:

O primeiro passo da análise de projetos é a conferência que deve ser realizada nos documentos apresentados pelo interessado.

LISTA DE DOCUMENTOS A SEREM ANALISADOS:

- Matrícula atualizada – Checar na matrícula a data do carimbo de certidão, a data de entrada na SEUMA tem que ser inferior a 90 (noventa) dias;
- Requerimento preenchido e assinado;
- Comprovante de pagamento da Taxa de Expediente;
- Termo de Responsabilidade;
- Certidão Negativa de Débitos de IPTU;
- Pessoa Física (Cópias do RG e CPF) | Pessoa Jurídica (CNPJ e Contrato Social);
- ART ou RRT de Projeto Arquitetônico, Cálculo Estrutural, Inst. Hidrossanitárias e Execução de Obra;
- 03 (três) jogos do Projeto Arquitetônico;
- 03 (três) jogos do Projeto Hidrossanitário;
- Assinaturas nas plantas (Proprietário, Projetista, Calculista e Construtor), Carimbos do ISS (Projeto, Cálculo e Construção) e Etiquetas do CREA dos responsáveis técnicos.

Após a conclusão da análise da documentação, deve ser preenchido o despacho de normatização (figura 1) e em seguida fazer o georreferenciamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

NORMATIZAÇÃO

FOLHA: XX

ASSUNTO: TIPO_DE_ASSUNTO
INTERESSADO: NOME_DO_INTERESSADO

CUIDA O PRESENTE PROCESSO DE SOLICITAÇÃO FORMULADA PELA PARTE INTERESSADA, NOME DO INTERESSADO, NO SENTIDO DE LHE SER APROVADO TIPO DE ASSUNTO DE EMPREENDIMENTO QUE, SEGUNDO CONSTA DOS AUTOS, ESTÁ LOCALIZADO EM NOME DO LOGRADOURO, NÚMERO, no bairro NOME DO BAIRRO.

O INTERESSADO ACOSTOU AOS AUTOS A DOCUMENTAÇÃO ABAIXO:

- REQUERIMENTO PADRONIZADO (Preenchido e Assinado)
- COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TAXA DE EXPEDIENTE
- TERMO DE RESPONSABILIDADE
- MATRÍCULA ATUALIZADA (Certidão com menos de 90 dias) MATRÍCULA No. XX.XXX
- CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE IPTU
- PESSOA FÍSICA (Cópias do RG e CPF) | PESSOA JURÍDICA (Contrato Social)
- ART OU RRT DE PROJETO ARQUITETÔNICO, CÁLCULO ESTRUTURAL, INST. HIDROSSANITÁRIAS E EXECUÇÃO DE OBRA
- 03 JOGOS DO PROJETO ARQUITETÔNICO (Assinaturas, Carimbos do ISS e Etiquetas do CREA dos Responsáveis Técnicos)
- 03 JOGOS DO PROJETO HIDROSSANITÁRIO (Assinaturas, Carimbos do ISS e Etiquetas do CREA dos Responsáveis Técnicos)

OBSERVAÇÕES:

Fortaleza, DIA de MÊS de ANO

X
NOME DO ANALISTA
ANALISTA DE PROJETOS
SEUMA

CÉLULA DE ANÁLISE DE PROJETO
AV. DEP. PAULINO ROCHA, 1343 | CAJAZEIRAS | 60864-311
FORTALEZA/CE

Figura 1 - MODELO DE DESPACHO PARA NORMATIZAÇÃO



1. LOCALIZAÇÃO GEORREFERENCIADA:

O segundo passo da análise de projetos é a conferência da localização do lote a ser utilizado pelo empreendedor com o objetivo de inserir no sistema de informações de controle urbano e para orientar na identificação das potencialidades do imóvel em relação à legislação.

LISTA DE ATIVIDADES DO GEORREFENCIAMENTO:

- Assinar protocolo de recebimento do processo;
- Receber o processo no sistema DATAGED;
- Verificar se os arquivos fornecidos no CD estão compatíveis com a Portaria 44 da SEUMA;
- Caso os arquivos contidos no CD não estejam em conformidade com a Portaria 44, o processo será encaminhado a CEAP, para a mesma notificar o interessado;
- Não havendo nenhum problema com o conteúdo do CD será dada continuidade ao processo;
- Preencher planilha de controle interno (Número e Tipo de Processo).

Concluído o processo de georreferenciamento deve ser feito o cadastro do imóvel no sistema e será indicado o alinhamento e a numeração se for necessário na fase seguinte.



1. ANÁLISE CADASTRAL

Utilizando os dados do lote, o analista informará, sob a ótica da legislação, os dados relacionados ao imóvel, o que segue na lista abaixo.

LISTA DE DADOS INFORMADOS PELO CADASTRO:

- Identificar e informar se o lote pertence a algum loteamento e, se o mesmo é registrado e aprovado;
- Informar as dimensões do terreno baseado na planta de situação, no documento e no loteamento;
- Informar a distância para a rua mais próxima;
- Informar o zoneamento e a fração do lote;
- Informar o nome do logradouro e se existe lei aprovando-o, a largura e a classificação viária;
- Informar sobre a zona aeroportuária e se é necessário apresentar parecer do COMAR.
- Identificar se está localizado próximo a patrimônio histórico ou se é patrimônio tombado municipal estadual e ou federal.
- Informar se está em área desapropriada.

Após o levantamento de todas as informações é preenchido um despacho padrão com os dados cadastrais (figura 2).



FOLHA: xx

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

FICHA DE ANÁLISE

PROCESSO	xxxxx/xxxx				DATA	dd.mm.aaaa	
LOTEAMENTO							
PLANTA DO LOTEAMENTO	ARQUIVO	REGISTRADO	APROVADO	NÃO APROVADO			
NOME_DO_LOTEAMENTO	L ² 15	SIM	—	—			
TERRENO							
ZONA: ZRU 2							
DESCRIÇÃO	COTAS			ÁREAS (m ²)			
PLANTA DE SITUAÇÃO (m)	6,00 x 35,00			0,00			
DOCUMENTO (m)	6,00 x 35,00			0,00			
PLANTA DO LOTEAMENTO (m)	6,00 x 35,00			0,00			
DESCRIÇÃO	PL. DE SITUAÇÃO	DOCUMENTO	PL. DO LOTEAMENTO				
DISTÂNCIA PARA A RUA MAIS PRÓXIMA (m)	0,00	0,00	0,00				
LOGRADOURO(S) PARA O QUAL O TERRENO FAZ FRENTE							
NOME DO LOGRADOURO	LEI Nº	LARGURA	CLASS. VIÁRIA	PROJ. ALARG.			
NOME_DO_LOGRADOURO	S.D.O.	14,00m	LOCAL	—			
RESTRIÇÕES							
ÁREA DE PROTEÇÃO DE AERÓDROMO	AH 6	ALTITUDE	128 m	DESNÍVEL	103m	RAMPA	—
NÍVEL DE ALTITUDE DO TERRENO	20,00m		CARTOGRAFIA		Q-17		
FAIXA DE VISADA DO FAROL	—		ALTITUDE		—		
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PAISAGÍSTICA	—		PATRIMÔNIO HISTÓRICO		—		
RAIO 250 M - ART. 28 LEI 7.987:	—		OUTRAS		—		
TOPOGRAFIA - SONDAGEM							
NOME DA VIA	CAIXA TOTAL	PASSEIOS LIND./OPOS.	CAIXA DE ROLAMENTO	CANTEIRO CENTRAL	PREVISÃO ALARG.	FAIXA ATINGIDA	Nº DADO
NOME_DA_VIA	14,00m	2,50m	9,00m	—	—	—	45
INFRA-ESTRUTURA EXISTENTE	MEIO FIO	PAVIMENTO	E. ELÉTRICA	R. TELEFONE	R. ÁGUA	R. ESGOTO	TV A CABO
	OK	OK	OK	OK	OK	NÃO	NÃO
VISTORIA RELATIVA AO TESTE DE ABSORÇÃO DO SOLO E NÍVEL DO LENÇOL FREÁTICO							
DESCRIÇÃO	VALORES APRESENTADOS			VALORES VISTORIADOS			
TAXA DE ABSORÇÃO	50L/m ² /DIA			45L/m ² /DIA			
NÍVEL DO LENÇOL FREÁTICO	4,20 m			3,50 m			
CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS DO SOLO	ARENOSO SILT. ARGILOSA			ARENOSO SILT. ARGILOSA			
LICENCIAMENTO AMBIENTAL							
NÃO É PASSÍVEL DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL							
OBSERVAÇÕES							

03/12/2013
13:18

X _____
NOME DO ANALISTA
ANALISTA DE PROJETOS | SEUMA

Figura 2 - MODELO DE DESPACHO PARA CADASTRO



1. ANÁLISE DE ADEQUABILIDADE SEGUNDO O COMAR

Para proceder à análise da condição de adequabilidade dos objetos aos gabaritos do PEZPA e PEZPNA, é necessário identificar, para cada objeto, as seguintes informações:

- Endereço;
- Cota do terreno;
- Cota de referência da base do projeto;
- Altura de Projeto (extensão do objeto);
- Altura do SPDA (párraios);
- Superfície limitadora de obstáculos do endereço do objeto;
- Superfície limitadora de obstáculos de auxílio à navegação do endereço do objeto (DVOR, LP-23M, STAR SIRIUS e PAPI);

- Informações sobre a situação de criticidade:
 - i. Maior altitude da base;
 - ii. Maior altitude de topo;
 - iii. Maior proximidade aos auxílios a navegação aérea;
 - iv. Maior proximidade a superfície limitadora de obstáculos à de menor altitude quando em AI;

- Outras informações de contexto de situação de maior proximidade à realidade elegendo-se aquela que atinja o maior nível de criticidade:
 - i. Empreendimento envolvendo mais de um objeto – mais de uma torre;
 - ii. Contorno do objeto - torre(s) - disponível na(s) carta(s) aerofotogramétrica(s) digital(is) dos vôos de 1995/2010;
 - iii. Contorno do objeto - torre(s) - disponível no serviço público do Google Earth, elegendo-se a torre que reunia maior número de aspectos críticos;
 - iv. Portão de acesso;



- Para análise de cada Objeto específico, procedia-se com o roteiro que se segue:
 - i. Confirmação do objeto por meio;
 - ii. Coleta de informações na planta de situação;
 - iii. Localização com o auxílio do serviço público do Google Earth, com a imagem sobreposta da malha cartográfica objetivando determinar a(s) carta(s) aerofotogramétrica(s) digital(is), correspondente(s) ao seu endereço;
 - iv. Usando o software AutoCAD e a Carta do PEZPA digital, sobreponha-se a(s) carta(s) aerofotogramétrica(s) digital(is);
 - v. Localização do Objeto na(s) carta(s) aerofotogramétrica(s) digital(is);
 - vi. Identificação do ponto/nível de referencia do Objeto (altitude da base), na Planta de Situação/Planta do térreo/cortes;
 - vii. Localização e leitura das coordenadas UTM do ponto eleito e seu nível de referencia na(s) carta(s) aerofotogramétrica(s) digital(is), utilizando-se do software AutoCAD;
 - viii. Igualar o nível do ponto de referencia do Objeto, em projeto, ao nível encontrado na cartografia;
 - ix. Coleta da extensão do Objeto (altura de projeto), informado nos Cortes;
 - x. Coleta da extensão de SPDA (altura de paraiaios); informado no Projeto de SPDA/Certificado de Aprovação/Memorial Descritivo do Projeto de SPDA;
 - xi. Para os Objetos situados em Área Intermediária, fez-se a coleta da medida da distancia perpendicular a SUPERFÍCIE LIMITADORA DE OBJETO (AH) de menor altitude mais próxima da SUPERFÍCIE LIMITADORA DE OBJETO de menor altitude, utilizando-se do software AutoCAD;
 - xii. Cálculo da altitude de topo do Objeto (soma dos valores dos itens vii e viii);
 - xiii. Cálculo das altitudes de AOLS, quando em Área Intermediária, obtida pela formula:
$$\text{SUPERFÍCIE LIMITADORA DE OBJETO (de restrição)} = \text{SUPERFÍCIE LIMITADORA DE OBJETO (de menor altitude)} + D_{(\text{distancia para a AOLS de menor altitude})} \times \text{Rampa}_{(A1)}$$
 - xiv. Cálculo das distâncias e altitudes de SUPERFÍCIE LIMITADORA DE OBSTÁCULOS DE AUXÍLIO A NAVEGAÇÃO pelas coordenadas UTM do ponto eleito e das coordenadas UTM dos Auxílios à Navegação;
 - xv. Comparação dos resultados coletados e/ou calculados;
 - xvi. Lançamento e crítica dos resultados, na base de dados.



No caso de resultado negativo como pode ser visto na figura 3 identifica a necessidade de solicitar parecer do COMAR.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente					
FICHA DE ANÁLISE DE PEZPA					
Características do Objeto = PROCESSO nº 1923/2011					
Carta	Cotas de Altitude (m)			Altura de Projeto da Edificação (m)	Altitude da Edificação
	mar	pista	terreno		
J15	0,00	25,00	15,00	78,71	93,71
Ponto de Referencia			Coordenada X		557.222,54
			Coordenada Y		9.583.014,27
Obs:	FOI CONSIDERADO PARA-RAIOS=3,00M				(- 16,71)
Plano de Zona de Proteção Aeroportuária					
Zona	Rampa	Altitudes da AI (nº)		Distancia para Altitude inicial da	Altitude de restrição
		inicial	final		
AH 4	1 / 1	77,00	77,00	0,00	77,00
Plano de Zona de Proteção dos Auxilios a Navegação					
DVOR	Rampa	Altitudes		Distancia para o Auxilio	Altitude de restrição
		inicial	final		
	1 / 25	32,23	232,23	0,00	28,23
Ponto de referencia			Coordenada X		550.281,25
			Coordenada Y		9.583.047,63
LP-23M	Rampa	Altitudes		Distancia para o Auxilio	Altitude de restrição
		inicial	final		
	1 / 20	51,57	301,57	0,00	46,57
Ponto de referencia			Coordenada X		553.311,75
			Coordenada Y		9.583.792,29
STAR 2000	Rampa	Altitudes		Distancia para o Auxilio	Altitude de restrição
		inicial	final		
	1 / 20	51,57	301,57	0,00	46,57
Ponto de referencia			Coordenada X		552.775,37
			Coordenada Y		9.583.639,99
PAPI	Rampa	Altitudes		Distancia para o Auxilio	Altitude de restrição
		inicial	final		
	1 / 50	25,00	205,00	0,00	* NÃO TEM *
Ponto de referencia			Coordenada X		551.106,39
			Coordenada Y		9.582.846,43

Figura 3 - MODELO DE FICHA DE ANÁLISE COMAR



1. ANÁLISE DO PARCELAMENTO DO SOLO

Inicialmente o processo de loteamento deve ser orientado pelo setor responsável pelo planejamento urbano, a COURB, a qual definirá as orientações referentes ao sistema viário (alargamentos e previsão de continuidade), localização das áreas públicas e delimitação das faixas de preservação, etapa de ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA ou solicitação de diretrizes. A aprovação desta fase, exigência legal, conduz à aprovação definitiva do loteamento que pode ser precedida de uma CONSULTA PRÉVIA, ou se cumpridas, na proposta, as diretrizes de planejamento, solicitar a AUTORIZAÇÃO DE INFRAESTRUTURA e após vistoria dessa implantação solicitar a APROVAÇÃO DEFINITIVA. O processo de cada etapa de aprovação do parcelamento do solo será avaliado segundo os procedimentos descritos a seguir.

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA/ SOLICITAÇÃO DE DIRETRIZES

- Recebimento das diretrizes urbanas;
- Ver documentação;
- Determinação de Sistema Viário Básico pela NAUTRAN/COURB (ECT/COURB);
- Determinação dos Índices Urbanos de Ocupação (Legislação ou Operação Consorciada);
- Outro fato que excepcionalmente incida sobre a gleba, tais como faixa “non aedificandi” e outros;
- Verificar se o projeto de drenagem/terraplanagem/pavimentação está aprovado ou apresenta drenagem superficial (seteamento);

APROVAÇÃO DE ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA:

- i. Verificar se a poligonal da gleba confere com a matrícula e atende as restrições emanadas pela COURB;
- ii. Verificar indicação dos confinantes;
- iii. Verificar se atende a diretriz viária, conforme parecer da NALTRAN/COURB (ECT/COURB);
- iv. Verificar a largura de vias (caixa de rolamento e passeios) conforme a destinação e legislação;
- v. Verificar tamanhos de quadras, conforme a destinação e legislação;



- vi. Verificar detalhamento de vias e sutamentos;
- vii. Verificar áreas de Preservação incidente, observando as massas verdes pré-existentes e se existe lote com fundos para a referida área de ZPA;
- viii. Verificar os comprimentos de quadras conforme a destinação e legislação;
- ix. Verificar os percentuais de áreas, conforme a legislação;
- x. Verificar configuração e adequação das áreas públicas;
- xi. Verificar Oferta de Fundos de Terras, conforme a legislação;
- xii. Carimbar e assinar as plantas.

APROVAÇÃO DEFINITIVA

- **AUTORIZAÇÃO DE IMPLANTAÇÃO DE INFRA-ESTRUTURA:**
 - i. Conferir Memorial descritivo que deve estar em conformidade com as plantas e vice-versa e deverá fornecer informações suficientes para emissão de matrícula no Cartório;
 - ii. Verificar se medidas (lineares e de área) e ângulos da poligonal e/ou coordenadas geométricas da gleba conferem com as matrículas;
 - iii. Verificar indicação dos confinantes;
 - iv. Verificar as medidas de largura de vias (medida de caixa de rolamento e medida de passeios) conforme a destinação e legislação, conferem com o Parecer da COURB;
 - v. Verificar detalhamento de vias e sutamentos;
 - vi. Verificar áreas de Preservação incidente, observando as massas verdes pré-existentes e se existe lote com fundos para a referida área de ZPA, conferem com o Parecer da COURB;
 - vii. Verificar os comprimentos de quadras conforme a destinação e legislação;
 - viii. Verificar os percentuais de áreas, conforme a legislação e Parecer da COURB;
 - ix. Verificar Oferta de Fundos de Terras, conforme a legislação e termo de avaliação feita pela SEINF.
 - x. Vistoriar em campo;
 - xi. Aprovar em definitivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

LOTEAMENTO

VISTORIA

IMPLANTAÇÃO DE SISTEMA VIÁRIO
TODO SISTEMA VIÁRIO FOI IMPLANTADO

SIM NÃO
 SIM NÃO

DESCRIÇÃO	OBRA	PROJETO APROVADO
QUAL A LARGURA DO LOCAL		
CALÇADA		
MEIO-FIO		
CAIXA DA VIA		
PAVIMENTAÇÃO		
DIMENSIONAMENTO		

PENDÊNCIAS VERIFICADAS

CONCLUSÃO

FORTALEZA, DIA DE MÊS DE ANO

TECNICO(A) RESPONSÁVEL PELA VISTORIA

CÉLULA DE ANÁLISE DE PROJETO
AV. DEP. PAULINO ROCHA, 1343 | CAJAZEIRAS | 60864-311
FORTALEZA/CE

Figura 4 - FORMULÁRIO DE VISTORIA DE LOTEAMENTO



1. ANÁLISE DO PROJETO DE ARQUITETURA

Os projetos de arquitetura tem uma análise que visa avaliar dados como os listados abaixo:

- Informar a natureza do processo, a zona, a(s) via(s) e a fração do lote;
- Informar o grupo, a atividade, a classe e código da atividade;
- Informar a área do terreno, a área parcial total e a área de construção. Sendo acréscimo e reforma, informar a área existente e a área acrescida;
- Informar de acordo com o PDP (62/2009) a altura da edificação, a taxa de ocupação do subsolo e do térreo, a taxa de permeabilidade e o índice de aproveitamento;
- Informar de acordo com a LUOS (7987/1996), os recuos, as vagas de estacionamento, a rampa de acesso, a circulação interna, o alinhamento e sutamento;
- Informar conforme o Código de Obras e Posturas (5530/1981), as áreas e dimensões mínimas, os vãos de iluminação e ventilação, o pé-direito, as fachadas, a acessibilidade, o térreo, o jirau/mezanino, a laje de segurança, a escada, a escada de segurança, os elevadores, heliponto/sprinklers, o lixo, a central de gás, a piscina, a guarita, o gerador, o vestiário/DML, o salão de uso comum, o playground, os pátios e reentrâncias e as obras complementares;
- Observar se o imóvel é passível de licenciamento;
- Observar se existe projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros (tendo área construída acima de 750m² ou mais de 2 pavimentos);
- Observar se o interessado utilizará o índice de aproveitamento máximo e solicitar o cálculo e o IPTU, para pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

PROCESSO: xxxxx/xxxx

FOLHA: xx

ANÁLISE DE PROJETO DE ARQUITETURA

NATUREZA DO PROCESSO		ASSUNTO	ZONA		ZON
GRUPO	GRUPO	CLASSE	XX	VIAS	CLASSIFICAÇÃO
ATIVIDADE	ATIVIDADE	FRAÇÃO DO LOTE			0
No. DE UNIDADES		CÓD. DA ATIVIDADE	ÁREA DO TERRENO	ÁREA PARCIAL TOTAL	
01 UNIDADE COM 93,14m ²		XX.XX.XX	0,00	0,00	
		ÁREA CONSTRUÇÃO	ÁREA EXISTENTE	ÁREA ÁCRESCIDA	
		0,00	-	-	
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO					
ITENS		PERMITIDO	PROPOSTO	OBS. (Nº)	
NÚMERO DE UNIDADES		#DIV/0!	0	-	
NÚMERO DE PAVIMENTOS		5	0	-	
ALTURA DA EDIFICAÇÃO (m)		15,00	0,00	-	
RECUSO	FRENTE (m)	0,00	0,00	-	
	LATERAL (m)	-	-	-	
	FUNDO (m)	0,00	0,00	-	
	CIRCULAÇÃO-ESCALADA (m)	-	-	-	
	ENTRE BLOCOS (m)	-	-	-	
	SUBSOLO (FRENTE/LATERAL/FUNDO) (m)	-	-	-	
TAXA DE OCUPAÇÃO SUBSOLO		0,00%	0,00%	-	
TAXA DE OCUPAÇÃO TERREO		0,00%	0,00%	-	
TAXA DE PERMEABILIDADE		0,00%	0,00%	-	
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		1,00	0,00	-	
VAGAS DE ESTACIONAMENTO		01 VAGA P/ UNIDADE	0	-	
RAMPA DE ACESSO CIRCULAÇÃO INTERNA		-	-	-	
ALINHAMENTO SUTAMENTO		-	-	-	
CÓDIGO DE OBRAS E POSTURAS					
ITENS		PROPOSTO	OBS. (Nº)		
ÁREAS E DIMENSÕES MÍNIMAS		ADEQUADO	-		
VÃOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO		INADEQUADO	-		
PÉ-DIREITO		-	-		
FACHADAS		-	-		
ACESSIBILIDADE (PPDF)		-	-		
TÉRREO		-	-		
JIRAU MEZANINO		-	-		
LAJE DE SEGURANÇA		-	-		
ESCALADA		-	-		
ESCALADA DE SEGURANÇA		-	-		
ELEVADORES		-	-		
HELIPONTO SPINKLERS		-	-		
LIXO		-	-		
CENTRAL DE GÁS		-	-		
CAIXA DA EBCT		-	-		
PISCINA		-	-		
GUARITA		-	-		
GERADOR		-	-		
VESTIÁRIO DML		-	-		
SALÃO DE USO COMUM		-	-		
PLAYGROUND		-	-		
PÁTIOS E REENTRANCIAS		-	-		
OBRAS COMPLEMENTARES		-	-		
OBSERVAÇÕES					

03/12/2013
16:38

x

NOME DO ANALISTA
ANALISTA DE PROJETOS | SEUMA

Figura 5 - MODELO DE FICHA DE ANÁLISE DO PROJETO ARQUITETÔNICO
No caso de um processo precisar de vistoria o formulário a ser utilizado é o apresentado na figura 6.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

VISTORIA ARQUITETÔNICA

VISTORIA DA OBRA | TÉRREO

NUMERO DE PAVIMENTOS CONFEREM COM O PROJETO APROVADO SIM NÃO
PLACAS DE DENOMINAÇÃO DE VIAS AFIXADAS (EDIFICAÇÃO DE ESQUINA) SIM NÃO
PASSEIOS REGULARES, ATENDEM ACESSIBILIDADE SIM NÃO
LIXEIRA EXECUTADA REGULARMENTE ESTÁ REVESTIDA SIM NÃO
ESTACIONAMENTO MANTEM A CONTINUIDADE DO PASSEIO SIM NÃO
VAGAS DE GARAGENS DESMARCADAS SIM NÃO

DESCRIÇÃO	OBRA	PROJETO APROVADO
PASSEIO FRONTAL		
PASSEIO LATERAL		
RECUO DE FRENTE		
RECUO DE FUNDO		
RECUO LATERAL LESTE		
RECUO LATERAL OESTE		
TERRENO		
ÍNDICE DE PERMEABILIDADE		

VISTORIA DA OBRA | SUBSOLO

RAMPA DE ACESSO DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO SIM NÃO
ELEVADORES ESTÃO FUNCIONANDO SIM NÃO
GRUPO GERADOR INSTALADO SIM NÃO
VAGAS DE GARAGENS DEMARCADAS SIM NÃO

DESCRIÇÃO	OBRA	PROJETO APROVADO
RECUO DE FRENTE		
RECUO DE FUNDO		
RECUO LATERAL LESTE		
RECUO LATERAL OESTE		

VISTORIA DA OBRA | DEMAIS PAVIMENTOS E COBERTA

FOI EXECUTADA ANTECÂMARA DA ESCADA SIM NÃO
EXAUSTÃO DA ANTECÂMARA EXECUTADA SIM NÃO
POÇO DA ANTECÂMARA ABERTO NA COBERTA SIM NÃO
EXECUTADA COBERTA SIM NÃO
EXECUTADA CASA DE MAQUINAS SIM NÃO

ÁREA DE ACRÉSCIMO

PENDÊNCIAS VERIFICADAS

CONCLUSÃO

FORTALEZA, DIA DE MÊS DE ANO

TÉCNICO(A) RESPONSÁVEL PELA VISTORIA

CÉLULA DE ANÁLISE DE PROJETO
AV. DEP. PAULINO ROCHA, 1343 | CAJAZEIRAS | 60864-311
FORTALEZA/CE

Figura 6 - FORMULÁRIO DE VISTORIA



1. HIDROSSANITÁRIO

Após analisado o projeto Arquitetônico é avaliado o projeto de instalações hidrossanitário e são identificados os seguintes itens:

- Conferir os Memoriais;
- Conferir a Absorção do Terreno;
- Conferir o Nível do Lençol Freático;
- Conferir as Instalações Sanitárias, bem como o destino final do esgoto (fossa, sumidouro, rede de esgoto);
- Observar, caso exista, a existência de complementação indireta de permeabilidade.

2. ANÁLISE DA SONDAGEM

Para os projetos que tenham Estação de Tratamento de Esgoto é necessário avaliar a absorção do terreno se tiver vala de infiltração e são analisados os seguintes dados:

- Informar a Taxa de Absorção do Solo;
- Informar o Nível do Lençol Freático;
- Informar as características geotécnicas do Solo.

3. CONCLUSÃO DO PROCESSO

Ao ser tudo liberado o processo ainda precisa de ações administrativas de taxa, após o pagamento dessa taxa o processo retorna a CEAP para proceder a aprovação do projeto que consiste em carimbar todas as pranchas de arquitetura e as devidas assinaturas ou se o processo requerer o alvará de construção terá que ser emitido, depois de liberado no sistema da PMF a emissão de alvará de construção ver figura) e depois proceder com as devidas assinaturas.

O manual da SEUMA tem mais detalhes de todos os tipos de processos e seus devidos fluxos a serem consultado no site da secretaria.



10 - TABELA 01 – ASPECTOS APRESENTADOS EM PROJETOS QUE TEM GERADO AS PRINCIPAIS NOTIFICAÇÕES NOS PROJETOS PROTOCOLADOS.

CÓDIGO DE OBRAS E POSTURAS DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA	
Divergência de dimensões de vias e passeios	
Distância para a esquina	
Cálculo da escada	Art. 75
Iluminação e ventilação natural	anexo 1 – tabela 1
Dimensões mínimas de ambientes, assim com círculo inscrito mínimo;	anexo 1 – tabela 1
Recuo lateral para edificações que tenham aberturas perpendiculares(0.75m) e paralelas (1.50m) ao muro do vizinho	Código Civil brasileiro
Distância entre rebaixo do meio fio	Art 404 / Item VIII
Abertura de portões para o passeio	Art 613 / § 6º
Poços (pátios fechados) – Permanência prolongada	Art 122
Poços (pátios fechados) – Permanência transitória	Art.123
Reentrâncias	Art 129
Altura da verga dos vãos de iluminação/ventilação	Art 137 – Item IV
Recuos das piscinas	Art 165
Rampas em curvas – (Raios)	Art 413 / Parágrafo 1º / Item II
Acesso de veículos (distância para esquina)	Art 404 / Item II
Rampas de acessos aos Pavimentos	Art 413 / Parágrafo 1º / Item III
Rampas para mais de 60 veículos	Art 413 / Parágrafo 1º / Item 1
Elevadores – Alturas exigidas para elevadores)	Art.205 / Parágrafo 1º
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	
Rampa de acesso a menos de 3.00m de recuo	Art 239 da LUOS 7987/96
A vaga de estacionamento ocupando o recuo de frente, assim como proibição da área para permeabilidade	Art 237 da Lei Nº 7987/96
Duas atividades distintas no mesmo lote	Art 1- 9
Atividade para mais de uma via (acesso a via de menor porte)	Art. 29;
Para ser considerado como Lajes do térreo, observar	Art.58



Para o cálculo do Recuo médio nas edificações,	considerar o Art 60 e o parecer da PGM
Árvores nos estacionamentos	Art 238
Uso de estacionamento até o 4º pavimento	Art 240
Adequação das atividades por zona e via	anexo 7, 8 e 9
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – LEI Nº 62/2009	
Torna a ZEIS 3 sem eficácia	Art 138
Cálculo das áreas computáveis para o Índice de Aproveitamento	Art 189
Cálculo da altura máxima das edificações	Art 191
Tipos de pisos para cálculo da taxa de permeabilidade	Art 192
Exigência de RIST para condomínios com mais de 300 unidades	Art 197
Condomínios multifamiliares: verticais, horizontais e de casa	Art 201 / 202 e Complementado pela Lei 101/2011
Cálculo da contra partida financeira da Outorga Onerosa do direito de construir	Art 220