



**Prefeitura de  
Fortaleza**

Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

# LEGISLAÇÃO URBANA-AMBIENTAL

## DÚVIDAS FREQUENTES

---

**Lei do Parcelamento  
Uso e Ocupação do Solo - LPUOS  
n° 236/2017**

---

Quando houver necessidade de ajustar a largura da calçada, a área do terreno não mudará para efeito de cálculo do índice de aproveitamento? Os recuos serão contados a partir do alinhamento existente do terreno?


## ▶ NORMAS DO LOTEAMENTO CALÇADAS E INDÍCE DE APROVEITAMENTO

**Resposta: Sim! Em área parcelada, para efeito de índice de aproveitamento, o ajuste do alinhamento da calçada não contará. Os recuos serão contados a partir do alinhamento existente do terreno, sem o ajuste da calçada.**

**“Art. 26.** As áreas destinadas ao sistema viário serão projetadas obedecendo ao disposto no **Anexo 3.2**, às diretrizes do planejamento e às seguintes disposições:


§ 3º Em áreas de ocupação consolidada, em que as calçadas não atendam ao disposto nos anexos 3.2 e 3.3 desta Lei, dos recuos exigidos para os lotes lindeiros à via pública será deduzida e incorporada à calçada uma faixa de terreno suficiente para atingir a largura mínima exigida.

§ 5º As deduções decorrentes do parágrafo 3º deste artigo não serão reduzidas da área do terreno para efeito do cálculo do índice de Aproveitamento (I.A.) e não alterarão o alinhamento para fins de cálculo do recuo.”



O Art. 50 fala sobre desdobro dos lotes que tenham profundidade inferior a definida da Zona, tem como exemplificar melhor esse assunto?

---



## ▶ DESDOBRO DE LOTES


---

**Art. 50.** O desdobro dos lotes que tenham profundidade inferior à definida para a Zona, só poderá ocorrer se atendida a área mínima do lote, tal como definida para a respectiva Zona.

**Parágrafo único.** Do desdobro, cuja situação é definida neste artigo, não poderá resultar redução na profundidade do lote original.

**Explicação:** Aplicável em imóveis que apresentem dimensões de profundidade inferior à exigida pela legislação atual para a zona em que está inserido, mas que atendem a área mínima do lote.

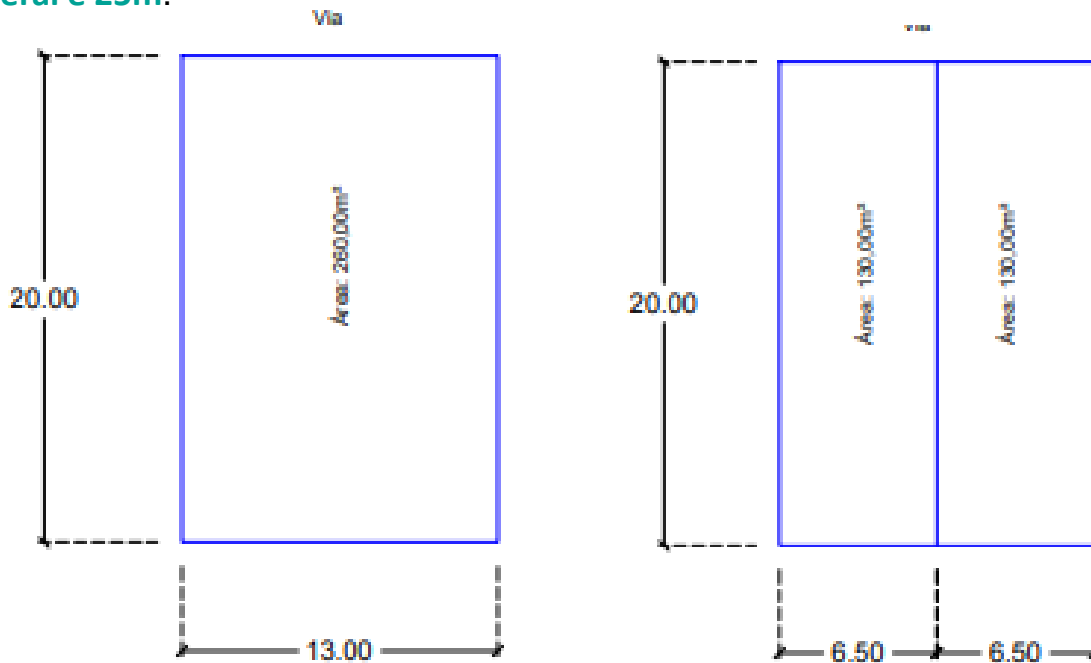
Geralmente esses terrenos são oriundos de desapropriação parcial ou de projeto de parcelamento aprovados com características específicas (conjuntos habitacionais, reassentamentos populares).



---

## ▶ EXEMPLO DE DESDOBRO DE LOTES

Exemplo: Lote com 13mx20m, que poderia ser desmembrado em dois lotes com 6.5mx20m, com área de 130m<sup>2</sup> cada, mantendo-se a profundidade original de 20m, mesmo que não atendida a da zona, que em geral é 25m.



Situação Original do Lote


Situação Desmembrada

Exemplo de aplicação: Loteamento de Conj. Habitacional e/ou lotes que sofrem desapropriações.

Testada Mínima: 5,00m


Profundidade Mínima: 25,00m

Área Mínima: 125,00 m<sup>2</sup>



**O Art. 51 fala sobre desdobro dos lotes que tenham testada inferior à definida da Zona, tem como exemplificar melhor esse assunto?**

---





## ▶ DESDOBRO DE LOTES

---

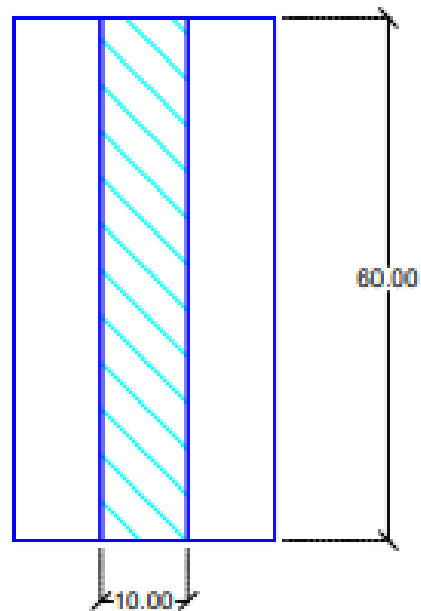
**Art. 51.** O desdobro dos lotes que tenham testada inferior à definida para a Zona, só poderá ocorrer se atendida a área mínima do lote, tal como definida para a respectiva Zona.

Parágrafo único. Do desdobro, cuja situação é definida neste artigo, não poderá resultar redução na testada do lote original.



## ▶ EXEMPLO DE DESDOBRO DE LOTES

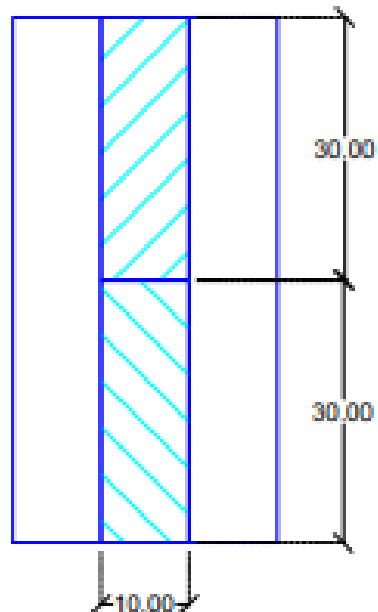
Via existente



Via existente

Situação Original do Lote

Via existente



Via existente

Situação Desmembrada

Dados da Zona (Exemplo ZRA)

Testada Mínima: 12,00m

Profundidade Mínima: 25,00m

Área Mínima: 300,00 m<sup>2</sup>

Testada do lote desmembrado:

10,00 m

Se o fracionamento de lotes é isento de doação de área o que o parágrafo 3º que se refere ao cálculo do percentual de área destinada ao uso público do art. 56 está se referindo?

# DOAÇÃO DO TERRENO NO MOMENTO DO FRACIONAMENTO

**Resposta: As doações devem ocorrer no momento do parcelamento do terreno. No parcelamento, as doações serão relacionadas com o terreno antes do fracionamento.**

**Aguardando posicionamento da PGM**

**“Art. 56.** O Fracionamento consiste na divisão ou partilha, amigável ou judicial, de terrenos ou glebas, sem objetivo de urbanização, constituindo novos terrenos ou glebas com matrículas distintas, desde que não implique na alteração do traçado das vias do sistema viário existente ou projetado, nem cause prejuízo aos equipamentos públicos urbanos comunitários ou aos padrões e diretrizes urbanísticos vigorantes na Zona onde se situa a unidade territorial, notadamente nas hipóteses de:

- I - dissolução da sociedade conjugal;
- II - sucessão *causa mortis*;
- III - dissolução de sociedade ou associações;
- IV - extinção de condomínio.

...

§ 3º Deve ser considerado para fins de cálculo do percentual de área destinada ao uso público, o tamanho do terreno ou da gleba antes do fracionamento.”

**Sendo a atividade adequada à ZEDUS, porém inadequada à via, sabe-se que a sua implantação é admitida com as normas e recuos da classificação da via imediatamente superior. Posso utilizar as normas e recuos da via comercial, mesmo que essa classificação viária não exista nessa zona?**

## ▶ ADEQUABILIDADE EM ZONAS ESPECIAIS

**Resposta : SIM!**

**De acordo com o Art. 65 da LPUOS, nº 236/2017:**

“**Art. 65** - Quando a atividade for adequada em ZEDUS, Zona da Orla I, II, III, IV, VI e VII, ZRA e ZIA, porém inadequada à via, deverão ser observados as normas e recuos estabelecidos para a via com classificação imediatamente superior, a qual possua adequabilidade, conforme Anexo 8.

**Parágrafo único.** Sendo a atividade adequada às Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), Zona da Orla (ZO) - Trechos I, II, III, IV, VI e VII -, Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) e Zona de Interesse Ambiental (ZIA), contudo inadequada à via, a implantação será admitida, desde que observados os recuos e normas estabelecidos para a via com **classificação funcional imediatamente superior, que tenha adequação**, em conformidade com o Anexo 8 desta Lei.”

**VER PARECER NORMATIVO Nº 37 NO CANAL URBANISMO E MEIO AMBIENTE:**

[https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/parecer\\_normativo/parecer\\_normativo\\_37\\_B.pdf](https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/parecer_normativo/parecer_normativo_37_B.pdf)

## ▶ ADEQUABILIDADE EM ZONAS ESPECIAIS


**EXEMPLO:** Comércio Atacadista, classe 01, com atividade adequada na tabela da ZEDUS Seis Bocas, porém inadequado a Via Local.

Deve seguir a classificação da Via Superior Adequada, nesse caso a classe 01 da Via Comercial, tendo que seguir os recuos de frente, lateral e fundo da Via Comercial e suas normas.

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

**TABELA 8.3 - GRUPO COMERCIAL - SUBGRUPO COMÉRCIO ATACADISTA E DEPÓSITOS - CA**


CLASSE	VIA EXPRESSA					VIA ARTERIAL I					VIA ARTERIAL II					VIA COLETORA					VIA COMERCIAL					VIA LOCAL				
	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2					
		FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD		FT	LT	FD		
1	A	10	3	3	4	A	10	3	3	4	A	10	3	3	4	A	10	3	3	4	P	5	3	3	4 / 8	I	-	-	-	8 / 16
2	A	10	5	5	4	A	10	5	5	4	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16
PGV1	A	10	10	10	4 / 7	A	10	10	10	4 / 7	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16
PGV2	A	10	10	10	4 / 7	A	10	10	10	4 / 7	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16
PGV3	A	10	10	10	4 / 7	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16



---

**Tenho uma edificação com mais de uma frente,  
a localização do acesso de veículos pode  
ocorrer em qualquer uma das vias? Ou deve ser  
pela via de menor fluxo?**

---





## LOCALIZAÇÃO DA ENTRADA DA EDIFICAÇÃO


**Resposta : TEM QUE SER CONSULTADO A AMC NOS CASOS DE PGV.**

**De acordo com o Art. 72 da LPUOS, nº 236/2017:**

**“Art. 72.** Quando um empreendimento se situar em terreno voltado para mais de uma via, a sua implantação deverá ser adequada a pelo menos uma das vias e deverá observar as seguintes condições:


- I - atender ao disposto no Anexo 8 relativo a recuos e normas para todas as atividades do empreendimento incidente em cada via limítrofe ao terreno;
- II - se o empreendimento for inadequado a alguma via da qual o terreno é limítrofe, se aplicam o disposto no Anexo 8, relativo a recuos e normas incidentes na via com maiores exigências;
- III - os acessos de entradas e saídas de veículos do empreendimento devem localizar-se **preferencialmente** na via de menor classificação funcional.

**Parágrafo único:** A adequação do inciso III fica condicionada a apresentação de prévio estudo a ser realizado pela Prefeitura de Fortaleza, no qual seja dada oportunidade ao particular para se pronunciar, devendo ser demonstrado o efetivo impacto no trânsito da região de modo a prejudicar de forma permanente o regular deslocamento do tráfego.”



**Se a edificação for um uso misto de hospedagem com outro uso, ela ainda poderá encostar os dois primeiros pavimentos nas laterais?**

---



# ▶ Hospedagem e os recuos

**Resposta: Sim, se a atividade de maior impacto for hospedagem, os dois primeiros pavimentos podem encostar.**

**De acordo com o Art. 74 da LPUOS nº 236/2017, quando o empreendimento for destinado ao funcionamento de várias atividades não residenciais no mesmo lote, sua implantação será admitida se atender o que se segue:**

**“ART. 74 - ...**

**III - ...**

**c) os parâmetros urbanos de ocupação, normas, incentivos e restrições que incidirão sobre cada edificação do empreendimento são os relativos à classe da atividade que maior impacto causar ao meio urbano;”**

**...**



# ▶ Hospedagem e os recuos


---

Deve ser considerada como atividade que causa maior impacto ao meio urbano, aquela para a qual forem exigidos maiores recuos, maior número de vagas de estacionamento ou a apresentação de estudos complementares (RIST, EIV, etc.), conforme estabelecido no Parecer Normativo nº 37.

**VER PARECER NORMATIVO N° 37 NO CANAL URBANISMO E MEIO AMBIENTE:**

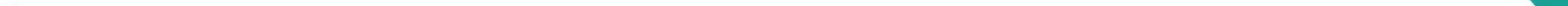
**[https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/parecer\\_normativo/parecer\\_normativo\\_37\\_B.pdf](https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/parecer_normativo/parecer_normativo_37_B.pdf)**

---





**A área das vagas de estacionamentos pode ser considerada ÁREA PERMEÁVEL?**



## ▶ PERMEABILIDADE NA ÁREA DE VAGAS DE VEÍCULOS

---


**Resposta : SIM! DEPENDENDO DO TIPO DE PAVIMENTAÇÃO, A ÁREA DO ESTACIONAMENTO É CONSIDERADA ÁREA PERMEÁVEL.**

**De acordo com a LPUOS n° 236/2017, no cálculo da Taxa de Permeabilidade deverá ser observado:**

**“Art. 86. ...**

**§ 4º Nos casos de vagas descobertas para veículos, o espaço ocupado pela vaga será considerado permeável de acordo com a taxa de permeabilidade do material utilizado na vaga correspondente.”**

---



# ▶ PERMEABILIDADE NA ÁREA DE VAGAS DE VEÍCULOS

## TIPOS DE PAVIMENTOS E PERMEABILIDADE

### “Art. 86:..

I - Para as diferentes formas de pavimentação, ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de permeabilidade:

- a) pavimento asfáltico, betuminoso, cimentado e/ou recoberto de ladrilhos, pedras polidas ou cerâmicas sem juntas: impermeável;
- b) piso industrial de concreto ou em placas de concreto contínuo, apenas com juntas de dilatação: permeabilidade de 5%;
- c) piso em tijolos cerâmicos: permeabilidade de 15%;
- d) piso em pedra portuguesa ou similar: permeabilidade de 20%;
- e) piso em paralelepípedo: permeabilidade de 20%;
- f) piso intertravado de concreto ou similar: permeabilidade de 25%;
- g) piso em pedra tosca irregular: permeabilidade de 35%;
- h) piso “verde” em blocos de concreto com vazaduras: permeabilidade de 60%;
- i) piso em grama: permeabilidade de 100%;
- j) piso em brita solta, cascalhos ou terra batida: permeabilidade de 100%.”



---

# Qual é o nível máximo do pavimento térreo?





# ▶ NÍVEL DO PAVIMENTO TÉRREO


---

**Resposta : O NÍVEL MÁXIMO DO PAVIMENTO TÉRREO É 1,00M EM RELAÇÃO AO PASSEIO.**

**Definição de Pavimento térreo, de acordo com a LPUOS n° 236/2017:**

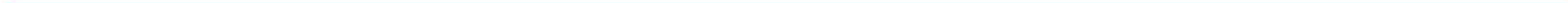
“É o pavimento definido pelo projeto, cujo piso não fique acima de 1,00m (um metro) em relação ao ponto médio do(s) passeio(s) do(s) logradouro(s) que lhe(s) sejam lindeiro(s).”

---





**Se o nível máximo do pavimento térreo é 1,00m,  
como o subsolo pode aflorar 1,50m?**



## ► NIVEL DO PAVIMENTO TÉRREO

---

**Resposta :** Nos terrenos com desnível acentuado, caso o subsolo aflore em mais de 1,50m, o mesmo será considerado para o gabarito.

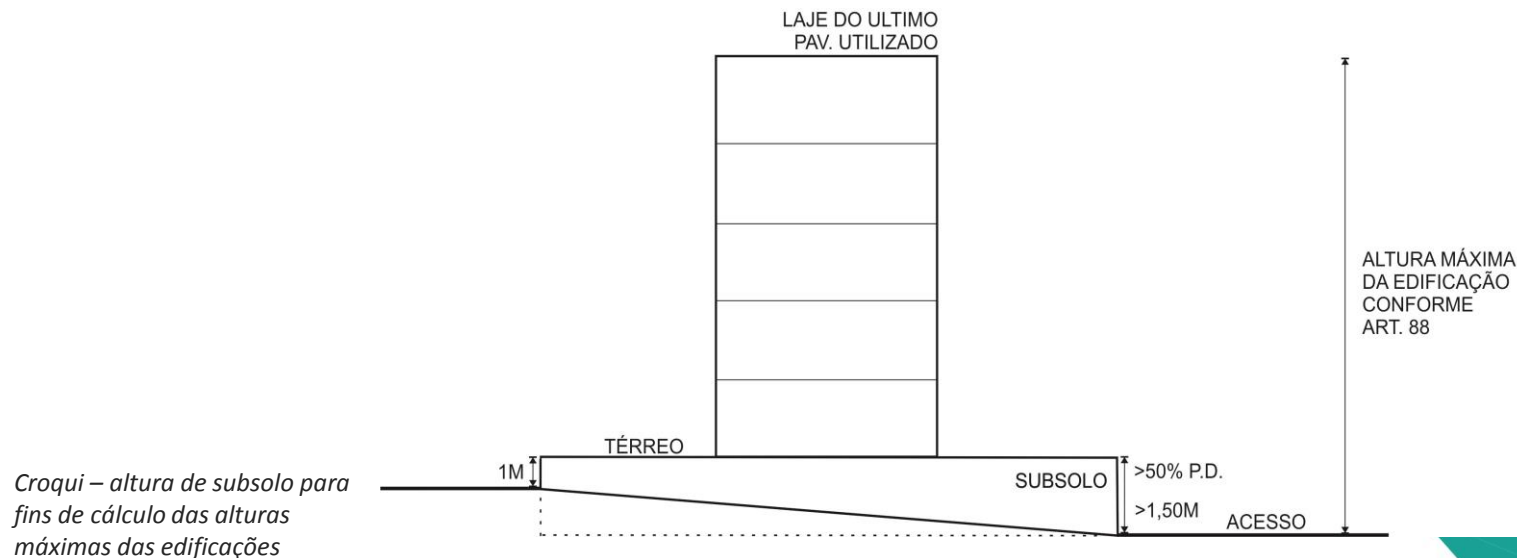
**De acordo com a LPUOS, Art. 88, § 2º:**

“§ 2º A altura do subsolo não será computada para fins de cálculo das alturas máximas das edificações especificadas no Anexo 4, desde que não ultrapasse o nível do solo em 50% de seu pé direito, respeitando o máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) medido do nível médio da calçada, por onde existe acesso.”



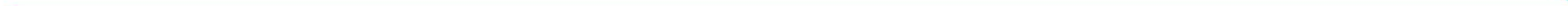
# ▶ ALTURA DO PAVIMENTO TÉRREO E SUBSOLO PARA CÁLCULO DA EDIFICAÇÃO

Entende-se que, nos terrenos inclinados, onde o subsolo ultrapasse o nível médio do passeio em mais de 1,50m ou em 50 % de seu pé direito por onde existe o acesso (conforme definição do Anexo 1), sua altura será computada para fins de cálculo da altura máxima da edificação, conforme a figura abaixo;





**Como posso utilizar a permeabilidade complementar nos projetos?**



# PERMEABILIDADE COMPLEMENTAR

**Resposta: A TAXA DE PERMEABILIDADE PODERÁ SER REDUZIDA A 20%, DESDE QUE O RESTANTE SEJA REALIZADA ATRAVÉS DE PERMEABILIDADE COMPLEMENTAR (REPRESENTAR EM PLANTA E NO QUADRO DE ÁREAS).**

**De acordo com a LPUOS nº 236/2017, no cálculo da Taxa de Permeabilidade deverá ser observado:**

**“Art. 87.** 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 desta Lei 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.”



# O que é área de construção computável?



# ▶ ÁREA DE CONSTRUÇÃO COMPUTÁVEL

**Resposta: É A ÁREA CONSTRUIDA DA EDIFICAÇÃO UTILIZADA NO CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO E DEPENDERÁ DO USO.**

**De acordo com a LPUOS nº 236/2017, a área de construção computável para o cálculo do índice de aproveitamento será calculada de acordo com o uso da edificação:**

“Art. 89. A área de construção computável no cálculo do índice de aproveitamento é calculada de acordo com os seguintes usos:

I - 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 (um metro e cinco centímetros) e as áreas destinadas a estacionamento;

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

III - 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.”





---

**OS 4 PRIMEIROS PAVIMENTOS PODEM TER  
RECUOS MÍNIMOS QUANDO ESTES FOREM  
DESTINADOS A ESTACIONAMENTO?**

---



**Resposta: SIM! QUANDO O USO DOS 4 PRIMEIROS PAVIMENTOS FOR DESTINADO A ESTACIONAMENTO, OS RECUOS PODEM SER O MÍNIMO DESDE QUE SE FAÇA USO DA FACHADA VERDE NAS SUPERFÍCIES DE FACHADA VOLTADA PARA AS VIAS.**

**De acordo com o Art. 91 da LPUOS nº 236/2017**

**“ART. 91- ...**

§ 1º Nas edificações com mais de quatro pavimentos, aplica-se, até o quarto pavimento, o disposto no inciso I do *caput* deste artigo, desde que atendidas as seguintes exigências:

I - quando o uso nos 4 (quatro) primeiros pavimentos for destinado a estacionamento, deverá atender cumulativamente:

- a) no mínimo 70% (setenta por cento) da superfície da fachada voltada para as vias se caracterize como Fachada Verde, conforme definido no **Anexo 1** desta Lei;
- b) que a vedação no limite do lote não impeça a visualização da Fachada Verde a partir do passeio lindeiro.”

**QUANDO OS 4 PRIMEIROS PAVIMENTOS DO EMPREENDIMENTO NÃO FOR DESTINADO A ESTACIONAMENTOS, POSSO USAR OS RECUOS MÍNIMOS? COM QUAL CONDIÇÃO?**

# RECUOS MÍNIMOS

**Resposta: SIM! NESTE CASO, OS RECUOS FRONTAIS DEVERÃO SER INCORPORADOS AO PASSEIO E NÃO PODERÃO RECEBER NENHUM TIPO DE VEDAÇÃO EM RELAÇÃO AS VIAS.**

**De acordo com o Art. 91 da LPUOS nº 236/2017**

**“ART. 91- ...**

II - quando o uso nos quatro primeiros pavimentos não for destinado a estacionamento, os recuos frontais deverão ser incorporados aos respectivos passeios e não poderão receber nenhum tipo de limite ou vedação em relação às vias.”



**Quais são os recuos de uma edificação de até 4 pavimentos?**



# ▶ RECUOS EM EDIFICAÇÕES DE ATÉ 4 PAVIMENTOS

---


**Resposta: OS RECUOS DE UMA EDIFICAÇÃO ESTÃO DEFINIDOS NO ANEXO 8.**

**De acordo com o Art. 91 da LPUOS nº 236/2017 os recuos para edificações que possuem até quatro pavimentos:**

“Art. 91. A ocupação dos terrenos deverá respeitar as seguintes normas:

I - nas edificações que possuam até quatro pavimentos, as medidas de todos os recuos serão as estabelecidas no Anexo 8 desta Lei;”

---



# ▶ RECUOS EM EDIFICAÇÕES DE ATÉ 4 PAVIMENTOS

Cada grupo possui uma tabela no anexo 8 com os recuos de acordo com a sua classe e com a classificação viária da via a qual a atividade faz frente.

**EXEMPLO:** Uma atividade do subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos de 2 pavimentos, classe 02, em Via Arterial I, os seus recuos serão os definidos no Anexo 8 – Tabela 8.5, sendo aplicado os recuos de frente, lateral e fundo de 10m, 5m e 5m.

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

**TABELA 8.5 - GRUPO COMERCIAL - SUBGRUPO COMÉRCIO E SERVIÇOS MÚLTIPLOS - CSM**

CLASSE	VIA EXPRESSA					VIA ARTERIAL I					VIA ARTERIAL II					VIA COLETORA					VIA COMERCIAL					VIA LOCAL				
	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2					
		FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD		FT	LT	FD		
1	A	7	3	3	3	A	7	3	3	2	A	7	3	3	2	A	7	3	3	3	A	7	3	3	2					
2	A	10	5	5	3/4	A	10	5	5	2/4	A	10	5	5	2/4	A	7	3	3	3/4	I	-	-	-	16					
PGV1	A	10	10	10	4/5/6/7	A	10	10	10	4/5/6/7	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	A	10	5	5	3/4/5/6/7	I	-	-	-	16
PGV2	A	10	10	10	4/5/6/7	A	10	10	10	4/5/6/7	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	A	10	5	5	3/4/5/6/7	I	-	-	-	16
PGV3	A	10	10	10	4/5/6/7	A	10	10	10	4/5/6/7	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	A	10	5	5	3/4/5/6/7	I	-	-	-	16



---

**Quais são os recuos de uma edificação com mais de 4 pavimentos?**





# ▶ RECUOS DAS EDIFICAÇÕES COM MAIS DE 4 PAVIMENTOS

**Resposta: RECUOS ESTABELECIDOS NO ANEXO 8 COM O ACRÉSCIMO DA VERTICALIZAÇÃO.**

**De acordo com o Art. 91 da LPUOS nº 236/2017 os recuos para edificações que possuem mais de quatro pavimentos são calculados da seguinte forma:**

**“ART. 91- ...**

*II - 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 25cm (vinte e cinco centímetros) por pavimento, devendo o recuo resultante ser aplicado a todos os pavimentos da edificação, a partir do térreo, portanto:*

***Recuo resultante = [recuo estabelecido no Anexo 8 + (número de pavimentos contados a partir do quinto x 25 cm): Recuo da edificação***

...

*§2º Na aplicação das normas estabelecidas neste artigo, deverá ser respeitada a altura máxima de 13,00 para o piso do quarto pavimento;*

*§3º Na aplicação das normas estabelecidas neste artigo, o limite máximo do pé direito de cada pavimento é de 3,00m.”*

# ▶ RECUOS DAS EDIFICAÇÕES COM MAIS DE 4 PAVIMENTOS

---


Para fins de cálculo do recuo decorrente da verticalização, o Parecer Normativo nº 37 estabelece que devem ser adotados os recuos mínimos do subgrupo em função da via em que a edificação se encontra.

As atividades do subgrupo Residencial devem seguir os recuos mínimos estabelecidos no Anexo 8 – Tabela 8.1 da LPUOS nº 236/2017.

**VER PARECER NORMATIVO Nº 37 NO CANAL URBANISMO E MEIO AMBIENTE:**

**[https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/parecer\\_normativo/parecer\\_normativo\\_37\\_B.pdf](https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/parecer_normativo/parecer_normativo_37_B.pdf)**

---



# EXEMPLO DE COMO CALCULAR OS RECUOS DE EDIFICAÇÕES DO SUBGRUPO RESIDENCIAL

## PARA EDIFICAÇÕES COM PÉS-DIREITOS ATÉ 3,00m

**EXEMPLO 01 : Edifício Multifamiliar, classe 02, Localizado em Via Arterial I, com 24 Pavimentos ao todo.**

- As atividades do subgrupo Residencial devem seguir os recuos estabelecidos para a classe do subgrupo de uso em função da via;
- Os recuos para edificação de edifício multifamiliar, independentemente da sua classificação viária são:  
Recuos mínimos: **Frente: 5,00m, Lateral e fundo : 3,00m**
- Nº de pavimentos acima do 4º pav.: 20 Pavimentos (Pés-direitos 2,80m)
- Cálculo do recuo:  $20 (\text{Pav}) \times 0,25 = 5,00\text{m}$

**Afastamento frontal:**  $5,00\text{m} + (20 \times 0,25) = 10,00\text{m}$  de recuo.

**Afastamento Lateral e fundos:**  $3,00\text{m} + (20 \times 0,25) = 8,00\text{m}$  de recuo.

# EXEMPLO DE COMO CALCULAR OS RECUOS DE EDIFICAÇÕES DOS DEMAIS GRUPOS

## PARA EDIFICAÇÕES COM PÉS-DIREITOS ATÉ 3,00m

**EXEMPLO 02 : Atividade do grupo Comércio e Serviços Múltiplos, Classe 02, em Via Arterial I.**

- Conforme definido no Parecer Normativo nº 37, deve ser adotado os recuos de menor porte em função da via para o cálculo do acréscimo de recuo decorrente da verticalização;
- Conforme a tabela 8.5 os menores recuos do grupo CSM são: **Recuos de Frente 7,00m, Lateral e Fundo: 3,00m**
- Nº de pavimentos acima do 4º pav.: 18 Pavimentos (Pés-direitos 3,20m)
- Cálculo do recuo:  $(18 \times 3,20/3,00) \times 0,25 = 4,80\text{m}$

**Afastamento frontal:** 7,00m + 4,80= **11,80m** de recuo.

**Afastamento Lateral e fundos:** 3,00m + 4,80= **7,80m** de recuo.

**Tabela 8.5 – CSM - LPUOS**

CLASSE	VIA ARTERIAL I				
	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2
		FT	LT	FD	
1	A	7	3	3	2
2	A	10	5	5	2 / 4
PGV1	A	10	10	10	4 / 5 / 6 / 7
PGV2	A	10	10	10	4 / 5 / 6 / 7
PGV3	A	10	10	10	4 / 5 / 6 / 7

# ▶ RECUOS DAS EDIFICAÇÕES COM MAIS DE 4 PAVIMENTOS

---

No caso onde os recuos resultantes do acréscimo decorrente da verticalização forem inferiores aos recuos estabelecidos para a classe do subgrupo em questão, em função da via, devem ser obedecidos os recuos de maior valor.



# EXEMPLO DE COMO CALCULAR OS RECUOS DE EDIFICAÇÕES DOS DEMAIS GRUPOS

PARA EDIFICAÇÕES QUANDO NO CÁLCULO DO RECUO DA VERTICALIZAÇÃO O RESULTADO FOR MENOR QUE O MÍNIMO DO ANEXO 8

## EXEMPLO 03 : Comércio e Serviços Múltiplos, PGV1, em Via Arterial I.

- Conforme definido no Parecer Normativo nº 37, deve ser adotado os recuos de menor porte em função da via para o cálculo do acréscimo de recuo decorrente da verticalização; Neste caso: **Recuo de Frente 7,00m, Lateral e Fundo: 3,00m**
- Nº de pavimentos acima do 4º pav.: 18 Pavimentos (Pés-direitos 3,20m)
- Cálculo do recuo:  $(18 \times 3,20 / 3,00) \times 0,25 = 4,80\text{m}$

**Afastamento frontal:**  $7,00\text{m} + 4,80 = 11,80\text{m}$  de recuo.

**Afastamento Lateral e fundos:**  $3,00\text{m} + 4,80 = 7,80\text{m}$  de recuo.

Em casos onde os recuos resultantes do acréscimo de verticalização forem inferiores aos recuos estabelecidos para a classe do subgrupo em questão, em função da via, devem ser obedecidos os recuos de maior valor. **Neste caso os recuos serão: Frontal 11,80m e Lateral e Fundo 10,00m.**

Tabela 8.5 – CSM - LPUOS

CLASSE	VIA ARTERIAL I				
	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2
		FT	LT	FD	
1	A	7	3	3	2
2	A	10	5	5	2 / 4
PGV1	A	10	10	10	4 / 5 / 6 / 7
PGV2	A	10	10	10	4 / 5 / 6 / 7
PGV3	A	10	10	10	4 / 5 / 6 / 7

Quais são os recuos de uma edificação com mais de 4 pavimentos quando o pé-direito tiver dimensões superiores a 3,00m?

# ▶ RECUOS DAS EDIFICAÇÕES COM MAIS DE 4 PAV. COM PÉ-DIREITO ACIMA DE 3m

Resposta: RECUOS ESTABELECIDOS NO ANEXO 8 COM O ACRÉSCIMO DA VERTICALIZAÇÃO.  
NOS PÉS-DIREITOS COM ALTURAS SUPERIORES A 3,00m, OS MESMOS DEVERÃO SER DIVIDIDOS POR 3.00m  
E MULTIPLICADOS POR 25cm.

- 1. OS 4 PRIMEIROS PAVIMENTOS:** devem respeitar a altura de 13,00m até o piso do 4º pavimento para que não sejam computados no cálculo do recuo;
- 2. O 4º PAVIMENTO:** só será incluído no cálculo do recuo se exceder o pé-direito de 3,00m (apenas o excedente computará para o cálculo);
- 3. A PARTIR DO 5º PAVIMENTO:** soma-se os pés-direitos dos pavimentos, divide-se por 3.00 (pé-direito\*) e multiplica-se por 0,25.

\* De acordo com o Anexo 01 da LPUOS nº 236/2017:

*“Pé – Direito: É a distancia vertical entre o piso e o teto de um compartimento.”*

CONFORME A DEFINIÇÃO DA LPUOS, PARA O CÁLCULO DA VERTICALIZAÇÃO, A ALTURA DE LAJE NÃO COMPUTA NA ALTURA DO PÉ-DIREITO DO PAVIMENTO.



# EXEMPLO DE COMO CALCULAR OS RECUOS DE EDIFICAÇÕES COM PÉS-DIREITOS VARIADOS

## PARA EDIFICAÇÕES COM PÉS-DIREITOS VARIADOS

### EXEMPLO 04 : Edifício Multifamiliar , Classe 2, em Via Arterial

- As atividades do subgrupo Residencial devem seguir os recuos estabelecidos para a classe do subgrupo de uso em função da via;
- Os recuos para edificação de edifício multifamiliar, independente da sua classificação viária são:  
Recuos mínimos: **Frente: 5,00m, Lateral e fundo : 3,00m**
- Nº de pavimentos acima do 4º(Pav): 12 Pav. com Pés-direitos de 3,00 m e 1 Pav. com pé direito de **4,80m**.
- Cálculo do recuo do pavimento de P.D de 3,00m:  $12(\text{Pav}) \times 0,25 = \mathbf{3,00m}$
- Cálculo do recuo do pavimento de pé-direito acima de 3,00m :

$$4,80 (\text{PD}) \times 0,25/3,00\text{m} = \mathbf{0,40m}$$

$$\text{Afastamento frontal: } 5,00\text{m} + 3,00 + 0,40\text{m} = \mathbf{8,40m}$$

$$\text{Afastamento Lateral e fundos: } 3,00\text{m} + 3,00\text{m} + 0,40\text{m} = \mathbf{6,40 m}$$



# Posso fazer um pé-direito duplo no terreno?



# Altura Pé-direito no Pav. Térreo

**Resposta: Sim! Deve ser observada a altura dos 13m até o piso do 4º pavimento. Caso ele ultrapasse os 13m, a altura excedente deverá contar para o cálculo do recuo em função da verticalização.**

**De acordo com o Art. 91 da LPUOS nº 236/2017**

**“ART. 91- ...**

**§ 2º Na aplicação das normas estabelecidas neste artigo, deverá ser respeitada a altura máxima de 13,00m (treze metros) para o piso do quarto pavimento.”**

**Se no mesmo terreno, tenho outras edificações além da torre, qual recuo devo utilizar?**

# RECUOS DE EDIFICAÇÕES DISTINTAS

**Resposta: As edificações desvinculadas à torre, como apoio a piscina e serviços poderão utilizar o recuo mínimo da atividade.**

Os recuos devem seguir o Art. 91. que fala das normas de ocupação dos das edificações:  
“**Art. 91:** I - nas edificações que possuam até quatro pavimentos, as medidas de todos os recuos serão as estabelecidas no Anexo 8 desta Lei;  
II - nas edificações que possuam mais de 4 pavimentos, as medidas de todos os recuos estabelecidos no Anexo 8 desta Lei, deverão ser acrescidas de 25cm por pavimento, devendo **o recuo resultante ser aplicado a todos os pavimentos da edificação**, a partir do térreo”

De acordo com o **Art.74, inciso IV** – quando usos diferente estiverem contido cada um em edificação distintas:

*Art. 74: C) Os parâmetros urbanos de ocupação, normas, incentivos e restrições que incidirão sobre o empreendimento, serão os relativos a cada uma das atividades.”*

Quando o projeto tiver duas torres, a distância mínima entre os blocos deve ser igual ou superior a duas vezes o recuo lateral, considerando os recuos decorrente da verticalização. Posso me utilizar do recuo médio (média ponderada) na distancia entre os dois blocos?

# ▶ RECUOS MÍNIMOS ENTRE BLOCOS

---

**Resposta: SIM!! PODE SE UTILIZAR DO RECUO MÉDIO NA DISTANCIA ENTRE OS BLOCOS, DEVENDO SER RESPEITADOS OS RECUOS MÍNIMOS DE CADA TORRE.**

**De acordo com o Art. 92 da LPUOS nº 236/2017**

**“ART. 92- ...**

§ 1º Na aplicação das normas estabelecidas neste artigo, a menor distância da edificação para a divisa do lote não deve ser inferior ao recuo correspondente à frente, à lateral ou aos fundos estabelecidos para o menor porte do subgrupo em função da via, sem os acréscimos decorrentes da verticalização. “



**A redução de 20% nas áreas dos recuos poderão acontecer em quais zonas?**





# REDUÇÃO DE 20% NOS RECUOS

---

**Resposta: APENAS NAS ZONAS ESPECIAIS DE DINAMIZAÇÃO URBANÍSTICA E SOCIOECONÔMICA - ZEDUS.**

**De acordo com o Art. 92, inciso I da LPUOS nº 236/2017 a aplicação da redução dos 20% nos recuos pode ocorrer da seguinte forma:**

**“Art. 92. Admitem-se recuos com dimensões variadas, devendo respeitar as seguintes normas:**

I – nas Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) a edificação avance em área equivalente a até 20% da área delimitada pelo recuo decorrente da verticalização e sua divisa do lote correspondente;”



---


**Posso aplicar o benefício de 20 % dos recuos no recuo frontal, lateral e de fundo?**



# REDUÇÃO DE 20% NOS RECUOS FRONTAIS, LATERAIS E DE FUNDO


**Resposta: SIM! PODERÁ SER UTILIZADO EM TODOS OS RECUOS (FRENTE, LATERAL E FUNDO) CONCOMITANTEMENTE.**

A LPUOS n° 236/2017 não restringe em quais recuos devem ou não ser aplicados o benefício de 20%.



**Posso reduzir os recuos em 20% e também utilizar o recuo médio (média ponderada) na mesma edificação?**

---



# REDUÇÃO DE 20% NOS RECUOS E RECUO MÉDIO NA MESMA EDIFICAÇÃO

**Resposta: NÃO, O PROJETISTA DEVERÁ OPTAR POR UMA DAS CONCESSÕES (REDUÇÃO DE 20% OU RECUO MÉDIO)**

Para aplicação destas medidas, entende-se que tanto a redução dos 20% nos recuos e o recuo médio se tratam de concessões, desta forma, estabeleceu-se no Parecer Normativo nº 37, que a aplicação dessas medidas não podem ocorrer cumulativamente na mesma edificação.

**VER PARECER NORMATIVO Nº 37 NO CANAL URBANISMO E MEIO AMBIENTE:**

**[https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/parecer\\_normativo/parecer\\_normativo\\_37\\_B.pdf](https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/parecer_normativo/parecer_normativo_37_B.pdf)**

# ▶ EXEMPLO DE APLICAÇÃO REDUÇÃO DE 20% NOS RECUOS

## EXEMPLO 01 :

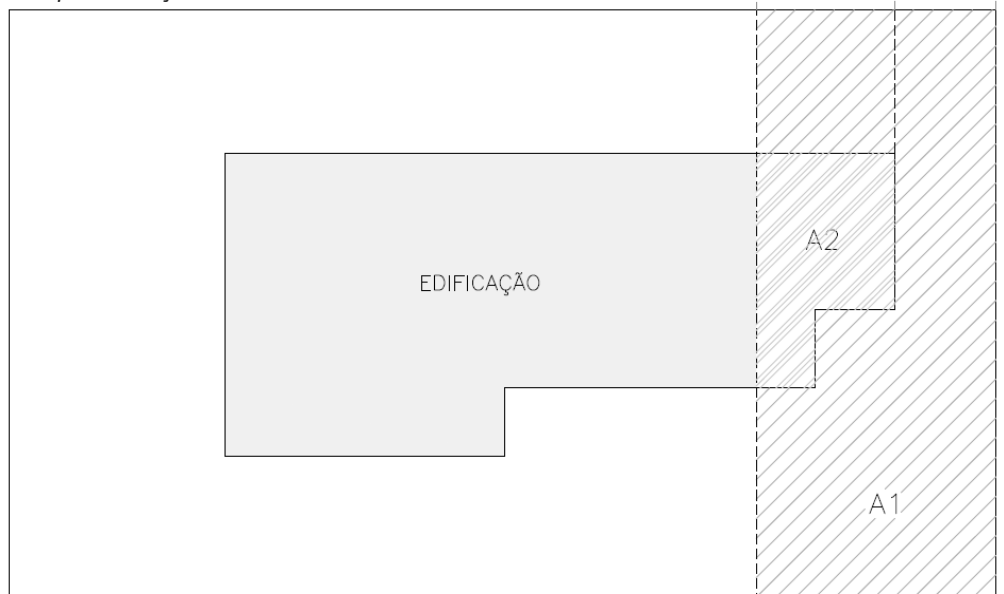
Y 1: Recuo resultante da verticalização

Y 2: Recuo Mínimo do subgrupo da atividade

Área 01: 200 m<sup>2</sup> - Toda a área de recuo do lote resultante da verticalização.

Área 02 : 40 m<sup>2</sup> ( 20 % de 200 m<sup>2</sup> ) – Área acrescida com a aplicação dos 20% em ZEDUS.

Croqui – avanço de recuo em ZEDUS



Y1=RECUO RESULTANTE DA VERTICALIZAÇÃO

Y2 ≥ RECUO MÍNIMO

ÁREA<sub>2</sub> ≤  $\frac{ÁREA_1}{5}$

# Como eu faço o cálculo do Recuo Médio (Média Ponderada)?

# ▶ RECUO MÉDIO

De acordo com o Art. 92 da LPUOS nº 236/2017 a aplicação dos recuos médios devem ocorrer da seguinte forma:

“ART. 92- ...

a) média ponderada destes recuos não seja inferior ao recuo mínimo obtido pela aplicação no disposto no art. 91 desta Lei;

b) a média ponderada será calculada obedecendo à seguinte fórmula: , sendo:

$$\sum_{i=1}^n F_i \cdot R / \sum_{i=1}^n F_i \geq R_m$$

F - dimensão do segmento da fachada; R - recuo médio correspondente ao segmento da fachada; n - número de segmentos da fachada; Rm - recuo médio com os acréscimos decorrentes da verticalização.

c) a fórmula, descrita na alínea b deste artigo, corresponde geometricamente a: , onde:

S - área resultante de polígono delimitado pelo segmento de divisa do lote, segmento(s) de fachada(s) e linhas de projeções ortogonais destes segmentos de fachadas sobre a divisa do lote; L - comprimento da projeção ortogonal do(s) segmento(s) de fachada(s) sobre o segmento de divisa do lote; Rm - recuo médio com os acréscimos decorrentes da verticalização.

d) a média ponderada em fachadas com volumetria variada será calculada isoladamente por volume.”



# ▶ RECUO MÉDIO

## EXPLICAÇÃO DO CONCEITO DE FORMA SIMPLES

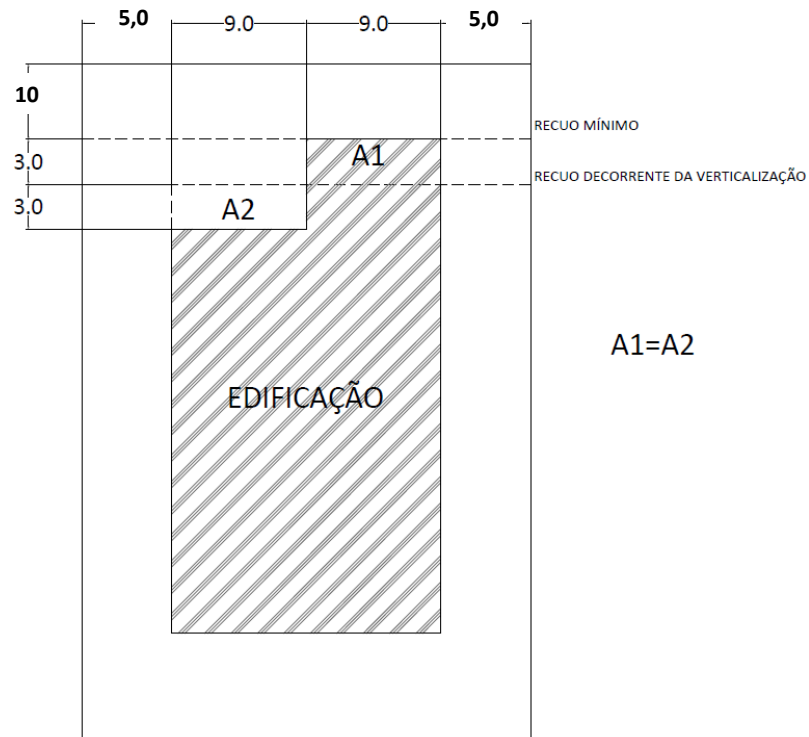
O recuo médio ou a média ponderada possibilita o avanço da edificação até o recuo mínimo do menor porte do subgrupo em função da via, contanto que esta área seja compensada na mesma fachada.

Na aplicação do recuo médio a menor distância da edificação para a divisa do lote não deve ser inferior ao recuo correspondente à frente, à lateral ou aos fundos estabelecidos para o menor porte do subgrupo em função da via, sem os acréscimos decorrentes da verticalização.

## ► RECUO MÉDIO

### EXEMPLO 01 :

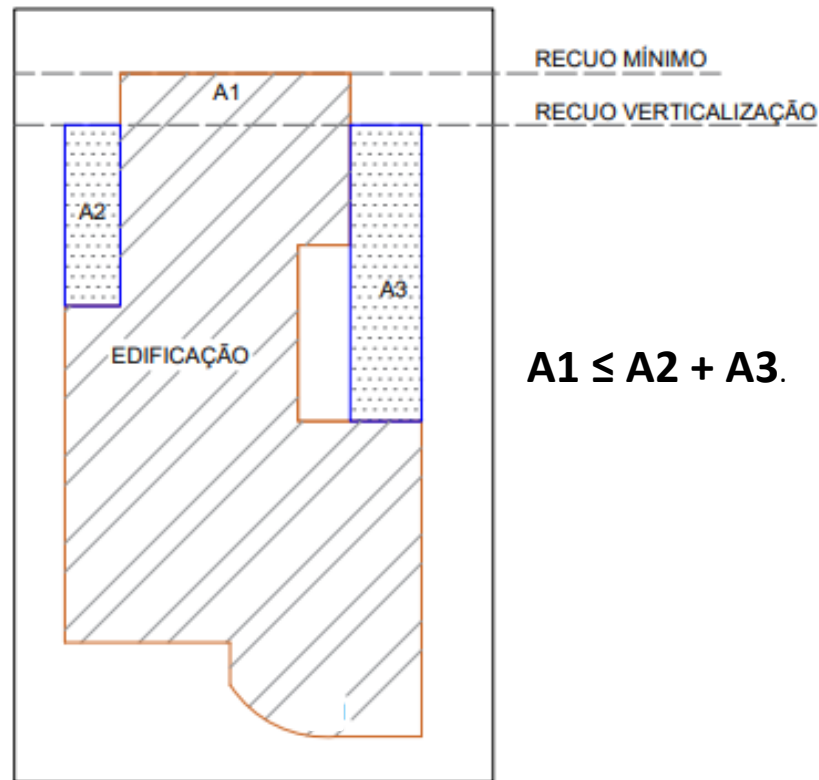
A área A1 avançou no recuo de frente decorrente da verticalização, entretanto a mesma área foi compensada através de um recuo superior ao da verticalização.



## ► RECUO MÉDIO

### EXEMPLO 02 :

A edificação avança no recuo de frente decorrente da verticalização até o limite do recuo mínimo representado pela área "A1". Entretanto, compensa com as áreas "A2" e "A3". Portanto a área A1 deverá ser menor ou igual a soma das áreas "A2" e "A3"



## ► RECUO MÉDIO

### EXEMPLO 03 :

A edificação avança no recuo lateral decorrente da verticalização até o limite do recuo mínimo representado pela área "A1". Entretanto, compensa com a área "A3". Portanto a área A1 deverá ser menor ou igual a área "A3"

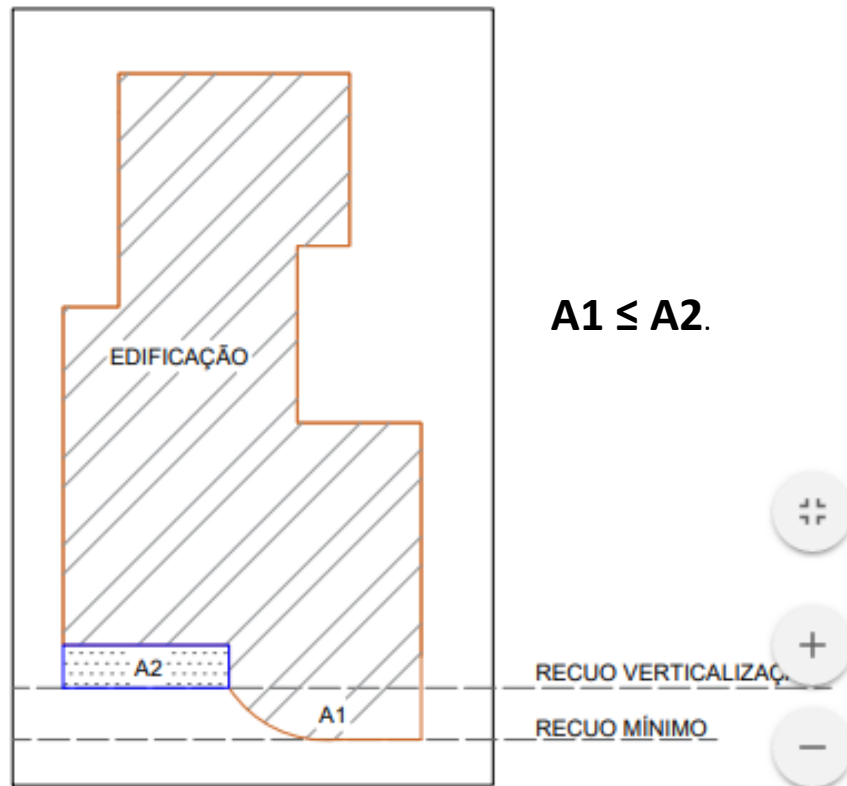


$$A1 \leq A3.$$

## ► RECUO MÉDIO

### EXEMPLO 04 :

A edificação avança no recuo de fundo decorrente da verticalização até o limite do recuo mínimo representado pela área "A1". Entretanto, compensa a área "A2". Portanto a área A1 deverá ser menor ou igual a área "A2".




**Quais são os benefícios que não posso utilizar no projeto junto com o avanço dos 20% dos recuos em ZEDUS (Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica)?**

# REDUÇÃO DE 20% NOS RECUOS E APLICAÇÃO DE OUTROS BENEFÍCIOS

**Resposta: O BENEFÍCIO QUE NÃO PODE SER UTILIZADO CONCOMITANTEMENTE COM O AVANÇO DOS 20% EM ZEDUS É O DISPOSTO NO ART. 96, CONFORME PARÁGRAFO 3º DO ART. 92.**


**“Art. 96.** Os recuos laterais obrigatórios poderão sofrer uma redução de até 50% (cinquenta por cento), numa extensão máxima de 1/3 (um terço) da profundidade do lote, desde que ocupados por escadas, elevadores, rampas, lixeiras e circulações comunitárias.”



---

**No caso de um terreno de esquina com frente para duas vias de classificação viária diferentes podemos ter 2 recuos de frente diferentes de acordo com a classe da via?**

---






# RECUOS EM LOTES DE DUAS FRENTE

---

**RESPOSTA: SIM! SE FOR ADEQUADA AS DUAS. SE NÃO, DEVE-SE USAR O RECUO DA VIA ADEQUADA.**


**De acordo com o Art. 93 da LPUOS nº 236/2017:**

**Art. 93.** Nos lotes de esquina, os recuos de frente são os correspondentes a cada via, de acordo com o uso pretendido, conforme o **Anexo 8**.



**Não há recuo decorrente de verticalização para os usos mencionados nos incisos I - Frente e II – Lateral e Fundos do art. 117? Considera-se apenas os recuos dos dois incisos?**

---



# RECUOS EM ZRA E ZIA

**Resposta: O ART. 117 TRATA DE NORMAS ESPECÍFICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM ZRA E ZIA. OS RECUOS DA VERTICALIZAÇÃO DEVERÃO SER LEVADOS EM CONSIDERAÇÃO PARA AS ATIVIDADES ADEQUADAS NAS REFERIDAS ZONAS.**

**De acordo com o Art. 117 da LPUOS nº 236/2017:**

**“Art. 117.** Na Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) e na Zona de Interesse Ambiental (ZIA), para os usos residencial e misto nas classes adequadas, atendidos os critérios do art. 73, ficam estabelecidos os seguintes recuos:

I - frente - 5,00m (cinco);

II - lateral e fundos - 3,00m (três metros).

§ 1º Para os usos relacionados no *caput deste artigo*, fica permitido:

I - encostar nas divisas laterais no pavimento térreo;

II - encostar nas divisas laterais acima do térreo, numa extensão correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da profundidade do lote, apenas para a atividade Residencial, respeitados os recuos de frente e fundos.

§ 2º O nível de laje de teto do pavimento a encostar-se às laterais não poderá ultrapassar a cota de 7,00m (sete metros), contados do nível médio da calçada por onde existe acesso.

§ 3º Quando a laje de teto do pavimento encostado for inclinada e servir de suporte à cobertura, a altura a que se refere o parágrafo anterior será o ponto mais baixo desta laje”.

**Na Zona de Orla (ZO), considera-se o terreno original, sem incorporação da calçada, para o cálculo dos recuos, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade?**

# OCUPAÇÃO EM ZONA DE ORLA

**Resposta: SIM! NÃO SERÃO REDUZIDOS PARA EFEITO DE CALCULO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS.**

**De acordo com o Art. 118 da LPUOS nº 236/2017, NORMAS ESPECIFICAS PARA O USO E OCUPAÇÃO NA ZONA DE ORLA (ZO):**

**Art. 118.** Na Zona da Orla (ZO), dos recuos exigidos para os lotes lindeiros à via pública mais próxima à orla marítima será deduzida e incorporada à calçada, faixa de terreno suficiente para perfazer uma largura mínima de 4,00m (quatro metros).

...

§ 3º As deduções decorrentes deste artigo não serão reduzidas da área do terreno para efeito do cálculo do Índice de Aproveitamento (I.A.).

**Sobre o art. 119, inciso I que se refere a dispensa dos recuos de fundo e lateral no pavimento térreo para o subgrupo de uso Hospedagem, exclui-se o recuo da verticalização?**

# OCUPAÇÃO EM ZONA DE ORLA PRAIA DE IRACEMA


**Resposta: NÃO! CONTINUA A APLICAÇÃO DOS RECUOS DECORRENTE DA VERTICALIZAÇÃO. SIM! O TÉRREO PODERÁ ENCOSTAR NOS RECUOS LATERAIS E FUNDOS ENTRETANTO SERÁ COMPUTADO COMO PAVIMENTO PARA O RECUO DA VERTICALIZAÇÃO (DENTRO DOS 13M)**

**De acordo com o Art. 119 da LPUOS nº 236/2017, no incentivos na Zona de Orla – Trecho III da Praia de Iracema :**

**Art. 119.** A ocupação na Zona da Orla (ZO) - Trecho III - Praia de Iracema - poderá utilizar-se dos seguintes incentivos:

I - em terreno de esquina, a dispensa dos recuos de fundo e lateral no pavimento térreo, para os empreendimentos enquadrados no subgrupo de uso Hospedagem;


...



---

**Sobre o inciso II do art. 119 que se refere a redução de um dos recuos frontais em terrenos com mais de uma frente em Zona de Orla – Trecho III – Praia de Iracema, considera-se apenas o recuo de frente de 5,00m para uma das frentes?**

---





# OCUPAÇÃO EM ZONA DE ORLA PRAIA DE IRACEMA

**Resposta: SIM! NO SENTIDO NORTE-SUL**

**De acordo com o Art. 119 da LPUOS nº 236/2017 incentivos na Zona de Orla – Trecho III da Praia de Iracema :**

**Art. 119.** A ocupação na Zona da Orla (ZO) - Trecho III - Praia de Iracema - poderá utilizar-se dos seguintes incentivos:

...

II - em terrenos com mais de uma frente, a redução de um dos recuos frontais para 5,00m (cinco metros), quando o recuo de frente exigido for maior que 5,00m (cinco metros), não sendo, entretanto, permitida esta redução nas testadas confinantes com vias traçadas com sentido leste-oeste.

O art. 123 que se refere ao parcelamento do solo nas modalidades desmembramento e reagrupamento de lotes na Zona da Orla (ZO) – Trecho III – Praia de Iracema – Subzona 2 – Interesse Urbanístico – Setor 2 menciona a área máxima de 650m<sup>2</sup> para reagrupamento de lotes. Neste caso não será permitido o uso de multifamiliar R2?

# OCUPAÇÃO EM ZONA DE ORLA PRAIA DE IRACEMA

Resposta: **NÃO! É PERMITIDO O USO DE MULTIFAMILIAR, RESPEITANDO A ÁREA DO TERRENO DE 650,00M<sup>2</sup> E OS DEVIDOS PARAMETROS URBANÍSTICOS.**

**De acordo com o Art. 123 da LPUOS nº 236/2017 ocupação na Zona de Orla – Trecho III da Praia de Iracema :**

**“Art. 123.** Na Zona da Orla (ZO) - Trecho III - Praia de Iracema - Subzona 2 – Interesse Urbanístico - Setor 2 - o parcelamento do solo, nas modalidades de desmembramento e reagrupamento de lotes, será permitido:

II - o reagrupamento de lotes, desde que o resultado seja lotes com dimensão máxima de frente igual a 20,00m (vinte metros) e com área máxima de 650,00m<sup>2</sup> (seiscentos e cinquenta metros quadrados), exceto para o subgrupo Hospedagem (H), que poderá exceder tais limites.”

**No art. 126 que se refere ao gabarito máximo da Zona da Orla (ZO) – Trecho III – Praia de Iracema – Subzona 2 – Interesse Urbanístico – Setor 2, a altura máxima da edificação está conflitando com o anexo 4.2 que define os parâmetros da macrozona de ocupação urbana, onde lá a altura máxima está definida como 10,50m e não 7,00m conforme o artigo.**

# OCUPAÇÃO EM ZONA DE ORLA PRAIA DE IRACEMA

**Resposta: A ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO É 10,50 M. A ALTURA DE 7,00M É REFERENTE A LAJE DE FORRO DO SEGUNDO PAVIMENTO.**

**De acordo com o Art. 126 da LPUOS nº 236/2017 ocupação na Zona de Orla – Trecho III da Praia de Iracema:**

**“Art. 126.** Na Zona da Orla (ZO) - Trecho III - Praia de Iracema - Subzona 2 – Interesse Urbanístico - Setor 2 - o gabarito máximo será de dois pavimentos, não podendo a laje de forro do segundo pavimento ultrapassar a altura máxima de 7,00m (sete metros), contados do nível mais baixo da calçada por onde existe acesso.

§ 1º Quando a laje de teto do segundo pavimento for inclinada e servir de suporte à coberta, a altura a que se refere este artigo será o ponto mais baixo desta laje.

§ 2º Não será considerado pavimento o aproveitamento do espaço acima do segundo pavimento, entre o forro e o telhado, com mezanino.”

**Sobre o art. 127 que se refere a vedação do rebaixamento e a alteração do alinhamento do meio-fio das calçadas para acesso e estacionamento de veículos na Zona da Orla (ZO) – Trecho III – Praia de Iracema – Subzona 2 – Interesse Urbanístico – Setor 2, como fica o acesso de veículos neste caso?**

# OCUPAÇÃO EM ZONA DE ORLA PRAIA DE IRACEMA

**Resposta: OS ACESSOS DE VEICULOS EXISTENTES PERMANECEM. EM CASOS DE NOVAS OCUPAÇÕES O REQUERENTE DEVERÁ PROTOCOLAR PROCESSO DE ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA – AOP, NA QUAL SERÃO DADAS AS DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO.**

**De acordo com o Art. 127 da LPUOS nº 236/2017 ocupação na Zona de Orla – Trecho III da Praia de Iracema:**

**“Art. 127.** Na Zona da Orla (ZO) - Trecho III - Praia de Iracema - Subzona 2 – Interesse Urbanístico - Setor 2 são vedados o rebaixamento e a alteração do alinhamento do meio-fio das calçadas, para acesso e estacionamento de veículos.”

**O art. 134 que se refere a permissão de encostar-se às divisas laterais no pavimento térreo na Zona de Orla (ZO) – Trecho VII – Praia do Futuro para atividade residencial se aplica ao uso misto com residencial multifamiliar (R2)?**



# OCUPAÇÃO EM ZONA DE ORLA PRAIA DO FUTURO

**Resposta: NÃO!! NÃO SE APLICA PARA O RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR R2, O USO MISTO É APENAS PARA R1, R3 E R4.**

**De acordo com o Art. 134 da LPUOS nº 236/2017 ocupação na Zona de Orla – Trecho III da Praia Do Futuro:**


**Art. 134.** Na Zona da Orla (ZO) - Trecho VII - Praia do Futuro, para a atividade residencial, classes R-1, R-3 e R-4, e de uso misto, neste caso, desde que atendidos os critérios do art. 73, é permitido encostar-se às divisas laterais no pavimento térreo.

§ 1º No pavimento acima do térreo é permitido encostar nas divisas laterais, numa extensão de 7,00m (sete metros), apenas para a atividade residencial, classes R-1, R-3 e R-4, respeitados os recuos de frente e fundos.

§ 2º O nível de laje de teto do pavimento a encostar nas laterais não poderá ultrapassar a cota de 7,00m (sete metros), contados do nível médio da calçada por onde existe acesso.

§ 3º Quando a laje de teto do pavimento encostado for inclinada e servir de suporte à coberta, a altura a que se refere o parágrafo anterior será o ponto mais baixo desta laje.

§ 4º A norma 1 (um), contida no **Anexo 8**, não se aplica à Zona da Orla (ZO) - Trecho VII - Praia do Futuro.



---

**As vias comerciais só existem no Centro e no Montese ou são para todas as ZEDUS?**



# DAS NORMAS ESPECIFICAS NAS ZEDUS

## VIAS COMERCIAIS

**Resposta: NÃO! AS VIAS COMERCIAIS SÓ EXISTEM NO CENTRO E NO MONTESE.**

No entanto, os trechos das vias discriminadas nos artigos 159 a 161 e no artigo 163 deverão observar o disposto no art. 154 desta Lei:

**“Art. 154.** Nas vias comerciais das Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), o Índice de Aproveitamento (I.A.) permitido da Macrozona na qual estão inseridas será acrescido de 0,5 (zero vírgula cinco) para o subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos (CSM), respeitadas as disposições que regulamentam o Solo Criado na Lei Complementar nº 062/2009 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDPFOR) e desde que não ultrapasse o Índice de Aproveitamento Máximo permitido para a Zona. “

**No art. 151, o qual discorre sobre o passeio mínimo de 3,00m em vias comerciais, o recuo deve ser considerado a partir do limite do terreno original sem considerar o aumento do passeio?**

# DAS NORMAS ESPECIFICAS NAS ZEDUS

**Resposta: SIM!**

**De acordo com o Art. 151 da LPUOS nº 236/2017 norma de ocupação em ZEDUS:**

**“Art. 151.** Os lotes lindeiros às vias comerciais e às vias discriminadas nas Subseções II, III, IV e VI desta Seção estão sujeitos às seguintes restrições:

I - liberar um passeio mínimo obrigatório de 3,00m (três metros), contados a partir do meio-fio e sem qualquer fechamento, inclusive na lateral e vedado seu uso para estacionamento de veículos;

II - a área necessária para complementar o passeio mínimo obrigatório de que trata o inciso anterior poderá ser subtraído do recuo frontal obrigatório;

§ 1º As áreas deduzidas em cumprimento ao disposto neste artigo passarão a integrar as faixas de domínio público de uso comum do povo.

§ 2º Admite-se a manutenção dos recuos e passeios existentes somente nos lotes que contenham edificações tombadas ou cadastradas como de preservação histórica pelos órgãos competentes das esferas federal, estadual e municipal.”

**Como se dá a aplicação do aumento do índice de aproveitamento em 0,5 para o subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos (CSM) nas vias comerciais localizado em ZEDUS conforme o art. 154?**

# DAS NORMAS ESPECIFICAS NAS ZEDUS

## VIAS COMERCIAIS

**Resposta: O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO BÁSICO PODERÁ SER ACRESCIDO DE 0,5 PARA O SUBGRUPO CSM NAS VIAS COMERCIAIS DAS ZEDUS E NOS TRECHOS DESCRITOS NOS ARTIGOS 159 A 161 E NO ARTIGO 163, DESDE QUE NÃO ULTRAPASSE O I.A. MÁXIMO PERMITIDO PELA ZONA.**

**De acordo com o Art. 154 da LPUOS nº 236/2017 norma de ocupação em ZEDUS:**

**“Art. 154.** Nas vias comerciais das Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), o Índice de Aproveitamento (I.A.) permitido da Macrozona na qual estão inseridas será acrescido de 0,5 (zero vírgula cinco) para o subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos (CSM), respeitadas as disposições que regulamentam o Solo Criado na Lei Complementar nº 062/2009 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDPFOR) e desde que não ultrapasse o Índice de Aproveitamento Máximo permitido para a Zona.”

**Com relação ao art. 157 que se refere aos recuos para edificações acima do quarto pavimento, quais os recuos a serem aplicados para o grupo residencial na ZEDUS - Centro?**



# RECUOS DO GRUPO RESIDENCIAL NO CENTRO

**Resposta: PARA O USO RESIDENCIAL, DEVE SEGUIR A REGRA GERAL DOS RECUOS. O ART. 157, TRATA PARA OS GRUPOS NÃO-RESIDENCIAL.**

**Art. 157.** Acima do quarto pavimento, exceto para o Grupo de Uso Residencial, Subgrupo Residencial, os recuos são: frente - 6,00m (seis metros), para as vias de sentido norte/sul e avenidas de sentido norte/sul e leste/oeste; 3,00m (três metros) para as demais vias; lateral - 3,00m (três metros) e fundos - 3,00m (três metros).


As vias da zona especial de dinamização urbanística e socioeconômica (ZEDUS) mencionadas nos artigos 159 (ZEDUS Parangaba), 160 (ZEDUS Porangabuçu), 161 (ZEDUS Messejana) e 163 (ZEDUS Varjota) são classificadas como vias comerciais?

# DAS NORMAS ESPECIFICAS NAS ZEDUS

## VIAS COMÉRCIAIS


**Resposta: NÃO. OS TRECHOS DAS VIAS MENCIONADAS NOS ARTIGOS 159, 160, 161 E 163 SE UTILIZAM DO BENEFÍCIO DISPOSTO NO ART. 154, ENTRETANTO NÃO SÃO CLASSIFICADAS COMO VIAS COMERCIAIS.**

Art. 154. Nas vias comerciais das Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), o Índice de Aproveitamento (I.A.) permitido da Macrozona na qual estão inseridas será acrescido de 0,5 (zero vírgula cinco) para o subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos (CSM), respeitadas as disposições que regulamentam o Solo Criado na Lei Complementar nº 062/2009 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDPFOR) e desde que não ultrapasse o Índice de Aproveitamento Máximo permitido para a Zona



**Qual dos incisos do Art. 193 que se refere a instituição de condomínio por unidades autônomas se enquadra em condomínio de casas?**

---



# CONDOMÍNIO DE CASAS

## Resposta: O INCISO I DO ART. 193

**“Art. 193.** A instituição de condomínio por unidades autônomas será procedida na forma prevista na Lei Complementar nº 062/2009 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDPFOR) e nesta Lei, compreendendo:

I - condomínio residencial por unidades autônomas, com características de habitação unifamiliar, com implantação isolada;

II - condomínio residencial por unidades autônomas, constituído por edificações de até dois pavimentos, com características de habitação multifamiliar, com implantação geminada;

III - condomínio residencial por unidades autônomas, constituído por edificações com mais de dois pavimentos, com características de habitação multifamiliar, com implantação vertical.”

...

**Como calcular o número máximo de unidades autônomas de casas em um condomínio?**

# CONDOMÍNIO DE CASAS

**Resposta: DIVIDE-SE A ÁREA DO TERRENO PELO LOTE MÍNIMO DA ZONA.**

**EXEMPLO:** Em um terreno de 2.000m<sup>2</sup> onde o lote mínimo conforme a zona é de 150m<sup>2</sup>, para chegar ao número de unidades autônomas, deve-se dividir 2.000 por 150, chegando a **13 unidades**. A área privativa do terreno de cada unidade poderá ser de 135m<sup>2</sup> desde que a soma destas áreas, da área de recreação e da área de circulação, dividida pelo número de unidades, seja igual ou superior ao lote mínimo da Zona.

**De acordo com o Art. 198 da LPUOS nº 236/2017 sobre a norma de ocupação dos condomínios:**

**“Art. 198.** Quando o condomínio for composto por unidades autônomas com até dois pavimentos, a área privativa do terreno de cada unidade habitacional poderá ser de 135,00m<sup>2</sup> (cento e trinta e cinco metros quadrados), desde que a soma destas áreas, da área de recreação e da área de circulação, dividida pelo número de unidades, seja igual ou superior ao lote mínimo da Zona.”

**Na mudança de uso dos empreendimentos da Av. Monsenhor Tabosa, posso manter os recuos existentes da edificação?**



## ▶ ZONA DE ORLA TRECHO III

---


### PRAIA DE IRACEMA – SUBZONA 1 – MOSENHOR TABOSA


**Resposta: SIM!!**

Desde 2004, o entendimento da COURB em relações aos recuos frontais dos imóveis da Av. Monsenhor Tabosa são de **incorporação aos passeios** (pareceres/comunicado nº 31/2004 e nº05/2013).

A av. Monsenhor Tabosa, anteriormente predominava o uso residencial o qual, ao longo do tempo foi transformado em uso comercial, mantendo-se, porém os mesmos recuos existentes nas residências .


Desta forma, **entende-se que pode ser mantido o recuo existente da edificação** **aquele predominante em cada trecho da referida Avenida.**





**Posso ocupar os recuos frontais para o subsolo na Av. Monsenhor Tabosa, já que posso manter os recuos existentes da edificação?**

---



# ▶ ZONA DE ORLA TRECHO III

---

## PRAIA DE IRACEMA – SUBZONA 1 – MOSENHOR TABOSA

**Resposta: SIM!!**

Segundo o Art. 88, paragrafo 1º, Nas construções em que for dispensado o resguardo de recuo frontal, também será dispensado o recuo frontal do subsolo, desde que obedecido os requisitos do artigo.

# ▶ ZONA DE ORLA TRECHO III

## PRAIA DE IRACEMA – SUBZONA 1 – MOSENHOR TABOSA

**Art. 88.** Será permitida a construção de subsolos, respeitados a taxa de ocupação do subsolo, a taxa de permeabilidade e o recuo frontal de 5,00m (cinco metros).

§ 1º Nas construções em que for dispensado o resguardo de recuo frontal, também será dispensado o recuo frontal do subsolo, desde que obedecido o que se segue:

I — Elementos construtivos definitivos, como fundações, componentes estruturais, coberturas e as paredes serão completamente independentes das edificações vizinhas, já existentes, e não deverão ultrapassar a linha de divisa do terreno.


II — A utilização de elementos auxiliares à construção de fundações e contenções, como atirantamento, em que seja necessário o uso de terreno de vizinhos, só será permitida se atendidas as seguintes condições mínimas:

*a) O atirantamento em terreno de terceiros não será definitivo, ou seja, não será necessário à estabilidade estrutural permanente;*

*b) A empresa executora do serviço celebre termo de compromisso responsabilizando-se pela retirada do atirantamento após finalizada a obra ou até a solicitação do certificado de conclusão de edificação (Habite-se);*


*c) Haja a anuência dos proprietários dos imóveis limítrofes, onde será instalado o atirantamento e/ou do poder municipal, no caso de imóveis e logradouros públicos.*

§ 2º A altura do subsolo não será computada para fins de cálculo das alturas máximas das edificações especificadas no **Anexo 4, desde que não ultrapasse o nível do solo em 50%** de seu pé direito, respeitando o máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) medido do nível médio da calçada, por onde existe acesso.



**É obrigatório ter o número de vagas de estacionamentos para atividade, nos empreendimentos localizados na Av. Monsenhor Tabosa?**

---



## ▶ ZONA DE ORLA TRECHO III

---

### PRAIA DE IRACEMA – SUBZONA 1 – MOSENHOR TABOSA

**Resposta: Não!**

No tocante a estacionamento, a área em questão é adotado o sistema de estacionamento rotativo ao longo da via e, segundo o projeto original da Avenida, para suprir a demanda gerada pelo comércio, foram previstos estacionamentos nas circunvizinhanças, como forma de evitar que os acessos destes interfiram no fluxo de pedestre nos passeios da avenida.

Desta forma, nesta área, a **oferta de vagas de estacionamento é facultativo.**



A edificação inserida na Zona de Orla (ZO) – Trecho VII – Praia do Futuro pode se valer da Norma 1 (um) que se refere à permissão da redução dos recuos laterais até encostar nos confinantes (vizinhos) aos dois primeiros pavimentos, contida no Anexo 8?

## ZONA DE ORLA TRECHO VII

**Resposta: NÃO. PARA AS EDIFICAÇÕES INSERIDAS EM ZONA DE ORLA TRECHO VII – PRAIA DO FUTURO, DEVERÃO SER OBEDECIDAS AS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS CONTIDAS NO ART. 134.**

**“Art. 134.** Na Zona da Orla (ZO) - Trecho VII - Praia do Futuro, para a atividade residencial, classes R-1, R-3 e R-4, e de uso misto, neste caso, desde que atendidos os critérios do art. 73, é permitido encostar-se às divisas laterais no pavimento térreo.

§ 1º No pavimento acima do térreo é permitido encostar nas divisas laterais, numa extensão de 7,00m (sete metros), apenas para a atividade residencial, classes R-1, R-3 e R-4, respeitados os recuos de frente e fundos.

§ 2º O nível de laje de teto do pavimento a encostar nas laterais não poderá ultrapassar a cota de 7,00m (sete metros), contados do nível médio da calçada por onde existe acesso.

§ 3º Quando a laje de teto do pavimento encostado for inclinada e servir de suporte à coberta, a altura a que se refere o parágrafo anterior será o ponto mais baixo desta laje.

§ 4º A norma 1 (um), contida no **Anexo 8**, não se aplica à Zona da Orla (ZO) - Trecho VII - Praia do Futuro. “





**As ligações aéreas de que se trata o art. 249  
são referentes às ligações sobre vias públicas?**



# LIGAÇÕES AÉREAS

**Resposta: SIM! A APROVAÇÃO DE PROJETOS PARA IMPLANTAÇÃO DE LIGAÇÕES AÉREAS SOBRE VIAS PÚBLICAS DEVERÁ SER PRECEDIDA POR UMA ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA.**

**“Art. 249.** Admite-se a construção, pelo poder público ou iniciativa privada, de ligações aéreas entre imóveis e edificações particulares ou públicas desde que o processo administrativo para sua aprovação obedeça ao disposto nesta Lei, observando as normas gerais constantes de legislação vigente.

...

II – a aprovação de projeto de ligações aéreas sobre vias públicas deverá ser precedida de Análise de Orientação Prévia da SEUMA através da Célula de Normatização - CENOR que poderá fazer exigências quanto às ações mitigadoras dos possíveis impactos provocados devendo submeter a solicitação à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD.

§ 2º A ligação aérea entre blocos de edificações poderá ocorrer nos seguintes casos:

I – entre edificações localizadas no mesmo imóvel;

II – entre edificações ocupando imóveis distintos e no mesmo alinhamento (imóveis contíguos);

III – entre edificações ocupando imóveis separados por via pública (alinhamentos distintos).”

...

**Se o Índice de Aproveitamento (IA) Máximo da ZEDUS na qual o meu imóvel se localiza for inferior ao IA Básico da Zona sobreposta, posso me utilizar do IA Básico da referida Zona?**

# ▶ ÍNDICES ZEDUS (ANEXO 4)

---


**Resposta: SIM! DEVE-SE UTILIZAR O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA) BÁSICO DA ZONA SOBREPOSTA PELA ZEDUS, INDEPENDENTEMENTE DO IA MÁXIMO DA ZEDUS.**

Conforme a Observação 1 do Anexo 4.3 – Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica – ZEDUS:

“1 – Aplica-se o Índice de Aproveitamento Básico da Zona que estiver sendo sobreposta pela ZEDUS.”

Desta forma, tendo em vista que **não há IA Básico estipulado em ZEDUS**, deve-se fazer uso do IA Básico da zona sobreposta pela ZEDUS, mesmo que seu valor seja superior ao IA Máximo estipulado na ZEDUS.

---



**PLANO DIRETOR DE FORTALEZA**  
**LEI n° 062/2009**

---

# FATOR DE PLANEJAMENTO NA ZEDUS

**Qual o índice do fator de planejamento nas ZEDUS para cálculo da Outorga do Direito de Construir?**

**Resposta: O FATOR DE PLANEJAMENTO PARA ZEDUS É 1,00.**

Para fins de cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir, Parecer Normativo n° 38 estabelece que o Fator de Planejamento das ZEDUS e em qualquer Macrozona Urbana sem Fator de Planejamento (fp) deve se adotar o valor  $F_p = 1,00$ .

**LINK DO PARECER NORMATIVO N° 38 NO CANAL URBANISMO E MEIO AMBIENTE:**

**[https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/parecer\\_normativo/parecer\\_normativo\\_38.pdf](https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/parecer_normativo/parecer_normativo_38.pdf)**

## ▶ OUTORGA ONEROSA

---

### Qual a diferença de Outorga Onerosa do Direito de Construir e Outorga Onerosa de Alteração de Uso?

“**Art. 218** (PDP) - A outorga onerosa do direito de construir permite ao Município autorizar a construção acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo, mediante o pagamento de contrapartida pelo beneficiário;

A Outorga onerosa de alteração de uso possui legislações específicas – Lei nº 10.335/2015 e nº 10.431/2015. A sua aplicação ocorre nos Projetos Especiais ou PGVs, podendo ser possível a flexibilização de parâmetros urbanísticos mediante pagamento de outorga e aprovação da CPPD.”

**VER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA NO CANAL URBANISMO E MEIO AMBIENTE:**

<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/522-outorga-onerosa-de-alteracao-de-uso-do-solo>

---




## ► FRAÇÃO DO LOTE

---

**Como saber se no meu empreendimento preciso calcular a fração do lote?**

**Resposta: A Lei Complementar nº 243/2017 define critérios para a Fração do lote:**

- Em lotes situados em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), em Zona de Ocupação Preferencial I e II - (ZOP I e II), e nas demais áreas do município comprovadamente atendidas por Sistema Público de Esgotamento Sanitário não se aplica o parâmetro FI (Fração do Lote) para o cálculo do número de unidades.
  - Lotes situados até 300m de raio de estação de metrô, VLT e terminais de ônibus desde que seja apresentada solução coletiva de abastecimento sanitário operada pela CAGECE;
  - Habitação de Interesse Social desde que seja apresentada solução coletiva de abastecimento sanitário operada pela CAGECE.
- 
- 



**CÓDIGO DE OBRAS E POSTURA**  
**LEI N° 5530/81**

---

# VAGAS NOS RECUOS DE FRENTE PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

**Posso posicionar as vagas de estacionamento para HIS no recuo de frente? e o acesso poderá ser direto pela via?**

**Resposta: SIM, AS VAGAS PODERÃO LOCALIZAR-SE NO RECUO DE FRENTE E COM ACESSO PELA VIA.  
(EM HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL)**

**“Art. 22** da Lei nº 5234/79 regulamenta:

Parágrafo Único - Os espaços para estacionamento não precisarão obrigatoriamente situar-se dentro do lote, podendo ficar localizados junto às vias de circulação de veículos. Os projetos deverão prever dispositivos adequados, de forma a deixar desimpedida a faixa carroçável, permitindo, dessa maneira a livre circulação de veículos. “

## ▶ RECUOS PARA PISCINAS

---

### Qual o recuo devo usar para piscinas?

Os recuos para piscina de acordo com o Código de Obras e Posturas Lei nº 5530/81 são:

“**Art.165** - As piscinas e caixas d`água, elevadas ou enterradas, e as coberturas para tanques e pequenos telheiros, deverão observar sempre os recuos de frente e fundos mínimos obrigatórios.”

“**Art.173**- As piscinas e as caixas d`água elevadas ou enterradas, independentemente do recuo mínimo obrigatório das respectivas divisas, deverão observar o afastamento mínimo de 0,50m (cinquenta centímetros) de todas as divisas do lote, considerando-se para esse efeito a sua projeção horizontal.”

**Portanto, as piscinas deverão obedecer os recuo de frente e fundo mínimos e poderá ter um afastamento mínimo de até 50cm no recuo lateral.**



---

## ▶ PISCINA ACESSÍVEL

---


**A piscina de qualquer empreendimento deve ser adequada a PNE?**

**Resposta: PISCINAS DE USO PÚBLICO OU COLETIVO DEVERÃO SER ADEQUADAS ÀS NORMAS DE ACESSIBILIDADE**

**De acordo com o Art. 11 do Decreto 5296/2004:**

“A construção, reforma ou ampliação de edificações de **uso público ou coletivo**, ou a mudança de destinação para estes tipos de edificação, deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis à pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.”

---



# USO DE GRELHA NOS SUBSOLOS

---

**Posso ter uma grelha para ventilação e iluminação do subsolo nas minhas vagas de estacionamento?**

**Resposta: SIM.**

As vagas poderão ter grelhas de iluminação/ventilação no piso, contanto que o acesso dos usuários ao veículo seja resguardado. A área da vaga ocupada pela grelha, se coberta, computará para o cálculo da taxa de ocupação do subsolo.



# ▶ ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DEFICIENTES

---

## O que fazer em caso de iluminação e ventilação deficiente?

Para iluminação e ventilação deficiente em empreendimentos comerciais e serviço ou ambientes de uso transitório como subsolos e banheiros, deverá ser apresentado, no ato do licenciamento, ART ou RRT de exaustão mecânica e de iluminação artificial.

## ▶ LIXEIRA NO RECUO

---


**A lixeira pode estar no Recuo Lateral e no Recuo de frente?**

**Resposta: SIM, DESDE LOCALIZADA À 1,50M DO VIZINHO.**

**“Art. 559** - Todo prédio que vier a ser construído ou reformado deverá possuir, no alinhamento da via pública, dentro do seu recuo frontal, área de piso para armazenagem de recipientes de lixo;

De acordo com o Código Civil a lixeira não pode estar a menos de 1,50m do vizinho.”

---



# ▶ PROJETO HIDROSSANITÁRIO

---

**Já que não preciso mais apresentar o Projeto Hidrossanitário para o Alvará, o que devo apresentar?**

Em busca da simplificação da análise dos processos de Alvará de Construção, o requerente deverá apresentar a viabilidade ou conta da CAGECE comprovando que o empreendimento é atendido por rede pública de esgoto. Nesse caso deverá ser apresentado a ART ou RRT do responsável pelo projeto;

Caso sua solução seja uma E.T.E, a mesma será analisada durante o processo de Licenciamento Ambiental.





## ▶ CORPO DE BOMBEIROS

---


**Quando preciso ter Aprovação do Corpo de Bombeiros? Só o certificado é suficiente para a prefeitura?**

**Resposta: CONSULTAR A LEI E NORMAS VIGENTE DO CORPO DE BOMBEIROS CE;**

Toda edificação que tenha mais de 750m<sup>2</sup> de área construída ou mais de 2 pavimentos ou subgrupo inflamáveis deverão ter aprovação no Corpo de Bombeiros;

Para a PMF, o requerente poderá apresentar apenas o Certificado com área Compatível, pois a responsabilidade pela compatibilização entre os projetos aprovados no CBCE e na PMF é de inteira responsabilidade do requerente.

Entretanto o requerente deverá representar todos os elementos da cobertura, como antenas/para-raios e caixa d'água, em caso de verticalização, visto que estes elementos podem contribuir para a altura do COMAER.



---

## ▶ LICENÇA AMBIENTAL

### Como saber quando preciso ter um Licenciamento Ambiental para Construção ?

Se o seu empreendimento possui:

- Menos 15.000m<sup>2</sup> de área construída;
- Rede pública de abastecimento de esgoto;
- Não possui subsolo;
- Atividade não enquadrada como alto potencial poluidor;
- Não está inserido em ZPA, ZRA, ZIA do cocó e Praia do Futuro;

**Provavelmente você é isento e deve tirar sua Isenção Ambiental no Fortaleza Online. Caso você não seja, o sistema irá lhe redirecionar para o licenciamento correto, seja ele uma LP + LI ou uma LAS.**

### VER A APRESENTAÇÃO NO CANAL URBANISMO E MEIO AMBIENTE


[https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/apresentacoesoficias/fortaleza\\_online\\_isencao\\_licen%C3%A7a\\_ambiental\\_construcao.pdf](https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/apresentacoesoficias/fortaleza_online_isencao_licen%C3%A7a_ambiental_construcao.pdf)

# RENOVAÇÃO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

---

## Como renovar o meu Alvará de Construção?

- Se você emitiu um Alvará através do Fortaleza Online, você poderá Renovar no próprio sistema dentro do prazo;
- Se você emitiu um Alvará por meio de processo físico, você deverá Renovar dentro do Prazo de vencimento do Alvará;
- Caso você tenha perdido o prazo e a sua obra já esteja iniciada (fundações concluídas) você poderá Reaprovar o Alvará.



---

**Para ter acesso à todas as Legislações Municipais, decretos e Pareceres Normativos basta acessar o Canal Urbanismo e Meio Ambiente no serviço INFOCIDADE.**

**LINK DO CANAL URBANISMO E MEIO AMBIENTE**

<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/409-legislacao-municipal>



---



# Prefeitura de **Fortaleza**

Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente