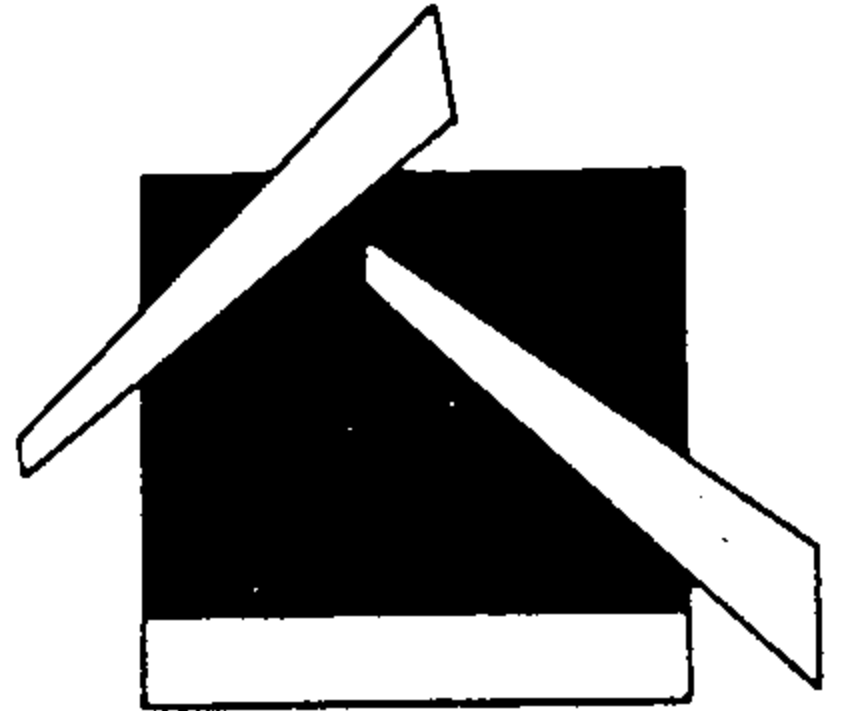


Lei 7895

Poe
272



**CÂMARA
MUNICIPAL
DE FORTALEZA**

a casa é sua

Lei: 7895 de 02.05.96

DOM - 10858 de 22.05.96

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO

MENSAGEM Nº 0118/95

DATA 04 / 12 / 95

PROJETO DE LEI Nº 490/95

DISPÕE SOBRE A EDIFICAÇÃO DESTINADA A HOTEL-RESIDÊNCIA

ASSUNTO

E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LEI Nº 7895 DE 02 / 05 / 1996

DOM Nº 10858 DE 22 / 05 / 96

DIGITALIZADO.

EM: 25 / 10 / 00

Roberto Baltar Reis
FUNCIONÁRIO



Lei: 078951996
Projeto: 04901995
Autor: PREFEITO MUNICIPAL
Assunto: HOTEL E RESIDENCIA





CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

LEI Nº **7895** DE 02 DE maio DE 1996.

Dispõe sobre a edificação destinada a Hotel-Residência e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA DECRETA E SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - Hotel-Residência, independente do nome de fantasia que utilize, como Apart-Hotel, Flat, Residence-Service, Flat-Service e similares, são edificações constituídas por unidades autônomas destinadas à residência e hospedagem dotadas de serviços para o atendimento de seus usuários.

Art. 2º - A edificação destinada a Hotel-Residência enquadra-se na Categoria de Uso, Serviço Diversificado-SD, estabelecida na Lei nº 5122-A, de 13 de março de 1979.

§ 1º - É vedada a transformação de uso de Hotel-Residência para qualquer outro uso, quer seja ele residencial ou comercial, não podendo as edificações destinadas a Hotel-Residência sofrer modificações com a finalidade de desvirtuar o uso e desfigurar condições que lhe são próprias.

§ 2º - As exigências específicas contidas no parágrafo primeiro deste artigo deverão ser obrigatoriamente gravadas, por meio de registro próprio, no registro geral de imóveis e averbadas à margem dos títulos de propriedade de cada unidade.

Art. 3º - Para efeito desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I - Área Comum: é a medida da superfície constituída dos locais destinados a estacionamento, lazer, pilotis, rampas de acesso, elevadores, circulações e depósitos comunitários, apartamento de



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

zelador, depósito de lixo, casa de gás, guarita, e subsolo quando destinado a estacionamento;

II - Área Parcial da Unidade: é a área construída da unidade, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excluídos os elementos componentes das fachadas e sacadas até 90cm (noventa centímetros) de largura total;

III - Área Construída Total: é a soma das áreas de pisos de todas as edificações principais e edículas, inclusive as ocupadas por áreas comuns;

IV - Área Parcial de Edificação: é a soma das áreas parciais de todos os pavimentos de uma edificação;

V - Área Total de Edificação: é a soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação.

Art. 4º - As unidades autônomas deverão ter área parcial máxima de 60,00m² (sessenta metros quadrados), podendo, no entanto, um percentual de até 20% (vinte por cento) das unidades extrapolar a área limite, respeitados os indicadores urbanos da zona.

Parágrafo único - As unidades autônomas de que trata este artigo, deverão ser constituídas por, no mínimo, de quarto, banheiro privativo, sala e área para preparo de refeições ou "Kit".

Art. 5º - As edificações para Hotel-Residência deverão conter, além do referido no art. 4º da presente Lei, área de lazer para crianças num percentual mínimo de 2% (dois por cento) da área de hospedagem, e, no mínimo, os compartimentos para atividades auxiliares dos serviços com as seguintes áreas para os empreendimentos de até 1.000,00m² (hum mil metros quadrados):

a) recepção/ espera/ portaria	10,00m ²
b) administração	10,00m ²
c) estar	12,00m ²
d) sanitários masculino e feminino de uso comum dos seus usuários	1,50m ² cada
e) restaurante	12,00m ²
f) copa	6,00m ²
g) cozinha	6,00m ²
h) depósito e rouparia	2,00m ²



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

i) vestiários e sanitários para empregados 4,00m² cada

j) locais para refeições de empregados 6,00m².

Parágrafo único - Os compartimentos para atividades auxiliares dos serviços, respeitados a natureza e as áreas mínimas de que trata este artigo, serão acrescidos de 5,00m² (cinco metros quadrados) a cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área parcial da edificação que exceder a 1.000,00m² (um mil metros quadrados).

Art. 6º - A edificação de que trata esta Lei deverá estar dimensionada e adequada para atender os portadores de deficiência físico-motora conforme a norma NBR 9050 da ABNT.

§ 1º - Serão destinados 2% (dois por cento) das unidades autônomas, aos portadores de deficiência físico-motora com observância das normas pertinentes.

§ 2º - Nas edificações com menos de 50 (cinquenta) unidades será obrigatória a existência de, pelo menos, uma unidade, em cumprimento ao disposto no parágrafo anterior.

Art. 7º - Para cada duas unidades autônomas deverá corresponder, no mínimo, uma vaga de estacionamento.

Parágrafo único - Para cada unidade autônoma reservada ao portador de deficiência físico-motora, corresponderá uma vaga de estacionamento, conforme as normas pertinentes.

Art. 8º - Para efeitos desta Lei fica estabelecido que:

I - A fração do lote é de 30% (trinta por cento) da fração do lote da microzona ou zona especial correspondente, conforme estabelece a Lei nº 7061, de 16 de janeiro de 1992, que aprovou o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano-PDDU-FOR.

II - O número máximo de unidades a ser construído no lote é resultante da divisão da área do terreno (At) pela fração do lote (Fl) definida para a zona onde se encontra o lote, multiplicado, este quociente, pelo índice de aproveitamento (IA) da respectiva zona.

$$\text{Número de unidade (Nu)} = \frac{\text{At}}{\text{Fl}} \times \text{I.A}$$



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

onde:

At= Área do Terreno

IA= Índice de Aproveitamento


Fl= Fração do Lote

Art. 9º - Os projetos de edificação com licenças expedidas até a data de vigência desta Lei e a partir da Lei nº 7061, de 16 de janeiro de 1992, que se enquadrarem conforme o disposto no art. 1º deste diploma legal, ficam regularizados, mesmo que não atendam aos parâmetros estipulados, devendo, no entanto, obedecer o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 2º desta Lei.

Parágrafo Único - A expedição do "habite-se" destes em preendimentos, nos termos do art. 1º fica condicionada à apresentação da documentação exigida no § 2º do art. 2º desta Lei.

Art. 10 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua pu blicação, revogadas as disposições em contrário.

PALÁCIO DA CIDADE, EM 02 DE maio DE 1996.


ANTONIO ELBANO CAMBRAIA
Prefeito Municipal



CÂMARA MUNICIPAL
DE FORTALEZA

COMISSÃO DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE

PARECER A EMENDA Nº 001/96.

AO PROJETO DE LEI Nº 490/95 - MENSAGEM 0018/95

A ORDEM DO DIA

76 / 03 / 1996
Illy 7
Presidente

A Emenda complementa o art. 9º, verificando-se que a nova redação define com mais precisão o período que será considerado para enquadramento e regularização dos projetos classificados como Hotel-Residência.

Somos portanto favoráveis a mesma.

É o nosso Parecer.

Sala das Sessões das Comissões Permanentes da Câmara Municipal de Fortaleza, em 20 de março de 1996.

el do

[Handwritten Signature] RELATOR
[Handwritten Signature]
[Handwritten Signature]
PRESIDENTE



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

**COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO
JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL**
DATA: 06... 03... 96

Presidente

Aprovado em 1ª Discussão
Em 26/03/1996

Presidente

EMENDA Nº 001 /96 AO PROJETO DE LEI 490/95

Aprovado em 2ª Discussão
Em 27/03/1996

Presidente

Altera a redação do art. 9º, passando a ter o seguinte texto:

Art. 9º - Os projetos de edificações com licenças expedidas entre as datas de vigência desta Lei e da Lei nº 7061, de 16 de janeiro de 1992, que se enquadrarem conforme o disposto no art. 1º deste diploma legal, ficam regularizados, mesmo que não atendam aos parâmetros estipulados, devendo, no entanto, obedecer o disposto nos § 1º e 2º do art. 2º, desta Lei.

COMISSÃO DE REDAÇÃO FINAL
Em 27/03/1996

Presidente

JUSTIFICATIVA

A nova redação não deixa dúvidas quanto à vigência do dispositivo que permite a regularização dos projetos aprovados anteriormente à data de vigência de regulamentação dos flats.

Handwritten signature of Carlos Alberto Gomes Mesquita

Vereador Carlos Alberto Gomes Mesquita

COMISSÃO DE...
DESIGNADO O VEREADOR...
Em 27/03/1996
Presidente

ip95c206.doc

O PRESIDENTE DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO EM LINHA O PROJETO Nº...
Emenda 01
PARA COMISSÃO TÉCNICA DE...
Urbanismo
EM. 06/03/96
Presidente

Handwritten signature and stamp



**CÂMARA MUNICIPAL
DE FORTALEZA**

COMISSÃO DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE

A ORDEM DO DIA

26 / 03 / 96

Presidente

PARECER RELATIVO A EMENDA Nº 002/96, AO PROJETO DE LEI Nº 490/95 QUE DISPÕE SOBRE A EDIFICAÇÃO DESTINADA A HOTEL-RESIDÊNCIA.

A EMENDA COMPLEMENTA O ART. 6º, DEFININDO QUE O DIMENSIONAMENTO E A ADEQUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO PARA ATENDIMENTO AOS PORTADORES DE DEFICIÊNCIA FÍSICO-MOTORA, SEJA FEITA DE ACORDO COM A NORMA NBR 9050 DA ABNT QUE REGULAMENTA A MATÉRIA EM QUESTÃO. SOMOS DE PARECER QUE A REFERIDA NORMA SEJA UTILIZADA COMO PARÂMETRO E PORTANTO FAVORÁVEL A NOVA REDAÇÃO

SALA DAS SESSÕES DAS COMISSÕES PERMANENTES DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM *20* DE *março* DE 1996.

[Signature] RELATOR

[Signature]

[Signature]

PRESIDENTE

e' do



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

A COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO
JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL
DATA: 06/03/96

Presidente

Aprovado em 1ª Discussão
Em 20/03/1996

EMENDA SUBSTITUTIVA Nº 02

SUBSTITUI ARTIGO DO PROJETO DE LEI Nº 490/95 DANDO A SEGUINTE REDAÇÃO:

- EMENDA SUBSTITUTIVA

ART. 6º - A edificação de que trata esta Lei deverá estar dimensionada e adequada para atender os portadores de deficiência físico-motora conforme a Norma NBR 9050 da ABNT.

Aprovado em 2ª Discussão
Em 22/03/1996

A COMISSÃO DE REDAÇÃO FINAL
Em 22/03/1996

Presidente

Presidente

SALA DAS SESSÕES DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, 26 DE FEVEREIRO DE 1996.

COMISSÃO DE Urbanismo
DESIGNO O VEREADOR Paulino
Arnael COMO RELATOR
Em 07/03/96
Presidente

Sergio Novais
Vereador PSB

Maria Rosa M. L. Moreira
DIB; DEPT. LEGISLATIVO
26.02.96

Ó PRESIDENTE DA COMISSÃO
DE LEGISLAÇÃO JUSTIÇA E
REDAÇÃO FINAL DO PROJETO DE LEI Nº
PARA COMISSÃO DE REDAÇÃO FINAL
Urbanismo
EM: 06/03/96



COMISSÃO DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE

PARECER Nº 06 /96

AO PROJETO DE LEI Nº 490/95 A MENSAGEM 118/95

A ORDEM DO DIA
06 / 03 / 96
[Signature]
Presidente

A Lei 5122-A, de 13 de março de 1979, agrupou as atividades em diversas categorias de uso, entre elas as que correspondem ao uso residencial e aos serviços diversificados, enquadrando nesta categoria as atividades de hotelaria.

A dinâmica do crescimento da cidade e a evolução nas formas de morar, fez com que o mercado imobiliário assimilasse uma nova atividade que é ao mesmo tempo hotel e residência, inicialmente não prevista na legislação da cidade, e que denominam de "flat".

Face a esta nova realidade teriam que ser feitos ajustes na legislação em vigor.

A proposta enquadra esta nova atividade, na mesma categoria de uso de hotéis, compatibilizando, no entanto, as exigências da legislação para as atividades de hotel e residência.

Por essa razão, somos favoráveis à presente propositura de lei do Executivo, que propiciará um ajuste na legislação de uso e ocupação do solo do município, adaptando-a a uma tendência urbana.

É o parecer.

Sala das Sessões das Comissões Permanentes da Câmara Municipal de Fortaleza, em 04 de março de 1996.

[Signature] RELATOR
[Signature]

[Signature] PRESIDENTE
[Signature]



**CÂMARA MUNICIPAL
DE FORTALEZA**

COMISSÃO DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE

A ORDEM DO DIA

26 / 03 / 96

Presidente

PARECER RELATIVO A EMENDA Nº 002/96 , AO PROJETO DE LEI Nº 490/95 QUE DISPÕE SOBRE A EDIFICAÇÃO DESTINADA A HOTEL-RESIDÊNCIA.

A EMENDA COMPLEMENTA O ART. 6º, DEFININDO QUE O DIMENSIONAMENTO E A ADEQUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO PARA ATENDIMENTO AOS PORTADORES DE DEFICIÊNCIA FÍSICO-MOTORA, SEJA FEITA DE ACORDO COM A NORMA NBR 9050 DA ABNT QUE REGULAMENTA A MATÉRIA EM QUESTÃO. SOMOS DE PARECER QUE A REFERIDA NORMA SEJA UTILIZADA COMO PARÂMETRO E PORTANTO FAVORÁVEL A NOVA REDAÇÃO

SALA DAS SESSÕES DAS COMISSÕES PERMANENTES DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM *20* DE *março* DE 1996.

e' do

[Signature] RELATOR
[Signature]
[Signature]
PRESIDENTE



APROVADO
EM 09 / 04 / 96
[Signature]
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

A COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL DÁ A SEGUINTE REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI Nº 490/95.

ORDEM DO DIA

091 04.

96

Dispõe sobre a edificação destinada a Hotel-Residência e dá outras providências.

[Signature]
Presidente

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA DECRETA:

Art. 1º - Hotel-Residência, independente do nome de fantasia que utilize, como Apart-Hotel, Flat, Residence-Service, Flat-Service e similares, são edificações constituídas por unidades autônomas destinadas à residência e hospedagem, dotadas de serviços para o atendimento de seus usuários.

Art. 2º - A edificação destinada a Hotel-Residência enquadra-se na Categoria de Uso, Serviço Diversificado-SD, estabelecida na Lei nº 5122-A, de 13 de março de 1979.

§ 1º - É vedada a transformação de uso de Hotel-Residência para qualquer outro uso, quer seja ele residencial ou comercial, não podendo as edificações destinadas a Hotel-Residência sofrer modificações com a finalidade de desvirtuar o uso e desfigurar condições que lhe são próprias.

§ 2º - As exigências específicas contidas no parágrafo primeiro deste artigo deverão ser obrigatoriamente gravadas, por meio de registro próprio, no registro geral de imóveis e averbadas à margem dos títulos de propriedade de cada unidade.

Art. 3º - Para efeito desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I - Área Comum: é a medida da superfície constituída dos locais destinados a estacionamento, lazer, pilotis, rampas de acesso, elevadores, circulações e depósitos comunitários, apartamento de zela-



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

dor, depósito de lixo, casa de gás, guarita, e subsolo quando destinado a estacionamento;

II - Área Parcial da Unidade: é a área construída da unidade, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excluídos os elementos componentes das fachadas e sacadas até 90cm (noventa centímetros) de largura total;

III - Área Construída Total: é a soma das áreas de pisos de todas as edificações principais e edículas, inclusive as ocupadas por áreas comuns;

IV - Área Parcial da Edificação: é a soma das áreas parciais de todos os pavimentos de uma edificação;

V - Área Total de Edificação - é a soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação;

Art. 4º - As unidades autônomas deverão ter área parcial máxima de 60,00m² (sessenta metros quadrados), podendo, no entanto, um percentual de até 20% (vinte por cento) das unidades extrapolar a área limite, respeitados os indicadores urbanos da zona.

Parágrafo único - As unidades autônomas de que trata este artigo, deverão ser constituídas por, no mínimo, de quarto, banheiro privativo, sala e área para preparo de refeições ou "Kit".

Art. 5º - As edificações para Hotel-Residência deverão conter, além do referido no art. 4º da presente Lei, área de lazer para crianças num percentual mínimo de 2% (dois por cento) da área de hospedagem, e, no mínimo, os compartimentos para atividades auxiliares dos serviços com as seguintes áreas para os empreendimentos de até 1.000.00m² (um mil metros quadrados):

a) recepção/espera/portaria	10,00m ²
b) administração	10,00m ²
c) estar	12,00m ²
d) sanitários masculino e feminino de uso comum dos seus usuários	1,50m ² cada
e) restaurante	12,00m ²
f) copa	6,00m ²
g) cozinha	6,00m ²
h) depósito e rouparia	2,00m ²



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

i) vestiários e sanitários para empregados 4.00m² cada;

j) locais para refeições de empregados 6.00m².

Parágrafo único - Os compartimentos para atividades auxiliares dos serviços, respeitados a natureza e as áreas mínimas de que trata este artigo, serão acrescidos de 5,00m² (cinco metros quadrados a cada 50.00m² (cinquenta metros quadrados de área parcial da edificação que exceder a 1000,00m² (hum mil metros quadrados)).

Art. 6º - A edificação de que trata esta Lei deverá estar dimensionada e adequada para atender os portadores de deficiência físico-motora conforme a norma NBR 9050 da ABNT.

§ 1º - Serão destinados 2% (dois por cento) das unidades autônomas, aos portadores de deficiência físico-motora com observância das normas pertinentes.

§ 2º - Nas edificações com menos de 50 (cinquenta) unidades será obrigatória a existência de, pelo menos, uma unidade, em cumprimento ao disposto no parágrafo anterior.

Art. 7º - Para cada duas unidades autônomas deverá corresponder, no mínimo, uma vaga de estacionamento.

Parágrafo único - Para cada unidade autônoma reservada ao portador de deficiência físico-motora, corresponderá uma vaga de estacionamento, conforme as normas pertinentes.

Art. 8º - Para efeitos desta Lei fica estabelecido que:

I - A fração do lote é de 30% (trinta por cento) da fração do lote da microzona ou zona especial correspondente, conforme estabelece a Lei nº 7061, de 16 de janeiro de 1992, que aprovou o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano-PDDU-FOR.

II - O número máximo de unidades a ser construído no lote é resultante da divisão da área do terreno (At) pela fração do lote (Fl) definida para a zona onde se encontra o lote, multiplicado, este quociente, pelo índice de aproveitamento (IA) da respectiva zona.

$$\text{Número de unidades (Nu)} = \frac{\text{At}}{\text{Fl}} \times \text{I.A.}$$

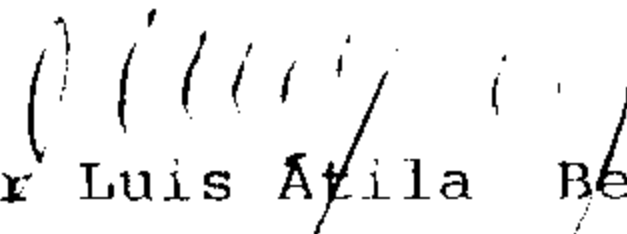


CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

Ofício nº 768 /96. Fortaleza, 11 de abril de 1996.

Senhor Prefeito:

Na conformidade do artigo 47 da Lei Orgânica Municipal, tenho a satisfação de encaminhar a V.Exa., o presente autógrafo de Lei aprovado por esta Câmara, que **"DISPÕE SOBRE A EDIFICAÇÃO DESTINADA A HOTEL-RESIDÊNCIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**


Vereador Luis Átila Bezerra
Presidente

Exmo. Sr.

Dr. Antônio ELbano Cambraia

Prefeito Municipal de Fortaleza