

Solicitação de Flexibilização de Recuos

Defesa técnica para aprovação do Projeto Especial do Centro Universitário
Farias Brito

PROCESSO N° S2026114561

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA



Situação do Imóvel



Localização

Av. Farias Brito, 284 — Bairro Varjota, Fortaleza/CE

Zoneamento – LC 062/2009

ZOC - Zona de Ocupação Consolidada; e
ZEDUS Varjota - Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica

Atividade Pretendida

Grupo de Uso
Serviços

Subgrupo
Serviços de Educação (SE)

Classificação
Projeto Especial (2PE)

Projeto Especial

A Lei Complementar nº 236/2017 prevê a atividade **Educação Superior (Graduação e Pós-graduação) no Grupo Serviço de Educação, classe 2PE-EIV.**



Prefeitura Municipal de Fortaleza

ANEXO 5 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR GRUPO E SUBGRUPO GRUPO: SERVIÇOS TABELA 5.11 SUBGRUPO – SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO - SE

CÓDIGO	ATIVIDADE	CLASSE SE	PORTE m² (obs.1)	Nº MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO
73.10.50	Pesquisa e desenvolvimento das ciências físicas e naturais.	2PE-EIV	Qualquer (obs.2)	Será objeto de estudo.
80.10.01	Centro integrado de educação e saúde (creche, escola, posto).	2PE-EIV	Qualquer (obs.2)	Será objeto de estudo.
80.13.60	Creche.	1	Até 1000 (obs.2)	1 vaga /100 m² A.C.C.
		PGV1	1001 a 2500 (obs.2)	Será definido pelo RIST.
		PGV2-EIV	Acima de 2500 (obs.2)	
80.14.40	Escola de Educação Infantil - Pré-escola.	1	Até 1000 (obs.2)	1 vaga /100 m² A.C.C.
		PGV1	1001 a 2500 (obs.2)	Será definido pelo RIST.
		PGV2-EIV	Acima de 2500 (obs.2)	
80.15.20	Ensino Fundamental (1º Grau).	1	Até 1000 (obs.2)	1 vaga /100 m² A.C.C.
		PGV1	1001 a 2500 (obs.2)	Será definido pelo RIST.
		PGV2-EIV	Acima de 2500 (obs.2)	
80.20.90	Ensino Médio (2º Grau).	1	Até 1000 (obs.2)	1 vaga /100 m² A.C.C.
		PGV1	1001 a 2500 (obs.2)	Será definido pelo RIST.
		PGV2-EIV	Acima de 2500 (obs.2)	
80.22.50	Ensino Fundamental e Médio (1º e 2º Graus).	1	Até 1000 (obs.2)	1 vaga /100 m² A.C.C.
		PGV1	1001 a 2500 (obs.2)	Será definido pelo RIST.
		PGV2-EIV	Acima de 2500 (obs.2)	
80.30.00	Ensino à Distância - Graduação, Pós-graduação, Extensão e outros (setor administrativo e polo de apoio presencial).	1	Até 1000 (obs.2)	1 vaga /100 m² A.C.C.
		PGV1	1001 a 2500 (obs.2)	Será definido pelo RIST.
		PGV2-EIV	Acima de 2500 (obs.2)	
80.33.00	Educação Superior (Graduação e Pós-graduação).	2PE-EIV	Qualquer (obs.2)	Será objeto de estudo.
80.96.90	Ensino técnico-profissional e Tecnológico (Escola Profissionalizante).	1	Até 1000 (obs.2)	1 vaga /100 m² A.C.C.
		PGV1	1001 a 2500 (obs.2)	Será definido pelo RIST.
		PGV2-EIV	Acima de 2500 (obs.2)	

Projeto Arquitetônico

O empreendimento reforça a **expansão do ensino superior em Fortaleza**, em uma área já consolidada por **equipamentos educacionais**, com uma proposta arquitetônica que respeita os limites do terreno e amplia a oferta de infraestrutura qualificada para a região.

Implantação e ocupação

- Área construída total de **2.986,89m²**
- **04 pavimentos** (térreo + 03 superiores)
- Altura total de **15,49m**
- Edificação contida **dentro dos limites do lote**



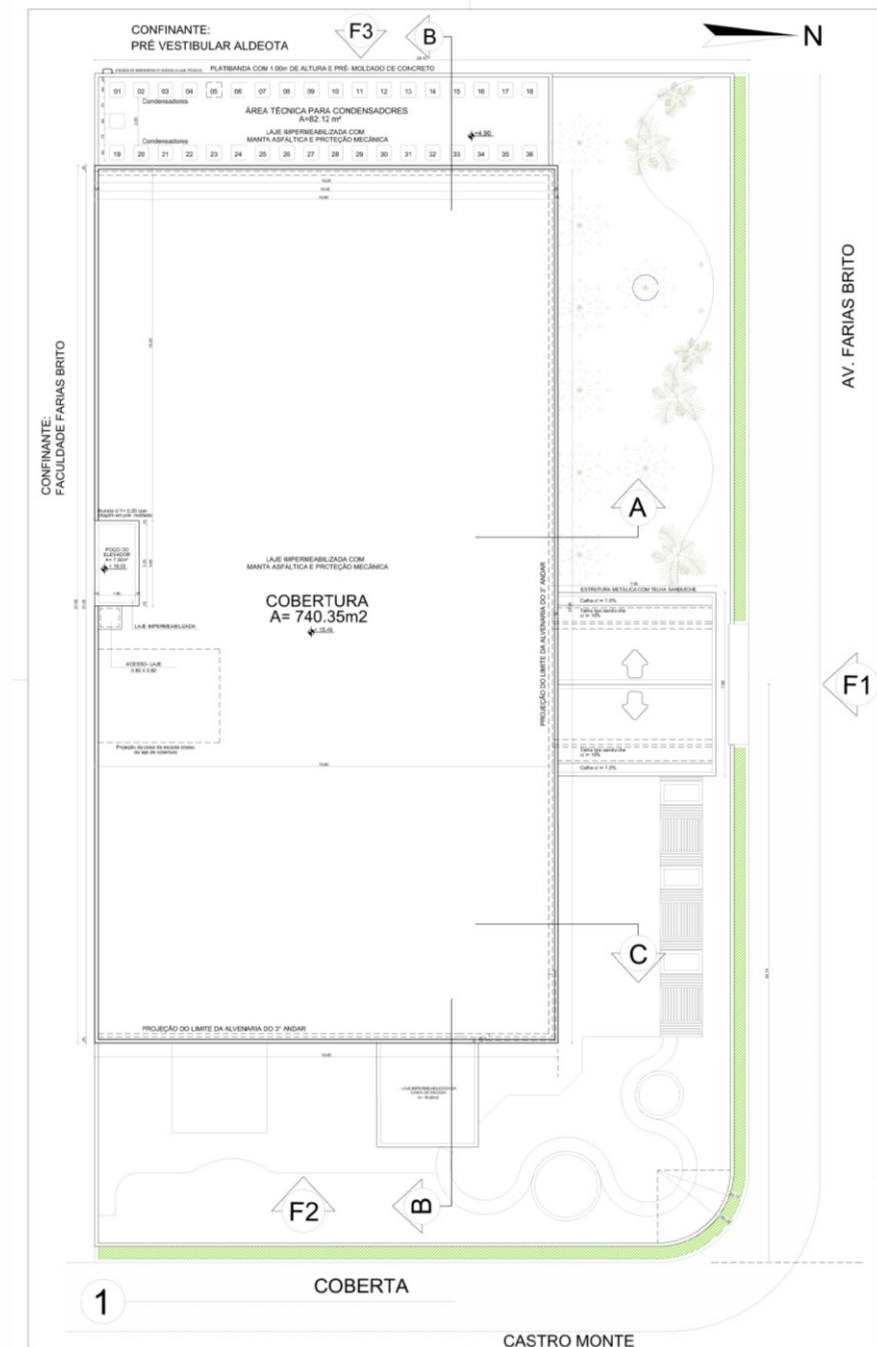
O Pedido: Flexibilização dos Recuos Laterais

O que se solicita

A **redução dos recuos laterais mínimos** exigidos pela LC nº 236/2017 para a implantação do edifício do Centro Universitário Farias Brito no terreno da Av. Farias Brito, 284, bairro Varjota.

Por que é necessária

O terreno possui características geométricas e o programa arquitetônico de ensino superior exige soluções que otimizem a área edificável, garantindo funcionalidade pedagógica e acessibilidade plena.



O Pedido: Flexibilização de Recuos Laterais



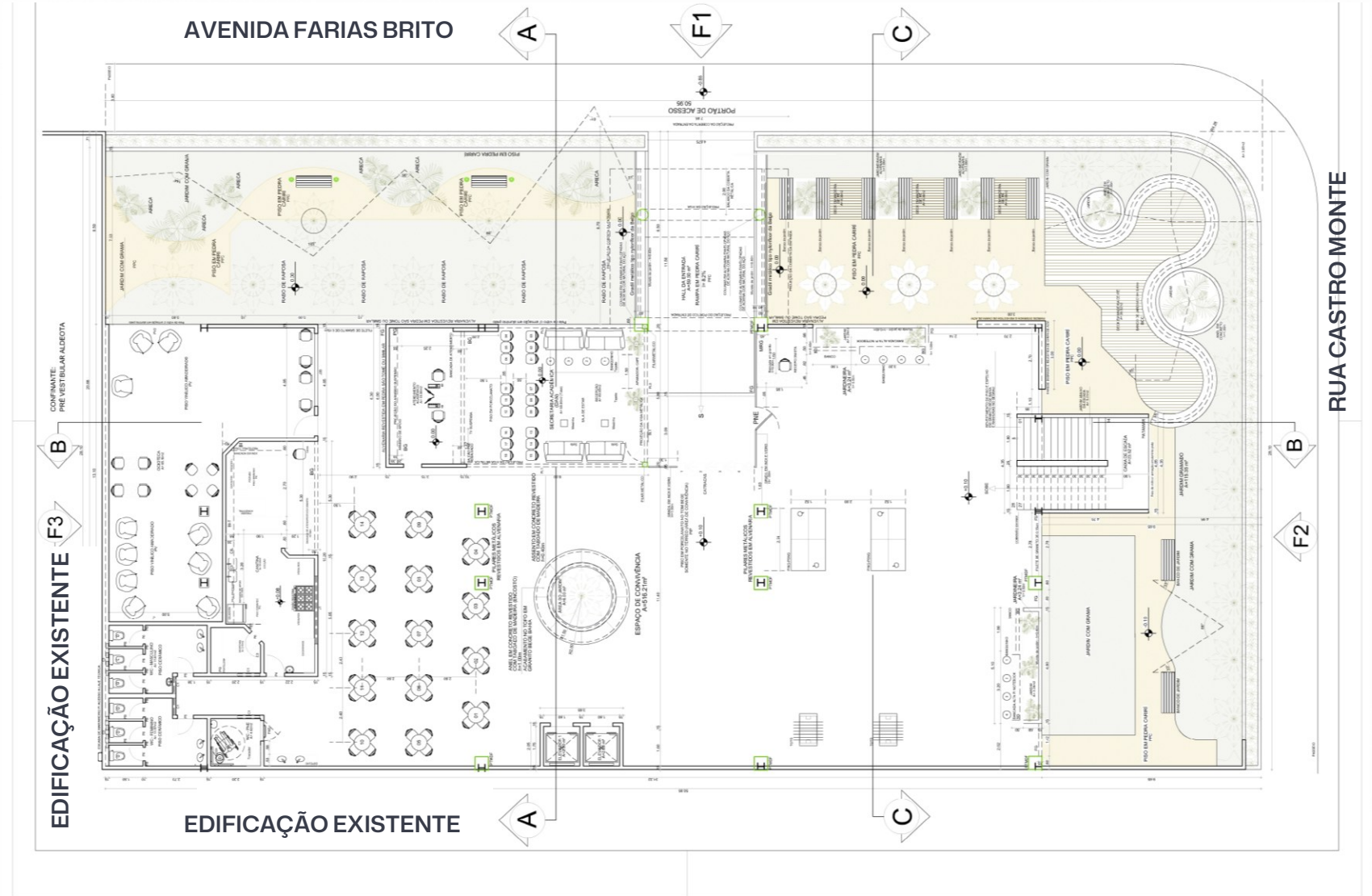
Prefeitura Municipal de Fortaleza

ANEXO 8 - NORMAS E ADEQUAÇÃO DOS USOS AO SISTEMA VIÁRIO / ANEXO 8.1 - ADEQUAÇÃO DOS USOS AO SISTEMA VIÁRIO
TABELA 8.11 - GRUPO SERVIÇO - SUBGRUPO SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO - SE

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

Relação urbana e acessos

- O entorno já conta com **instituições e serviços educacionais**;
- O projeto amplia a **acessibilidade regional** por meio de um novo equipamento de Ensino superior;
- Os recuos excedidos fazem divisa com **edificação existente do mesmo grupo**
- Os acessos permanecem **totalmente individualizados**.



Relevância do Empreendimento para a Cidade



Expansão do Ensino Superior

Ampliação da oferta de vagas em instituição de reconhecida tradição, contribuindo para a democratização do acesso à educação superior em Fortaleza.



Geração de Emprego

Contratação de corpo docente, técnico-administrativo e serviços de apoio, com impacto direto na economia local do bairro Varjota e entorno.



Qualificação Urbana

Implantação de equipamento educacional em área consolidada, valorizando o tecido urbano e fortalecendo a vocação do eixo da Av. Farias Brito.

Fundamentação do Pedido

Base Normativa

- **LC nº 236/2017** — Tabela 5.11: previsão expressa da categoria Projeto Especial (2PE) e possibilidade de tratamento diferenciado.
- **LC nº 236/2017** — Tabela 8.11: atividades classificadas como 2PE não possuem recuos fixados, onde serão objeto de estudo.
- **LC nº 236/2017** — Art. 181: A Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), na análise do Projeto Especial (PE), apreciará a alteração dos parâmetros urbanos de ocupação, das condicionantes para o parcelamento do solo e da adequação das atividades definidos nesta Lei (...)
- **Processo Administrativo** — nº S2026114561, em conformidade com os ritos de Análise de Orientação Prévia.

 A flexibilização de parâmetros urbanísticos é instrumento previsto em lei, não constituindo privilégio, mas adequação técnica ao caso concreto.

O pedido é restrito à **flexibilização dos recuos**, mantendo a conformidade legal e o atendimento integral à acessibilidade.



Conformidade legal integral

O empreendimento preserva os parâmetros urbanísticos e as exigências da legislação aplicável.



Flexibilização apenas dos recuos

A única adequação prevista é a redução pontual dos recuos para melhor aproveitamento do terreno.



Acessibilidade plenamente respeitada

O projeto mantém circulação acessível e atendimento integral às normas de acessibilidade.









A solicitação da **Organização Educacional Farias Brito Ltda.** trata exclusivamente da **flexibilização dos recuos laterais**, preservando integralmente os demais parâmetros legais aplicáveis.



Conformidade legal

O projeto mantém atendimento integral a todos os demais parâmetros legislativos e urbanísticos exigidos.



Relevância para a cidade

Trata-se de um equipamento educacional estratégico, com forte impacto social e contribuição para a formação em Fortaleza.

