

RELATÓRIO DE APRESENTAÇÃO DA PAUTA CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO (CENOR/COURB)

RELATÓRIO Nº: 05/2025 - CENOR

PROCESSO: Nº S2025097673 – SEUMA

ASSUNTO: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PROJETO ESPECIAL

REQUERENTE: UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ

1. DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O processo que originou a solicitação nº S2025097673 (Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial) visa a solicitação de diretrizes para a implantação da Universidade Federal do Ceará – UFC Campus Iracema, localizada na Rua dos Tabajaras, nº 11, bairro Praia de Iracema, inserido de acordo com o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – PDP, Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009, em Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2 – Faixa de Praia) e em Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO).

O projeto em análise propõe a reconversão de uso do edifício originalmente destinado ao equipamento denominado *Acquário do Ceará*, cuja construção não foi concluída. Nesse sentido, com o objetivo de fomentar o crescimento e o investimento em equipamentos públicos de ensino e pesquisa, a Universidade Federal do Ceará (UFC) promoverá a implantação de um novo campus voltado às ciências marítimas, além da ampliação do Instituto de Ciências do Mar (LABOMAR), por meio da reforma e ampliação da estrutura existente.

O imóvel dispõe uma área total de terreno de aproximadamente 14.900,00 m², que serão destinados à implantação da UFC Campus Iracema e às atividades complementares necessárias ao seu pleno funcionamento.

Considerando que o projeto de implantação do equipamento utilizará integralmente uma estrutura previamente aprovada e licenciada pelo Município, destaca-se que os parâmetros urbanísticos de ocupação se assemelharão aqueles já estabelecidos anteriormente.

Ressalta-se que o equipamento proposto encontra-se classificado, conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017, no Grupo Serviços, Subgrupo Serviços de Educação – SE, enquadrado na atividade de Educação Superior (Graduação e Pós-graduação), código 80.33.00, classificada como Projeto Especial (PE), Classe



2PE-EIV, independentemente de seu porte, sendo, conforme Anexo 5, Tabela 5.11 e Anexo 8, Tabela 8.11 da referida legislação, objeto de estudo para a definição de sua adequabilidade.

Por fim, em conformidade com o disposto no Artigo 179 da LPUOS, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), na análise de Projetos Especiais, deverá submeter à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) estudo específico referente às atividades que não se encontrem regulamentadas.

Desta forma, esta SEUMA submete os seguintes pontos de pauta:

- I. Estudo Específico dos Parâmetros Urbanos de Ocupação (Tópico 6.1);
- II. Da definição das vagas (Tópico 6.2).

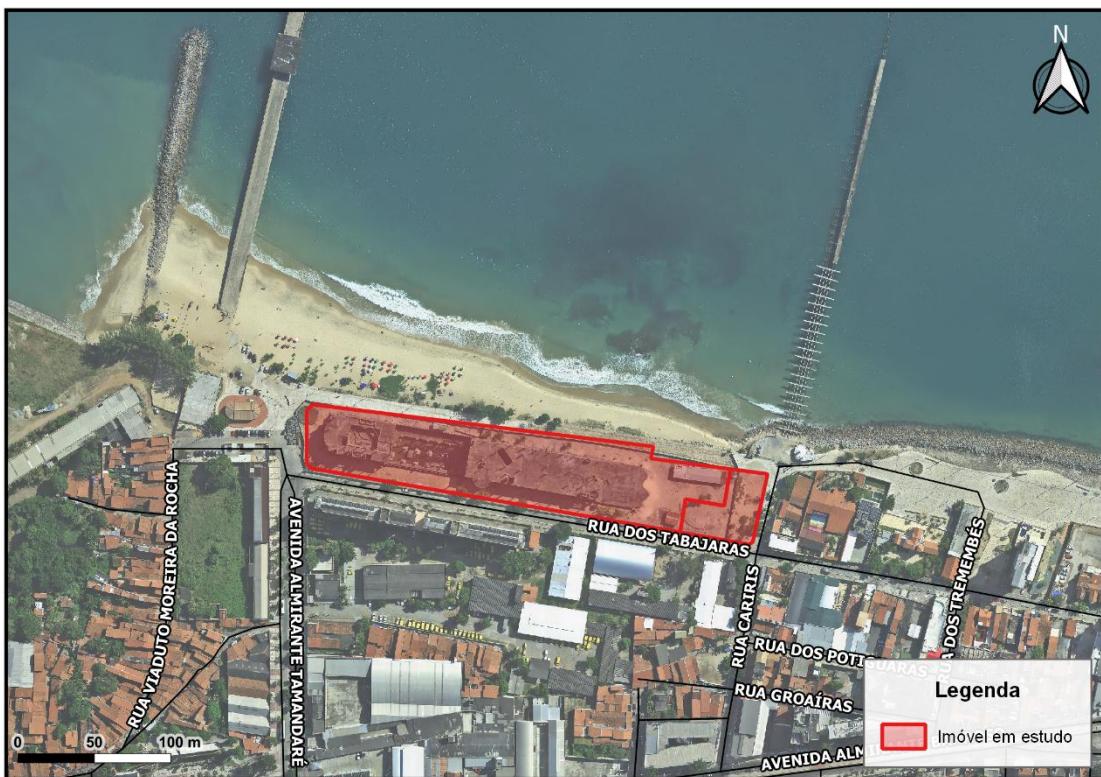


Figura 1: Demarcação do imóvel cadastrado nas Matrículas nº 52.474, nº 84.201 e nº 64.365 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza destinado à implantação da Universidade Federal do Ceará – UFC Campus Iracema. Fonte: QGIS SEUMA.

2. DO ACQUÁRIO DO CEARÁ

2.1. Das Aprovações Junto à Prefeitura Municipal de Fortaleza

O imóvel destinado à implantação do equipamento em análise já foi objeto de avaliação anterior por esta Secretaria, no âmbito do Processo nº 50.221/2012 – SEMAM, apensado ao Processo nº 3.391/2012 – SEMAM, que tratou do alvará de construção do projeto denominado *Acquário do Ceará*. À época, conforme as legislações vigentes, o pleito recebeu definição dos parâmetros de zoneamento estabelecidos pela Lei nº 7.987/1996, conforme exposto no Parecer Comunicado nº 39/2014 – CMDU, em anexo (Anexo 01).

O referido Parecer, além de definir os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao zoneamento vigente à época — Zona de Orla Trecho III, inserida em Área de Interesse Urbanístico da Praia de Iracema – Setor 1.1, conforme a LUOS de 1996 —, determinava o encaminhamento do pleito à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto à compensação da Taxa de Permeabilidade, por meio da adoção de drenos, e à flexibilização da altura da edificação proposta, que ultrapassava o gabarito máximo de 10,50 metros estabelecido pela legislação vigente.

Informa-se que o referido pleito foi aprovado durante a 59ª Reunião da CPPD, realizada em 09 de abril de 2014, conforme Ata em anexo (Anexo 02). Na ocasião, foram aprovados os seguintes parâmetros de ocupação para o projeto do *Acquário do Ceará*, com base nos indicadores urbanísticos da legislação vigente à época, conforme descrito a seguir:

- *Índice de Aproveitamento: 1,3*
- *Taxa de Permeabilidade: 21%*
- *Taxa de Ocupação do Solo: 29%*
- *Taxa de Ocupação do Subsolo: 30%*
- *Altura da Edificação: 26,92m*
- *Recuos: 10 metros frente, laterais e fundo*

2.2. Da Paralisação das Obras e Estrutura Inacabada

O empreendimento denominado *Aquário do Ceará*, anunciado em 2009 pelo Governo do Estado, teve suas obras iniciadas em 2012, projetado como equipamento turístico de grande porte a ser implantado na orla marítima de Fortaleza. Entretanto, em razão de entraves de natureza jurídica, administrativa e financeira, a execução foi interrompida, encontrando-se a obra paralisada desde o ano de 2017, sem conclusão ou definição de retomada.

O longo período de inatividade tem ocasionado uma série de problemáticas urbanísticas e sociais, dentre as quais se destacam a deterioração progressiva da estrutura já edificada, a

descaracterização da paisagem e da qualificação urbanística da orla, a insegurança decorrente da ociosidade do espaço, além da percepção negativa de abandono e ineficiência administrativa por parte da população. Soma-se a isso o fato de que o terreno em questão ocupa posição estratégica na cidade, resultando em subutilização de área de grande potencial urbanístico e socioeconômico.



Figura 2: Estrutura inacabada do empreendimento Acquário do Ceará, paralisado desde 2017. Fonte: Opinião CE, publicado em 27 de maio de 2023. Acesso em: 09/09/2025.

3. DA PROPOSTA DE RECONVERSÃO DE USO

A reconversão do antigo *Acquário do Ceará* representa uma solução urbanística e institucional de alto impacto positivo para a cidade de Fortaleza. Após anos de paralisação e abandono da obra original, cuja proposta inicial previa um equipamento turístico de grande porte, a estrutura foi doada à Universidade Federal do Ceará – UFC no ano de 2024, possibilitando sua destinação para fins de ensino, pesquisa e extensão, conforme Termo de Doação de Edificações e Benfeitorias 01/2024, emitido em 03 de maio de 2024, no Diário Oficial do Estado, em anexo (Anexo 03).

Tal reconversão de uso permite não apenas o racional aproveitamento do investimento público já realizado, mas também a recuperação de uma área estratégica na orla da cidade, até então degradada e ociosa. As intervenções previstas promovem a completa requalificação do

terreno, a valorização do entorno e a integração da comunidade do Poço da Draga a um equipamento de relevância pública.

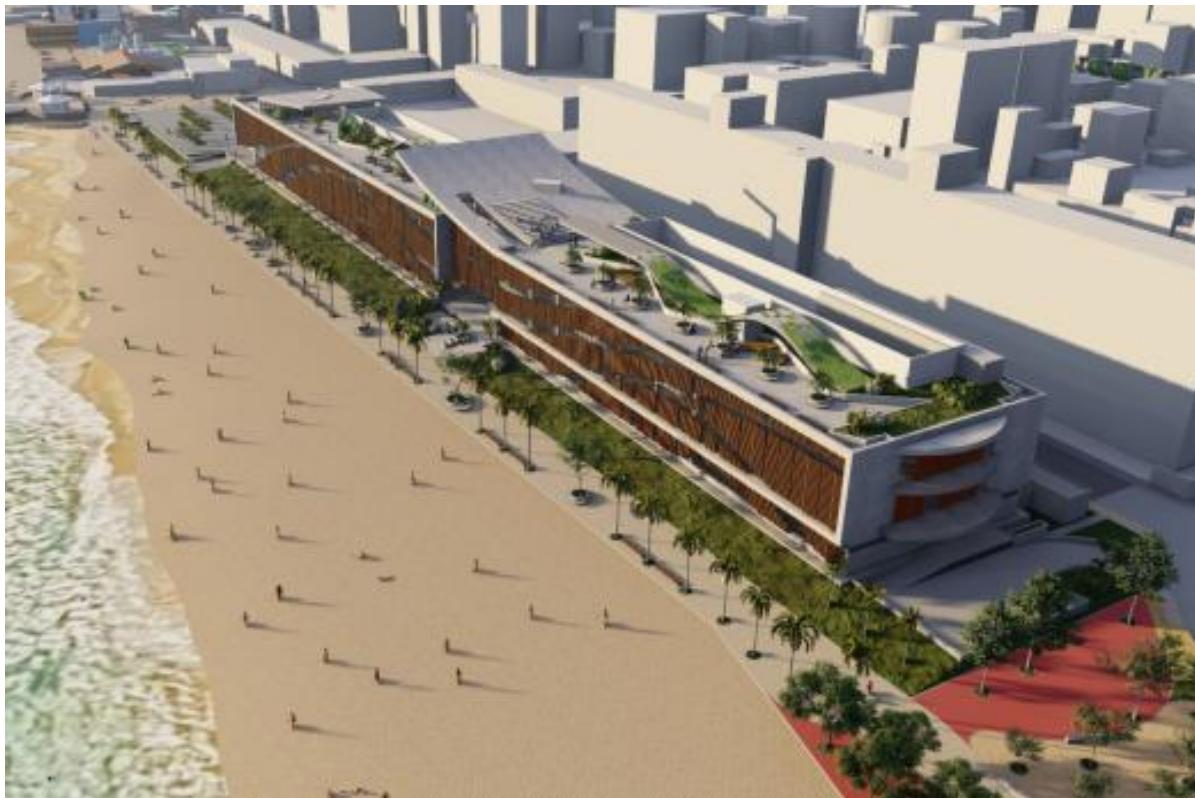


Figura 3: Novo campus da Universidade Federal do Ceará – UFC Campus Iracema. Fonte: Universidade Federal do Ceará, publicado em 05 de fevereiro de 2023. Acesso em: 09/09/2025.

4. ZONEAMENTO

4.1. Das Zonas em que se Insere

De acordo com a Lei Complementar nº 062/2009, que institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDPFor) e alterações, o imóvel destinado à implantação do equipamento em análise encontra-se situado em Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2 – Faixa de Praia) e em Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO).

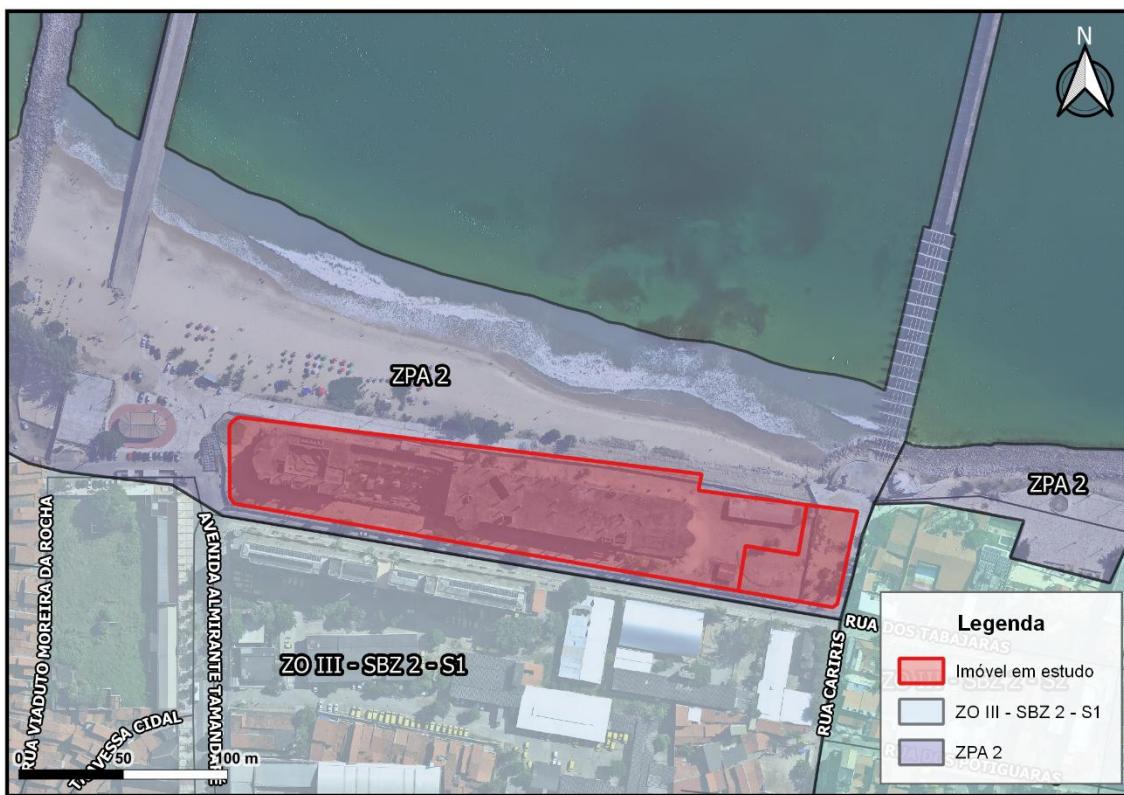


Figura 4: Demarcação do imóvel cadastrado nas Matrículas nº 52.474, nº 84.201 e nº 64.365 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da 2^a Zona da Comarca de Fortaleza destinado à implantação da Universidade Federal do Ceará – UFC Campus Iracema em Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2 – Faixa de Praia).

Fonte: QGIS SEUMA.

4.2. Da Adequabilidade à Zona De Preservação Ambiental 2 (ZPA 2 – Faixa De Praia)

Destaca-se que a Zona de Preservação Ambiental (ZPA) consiste na zona mais restritiva, não sendo permitidas construções ou impermeabilização do solo, conforme disposto no artigo 103 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017:

Art. 103. Não será permitido o parcelamento do solo, tampouco a edificação, na Zona de Preservação Ambiental (ZPA), sendo permitido apenas o uso indireto dos recursos naturais.

Todavia, conforme análise realizada pela Célula de Diretrizes Ambientais (CEDAM), vinculada à Coordenadoria de Políticas Ambientais (CPA) desta SEUMA, informa-se que, em consonância com o artigo 106 da referida Lei, alguns usos e atividades podem ser considerados adequados à Zona de Preservação Ambiental 1 (ZPA 1 – Faixa de Preservação Permanente dos Recursos Hídricos):

Art. 106. Na Zona de Preservação Ambiental 1 (ZPA 1) apenas serão adequados os seguintes usos e atividades:

- I – atividades de pesca e aquicultura;*
- II – silvicultura, plantio, replantio e manutenção de matas;*
- III – floricultura;*
- IV – cultura de sementes e mudas;*
- V – horticultura, cultura de condimentos aromáticos medicinais;*
- VI – fruticultura;*
- VII – apicultura;*
- VIII – camping;*
- IX – parque urbano;*
- X – horto florestal;*
- XI – aquário.*

Parágrafo único. A execução de quaisquer obras, planos, atividades ou projetos de atividades públicas ou de interesse social será consoante o art. 8º da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal). (Grifo nosso).

Ainda conforme posicionamento exarado pela CEDAM/CPA, o artigo supracitado, ao estabelecer a adequação de usos e atividades na ZPA 1, em consonância com a Lei Municipal nº 236/2017 e o artigo 8º da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal), também se aplica, por extensão, à ZPA 2, considerando que ambas possuem natureza jurídica similar de proteção ambiental.

Dessa forma, o projeto de implantação da Universidade Federal do Ceará – UFC Campus Iracema é passível de enquadramento nas exceções previstas no inciso IX do artigo 8º da referida Lei Federal, para intervenções em faixas de proteção marginal estabelecidas:

Art. 8º - A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas nesta Lei. (Lei Federal nº 12.651/2012).

(...)

IX – Interesse social:

- a) as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantios com espécies nativas;
- b) a exploração agroflorestal sustentável praticada na pequena propriedade ou posse rural familiar ou por povos e comunidades tradicionais, desde que não descaracterize a cobertura vegetal existente e não prejudique a função ambiental da área;
- c) a implantação de infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre em áreas urbanas e rurais consolidadas, observadas as condições estabelecidas nesta Lei;
- d) a regularização fundiária de assentamentos humanos ocupados predominantemente por população de baixa renda em áreas urbanas consolidadas, observadas as condições estabelecidas na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;
- e) implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e de efluentes tratados para projetos cujos recursos hídricos são partes integrantes e essenciais da atividade;
- f) as atividades de pesquisa e extração de areia, argila, saibro e cascalho, outorgadas pela autoridade competente;
- g) outras atividades similares devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional à atividade proposta, definidas em ato do Chefe do Poder Executivo federal;**

Diante do exposto, e considerando a Declaração que reconhece como de interesse social a implantação da Universidade Federal do Ceará – UFC Campus Iracema no imóvel em análise, emitida em 01 de setembro de 2025, no âmbito do Processo nº 19739.055096/2024-22, SEI nº 53444574 (Anexo 04), esta SEUMA, por meio da Coordenadoria de Políticas Ambientais (CPA/SEUMA), não apresenta objeções ao pleito.

4.3. Dos Parâmetros Urbanísticos

De acordo com o Anexo 4, Tabela 4.1 da LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017), que estabelece os parâmetros urbanos de ocupação das Macrozonas de Proteção Ambiental, aplicam-se à Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2 – Faixa de Praia) os seguintes parâmetros:

ANEXO 4

TABELA 4.1 – MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

ZONA DE OCUPAÇÃO	ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (ZPA)
Taxa de Permeabilidade (%)	100
Taxa de Ocupação (%)	Solo
	0
Índice de Aproveitamento	Subsolo
	0
	Básico
	0,00
	Mínimo
	0,00
Altura Máxima da Edificação (m)	Máximo
	0,00
	0,00
Dimensões Mínimas do Lote (m)	Testada (m)
	0,00
	Profundidade (m)
	0,00
	Área (m²)
	0,00

Embora os parâmetros estabelecidos nas legislações municipais vigentes caracterizem a zona em que o imóvel se insere como restrita à edificação, ressalta-se que, conforme exposto no Tópico 2 deste Relatório, o imóvel em análise já foi objeto de avaliação, licenciamento e aprovação anterior nesta Secretaria.

Dessa forma, considerando que a intervenção proposta para a implantação da UFC Campus Iracema ocorrerá mediante a utilização da estrutura previamente existente, fazendo com que o novo uso mantenha as mesmas características de ocupação estabelecidas para o equipamento denominado *Acquário do Ceará*, e visando atender ao novo programa de necessidades proposto, esta SEUMA, em observância ao disposto no Artigo 179 da LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017), submeterá à apreciação desta Comissão o presente Relatório como Estudo Específico contendo os parâmetros urbanísticos de ocupação referentes à UFC Campus

Iracema, conforme detalhado posteriormente no Tópico 6, com base nas informações apresentadas no Projeto Arquitetônico.

Art. 181. Quando da análise dos Projetos Especiais (PE) que demandem estudos específicos, ou que não se encontrem regulamentados na presente Lei, o parecer elaborado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) será submetido à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

5. DO PROJETO PROPOSTO E ATIVIDADE

5.1. Do Projeto Proposto

Conforme Memorial Descritivo apresentado, o projeto atual prevê o aproveitamento da estrutura existente, com as adaptações necessárias, para a implantação da UFC Campus Iracema, destinado a abrigar cursos de graduação vinculados às ciências marítimas, tais como Oceanografia, Ciências Ambientais e Engenharia de Pesca, além da criação do Centro Tecnológico de Ciências Naturais – CTCN, equipamento científico-cultural voltado à difusão do conhecimento e à integração entre ciência, comunidade e cultura.

A seguir, apresenta-se a implantação do equipamento em análise, conforme proposta disponibilizada pelo requerente por meio do Projeto Arquitetônico anexado aos autos do processo, constante em anexo (Anexo 05).



Figura 3: Implantação da Universidade Federal do Ceará – UFC Campus Iracema, disponibilizado pelo requerente. Fonte:
Processo nº S2025097673 – SEUMA.

5.2. Da Atividade Proposta

O equipamento proposto encontra-se classificado, conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017, no Grupo Serviços, Subgrupo Serviços de Educação – SE, enquadrado na atividade de **Educação Superior (Graduação e Pós-graduação)**, código 80.33.00, classificada como Projeto Especial (PE), Classe 2PE-EIV, independentemente de seu porte, sendo, conforme Anexo 5, Tabela 5.11 e Anexo 8, Tabela 8.11 da referida legislação, objeto de estudo para a definição de sua adequabilidade.

ANEXO 5

TABELA 5.11 – Grupo: Serviços | Subgrupo: Serviços de Educação – SE

Código	Atividade	Classe SUP	Porte (obs. 1)	Nº Mínimo de Vagas para Estacionamento
80.33.00	Educação Superior (Graduação e Pós-graduação).	2PE-EIV	Qualquer (obs. 2)	Será objeto de estudo.

Obs. 1 – Refere-se a área construída, excluída a área destinada a estacionamento.

Obs. 2 – Exige a apresentação de EIV, acima de 2.500m² de área construída ou 600 alunos por turno.

6. DA DEFINIÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS (DE OCUPAÇÃO, RECUOS, VAGAS E ESTUDOS ESPECÍFICOS)

6.1. Dos Parâmetros de Ocupação Conforme Projeto Arquitetônico

Em análise ao Projeto Arquitetônico apresentado, especificamente ao arquivo “LBM_PB_ARQ_001_R00”, que dispõe sobre a implantação do equipamento em estudo, bem como o Quadro de Áreas e Parâmetros Urbanísticos, verifica-se que, embora a proposta contemple a utilização de edificação já parcialmente existente, os parâmetros de ocupação do projeto da UFC Campus Iracema apresentam-se distintos tanto em relação aos indicadores urbanísticos definidos pela legislação vigente, quanto àqueles anteriormente estabelecidos para o equipamento denominado *Acquário do Ceará*.

Na sequência, apresenta-se tabela comparativa com os parâmetros propostos para o equipamento em análise, em cotejo com a legislação urbanística em vigor e com os parâmetros adotados no processo de licenciamento anterior deste órgão para o *Acquário do Ceará*.

Além disso, ressalta-se que os recuos são definidos conforme disposto nas tabelas do Anexo 8 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017. Ao se analisar o Anexo 8, Tabela 8.11, da referida legislação, verifica-se que os recuos aplicáveis à atividade supracitada, classificada como 2PE, estão definidos como sendo objeto de estudo. Dessa forma, cabe a esta SEUMA a definição dos recuos obrigatórios, os quais deverão ser submetidos à aprovação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD.

Desta forma, considerando o caráter institucional do equipamento proposto, o procedimento de implantação pautado no reaproveitamento de edificação parcialmente concluída, bem como as especificações técnicas relativas à sua localização em Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2 – Faixa de Praia) e em Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO), esta Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB/SEUMA), em conformidade com o disposto no Artigo 181 da LPUOS, **apresenta a solicitação de aprovação dos parâmetros urbanísticos de ocupação constantes no projeto, conforme Quadro Síntese apresentado no Tópico 6.4.** Ressalta-se que a deliberação final quanto à sua aprovação compete à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

6.2. Das Vagas

O número mínimo de vagas é definido conforme disposto nas tabelas do Anexo 5 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017. Ao se analisar o Anexo 5, Tabela 5.11, da referida legislação, verifica-se que o número mínimo de vagas de estacionamento aplicável à atividade anteriormente mencionada está classificado como objeto de estudo.

Dante do exposto, e considerando as especificações técnicas relativas à localização do equipamento em análise, seu público-alvo e sua natureza pública, define-se, para este caso específico, que **o número mínimo de vagas deverá ser estabelecido por meio do Relatório de Impacto nos Sistemas de Trânsito (RIST)**, o qual deverá ser devidamente aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC). **Ressalta-se que essa definição, atribuída à SEUMA, está condicionada à aprovação pela Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).**

6.3. Da Apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Conforme exposto anteriormente, consoante o Anexo 5, Tabela 5.11 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017, a atividade de “Educação Superior (Graduação e Pós-graduação).” requer a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos do artigo 185 da referida legislação:



Art. 185. Quando as atividades relacionadas no Anexo 5 forem classificadas como PE-EIV ou PGV-EIV, além dos aspectos relacionados nesta Seção, deverá ser apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), por ocasião da Consulta Prévia de Projeto Arquitetônico, quando couber, ou na solicitação do alvará de construção.

Diante do exposto, os responsáveis pela Universidade Federal do Ceará – UFC Campus Iracema deverão apresentar, no momento da solicitação do alvará de construção, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que deve ser submetido à apreciação e deliberação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

6.4. Quadro Síntese da Proposta

PARAMETROS URBANÍSTICOS (OBS.: LPUOS, Lei nº 236/2017 e PDP, Lei nº 62/2009)			
QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO			
PARÂMETROS	ZONA:	ACQUÁRIO DO CEARÁ	PROJETO UFC CAMPUS IRACEMA
	ZPA		
TAXA DE PERMEABILIDADE	100%	21%	23,73%
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO	0%	29%	38,72%
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO	0%	30%	34,38%
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,00	1,49
	BÁSICO	0,00	
	MÁXIMO	0,00	
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO	0,00 m	26,92 m	20,90 m
Nº VAGAS	Conforme Anexo 5, Tabela 5.11	Definido pelo RIST	A ser definido pelo RIST
QUANTO AOS RECUOS MÍNIMOS			
RECUOS (de acordo com o Anexo 8, Tabela 8.11)	FRENTE (NORTE)	Objeto de Estudo	10,00 m
	FRENTE (SUL)	Objeto de Estudo	10,00 m
	FRENTE (LESTE)	Objeto de Estudo	10,00 m
	FRENTE (OESTE)	Objeto de Estudo	10,00 m

7. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

Dante do exposto, encaminhamos o projeto do empreendimento em epígrafe para que seja submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) para análise e deliberação dos seguintes pontos:

- I. Da aprovação dos parâmetros urbanos de ocupação (Tópico 6.1);
- II. Da definição das vagas (Tópico 6.2).