

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

RELATÓRIO Nº 06/2026 /CENOR

PROCESSO Nº S2026114561/ SEUMA

ASSUNTO: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PROJETO ESPECIAL

REQUERENTE: ORGANIZACAO EDUCACIONAL FARIAS BRITO LTDA

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente processo trata da solicitação de Análise de Orientação Prévia (AOP) para a implantação de uma unidade do Centro Universitário Farias Brito, destinada ao desenvolvimento da atividade de Educação Superior (Graduação e Pós-graduação), enquadrada no Grupo Serviços, Subgrupo Serviços de Educação (SE), código 80.33.00, classificada como Projeto Especial 2PE/EIV, nos termos da Lei Complementar nº 236/2017 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo LPUOS).

O empreendimento será implantado na Avenida Farias Brito, nº 284, bairro Varjota, em imóvel com área de 1.838,10 m², conforme Matrícula nº 15.887. O terreno está inserido parcialmente em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e parcialmente em Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS Varjota), confrontando com Via Arterial I e Via Local.

O requerente pleiteia a definição de parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento, fundamentando o pedido no enquadramento da atividade como Projeto Especial e na classificação dos recuos como Objeto de Estudo pela LPUOS.

Nos termos do art. 174 da Lei Complementar nº 236/2017 (LPUOS), todo Projeto Especial deverá ser previamente submetido à Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) para Análise de Orientação Prévia (AOP), antes de sua implantação no Município.

Além disso, o art. 179 da mesma Lei estabelece que os Projetos Especiais que demandem estudos específicos ou que não estejam regulamentados pela LPUOS deverão ter parecer técnico submetido à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Considerando a classificação da atividade como Projeto Especial e a relevância da implantação de uma instituição de ensino superior para o Município de Fortaleza, esta Célula de Normatização apresenta o presente estudo visando à análise dos parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento, submetendo-o à apreciação da CPPD. Ressalta-se que eventual aprovação dos parâmetros ora propostos restringe-se exclusivamente ao caso concreto objeto deste processo.

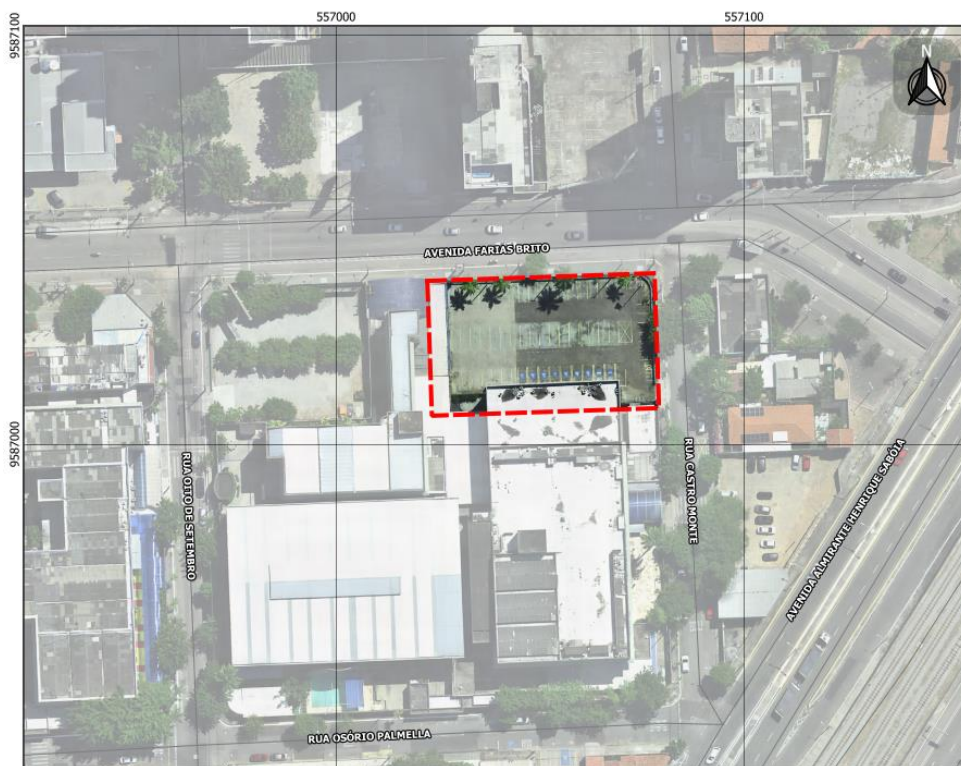


Figura 1 – Mapa de localização/situação. Fonte: Google Satélite

2. CARACTERIZAÇÃO DO PLEITO

O pleito refere-se à implantação de uma unidade do Centro Universitário Farias Brito destinada exclusivamente à oferta de cursos de Educação Superior (Graduação e Pós-graduação).

O empreendimento será instalado em edificação nova, com acesso independente pela Avenida Farias Brito, nº 284, contemplando salas de aula, biblioteca, áreas administrativas e espaços destinados à convivência acadêmica.

3. ATIVIDADE CONFORME LPUOS (LC Nº 236/2017)

A Lei Complementar nº 236/2017 (LPUOS), em seu Anexo 5, Tabela 5.11, prevê a atividade de Educação Superior (Graduação e Pós-graduação) no Grupo Serviços, Subgrupo Serviços de Educação (SE), conforme classificação abaixo:

ANEXO 5

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

Código	Atividade	Classe SE	Porte (<i>obs. 1</i>)	Nº Mín. de Vagas de 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 ao estacionamento.

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

4. ZONEAMENTO

Conforme dispõe o art. 149 do Plano Diretor Participativo (Lei Complementar nº 62/2009), as Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) destinam-se à implantação e à intensificação de atividades sociais e econômicas, respeitando as características locais e promovendo o desenvolvimento urbano sustentável.

Dessa forma, aplicam-se ao imóvel os parâmetros urbanísticos constantes do Anexo 4, Tabela 4.3, da Lei Complementar nº 236/2017, referentes à ZEDUS Varjota.

ANEXO 4 – PARÂMETROS URBANOS DE OCUPAÇÃO

TABELA 4.3 – ZONAS ESPECIAIS DE DINAMIZAÇÃO URBANÍSTICA E SOCIOECONÔMICA		
ZONA DE OCUPAÇÃO		ZEDUS VARJOTA
Taxa de Permeabilidade (%)		30
Taxa de Ocupação (%) *Obs.: % máximas	Solo*	60
	Subsolo*	60
Índice de Aproveitamento	Básico	2,50*
	Mínimo	0,10
	Máximo	3,00
Altura Máxima da Edificação (m)		72,00

*Aplica-se para o índice de Aproveitamento Básico da Zona que estiver sobreposta pela ZEDUS

Nos termos do Anexo 6, Tabela 6.19, da LPUOS, a atividade pleiteada é classificada como Adequada para a ZEDUS Varjota.

Considerando que o empreendimento prevê aproximadamente 978 alunos por turno e área construída de 2.986,89 m², superior aos limites estabelecidos pela LPUOS, sua aprovação fica condicionada à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

No que se refere aos recuos, aplica-se o disposto no art. 92 da LPUOS, que admite, nas ZEDUS, avanço da edificação correspondente a até 20% da área delimitada pelo recuo decorrente da verticalização.

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;

5. DEFINIÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS (RECUOS, NORMAS E VAGAS)

A seguir apresenta-se a comparação entre os parâmetros urbanísticos previstos para a ZEDUS Varjota e aqueles constantes do projeto arquitetônico.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS (OBS.: LPUOS, Lei nº 236/2017 e PDP, Lei nº 62/2009)			
ÁREA DO TERRENO – 1.838,10 m ² (conforme projeto apresentado no processo)			
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL – 2.986,89 m ² (conforme projeto apresentado no processo)			
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL – 1.941,48 m ² (conforme projeto apresentado no processo)			
QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO			
PARÂMETROS		ZONA:	PROJETO ENSINO SUPERIOR
		ZEDUS VARJOTA	
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,10	1,05
	BÁSICO	2,50*	
	MÁXIMO	3,00	
TAXA DE PERMEABILIDADE		≥ 30%	30%
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO		≤ 60%	45,57%
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		≤ 60%	00%
ALTURA DA EDIFICAÇÃO		72,00	16,34m
Nº VAGAS		Será Objeto de Estudo	-
QUANTO AOS RECUOS			
PARÂMETROS		CLASSIFICAÇÃO	PROJETO
RECUOS (para via Arterial I, de acordo com o Anexo 8, tabela 8.11)	FRENTE NORTE	Objeto de estudo	8,50m
	FRENTE LESTE	Objeto de estudo	9,65m
	LATERAL	Objeto de estudo	0.00m
	FUNDOS	Objeto de estudo	0.00m

*Aplica-se para o índice de Aproveitamento Básico da Zona que estiver sobreposta pela ZEDUS

Nos termos do Anexo 8, Tabela 8.11, da LPUOS, os recuos aplicáveis à atividade de Educação Superior são classificados como **Objeto de Estudo**, inexistindo parâmetros previamente definidos pela legislação.

5.1. Recuos

Considerando as características urbanísticas da área, a localização estratégica do empreendimento e o interesse público na ampliação da oferta de ensino superior na ZEDUS Varjota, entende-se possível adotar, para este caso específico, os recuos constantes do projeto arquitetônico apresentado pelo requerente, condicionando-se sua aprovação à deliberação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Verifica-se, ainda, que a edificação proposta ocupa integralmente o recuo lateral e de fundos. Observa-se, entretanto, que os imóveis confrontantes pertencem à própria instituição de ensino, circunstância que reduz potenciais impactos urbanísticos sobre terceiros.

Não obstante, os efeitos decorrentes da ausência desses recuos deverão ser devidamente avaliados no Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV), especialmente quanto aos aspectos de insolação, ventilação, conforto ambiental e eventuais impactos sobre o entorno, cabendo à CPPD deliberar acerca da admissibilidade dessa solução projetual.

5.2. Normas

Quanto às normas específicas aplicáveis à atividade, deverão ser observadas as disposições constantes dos itens 5 e 7 da Tabela 8.11 do Anexo 8 da LPUOS, que estabelecem:

Norma 5: o empreendimento deverá dispor de área interna ao lote destinada ao embarque e desembarque de passageiros, dimensionada de acordo com a atividade desenvolvida, de forma a não prejudicar a operação da via pública. Ressalta-se que a dispensa prevista para os subgrupos Hospedagem, Educação e Saúde aplica-se apenas aos empreendimentos com área construída total de até 250 m², hipótese que não se verifica no presente caso.

Norma 7: deverá ser apresentado projeto especial de segurança de pedestres.

5.3. Vagas

A estimativa da quantidade das vagas não comporta fixação nesta Análise de Orientação Prévia, devendo ser definida a partir do Relatório de Impacto sobre o Trânsito (RIST), instruído pelo requerente e submetido à apreciação da Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC), a quem compete a avaliação dos impactos do empreendimento sobre o sistema viário.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, encaminham-se os presentes autos à Comissão Permanente de Avaliação

do Plano Diretor (CPPD) para apreciação e deliberação acerca da aplicação dos parâmetros urbanísticos propostos para o empreendimento, em especial quanto aos recuos, normas e vagas.