

# NORMATIZAÇÃO ESPECIAL DE USO, OCUPAÇÃO, EDIFICAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO EM ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL



ZONA ESPECIAL DE INTERESSE  
SOCIAL PIRAMBU



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO CEARÁ – UECE**

**NORMATIZAÇÃO ESPECIAL DE USO, OCUPAÇÃO, EDIFICAÇÃO E  
PARCELAMENTO DO SOLO EM ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL –  
ZEIS PIRAMBU**

**FORTALEZA – CEARÁ  
2020**

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO CEARÁ**

**REITOR**

José Jackson Coelho Sampaio

**VICE-REITOR**

Hidelbrando dos Santos Soares

**COORDENADOR-GERAL DO PROJETO**

Hidelbrando dos Santos Soares

**COORDENADORA DO CADERNO**

Roberta Nunes

**Material elaborado através do TDCO nº 001/2019/CIDADES/ FUNECE em parceria  
com o IPLANFOR**

## **EQUIPE TÉCNICA VINCULADA AO PROJETO**

Hidelbrando dos Santos Soares – Coordenador-Geral  
Augusto Reinaldo Pimentel Guimarães – Coordenador-Geral (agosto de 2019 a novembro de 2019)  
Ana Augusta Ferreira de Freitas – Coordenadora de Caderno  
Daniel Gonçalves Rodrigues – Coordenador de Caderno  
Davis Pereira de Paula – Coordenador de Caderno  
Frederico de Holanda Bastos – Coordenador de Caderno  
Hermano José Batista de Carvalho – Coordenador de Caderno  
Maria do Socorro Ferreira Osterne – Coordenadora de Caderno  
Roberta Nunes – Pesquisadora Plena e Responsável pelo Caderno de Normatização  
Abner Monteiro Nunes Cordeiro – Pesquisador Sênior  
Eduardo Lacerda Barros – Pesquisador Sênior  
Francisco José Maciel de Moura - Pesquisador Sênior  
João Sérgio Queiroz de Lima – Pesquisador Sênior  
Lise Mary Soares Souza – Pesquisadora Sênior  
Maria Zelma de Araújo Madeira – Pesquisadora Sênior  
Nilo Alves Júnior – Pesquisador Sênior  
Rodrigo Guimarães de Carvalho – Pesquisador Sênior  
Samuel Façanha Câmara – Pesquisador Sênior  
Teresa Cristina Esmeraldo Bezerra – Pesquisadora Sênior  
Alyne Bezerra Tabosa de Holanda – Pesquisadora Plena  
Aryberg de Souza Duarte – Pesquisador Pleno  
Daiane Daine de Oliveira Gomes – Pesquisadora Plena  
Edmundo Rodrigues de Brito – Pesquisador Pleno  
Elane Mendonça Conde Carneiro – Pesquisadora Plena  
Fátima Regina Lopes Brandão – Pesquisadora Plena  
Felipe Gerhard Paula Sousa – Pesquisador Pleno  
Fernanda de Figueiredo Marques Mattos – Pesquisadora Plena  
Fernando Antônio Alves dos Santos – Pesquisador Pleno  
João Capistrano de Abreu Neto – Pesquisador Pleno  
Lucas Lopes Ferreira de Souza – Pesquisador Pleno  
Luiz Carlos Prata Regadas – Pesquisador Pleno  
Mariana Maia Bezerra – Pesquisadora Plena  
Michelle do Carmo Sobreira Domingues – Pesquisadora Plena  
Pedro Almi da Costa Freire – Pesquisador Pleno  
Thais Oliveira Ponte – Pesquisadora Plena  
Thiago Ayres Barreira de Campos Barros – Pesquisador Pleno  
Tiago Amorim Nogueira – Pesquisador Pleno  
Andrea César da Silveira – Pesquisadora Júnior  
Brena Kelle Carneiro Vasconcelos – Pesquisadora Júnior  
Daniel dos Reis Cavalcante – Pesquisador Júnior  
David Hélio Miranda de Medeiros – Pesquisador Júnior  
Denis Barbosa de Lima – Pesquisador Júnior

Domingos Albano Matos Menezes – Pesquisador Júnior  
Dyego Moraes Silva – Pesquisador Júnior  
Elizangela da Cruz Barros – Pesquisadora Júnior  
Emilio Tiago Vasconcelos dos Santos – Pesquisador Júnior  
Eurides Melo Almeida – Pesquisadora Júnior  
Francisco George Urbano Melo – Pesquisador Júnior  
Francisco Oricélio da Silva Brindeiro – Pesquisador Júnior  
Georgia Alencar de Andrade – Pesquisadora Júnior  
Giovanna Luiza Pinheiro Brito – Pesquisadora Júnior  
Gisele Vasconcelos Cordeiro – Pesquisadora Júnior  
Jéssica Chaves Ribeiro – Pesquisadora Júnior  
Leonardo David Ribeiro – Pesquisador Júnior  
Lúcia de Fátima Bezerra Wirtzbiki – Pesquisadora Júnior  
Luciana Sousa Mendes – Pesquisadora Júnior  
Margarida Kézia de Sousa Pinto – Pesquisadora Júnior  
Mayara Rocha Coelho – Pesquisadora Júnior  
Michaela Farias Alves – Pesquisadora Júnior  
Patricia de Melo Rodrigues – Pesquisadora Júnior  
Patrícia Maria Apolônio de Oliveira – Pesquisadora Júnior  
Pedro Vitor Monte Rabelo – Pesquisador Júnior  
Rafael Nogueira Rocha – Pesquisador Júnior  
Rafaela Cajado Magalhães – Pesquisadora Júnior  
Raul da Franca Alencar – Pesquisador Júnior  
Rômulo Martins de Medeiros – Pesquisador Júnior  
Thiago Martins de Moraes – Pesquisador Júnior  
Thiago Matheus de Paula Sousa – Pesquisador Júnior  
Ticiane Rodrigues Nunes – Pesquisadora Júnior  
Vita Caroline Mota Saraiva Quinderé – Pesquisadora Júnior  
Wanessa Nhayara Maria Pereira Brandão – Pesquisadora Júnior  
Willia Maria Lima Peixoto – Pesquisadora Júnior  
Alisson Freitas da Silva – Bolsista de Iniciação Científica  
Francisca Fabrícia de Sousa Oliveira – Bolsista de Iniciação Científica  
Francisco Mario Carneiro da Silva – Bolsista de Iniciação Científica  
Hermerson Gustavo dos Santos Soares – Bolsista de Iniciação Científica  
Iara Pereira dos Reis – Bolsista de Iniciação Científica  
Icleane Pinheiro de Carvalho – Bolsista de Iniciação Científica  
Isadora Moura Rodrigues Freitas – Bolsista de Iniciação Científica  
Jéssica Clara da Silveira – Bolsista de Iniciação Científica  
João Oscar de Oliveira Filho – Bolsista de Iniciação Científica  
Laissa Vitória da Silva Limeira – Bolsista de Iniciação Científica  
Lara Lima Lourenço – Bolsista de Iniciação Científica  
Lucas Honório Magalhães – Bolsista de Iniciação Científica  
Marina Lima da Silva – Bolsista de Iniciação Científica  
Mateus Cavalcante de Sousa Lima – Bolsista de Iniciação Científica

Matheus Dayson de Sousa Vasconcelos – Bolsista de Iniciação Científica  
Pablo de Moura Rodrigues – Bolsista de Iniciação Científica  
Paula Carolina de Freitas Souza – Bolsista de Iniciação Científica  
Rachel Maria Félix Monteiro – Bolsista de Iniciação Científica  
Samira Almeida de Souza – Bolsista de Iniciação Científica  
Antônia Eliene Brito de Paula – Articuladora de Campo  
Emanuel Costa Maranhão – Articulador de Campo  
José Maria Tabosa – Articulador de Campo

Sarah Diva da Silva Ipiranga- Responsável pela revisão textual



**GOVERNO DO  
ESTADO DO CEARÁ**  
*Secretaria das Cidades*

**EQUIPE TÉCNICA - Secretaria das Cidades**

**Secretário das Cidades:**

José Jácome Carneiro Albuquerque

**Secretário Executivo de Habitação e Desenvolvimento Urbano:**

Marcos César Cals de Oliveira

**Secretário Executivo de Planejamento e Gestão Interna:**

Carlos Edilson Araújo

**Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano – CODUR:**

**Coordenador:** Bruno César Nobre

**Assistente Técnica:** Andrezza de Freitas Guimarães

**Coordenadoria de Regularização Fundiária – COREF:**

**Coordenador:** Ricardo Durval Eduardo de Lima



## **EQUIPE TÉCNICA - Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR)**

### **Superintendente:**

Eudoro Walter de Santana

### **Superintendente Adjunto:**

Mário Fracalossi Júnior

### **Diretoria de Articulação e Integração de Políticas (DIART):**

Diretora: Juliana Mara de Freitas Sena Mota

### **Gerência de Integração de Políticas Públicas:**

Gerente: Joana e Silva Bezerra Kesselring

### **Gerência de Políticas para Zonas Especiais:**

Gerente: Natália Nunes Saraiva

### **Analistas de Planejamento e Gestão:**

Armando Elísio Gonçalves da Silveira

Gérsica Vasconcelos Goes

Haroldo Lopes Soares Filho



## **CONSELHO GESTOR DA ZEIS PIRAMBU**

### **Segmento Sociedade Civil**

Tereza Cristina Alves Barbosa– Titular  
Francisco Danilo Silva de Sousa– Titular  
Jean Carlos de Oliveira Cruz– Titular  
Gustavo Santiago Oliveira– Titular  
Raimundo Nonato Silva de Brito– Titular  
Francinete Cabral Lima– Titular  
Samara Silva dos Santos– Suplente  
Paulo de Tarso Rodrigues Aguiar Junior- Suplente  
Francisco Osias Matos dos Santos - Suplente  
Francisco Elias de Moraes - Suplente  
Naja Catarina Oliveira da Silva - Suplente  
Débora Nóbrega dos Santos - Suplente

Federação do Movimento Comunitário do Pirambu – FEMOCOPI – Org. Civil

### **Segmento Poder Público**

Coordenadoria Especial de Participação Social - CEPES  
Gabinete do Prefeito - GABPREF  
Instituto de Planejamento de Fortaleza - IPLANFOR  
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA  
Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza - HABITAFOR  
Secretaria Regional I – SR I  
Câmara Municipal de Fortaleza - CMFOR

## APRESENTAÇÃO

O presente relatório é parte integrante do Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF) da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) do Pirambu. O PIRF, instrumento previsto no Plano Diretor Participativo de Fortaleza, consiste em um plano de regularização fundiária elaborado a partir de uma abordagem sistêmica, envolvendo análises do processo de ocupação do território e integração de políticas econômicas, fundiárias, ambientais e urbanísticas. O plano foi desenvolvido de forma democrática e interativa e contou com a colaboração dos moradores da ZEIS Pirambu.

O trabalho é resultado de uma parceria interinstitucional entre a Prefeitura Municipal de Fortaleza, via Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR), o Governo do Estado do Ceará, via Secretaria das Cidades, e a Universidade Estadual do Ceará (UECE), representada por sua equipe técnica instituída pelo então Reitor José Jackson Coelho Sampaio, em 2019.

Em um breve relato, as tratativas desse projeto na UECE iniciaram-se ainda em 2018, sob a coordenação do Prof<sup>o</sup> Dr. Hermano José Batista de Carvalho, pessoa responsável pela articulação inicial entre as instituições envolvidas, bem como pela redação da proposta da UECE em atenção à demanda feita pelo IPLANFOR. Entre 2018 e os primeiros seis meses do ano de 2019, diversas reuniões de aperfeiçoamento da proposta foram conduzidas pelo Prof. Hermano Batista e a equipe técnica do IPLANFOR, nomeada pelo seu superintendente, o Ilmo. Sr. Eudoro Walter de Santana. Em agosto de 2019, após quase um ano de construção da proposta, teve início o período de execução por meio do trabalho da equipe técnica da UECE. Nesse período deu-se início aos trabalhos das equipes juntamente com a comunidade no território da ZEIS Pirambu.

No dia 22 de agosto de 2019, o Magnífico Reitor da UECE, Prof. Jackson Coelho Sampaio, recebeu as lideranças da ZEIS Pirambu para uma acolhida institucional, reforçando os laços e compromissos da instituição com o desenvolvimento pleno do PIRF. Também estavam presentes os parceiros interinstitucionais - Hidelbrando Soares (UECE), Eudoro Walter de Santana (IPLANFOR), Paulo Henrique Lustosa (Secretaria das Cidades), os membros da equipe técnica da UECE, pró-reitores, diretores de Centro e o Chefe de Gabinete.

Por ocasião desse primeiro contato oficial entre os interessados no PIRF, o Prof. Augusto Reinaldo Pimentel Guimarães, então coordenador-geral pela UECE, deu por iniciadas as atividades oficiais da UECE no desenvolvimento do PIRF da ZEIS Pirambu. Ainda no transcorrer dos meses do segundo semestre de 2019, os Planos de Trabalho foram aprovados pelo Conselho Gestor, tendo início a etapa de confecção dos cadernos temáticos, agora sob a coordenação-geral do Prof. Hidelbrando Soares, que orientou as fases seguintes até a aprovação final de todos os cadernos pelo Conselho Gestor.

Ciente da importância desse projeto na tentativa de contribuir com o planejamento de uma cidade sustentável e com maior equidade social, o grupo da UECE estabeleceu prioridade total para a sua execução com a efetiva participação das comunidades e amparo científico necessário na mediação de interesses antagônicos, visando a garantir, da maneira mais viável possível, o estabelecimento de estratégias objetivas de regularização fundiária para as comunidades envolvidas.

No momento em que a Universidade Estadual do Ceará (UECE) finaliza o projeto com a entrega do produto final, registramos a honra de ter participado dessa iniciativa de profundo

interesse comum para a consolidação da cidadania no município de Fortaleza. Nas palavras do Profº Hidelbrando dos Santos Soares:

A UECE tem muito orgulho de participar desse trabalho que, com certeza, será fundamental para o desenvolvimento socioeconômico sustentável de Fortaleza, com impactos diretos na qualidade de vida da população. O trabalho realizado pelos pesquisadores envolvidos com esse projeto se diferencia por ajudar o poder público a pensar fora do senso comum, mas sem ignorar as demandas das comunidades e dos grupos que habitam esses locais.

## **Minuta de Projeto de Lei Complementar**

**REGULAMENTA** Lei Complementar nº 062/2009, Plano Diretor Participativo de Fortaleza, estabelece diretrizes e parâmetros de uso, ocupação, edificação e parcelamento do solo da Zona Especial de Interesse Social do **Pirambu**, no Município de Fortaleza e dá outras providências.

**O Prefeito Municipal de Fortaleza faz saber que a Câmara Municipal de Fortaleza aprovou e sanciona a seguinte Lei:**

### **TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Consideram-se ZEIS as porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais predominantemente de baixa renda existentes e consolidados, conforme Lei Complementar nº 062/2009, Lei Complementar nº 236/2017 e Lei Federal nº 10.257/2001, estando sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo dispostos nesta Lei.

**Art. 2º.** São diretrizes da política de habitação e regularização fundiária que orientam as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1:

- I.** democratização do acesso à terra urbana e à moradia digna a todos os habitantes da cidade e, em especial, à população de baixa renda, com melhoria das condições de habitabilidade, acessibilidade, preservação ambiental, qualificação dos espaços urbanos e oferta de serviços públicos;
- II.** articulação entre a política de habitação e regularização fundiária e as demais políticas setoriais na efetivação de políticas públicas inclusivas, com atenção especial aos grupos sociais vulneráveis;
- III.** cumprimento da função socioambiental da terra urbana de forma a produzir lotes urbanizados e novas habitações em locais adequados do ponto de vista urbanístico e ambiental, proporcionando a redução progressiva do déficit e da inadequação habitacional;
- IV.** respeito às normas e aos princípios de proteção dos direitos humanos e fundamentais, em especial o direito social à moradia, garantindo a adequação cultural, social, econômica, ambiental e urbanística da política habitacional;
- V.** indução da utilização do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, a fim de garantir o cumprimento da função socioambiental da propriedade urbana;
- VI.** estímulo à produção, por parte da iniciativa privada, de habitação voltada para o mercado popular, prioritariamente em zonas dotadas de infraestrutura;
- VII.** diversificação das formas de acesso à habitação de interesse social, prioritariamente em zonas dotadas de infraestrutura;
- VIII.** estabelecimento de normas especiais de urbanização, edificação, uso e ocupação do solo para a eficaz implementação dos programas de regularização fundiária e urbanística de assentamentos constituídos por população de baixa renda;

- IX. estímulo ao desenvolvimento e à utilização de processos tecnológicos que garantam a melhoria da qualidade construtiva, a adequação ambiental, a acessibilidade e a redução dos custos da produção habitacional;
- X. inibição de novas ocupações irregulares nas áreas de preservação, recuperação e interesse ambiental mediante a aplicação de normas e de instrumentos urbanísticos e de fiscalização;
- XI. implementação de programas integrados de recuperação urbano-ambiental das áreas não passíveis de urbanização e regularização fundiária;
- XII. consideração, para fins de realização do cadastro de programas e planos da política habitacional, do número de famílias e não de imóveis presentes nos assentamentos ocupados por população de baixa renda;
- XIII. consideração, nos programas habitacionais, do atendimento às famílias diagnosticadas como sendo moradoras de rua e das famílias que possuam pessoas com deficiência;
- XIV. estímulo à fiscalização no sistema habitacional em parceria com os próprios beneficiários;
- XV. garantia de alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação e preservação ambiental e intervenções urbanísticas, com a participação das famílias na tomada de decisões e reassentamento prioritário em locais próximos às áreas de origem do assentamento;
- XVI. captação de recursos financeiros junto aos setores público e privado para o impulso da Política de Habitação e Regularização Fundiária;
- XVII. fortalecimento de processos democráticos na formulação, implementação e controle dos recursos públicos destinados à Política de Habitação e Regularização Fundiária, estabelecendo canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade civil organizada nos processos de tomada de decisões;
- XVIII. articulação entre os diversos atores do setor público em suas diversas esferas, o setor privado, as universidades, os movimentos sociais e a sociedade civil organizada, a fim de desenvolver alternativas sustentáveis de regularização fundiária e provisão habitacional.

**Art. 3º.** A demarcação e a classificação desta ZEIS Pirambu, no âmbito do Município de Fortaleza, são aquelas disciplinadas na Lei Complementar Municipal nº 076/2010, Lei Complementar Municipal nº 062/2009, do Plano Diretor Participativo, e na Lei Complementar nº 236/2017, do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, e suas posteriores alterações.

**Art. 4º.** As diretrizes e conceituações referentes ao planejamento e execução de programas que visem à construção de Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP serão objeto de lei específica.

**Parágrafo único** - Fica autorizado, no âmbito da ZEIS Pirambu, o desenvolvimento de Programas Habitacionais de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP nas áreas não edificadas, não utilizadas ou subutilizadas, cujos critérios serão definidos em normativa específica a ser editada pelo Poder Executivo Municipal, que no caso de construção em ZEIS deverá considerar as especificidades de seu território.

## TÍTULO II DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

### CAPÍTULO I

#### DO PARCELAMENTO DO SOLO

##### Seção I

##### DO USO DO SOLO

**Art. 5º.** Na ZEIS Pirambu será admitido o uso residencial, o uso misto e o uso não residencial, nos termos desta Lei.

§ 1º. Aplicam-se aos territórios das ZEIS as formas de parcelamento e reparcelamento previstas na Lei Complementar nº 236/2017, no que lhe for aplicável, de acordo com as disposições desta Lei.

§ 2º. Compete ao Município avaliar o impacto causado pelas atividades desenvolvidas no interior das ZEIS, proibindo aquelas consideradas danosas à saúde e à segurança dos moradores.

**Art. 6º.** As edificações existentes até a publicação desta Lei, para efeito de regularização fundiária, ficam dispensadas de atender os parâmetros usuais, desde que asseguradas as mínimas condições de habitabilidade e que atendam aos seguintes parâmetros:

- I.** Índice de aproveitamento (IA)
  - a) básico de 2,0;
  - b) mínimo de 0,5;
  - c) máximo de 2,0.
- II.** Altura máxima da edificação - 12,0 metros
- III.** Dimensões mínimas do Lote:
  - a) Testada - 3,0 metros;
  - b) Área - 25,0 metros quadrados.

**Art. 7º.** As edificações que não atendam aos parâmetros mínimos definidos no artigo anterior, existentes até a data de publicação desta Lei Complementar, devem ter asseguradas melhorias habitacionais por meio de intervenções conversadas e planejadas com os moradores, nos moldes do Plano Urbanístico do PIRF, em processo participativo acompanhado pelo Conselho Gestor da ZEIS Pirambu, sendo oferecida assistência técnica gratuita nos termos da Lei Federal nº 11.888/2008 e estratégias da Lei Municipal nº 8.918/2004, pelo Poder Público, de forma a assegurar sua permanência.

§1º As edificações citadas no caput deste artigo poderão ser alvo de regularização edilícia, desde que não acarretem riscos aos moradores e à sociedade e que sejam garantidas as condições mínimas de habitabilidade, definidas por meio de laudo técnico, no qual deverão constar as intervenções de reforma e adequação necessárias, avaliadas em diálogo com os moradores.

§2º Não sendo possível garantir condições mínimas de habitabilidade, será facultada aos moradores a realocação ou, em último caso, o reassentamento em unidade habitacional dentro do polígono da ZEIS ou no raio de 3km deste, necessariamente respeitando a dignidade, a proteção e a segurança das pessoas envolvidas, por meio de processo de solução negociada com a comunidade, sob mediação do Conselho Gestor da ZEIS Pirambu, sendo possível a permanência para fins de moradia, ainda que o lote esteja

irregular em relação aos parâmetros definidos por esta Lei, até efetivação definitiva da solução acordada.

**Art. 8º.** Após a publicação desta Lei, os terrenos ou lotes a serem edificados ou ocupados devem atender aos seguintes Parâmetros Urbanos:

- I. Taxa de permeabilidade de 10%.
- II. Taxa de ocupação de 80%, vedada a existência de subsolo.
- III. Índice de aproveitamento (IA)
  - a) básico de 2,0;
  - b) mínimo de 0,5;
  - c) máximo de 2,0.
- IV. Altura máxima da edificação:
  - a) Em vias inferiores à Via Local Reduzida - 6,0 metros.
  - b) Em Via Local Reduzida ou superior - 12,0 metros.
- V. Dimensões do Lote:
  - a) Testada mínima - 4,0 metros.
  - b) Área mínima - 60,0 metros quadrados.
  - c) Área máxima – 150,0 metros quadrados.

**Parágrafo Único.** As edificações para fins de reassentamento, no âmbito do Plano Integrado de Regularização Fundiária da ZEIS Pirambu, que venham a ser executadas após a publicação desta Lei, deverão atender aos seguintes Parâmetros Urbanos:

- I. Taxa de permeabilidade de 10%.
- II. Taxa de ocupação máxima de 80% para todos os usos, vedada a existência de subsolo.
- III. Índice de aproveitamento (IA):
  - a) 1,8 para uso residencial e misto;
  - b) 1,0 para os demais usos.
- VI. Altura máxima da edificação:
  - a) Em vias inferiores à Via Local Reduzida – 2 pavimentos.
  - b) Em Via Local Reduzida ou superior – 4 pavimentos.
- IV. Recuos:
  - a) frente - opcional;
  - b) lateral - opcional, sendo possível encostar nas laterais, desde que observadas as condições mínimas de ventilação e iluminação dos compartimentos;
  - c) fundos - obrigatório, sendo de no mínimo 2,00 metros.
- V. Dimensões mínimas do Lote:
  - a) Testada - 4,0 metros;
  - b) Área - 60,0 metros quadrados.

## **Seção II**

### **DO USO RESIDENCIAL**

**Art. 9º.** O uso residencial deverá ser predominante e preferencial em toda a área da ZEIS Pirambu, respeitando-se suas especificidades.

**Art. 10.** Serão beneficiadas com a regularização fundiária na modalidade REURB-S as famílias com renda mensal que não ultrapasse 03 (três) salários mínimos, salvo as exceções expressamente estabelecidas em lei específica.

**Parágrafo único.** Para fins de regularização fundiária, somente será permitido o cadastro de um único imóvel residencial por Cadastro de Pessoa Física - CPF, incluído no Cadastro Único dos Programas Habitacionais de Fortaleza, conforme Lei Municipal nº 9120/2006, desde que o beneficiário não possua nenhum outro imóvel, a qualquer título, em seu nome, ou já tenha possuído nos últimos 05 anos.

**Art. 11.** Será admitida, em caráter excepcional, a regularização de habitações em que se configure o uso misto, desde que resguardada a função principal para fins de uso residencial, a ser avaliada em processo de cadastramento socioeconômico realizado por equipe técnica da Secretaria de Habitação ou órgão responsável pela titulação da posse, com acompanhamento do Conselho Gestor da ZEIS Pirambu.

§ 1º. As habitações que configurarem uso misto, por ocasião da regularização fundiária, terão seus títulos emitidos como uso residencial, respeitando-se o percentual de 70% (setenta por cento) para o uso habitacional.

§ 2º. O uso misto de que trata o caput será concedido por meio de autorização de Uso Misto que será expedida pelo Município desde que a atividade comercial ou a prestação de serviços seja realizada pelo próprio morador ou membro da família para fins de garantia de sua renda familiar, obedecidas as diretrizes desta Lei.

### Seção III

#### DO USO NÃO RESIDENCIAL

**Art. 12.** O Uso Não Residencial, à exceção daqueles citados no Inciso III deste Artigo, será desenvolvido exclusivamente por moradores da ZEIS Pirambu, fazendo-se necessária a comprovação de que sua utilização se destina ao sustento da família, e poderá ser:

- I. Comercial:** comércio varejista (CV), comércio e serviços múltiplos (CSM);
- II. Serviços:** serviços bancários e afins (SB), hospedagem (H), prestação de serviços (PS), serviço de alimentação e lazer (SAL), serviço pessoal (SP), serviços de oficinas e especiais (SOE), serviço de educação (SE), serviços de saúde (SS), serviços de utilidade pública (SUP), comércio e serviço múltiplos (CSM);
- III. Institucional:** equipamento para atividade administrativa governamental (EAG), equipamento para atividades de defesa e segurança (EDS), equipamento para atividades cultural e lazer (ECL), equipamento para atividade religiosa (EAR), equipamento para venda de artigos diversificados em caráter permanente (EVP);
- IV. Industrial:** indústria adequada ao meio urbano (IA), cuja autorização deverá ser precedida da realização de estudos prévios;
- V. Urbo-agrário:** agropecuária (AGR)

§1º. Os imóveis com uso exclusivamente não residencial, cuja atividade realizada se enquadre nesta Lei, e desde que os detentores de sua posse a exerçam de forma mansa e pacífica até a publicação desta Lei, poderão ser objeto de regularização fundiária.

§2º. Excepcionalmente, para os casos enquadrados nas disposições do parágrafo primeiro retro, será permitida a acumulação, em um mesmo CPF, de um título para imóvel de fim não residencial com outro de fim residencial.

§3º. Os imóveis exclusivamente não residenciais de que trata esta Lei poderão ser alvo de locação ou transferência, desde que para moradores da ZEIS onde se localizam.

§4º. A não observância do parágrafo anterior acarretará a perda do direito à normatização especial de que trata essa Lei e outros benefícios que venham a ser concedidos.



§5º. A destinação futura de imóveis, objeto de regularização fundiária para exclusivo uso não residencial, dependerá de estudo socioeconômico a ser realizado por técnicos especializados, com anuência do Conselho Gestor da ZEIS Pirambu, competindo ao Município, desde que atendidas as especificidades desta lei, a expedição de autorização de uso, vedada a cumulação de dois imóveis não residenciais por CPF.

§6º. Para fins de classificação das atividades, será utilizada a tabela constante do Anexo I desta Lei, e no que couber, o Anexo 05 da Lei Complementar nº 236/2017.

**Art. 13.** Para efeito de adequação do uso, na ZEIS Pirambu, nos casos omissos, será utilizada, como parâmetro, a tabela 6.4 do Anexo 6 da Lei Complementar nº 236/2017 no que puder ser aplicável.

### **Seção III**

#### **Do Reparcelamento e Remembramento**

**Art. 14.** Aplicam-se à ZEIS Pirambu as conceituações de loteamento, desmembramento e reparcelamento disciplinadas na Lei Complementar nº 236/2017.

§1º. Nos casos de reparcelamento, desmembramento ou desdobro, o lote mínimo deverá ser de 60m<sup>2</sup>, devendo-se observar os seguintes parâmetros:

- I. Área verde – 10%;
- II. Testada Máxima da Quadra, em metros – 200
- III. Testada Mínima da Quadra, em metros – 30
- IV. Área Mínima do Lote, em m<sup>2</sup> - 60
- V. Área Máxima do Lote, em m<sup>2</sup> - 150
- VI. Testada Mínima do Lote, em metros - 4

**Art. 15.** Nenhum remembramento pode resultar em lotes maiores que 150m<sup>2</sup>, exceto em empreendimento de Habitação de Interesse Social para realocação ou reassentamento de famílias oriundas da ZEIS Pirambu por ocasião de intervenção urbanística, nos termos do seu Plano Integrado de Regularização Fundiária, ou destinados a usos institucionais.

**Art. 16.** Os lotes de dimensões inferiores ao permitido, nos termos do artigo 6º desta Lei, poderão ser aproveitados para os seguintes fins:

- I. Complemento da área dos lotes vizinhos, nos moldes do Plano Integrado de Regularização Fundiária desta ZEIS, desde que o somatório final das áreas não exceda o máximo definido nesta Lei; ou
- II. Conversão ou incorporação a áreas públicas livres, institucionais ou do sistema viário.

### **CAPÍTULO II**

#### **DO SISTEMA VIÁRIO**

**Art. 17.** Fica definida, em substituição no que couber ao Título V, Capítulo I – Do Sistema Viário, disposto na Lei Complementar nº 236/2017, a classificação do sistema viário no âmbito da ZEIS 1 Pirambu, conforme estipulado em seu Plano Integrado de Regularização Fundiária, da seguinte forma:

**I - Via Local Pedonal** – São vias internas à ZEIS Pirambu, com dimensões mínimas de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e máxima de 3,00m (três metros) e geometria que possibilite a implantação de infraestrutura adequada às dimensões da via de modo a evitar interrupções, cuja função primordial é permitir acesso a pedestres e veículos não motorizados.

**II - Vias Compartilhadas** – São vias internas à ZEIS Pirambu, com dimensões mínimas de 3,00m (três metros) e máxima de 5,80m (cinco metros e oitenta

centímetros) e geometria que possibilite a implantação de infraestrutura adequada às dimensões da via de modo a evitar interrupções, com faixa de serviço de no mínimo 70cm (setenta centímetros) em uma de suas laterais para implantação de mobiliário urbano, cuja função é a circulação preferencial de pedestres e veículos não motorizados, desde que resguardada, pelo seu desenho, a possibilidade de acesso local e eventual de veículos motorizados de pequeno porte aos lotes.

**III - Via Tipo 01** – São vias internas à ZEIS Pirambu, com dimensões mínimas de 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros) e máxima de 11,00m (onze metros), com faixa de rolamento segregada da calçada por desnível em ambos lados e faixa de serviço em uma de suas calçadas, cuja função primordial é permitir o acesso de pedestres e veículos de pequeno porte, motorizados ou não, e aos serviços urbanos eventuais;

**IV - Via Local Reduzida** – São vias internas à ZEIS Pirambu, com dimensão mínima de 11,0m e dimensão máxima de 14,0m, com faixa de rolamento segregada da calçada por desnível, faixa de serviço nas duas, cuja função primordial é permitir o acesso de pedestres e veículos, motorizados ou não.

**V - Via Local** – São vias internas à ZEIS Pirambu, com dimensão mínima de 14,0m e dimensão máxima de 18,0m, com faixa de rolamento segregada da calçada por desnível, faixa de serviço nas duas laterais destinadas à circulação de pedestres e veículos automotores e não motorizados, cuja função primordial é a integração do ZEIS à malha viária formal da cidade, com a garantia de acesso a todos os serviços urbanos inclusive o transporte público.

**VI - Via Coletora** – destina-se a coletar e distribuir o trânsito de entrada ou saída das vias expressas e vias arteriais, assim como coletar o tráfego das vias comerciais e locais e distribuí-lo nas vias arteriais e expressas, desempenhando a função de hierarquização dos fluxos de tráfego urbano.

### **CAPÍTULO III DA INFRAESTRUTURA**

**Art. 18.** O projeto de urbanização da ZEIS Pirambu deverá conter as soluções de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, telefonia pública, pavimentação, arborização e paisagismo, mobiliário urbano, devendo aquele:

- I.** Ter comprovada sua eficiência pelos órgãos competentes do Município e pelas prestadoras de serviços urbanos; e
- II.** O sistema proposto deve interligar a rede interna da ZEIS Pirambu com a rede pública.

**Parágrafo Único:** Salvo quando, por razões técnicas, não houver possibilidade de integração entre a rede interna da ZEIS Pirambu e a rede pública, mediante avaliação técnica realizada pelo Município ou pelas prestadoras de serviços urbanos, buscar-se-ão soluções alternativas e/ou mistas que se adaptem ao caso concreto.

### **TÍTULO III DOS PARÂMETROS EDILÍCIOS CAPÍTULO I DAS DIMENSÕES MÍNIMAS**

**Art. 19.** Para as edificações de uso residencial, de uso misto e de uso não residencial já existentes na data da publicação desta Lei, para efeito de regularização fundiária, serão

observadas as dimensões mínimas desta Lei, resguardando-se os critérios mínimos necessários ao resguardo da dignidade humana.

§1º. As edificações citadas no caput deste artigo poderão ser alvo de regularização edilícia, desde que não acarretem riscos aos moradores e à sociedade e que sejam garantidas as condições mínimas de habitabilidade, definidas por meio de laudo técnico, no qual deverão constar as intervenções de reforma e adequação necessárias, avaliadas em diálogo com os moradores, sendo oferecida assistência técnica gratuita nos termos da Lei Federal nº 11.888/2008 e estratégias da Lei Municipal nº 8.918/2004, pelo Poder Público, de forma a assegurar sua permanência.

§2º: As novas edificações de uso misto deverão ter área construída mínima para uso específico residencial de 25m<sup>2</sup>, respeitada a proporcionalidade de 70% de uso exclusivo residencial e 30% de uso não residencial.

## **CAPÍTULO II DA TIPOLOGIA CONSTRUTIVA**

**Art. 20.** A utilização de materiais e métodos empregados na estrutura, vedação, cobertura e pavimentação interna das edificações deverá observar as seguintes diretrizes:

- I.** É vedada a manutenção de moradias construídas com materiais improvisados, exercendo funções de estrutura, vedação, cobertura ou pavimentação, tais como taipa, restos de construção, lona, madeirite, chapas de zinco, plástico, papelão, entre outros, sendo necessária sua adaptação e/ou reconstrução, a partir da substituição por materiais adequados.
- II.** É exigida a pavimentação interna das edificações.
- III.** A existência de rincões, ainda que configurados a partir de telhados de edificações situadas em lotes distintos, somente será permitida mediante a utilização de calhas que recolham o volume de água pluvial, despejando-o, obrigatoriamente, na sarjeta ou na rede pública de drenagem.

## **CAPÍTULO III DOS CÔMODOS**

**Art. 21.** A subdivisão de cômodos nas edificações residenciais deverá obedecer às seguintes diretrizes:

- I.** O banheiro, que é obrigatório, deverá situar-se em ambiente individualizado dos demais através de paredes de alvenaria, interno ou externo à edificação.
- II.** Para o exercício das demais funções da residência – repouso, alimentação e serviços – não se faz necessária a subdivisão de cômodos por meio de paredes ou divisórias, desde que a organização interna e a área do ambiente único permitam que se mantenha um bom nível de desempenho e salubridade das atividades citadas.
- III.** Nas edificações mistas, será obrigatória a separação, através de paredes ou divisórias, entre a parte residencial e os demais usos, de forma a manter a sua independência e a organização física interna da edificação.

§ 1º. Para as construções existentes na data da publicação desta Lei, identificada a impossibilidade de cumprimento das especificações disciplinadas nesse artigo, o mínimo necessário à dignidade humana, o Poder Público deverá incluir a família em programa de melhoria habitacional, nos moldes do Plano Integrado de Regularização

Fundiária, que aponte as soluções para fins de reforma, realocação ou reassentamento, este preferencialmente no âmbito da ZEIS Pirambu, devendo tais intervenções serem conversadas e planejadas junto aos residentes do local, com assistência técnica gratuita, conforme a Lei Federal nº 11.888/2008, e estratégias da Lei Municipal nº 8.918/2004, necessariamente respeitando a dignidade, a proteção e a segurança das pessoas envolvidas, por meio de solução negociada com a comunidade, sob mediação do Conselho Gestor da ZEIS Pirambu.

§ 2º. Nas edificações residenciais existentes, os cômodos individualizados através de divisórias ou paredes de alvenaria deverão ter dimensão mínima de 2,00m (dois metros) e área mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados), à exceção dos banheiros, que deverão ter dimensão mínima de 1,00m (um metro) e área mínima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados).

§ 3º. Para novas edificações, as dimensões e áreas mínimas dos compartimentos, assim como as condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação, ventilação e insolação, deverão obedecer às condições de conforto ambiental, segurança, acessibilidade e salubridade estabelecidas nas normas técnicas oficiais.

#### **CAPÍTULO IV DO CONFORTO AMBIENTAL**

**Art. 22.** De forma a garantir a salubridade interna das edificações, por meio de ventilação, iluminação e insolação, as seguintes normas e diretrizes de caráter edilício deverão ser observadas:

- I. Toda edificação deverá ter portas, janelas, cobogós, domos zenitais, entre outros.
- II. As condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação, ventilação e insolação deverão obedecer às condições de conforto ambiental, segurança, acessibilidade e salubridade estabelecidas nas normas técnicas oficiais.
- III. Os banheiros devem ter uma abertura de exaustão, ainda que zenital, ou solução mecânica de circulação de ar.

**Parágrafo único.** Identificada a impossibilidade de cumprimento das especificações disciplinadas nesse artigo, o mínimo necessário à dignidade humana, o Poder Público deverá incluir a família em programa de melhoria habitacional, nos moldes do Plano Integrado de Regularização Fundiária, que aponte as soluções para fins de reforma, realocação ou reassentamento, este preferencialmente no âmbito da ZEIS Pirambu, devendo tais intervenções serem conversadas e planejadas junto aos residentes do local, com assistência técnica gratuita, conforme a Lei Federal nº 11.888/2008, e estratégias da Lei Municipal nº 8.918/2004, necessariamente respeitando a dignidade, a proteção e a segurança das pessoas envolvidas, por meio de solução negociada com a comunidade, sob mediação do Conselho Gestor da ZEIS Pirambu.

#### **CAPÍTULO V DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDROSSANITÁRIAS**

**Art. 23.** As instalações hidrossanitárias e elétricas das áreas privativas deverão atender às seguintes disposições:

- I. As edificações residenciais (ou mistas) deverão ter pontos de água, referentes a uma pia, um chuveiro e um vaso sanitário. Caso exista apenas uma pia, a mesma deverá estar obrigatoriamente fora do banheiro, de modo a possibilitar multiplicidade de usos.

- II. O fornecimento de energia, por meio da rede pública, deverá estar ligado através de medidor individual e circuito independente.
- III. A rede interna de energia deverá estar obrigatoriamente protegida, seja em eletrodutos embutidos nas paredes, seja em eletrodutos e/ou calhas aparentes, ou ainda no nível do telhado, neste caso fixada ao madeiramento da cobertura.
- IV. Nos cômodos individualizados da edificação, deverá haver, no mínimo, uma tomada elétrica e um ponto de iluminação.
- V. As disposições não estabelecidas neste artigo deverão observar o disposto na Lei Complementar nº 270/2019, Código da Cidade.

**Parágrafo único.** Identificada a impossibilidade de cumprimento das especificações disciplinadas nesse artigo, o mínimo necessário à dignidade humana, o Poder Público deverá incluir a família em programa de melhoria habitacional, nos moldes do Plano Integrado de Regularização Fundiária, que aponte as soluções para fins de reforma, realocação ou reassentamento, este preferencialmente no âmbito da ZEIS Pirambu, devendo tais intervenções serem conversadas e planejadas junto aos residentes do local, com assistência técnica gratuita, conforme a Lei Federal nº 11.888/2008, e estratégias da Lei Municipal nº 8.918/2004, necessariamente respeitando a dignidade, a proteção e a segurança das pessoas envolvidas, por meio de solução negociada com a comunidade, sob mediação do Conselho Gestor da ZEIS Pirambu.

#### **TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 24.** As impropriedades de caráter urbanístico ou edifício existentes na data de publicação da Lei serão regularizadas, desde que:

- I. não acarrete riscos aos moradores e à sociedade; e
- II. seja avaliada a situação do imóvel, onde se observarão os parâmetros definidos nesta Lei, sendo ao final expedido laudo técnico pelo órgão do Município.

**Parágrafo Único:** O laudo de avaliação previsto no inciso II, deste artigo, fará constar as intervenções de reforma e adequação necessárias à adequação do imóvel, para negociação com os residentes.

**Art. 25.** Os imóveis situados em áreas de inundação, alagamento, desabamentos ou qualquer outro risco apontado deverão ser alvo de soluções mitigadoras conforme o Plano Integrado de Regularização Fundiária e, na impossibilidade, que aponte as soluções para fins de reforma, realocação ou reassentamento, este preferencialmente no âmbito da ZEIS Pirambu, devendo tais intervenções serem conversadas e planejadas junto aos residentes do local, com assistência técnica gratuita, conforme a Lei Federal nº 11.888/2008, e estratégias da Lei Municipal nº 8.918/2004, pelo Poder Público, necessariamente respeitando a dignidade, a proteção e a segurança das pessoas envolvidas, por meio de processo de solução negociada com a comunidade, sob mediação do Conselho Gestor da ZEIS Pirambu.

**Art. 26.** Os imóveis situados em áreas de preservação permanente, áreas de unidades de conservação sustentável e proteção de mananciais poderão ser alvo de regularização fundiária, desde que sejam realizados estudos técnicos legais, vedada a realização de ocupações posteriores à publicação desta Lei.

**Art. 27.** Para novas edificações dentro da ZEIS Pirambu, quando da definição de recuos, deverá ser considerado o disposto para via local, conforme uso, nos termos do Anexo 8, da Lei Complementar nº 236/2017 ou suas posteriores alterações.

**Parágrafo único.** Em caso de novas edificações, por ocasião de realocação ou reassentamento nos âmbitos do PIRF, não será exigido recuo lateral, garantidas as condições mínimas de habitabilidade pelas normas vigentes, conforme parágrafo único do artigo 8º desta Lei.

**Art. 28.** Qualquer intervenção urbana que venha afetar a poligonal da ZEIS Pirambu ou que implique o reassentamento ou realocação de alguma família deverá necessariamente ser realizada respeitando a dignidade, a proteção e a segurança das pessoas envolvidas, por meio de processo de solução negociada com a comunidade, sob mediação do Conselho Gestor e do Fórum da ZEIS.

**Art. 29.** O Poder Executivo Municipal, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, poderá celebrar convênios com os órgãos e entidades federais, estaduais ou não governamentais, visando, dentre outros objetivos, à fiscalização, aprovação de projetos e cumprimento das obrigações fixadas nesta Lei.

**Art. 30.** Fica revogado o artigo 142, da Lei Complementar 236/2017.

**Art. 31.** Ficam revogados os parágrafos 1º, 2º e 3º do artigo 126, da Lei Complementar 62/2009.

**Art. 32.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Fortaleza, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020.

ANEXO I	CLASSE DAS ATIVIDADES														
	SUBGRUPOS DE USOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	PGV 1	PGV 2	PGV 3	PGV 4
R	A	P(1)	A	A	P(1)	I	A	A	P(1)	I					
CV	A	A	A									I	I	I	
CA	I	I										I	I	I	
INF	I	I	I	I	I							I	I	I	
CSM	A	A										I	I	I	
H	A	A										A			
OS	A	A	A	I								I			
SAL	A	A	A	A								A	A	A	
SP	A	A	A									I			
SOE	A	A	A	A	A										
SE	A	A										A	A		
SS	P(2)	P(2)	A	A	A							I	I	I	I
SUP	A	A	A	I											
SB	A	A										I	I	I	
IA	A	A	A	I	I	I									
II	I	I	I	I											
EAG	A														
EDS	A	P(3)													
ECL	A	A	A	A	I							I	I	I	
EAR	A	A	I									I	I	I	
EAI	I	I	I												
EVP	I	A	A												
EAT	I	I	I												
EM	I	I													
AGR	A	I													
EV			I												
PA			I	I											

Obs.: Para verificar a que subgrupo e classe cada atividade pertence, verificar Anexo 5 da Lei Complementar 236/2017.

LEGENDA

A	Adequado	I	Inadequado	P	Permitido com Restrições
---	----------	---	------------	---	--------------------------

RESTRIÇÕES DE USO

1	Adequada apenas em Vias Locais Reduzidas ou superior.	3	Adequada apenas a atividade 75.24.83 - Corpo de Bombeiros.
2	As atividades listadas a seguir somente são adequadas em Vias locais Reduzidas ou superior: 85.14.61 - Serviço de Laboratório (Radiologia, Eletroterapia, Radioterapia e outros), 85.14.62 - Laboratório de análises clínicas e 85.20.01 - Serviços veterinários.		OBSERVAÇÃO GERAL: De acordo com o Artigo 65 da Lei Complementar nº 236/2017, a implantação das atividades deverá obedecer aos recuos e normas estabelecidos no seu Anexo 8. Se o empreendimento for inadequado à via da qual o terreno é limítrofe, serão aplicados os recuos e normas incidentes à via com classificação funcional imediatamente superior com adequação definida, exceto para Empreendimento de Habitação de Interesse Social.