

**COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - COURB / SEUMA**  
**CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CENOR**

**PARECER/COMUNICADO Nº 35- CENOR**

**ASSUNTO: DISPÕE SOBRE PARÂMETROS DE ANÁLISE PARA ZEIS-2**

A Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano - COURB, através da Célula e Normatização - CENOR, amparado no que dispõe o Artigo 163, da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS (Lei nº 7.987/96) e na Lei nº 137/2013, que promoveu a organização administrativa da Prefeitura Municipal de Fortaleza, definindo que compete à SEUMA, planejar e controlar o ambiente natural e construído do município e atendendo à demanda de processos de **Consultas de Adequabilidade Locacional de Atividades em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS-2 (Conjuntos)**, e:

**CONSIDERANDO** o disposto no art. 129 da Lei Complementar nº 062/2009 (Lei do Plano Diretor Participativo - PDP), que disciplina que as Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS-2) são compostas por loteamentos clandestinos ou irregulares e conjuntos habitacionais, públicos ou privados, que estejam parcialmente urbanizados, ocupados por população de baixa renda, destinados à regularização fundiária e urbanística.

**CONSIDERANDO** o disposto no art. 130 da Lei Complementar nº 062/2009 (Lei do Plano Diretor Participativo - PDP), que define os objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS-2).

**CONSIDERANDO** o disposto no art. 131 da Lei Complementar nº 062/2009 (Lei do Plano Diretor Participativo - PDP), que define instrumentos a serem aplicados especialmente em Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS-2).

**CONSIDERANDO** o entendimento da Procuradoria Geral do Município - PGM, em parecer exarado nos autos do processo nº P249227/2016 (4044/2016 - SEUMA), que esclarece holisticamente que para imóveis objetos de Conjuntos Habitacionais inseridos em Zona de Interesse Social - ZEIS-2, com ausência de Registro (Matrícula) podem utilizar-se da aplicação subsidiária, que deve reconhecer como válidos documentos outros como o Contrato de Financiamento, a Cessão de Posse, o Contrato Imobiliário etc.



## **PARECER NORMATIVO Nº 35 - CENOR (continuação)**

**DEFINE** parâmetros para análise e tramitação de processos, no sistema Fortaleza Online, referentes a Consultas de Adequabilidade Locacional de Atividades em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS-2 (Conjuntos), na forma a seguir:

### **01. DAS DETERMINAÇÕES DO CHECK-LIST ADOTADO PELA SEUMA:**

A Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano de Fortaleza - SEUMA, adotou como norma administrativa, através do check-list, atinente a processos localizados em ZEIS 2 a apresentação da matrícula, ou contrato de financiamento habitacional do imóvel. Devendo-se ser acrescentado ainda os documentos apontados no **Art. 131**, do Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – PDP.

Comprovada a apresentação desta documentação, quando da análise do processo, deverão ser considerados para o imóvel em questão os parâmetros estabelecidos para a Macrozona na qual se encontra localizada a ZEIS-2.

Caso não seja apresentada pelo requerente qualquer uma das documentações acima mencionadas, deverá a Consulta de Adequabilidade ser indeferida.

### **02. DAS CONCLUSÕES TÉCNICAS:**

Concluimos que as indagações solicitadas, referente ao presente conflito de adequabilidade locacional, o ponto controvertido se baseia na existência da matrícula, na ausência dessa a prova da propriedade deverá o município considerar outros na espécie, ou seja, contrato de financiamento do imóvel, seção de posse, ou aqueles já elencados nos ditames do Art. 131, do PDP, no que couber, para a comprovação da regularidade da propriedade.

Fortaleza, 25 de maio de 2017.

Pamela Pimentel Paula  
Articuladora CENOR

Roberto Sá Antunes Craveiro  
Gerente da CENOR

**De Acordo com o Parecer / Comunicado Nº35 - CENOR.**

Marina Hissa Cavalcante  
Coordenadora da COURB

Adolfo Cesar Silveira Viana  
Secretário da SEUMA em exercício

