

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

**PARECER NORMATIVO Nº 34 - CENOR**

**ASSUNTO: DISPÕE SOBRE PARÂMETROS DE ANÁLISE PARA ZEIS 1**

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 nº137/2013, 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 com a mesma solicitação, de **definição de parâmetros para análise das Consultas de Adequabilidade Locacional de atividades em Zona Especial de Interesse Social de Ocupação – ZEIS 1**, NO QUE SEGUE:

**01. DEFINIÇÃO:**

Em conformidade com os ditames do Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – PDP, reza o Art. 126 *in verbis*:

**Art. 126** As Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1) são compostas por assentamentos irregulares com ocupação desordenada, em áreas públicas ou particulares, constituídos por população de baixa renda, precários do ponto de vista urbanístico e habitacional, destinados à regularização fundiária, urbanística e ambiental.

**§ 1º** São inválidas e sem eficácia como Áreas de Zona Especial de Interesse Social - 1 (ZEIS - 1) as áreas que, embora situadas dentro dos limites da ZEIS-1, sejam constituídas de:

I — imóveis vazios, não utilizados pela população do assentamento irregular, desde que comprovada a regularidade da propriedade;

II — imóveis ocupados por qualquer atividade, que não sejam utilizados pela população do assentamento irregular, desde que comprovada a regularidade da ocupação.

**§ 2º** Aplica-se a esses terrenos de que trata o § 1º o que dispõe a legislação urbana para a zona em que se situam os mesmos.

**§ 3º** O enquadramento desses terrenos será feito pelos órgãos municipais competentes, quando solicitado pelo interessado, através de parecer técnico.

**Art. 127** - São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1):

I - efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

II - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda;

III - eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas;

IV - ampliar a oferta de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, garantindo a qualidade ambiental aos seus habitantes;

V - promover o desenvolvimento humano dos seus ocupantes.



**Art. 128** - Serão aplicados nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1), especialmente, os seguintes instrumentos:

- I - concessão de uso especial para fins de moradia;
- II - usucapião especial de imóvel urbano;
- III - concessão de direito real de uso;
- IV - autorização de uso;
- V - cessão de posse;
- VI - plano integrado de regularização fundiária;
- VII - assistência técnica e jurídica gratuita;
- VIII - direito de superfície;
- IX - direito de preempção.

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

A Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano de Fortaleza, adotou como norma administrativa, através do check-list, atinente a ZEIS 1 a apresentação da **matrícula** como forma de atender a comprovação da regularidade da propriedade e da ocupação, disposição legal exarada no inciso I do Art. 126 do PDP. In verbis:

Caso não seja apresentado pelo requerente à documentação cartorial (matrícula) descumprindo assim tanto a lei como também a norma administrativa desta Secretaria, deverá a Consulta de Adequabilidade ser indeferida.

Por outra vertente, apresentando o requerente à matrícula, deverá o estudo técnico ser aplicado não mais sobre a ZEIS 1, e sim sobre o outro zoneamento constatado (sobrezona).

## **03. DAS CONCLUSÕES TÉCNICAS:**

Concluimos que as indagações solicitadas, referente ao presente conflito de adequabilidade locacional, o ponto controvertido se baseia na existência da matrícula ou não, para a comprovação da regularidade da propriedade.

Fortaleza, 26 de Abril de 2017.

Pamela Pimentel Paula  
**Articuladora CENOR**

Lucilla Maia Santos Rocha  
**Gerente da CENOR**

**De Acordo com o Parecer / Normativo 34 - CENOR.**

Marina Cavalcante Hissa  
**Coordenadora da COURB**

Maria Águeda Pontes Caminha Muniz  
**Secretária da SEUMA**

