

2019

PLANO INTEGRADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA ZEIS PICI

Plano de Regularização
Fundiária



IMAGEM: © STELME GIRÃO

PLANO INTEGRADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA ZEIS PICI

ETAPA 04 -PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

EQUIPE RESPONSÁVEL:

Direito

Fortaleza

2019

FICHA TÉCNICA

COORDENAÇÃO GERAL E EQUIPE DO PROJETO

Coordenadora geral	Irllys Alencar Firmo Barreira
Equipe técnica	Genilria Almeida Rios Luíza Perdigão
Equipe de apoio	Lorena Gomes Nicolas Gonçalves e Costa Vanessa Pereira

ARQUITETURA E URBANISMO

Coordenadora de área	Clarissa F. Sampaio Freitas
Equipe técnica	Romeu Duarte Newton Becker Carlos Eugênio Moreira de Sousa Mariana Quezado Costa Lima Nággila Taíssa Silva Frota Lara Barreira de Vasconcelos Raquel Dantas do Amaral Marcela Monteiro dos Santos Aline Feitoza de Gois Júlia Brito Mafaldo Maria Eduarda Sousa Cavalcante Pedro Vitor Monte Rabelo Cícera Sarah Moura Rabelo Ana Lívia Ferreira da Costa Luíza Fonseca Pantoja Denise Moreira Carvalho Bárbara Soares Duarte Manuela Teixeira Arias Érika de Sousa Alves Luana Rodrigues da Silva Carolina Jorge Teixeira Guimarães Débora Costa Sales Luísa Fernandes Vieira da Ponte Stelme Girão de Souza Tainah Frota Carvalho Lara Macedo Sousa

DIREITO

Coordenadora de área Lígia Maria Silva Melo de Casimiro

Equipe técnica Beatriz Rêgo Xavier
Ana Caroline Nunes Martins
Eduardo Antônio Dias Cristino
Jacqueline Alves Soares
Higor Pinto Rodrigues
Lara Paula de Meneses Costa
Athirson Ferreira do Nascimento
Flora Elis Braga de Sousa
Cidrack
Isabella Dantas Oliveira
João Vito Castro Silva
Layessa Edwiges Vieira Ferreira
Natália Brito e Souza
Ruth Ana Pereira de Araújo
Thaís Oliveira Bezerra de Sousa

ECONOMIA

Coordenador de área Gil Célio de Castro Cardoso

Equipe técnica André Vasconcelos Ferreira
Maione Rocha
Catarina Maria Rabelo
Selma Maria Peixoto Alcântara
Thaís Gabriela Veras Gama
Nicole Stephanie Florentino de S. Carvalho
Paulo Torres Junior
Lucas Moreira Pontes
Bruno Almeida Bandeira
Natanael Alves Ferreira

GEOGRAFIA

Coordenador de área Eustógio Wanderley Correia Dantas

Equipe técnica Adryane Gorayeb Nogueira
Caetano
Alexandre Queiroz Pereira
Maria Elisa Zanella
Maria Clélia Lustosa Costa
Jader de Oliveira Santos
João Sérgio Queiroz de Lima

Fabiano Fontenele
Mara Mônica Nascimento da Silva
Regina Balbino da Silva
Débora Maciel Castelo Holanda
Nara Gabrielle de Sousa Silva
Thomaz Willian de Figueiredo
Xavier
Assíria Batista Santos
Samantha Eufrásio Rocha
Giovanna Maria Cândido da Silva
Felipe da Silva Freitas

POLÍTICAS PÚBLICAS

Coordenadora de área Roselane Gomes Bezerra
Equipe técnica Suely Salgueiro Chacon
Ruy Aurélio Batista Rolim de
Souza
Marcelo Rodrigues Rabelo
Valdiana Silva de Oliveira
Gabrielly Sousa Andrade
Larissa da Silva Ferreira
Naiara Tainá de Souza Maia
Gerardo Aguiar Vale Neto
Amon Elpídio da Silva
Luiz Wanderley Lima Filho

SOCIOLOGIA

Coordenadora de área Danyelle Nilin Gonçalves
Equipe técnica Irapuan Peixoto Lima Filho
Francisco Willams Ribeiro Lopes
João Miguel Diógenes de Araújo
Lima
Giovanna Lima Santiago Carneiro
Paula Cristina Barros Lopes
Jardelle Severo
Janaellen Alves de Lima
Ana Alice Lima de Sousa
Giovanna Freitas Rebouças
Natasha Martins de Matos Simões
Cláudio Renan Gadelha Rocha

MOBILIZADORES SOCIAIS

Antonia Francinilida Vieira Pereira
Cícera da Silva Martins
Cláudio Henrique Lima Carneiro Brasileiro
Francisca Régia de Maria
Gabriel Arcelino do Rêgo
Jerssiane Alves Simão
Jonas Pereira de Jesus
Maria Micinete de Lima
Raimundo Nonato da Silva

DIREITO

Coordenadora de área Lúgia Maria Silva Melo de Casimiro

Equipe técnica Beatriz Rêgo Xavier
Ana Caroline Nunes Martins
Eduardo Antônio Dias Cristino
Jacqueline Alves Soares
Higor Pinto Rodrigues
Lara Paula de Meneses Costa
Athirson Ferreira do Nascimento
Flora Elis Braga de Sousa Cidrack
Isabella Dantas Oliveira
João Vito Castro Silva
Layessa Edwiges Vieira Ferreira
Lorena Leôncio Alves
Natália Brito e Souza
Paloma Luciano do Nascimento
Ruth Ana Pereira de Araújo
Thaís Oliveira Bezerra de Sousa

Capa Ana Carolina dos Santos Barros

MOBILIZADORES SOCIAIS

Antonia Francinilida Vieira Pereira
Cícera da Silva Martins
Cláudio Henrique Lima Carneiro Brasileiro
Francisca Régia de Maria
Gabriel Arcelino do Rêgo
Jerssiane Alves Simão
Jonas Pereira de Jesus
Maria Micinete de Lima
Raimundo Nonato da Silva

CONSELHO GESTOR DA ZEIS

Moradores (Titulares)	Gilvan de Souza Silva Francisco Fernando Martins Jackeline Alves França Maria José Moises de Almeida Antonio Leonor de Maria Vilguemberg Silva do Nascimento Djalma Pereira Lima
Moradores (Suplentes)	Maria das Dores Vieira Pereira Antonio Jose de Jesus
Org. Civil (Titular)	Taramela – Assessoria Técnica em Arquitetura e Cidade
Org. Civil (Suplência)	Espaço Cultural Frei Tito de Alencar - ESCUA
Gabinete do Prefeito	Gilvan Brito de Oliveira Ana Lúcia Castelo Branco
IPLANFOR	Armando Elísio Gonçalves Silveira Gérsica Vasconcelos Goes
HABITAFOR	Francisco Soares Neto Francisco Joatan Rocha Carneiro
CEPS	John Herbert Katia Rodrigues
SEUMA	Maria Águeda Pontes Caminha Muniz Marina Cavalcante Hissa
Secretaria Regional III	Maria Luiza de Oliveira Sena Hilnah Pinheiro Moreira
Câmara Municipal de Fortaleza	Vereador Michel Lins Vereador Adail Júnior

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE FORTALEZA (IPLANFOR)

Superintendente	Eudoro Walter de Santana
Diretoria de Integração e Articulação de Políticas (DIART)	Juliana Mara de Freitas Sena Mota
Gerência de Integração de Políticas Públicas	Joana e Silva Bezerra Kesselring
Gerência de Políticas para Zonas Especiais	Natália Nunes Saraiva
Analistas de Planejamento e Gestão	Armando Elísio Gonçalves da Silveira Gérsica Vasconcelos Góes

Haroldo Soares Lopes Filho

Comissão Técnica para o acompanhamento e fiscalização da execução do Contrato 025/2019 (IPLANFOR/FUNDAÇÃO CETREDE)

Ana Elisa P. Câmpelo de Castro
Ellen Garcia de Silveira
Gérsica Vasconcelos Goes
Haroldo Lopes Soares Filho



LISTA DE ABREVIATURAS

APP	Área de Proteção Permanente
CDRU	Concessão de Direito Real de Uso
CETREDE	Centro de Treinamento e Desenvolvimento
CF	Constituição Federal
CIU	Consortio Imobiliário Urbano
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
COURB	Coordenadoria de Obras Urbanas
CRF	Certidão de Regularização Fundiária
CRI	Cartório de Registro de Imóveis
CUEM	Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia
DSC/UFC	Departamento de Ciências Sociais/ Universidade Federal do Ceará
DP	Direito de Preempção
IPLANFOR	Instituto de Planejamento de Fortaleza
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
HABITAFOR	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza
HIS	Habitação de Interesse Social
LPS	Lei de Parcelamento do Solo Urbano
LUOS	Lei de Uso e Ocupação do Solo de Fortaleza
NUREF	Núcleo de Regularização Fundiária e Habitação
PDPFOR	Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza
PEUC	Parcelamento, Edificação e Utilização compulsório
PIRF	Plano Integrado de Regularização Fundiária
PLHISFOR	Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza
PMSBFOR	Plano Municipal de Saneamento Básico de Fortaleza -
REURB	Regularização Fundiária Urbana
REURB-S	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social
RIP	Registro Imobiliário Patrimonial
SEFIN	Secretaria de Finanças de Fortaleza
SEPOG	Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão de Fortaleza
SEUMA	Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente de Fortaleza
SPU	Secretaria de Patrimônio da União
TDC	Transferência do direito de construir
UNIFOR	Universidade de Fortaleza
UFC	Universidade Federal do Ceará
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social
ZPA	Zona de Preservação Ambiental

LISTA DE FIGURAS

Figura 01	Matrícula nº 11.552	44
Figura 02	Matrícula nº 13.645	45
Figura 03	Matrícula nº 14.519	46
Figura 04	Matrícula nº 14.997	47
Figura 05	Matrícula nº 14.999	48
Figura 06	Matrícula nº 66.392	49
Figura 07	Matrícula nº 12.026	50
Figura 08	Matrícula nº 20.859	51
Figura 09	Matrícula nº 64.221	52
Figura 10	Matrícula nº 6.276	53
Figura 11	Matrícula nº 51.512	54
Figura 12	Matrícula nº 51.206	55
Figura 13	Matrícula nº 12.025	56
Figura 14	Mapa de espacialização dos lotes identificados no interior da ZEIS Pici	58
Figura 15	Mapa de Área a Ser Integrada ao Patrimônio da União	67
Figura 16	Matrícula nº 29.055	69
Figura 17	Matrícula nº 30.165	71
Figura 18	Matrícula nº 69.366	73
Figura 19	Matrícula nº 73.864	74
Figura 20	Matrícula nº 31.531	75
Figura 21	Matrícula nº 31.525	76
Figura 22	Matrícula nº 30.168	77
Figura 23	Matrícula nº 29.054	78
Figura 24	Matrícula nº 30.027	79
Figura 25	Mapa de sobreposição de lotes, loteamentos e assentamentos	81
Figura 26	Fluxograma da REURB	85

SUMÁRIO

1	APRESENTAÇÃO.....	12
2	ASPECTOS NORMATIVOS	20
2.1	Repartição Constitucional de Competência Legislativa.....	20
2.1.1	<i>Quadro demonstrativo da legislação</i>	<i>21</i>
2.1.2	<i>Diretrizes do Plano Diretor Municipal para a área</i>	<i>22</i>
2.2	Instrumentos jurídicos aplicáveis para regularização fundiária da ZEIS Pici23	
3	CARACTERIZAÇÃO DA ZEIS PICI E TIPOLOGIAS PARA REGULARIZAÇÃO.....	32
3.1	Delimitação da área	32
3.2	Características da ocupação.....	32
3.2.1	<i>Dos assentamentos precários</i>	<i>34</i>
3.2.2	<i>Dos loteamentos aprovados</i>	<i>35</i>
3.2.3	<i>Dos lotes e imóveis</i>	<i>37</i>
3.2.4	<i>Das Matrículas.....</i>	<i>43</i>
3.3	Problematização dos aspectos fundiários	59
3.4	Processo de incorporação da área ao patrimônio da União.....	61
3.4.1	<i>Resumo do Processo Administrativo de Incorporação da área (nº 04988.002751/2010-35).</i>	<i>62</i>
3.4.2	<i>ZEIS Pici e a possibilidade de regularização pelo ente federal</i>	<i>64</i>
3.4.3	<i>Matrículas dentro da área de interseção</i>	<i>68</i>
3.5	Tipologias de Irregularidade Fundiária	80
4	ESTRATÉGIAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PARA A ZEIS PICI	83
4.1	Regularização Fundiária Urbana - REURB.....	83
4.2	Demarcação Urbanística	86
4.3	Situação A - Assentamentos do tipo favela em área de propriedade privada .	88
4.4	Situação B - Conjunto Habitacional Planalto Pici.....	95
4.5	Situação C - Lotes não identificados em assentamentos	100
4.6	Lotes vazios ou subutilizados	103
4.7	Propostas de medidas e ações.....	104
5	CONCLUSÃO	107
6	REFERÊNCIAS	109
7	ANEXOS.....	111

1 APRESENTAÇÃO

Este Plano apresenta uma análise da base fundiária, de acordo com o diagnóstico produzido na segunda etapa do Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF), e propõe instrumentos jurídicos aplicáveis aos casos concretos para a regularização fundiária. Para sua realização, buscou-se informações em base de dados de órgãos públicos e de cartórios de registro imobiliário, bem como definições a partir do levantamento feito pelas demais equipes do projeto.

Na elaboração dessa etapa, utilizou-se como base informações obtidas em órgãos públicos, mais especificamente a Secretaria de Finanças do Município (SEFIN) e o Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR), além de documentos oficiais como o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHISFor) e o Relatório do Comitê Técnico Intersetorial e Comunitário das ZEIS, já analisados nas etapas anteriores do projeto.

A partir dos referidos dados, é possível identificar a titularidade e o domínio de alguns dos bens existentes no polígono da ZEIS, classificados como bens públicos ou do Estado e bens privados ou particulares (TARTUCE, 2017), e, posteriormente, apontar os instrumentos jurídicos adequados aos casos encontrados no Pici. Em outras palavras, a depender da situação jurídica de cada imóvel, o presente Plano propõe uma solução jurídica para que seja regularizada a situação fundiária do bem.

Acrescenta-se que os instrumentos jurídicos aqui propostos para proceder à regularização fundiária estão amparados pela Lei Federal nº 10.257/2009, pela Lei Complementar nº 62/2009, pela Lei Federal nº 13.465/2017 e reiterados na proposta de normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo para a ZEIS Pici, terceira etapa do PIRF, apresentada anteriormente.

O Plano de Regularização Fundiária da ZEIS Pici, que envolve toda a área definida e expandida pela normatização especial, dada a configuração típica e especial desse território, consiste em mais uma etapa fundamental na busca por garantir à comunidade melhorias de habitação e infraestrutura necessárias para a garantia da moradia digna, bem como por ofertar e ampliar o acesso a equipamentos públicos essenciais conforme indicado na planta em anexo 8. O Plano tem como princípio e diretriz a permanência das pessoas que residem na área de ZEIS, atrelada a todas as normativas nacionais e internacionais de proteção ao direito fundamental à moradia que envolve a proteção de seus bens, patrimônio material e imaterial. Não é demais afirmar que a legislação defende firmemente a

permanência adequada dos habitantes nos locais em que estão assentados, mesmo quando seja necessária a readequação e(ou) a ampliação de determinadas áreas.

Ainda que os problemas e até a impossibilidade de acesso às informações precisas sobre a base fundiária do local tenham dificultado o detalhamento das ações necessárias, o conteúdo apresentado permite o delineamento necessário para a promoção da regularização fundiária almejada.

O presente volume apresenta considerações sobre regularização fundiária das ZEIS Pici conforme Termo de Referência do Produto 04 (Contrato nº 025/2019 - PIRF UFC/PMF) que demanda a elaboração de: 1) Plantas de sobreposição espacial dos registros de glebas encontrados na fase A do Plano (pesquisa documental); 2) material gráfico (plantas e mapas) necessário à elaboração do relatório-diagnóstico da situação jurídica das glebas inseridas nas três ZEIS (fase B do plano) - essa atividade possibilita a compreensão da base fundiária do território por parte da equipe da UFC e dos moradores, de forma a discutir estratégias de regularização; e 3) material gráfico (plantas e mapas) necessário ao licenciamento e registro das glebas inseridas nas três ZEIS (fase C).

Para a primeira etapa desse trabalho, foi realizada a pesquisa fundiária da ZEIS, iniciada com a elaboração do Produto 2 - Diagnóstico Fundiário, utilizando técnica de pesquisa documental. Nesse período, foram realizados os primeiros levantamentos de dados em fontes variadas. Para o diagnóstico fundiário do Produto 2, foram utilizadas fontes primárias (sobretudo os dados da SEFIN - 2010/2016 sobre loteamentos) e fontes secundárias (pesquisa bibliográfica como dissertações, teses, artigos científicos, dentre outros, conforme a especificidade de cada ZEIS). Esses dados também constituíram a base para a solicitação de dados e informações nos Cartórios de Registro de Imóveis (CRI).

Dessa forma, foram encaminhados ofícios aos Cartórios de Registro de Imóveis (CRIs), com as informações cartográficas, sobre quadra e lote. Além dos cartórios, foram encaminhados diversos ofícios às secretarias municipais em busca de dados complementares, porém, sem informações adicionais que colaborassem para a pesquisa. Os CRIs não responderam com diligência aos ofícios protocolados. Aqueles que forneceram alguma resposta em relação aos registros solicitados trouxeram informações incompletas ou insuficientes para a elaboração de uma proposta de intervenção mais detalhada. A resposta se tornou mais demorada ainda quando era enviada fisicamente por Correio sem nenhum sistema de rastreamento.

Outrossim, cabe ressaltar que o tempo determinado para a elaboração do projeto não permitiu um levantamento detalhado em relação a todos os endereços, o que exigiria levantamento de todos os endereços, tampouco seria possível a identificação da situação jurídica de todos os imóveis, uma vez que seria necessária a verificação *in loco* do uso e exercício da posse dos imóveis para verificar a regularidade dos mesmos.

A seguir, são apresentadas todas as diligências adotadas pela equipe da UFC, levando em consideração a limitação de tempo para o levantamento de dados que desse suporte à elaboração do Plano de Regularização Fundiária.

CARTÓRIOS

Quadro 01 - Síntese do levantamento de dados nos Cartórios de Registro de Imóveis

DESTINATÁRIO	Nº OFÍCIO/ PROTOCOLO	PEDIDO	RESPOSTA	SÍNTESE DA RESPOSTA
2º Cartório de Registro de Imóveis	Of. nº: 43/2019 DCS – UFC. Envio em: 20/09/19. Of. nº 04/2020 DCS – UFC. Envio em: 04/02/2020.	Cópia dos registros de imóveis localizados nos lotes indicados na lista em anexo, em arquivo virtual ou impresso, referentes as Zonas Especiais de Interesse Social supracitadas. Novo pedido com indicação de ruas, informações cartográficas e nome de loteamentos que tivemos conhecimento.	Ainda não há. Remetida via correios.	Por telefone, foi informado que a resposta havia sido remetida por correios no dia do nosso prazo final, mas essa resposta não foi encontrada pela Coordenação do projeto. 31/01: Em novo contato telefônico, o CRI solicitou que o ofício fosse reenviado. Ofício enviado novamente em 04/02/2020. Contato telefônico (10/02, 11/02 e 21/02): informaram que o ofício havia sido enviado para as coordenadoras do setor.
3º Cartório de Registro de Imóveis	Of. nº 41/2019 DCS - UFC. Envio em: 01/10/2019. Of. nº 95/2019 DCS - UFC. Envio em: 22/11/2019. Of. nº 06/2020 DCS - UFC. Envio em: 04/02/2020.	Cópia dos registros de imóveis localizados nos lotes indicados na lista em anexo, referentes as Zonas Especiais de Interesse. Novo pedido com indicação de ruas, informações cartográficas e nome de loteamentos que tivemos conhecimento.	Resposta ofício 2010/2019 de 03/12/2019 Resposta: 18/02/2020	Pedia maiores informações para embasar a busca. Ao responderem ao segundo ofício encaminhado por e-mail, foram fornecidas cópias de 46 matrículas localizadas dentro da poligonal da ZEIS Pici. 14/02: houve uma conversa pessoalmente com a responsável pela resposta no cartório, contudo foi apontada a impossibilidade de busca referente às demais informações do Bom Jardim.
4º Cartório de Registro de Imóveis	Ofício nº 07/2020 DCS - UFC. Envio em: 04/02/2020.	Cópia dos registros de imóveis localizados nos lotes	Resposta: 11/02/2020	Informaram que os bairros/localidades Bom Jardim, Poço da Draga e

		indicados na lista em anexo, referentes as Zonas Especiais de Interesse. Novo pedido com indicação de ruas, informações cartográficas e nome de loteamentos que tivemos conhecimento.		Pici não estão situados na circunscrição imobiliária do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona.
5º Cartório de Registro de Imóveis	Of. nº 46/19. Envio em: 20/09/19. Solicitação 01/189361.	Cópia dos registros de imóveis localizados nos lotes indicados na lista em anexo, em arquivo virtual ou impresso, referentes as Zonas Especiais de Interesse Social supracitadas.	Resposta: 01/10/2019	Foi solicitada a caracterização dos imóveis em apreço, onde constem os respectivos endereços com numeração, números de quadras e lotes, bem como o nome do loteamento. Acrescentou ainda que os bairros Bom Jardim, Pici e Poço da Draga, não pertencem a referida circunscrição imobiliária.
6º Cartório de Registro de Imóveis	Of. nº 42/2019. Envio em: 20/09/19 Solicitação nº 1202	Cópia dos registros de imóveis localizados nos lotes indicados na lista em anexo, em arquivo virtual ou impresso, referentes as Zonas Especiais de Interesse Social supracitadas.	Sim	Foram enviadas 43 matrículas, contudo apenas 1 está inserida no perímetro da zeis do Bom Jardim.

Fonte: Elaboração da equipe.

Diante disso, a equipe elaborou uma leitura de estratégias de regularização fundiária a partir dos instrumentos a serem aplicados nas ZEIS, especificando quais e porque tais instrumentos devem ser aplicados a cada uma das ZEIS, de acordo com as especificidades de cada território.

Foram encaminhados dois ofícios a todos os Cartórios de Registro de Imóveis (CRI). O primeiro envio de ofícios ocorreu entre setembro e outubro de 2019 e o segundo em fevereiro de 2020. Contudo, somente o 3º Ofício, o 4º Ofício, o 5º Ofício e o 6º Ofício apresentaram respostas escritas. Nenhuma continha dados relevantes que pudessem ser utilizados na presente etapa do Produto 4.

O CRI 3º Ofício (ANEXO 3), em sua resposta, afirma que ficou impossibilitado de realizar as devidas buscas por falta de informações específicas dos imóveis. Em virtude do princípio da especialidade objetiva, previsto no artigo 176, parágrafo 1º, II, da Lei Geral de

Registros Públicos, são requisitos para localizar a matrícula de um imóvel: a sua identificação, feita mediante a indicação de suas características e confrontações, a localização, a área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver. À vista disso, conclui-se que seriam necessárias informações, como logradouro, número do imóvel e nome do proprietário, para que o pedido fosse atendido.

O CRI 4º Ofício (ANEXO 4) limitou-se a informar que as localidades referentes às ZEIS Bom Jardim, Poço da Draga e Pici não estão situadas na circunscrição imobiliária de responsabilidade do referido cartório.

Em 01/10/2019, o CRI 5º Ofício apresentou resposta ao ofício encaminhado (ANEXO 5) em 01/10/2019, informando que as ZEIS Bom Jardim, Poço da Draga e Pici não pertencem à circunscrição a qual o referido cartório é responsável. Ademais, esclarece que, para realizar a busca pretendida, é fundamental indicar: a caracterização dos imóveis, o endereço com numeração, os números de quadras e lotes e o nome do loteamento.

No primeiro ofício enviado ao 6º CRI (ANEXO 6), houve resposta que, contudo, não satisfaz as demandas da equipe, uma vez que as matrículas dos imóveis não integram as áreas solicitadas, componentes das ZEIS. Em função disso, foi enviado novo ofício com lista descritiva de nomes das ruas e nomes de loteamentos das ZEIS. Até o presente momento, não houve resposta escrita. Contudo, em visita presencial ao cartório, foi informado que as buscas somente poderiam se dar através de indicação de loteamento, lote e quadra ou nome das ruas que circundam o imóvel e a numeração.

Os demais cartórios não apresentaram respostas oficiais.

Buscando analisar as metodologias de outras experiências, é de se concluir que a dificuldade de acesso aos dados cartoriais é comum aos relatos e se explica pelo tempo de execução dos projetos, pelo déficit tecnológico (MODELO, 2020), pela baixa qualificação dos funcionários (PINTO, 2014) e pela falta de fluxo contínuo de informações entre prefeituras e cartórios no processo de loteamento (CARVALHO, 2019). Segundo Guilherme Carpintero de Carvalho,

Num processo de regularização o momento que vai ao cartório fazer as pesquisas é chave. Nem sempre você conta com a boa vontade do oficial que está lidando com o ente público. **Na maioria das vezes até que se conquiste a confiança, leva tempo. Sem falar que 80% das informações que estão no Registro de Imóveis são produzidas pela prefeitura, nos processos de aprovação de parcelamento de solo, de habite-se, sendo que não existe um fluxo para retorno desses registros** (Entrevista com Patryck de Carvalho, janeiro de 2017). [...] As gestoras do município de Osasco relataram em entrevista que **ao incluir os gastos cartorários no contrato da empresa de assessoria de regularização fundiária, resultou em agilidade**. Destacam-se ainda as áreas sem registro e/ou os casos com descrição

imperfeita. A Lei de registro brasileiro é de 1973 a 6.015, uma legislação mais robusta. Se você olha para aquilo que se registrava até então, as famosas transcrições eram qualquer coisa. Aquilo era quase confiar na infalibilidade de um ser que naqueles livros anotava o que aparecia na frente dele, que você nem conseguia desenhar (Entrevista com Patrick de Carvalho, janeiro de 2017)

Ao analisar outras experiências, seus relatores apontam pistas para tentar a superação desses entraves tais como elaboração de convênios de cooperação técnico-profissional entre prefeituras e cartórios, além de prever o pagamento por esse serviço (MELO, 2010).

Como forma de viabilizar acesso a dados de outras fontes, foram expedidos os ofícios para os órgãos públicos abaixo citados:

ÓRGÃOS PÚBLICOS

Quadro 02 - Síntese de levantamento de dados em órgãos oficiais

REQUERIDO	PEDIDO	RECEBIDO
Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente do Município de Fortaleza (SEUMA).	Cópia das plantas dos loteamentos especificados cadastrados na Prefeitura de Fortaleza; (ofício nº28/2019 de 06/09/2019).	SIM
Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão (SEPOG).	Bens Públicos Municipais existentes em trecho conforme as coordenadas em anexo; Bens Públicos das outras esferas governamentais existentes em trecho conforme as coordenadas em anexo	NÃO
HABITAFOR	Cópia das plantas de lotes, com informações sobre imóveis cadastrados pela PMF, conforme as coordenadas em anexo, mais especificamente aqueles usados como base de dados para elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza (PLHIS-FOR). Entregue em 08/11/2019. Recebido em 08.11.2019. Gerou o Processo nº P952840/2019.	NÃO
Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR)	Cópias das plantas dos loteamentos cadastrados na PMF. Mapeamento atualizado do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. Ofício nº24/2019 entregue em 11/09/2019. Recebido por Julia em 11.09.2019.	Parcialmente. Faltou Mapeamento atualizado do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado (arquivo digital com erro).
Superintendência do Patrimônio da União - SPU 1º ofício de 11.08.2019, 2º ofício nº 98/2019 e 3º ofício de nº 03/2020	Relação dos bens imóveis da União existentes nas localidades indicadas, juntamente com os dados das matrículas dos mesmos. Informações sobre a ocupação desses imóveis: identificação e quantificação daqueles que já estão registrados junto à SPU.	Parcialmente. Faltou Informações sobre a ocupação dos imóveis. Cópias das plantas das áreas aforadas, referentes a ZEIS Poço da Draga. Cópias dos RIPs (Registro Imobiliário

	<p>Existência de processos que envolva imóvel situados nas áreas mencionadas e que a União tenha interesse nos mesmos.</p> <p>Localização dos terrenos de marinha existentes.</p> <p>Acesso às informações do projeto Regularização Fundiária Cidadã, referentes ao Planalto Pici.</p> <p>Cópia do processo administrativo nº 04988.002751/2010-35 referente à incorporação da área do Campus do Pici;</p> <p>Acesso à equipe jurídica as Fichas de Cadastros das Famílias realizados pelo CEARAH Periferia que foram protocolados na SPU.</p> <p>Cópias das plantas das áreas aforadas, em arquivos shape, kml, dwg, tiff ou pdf, mais especificamente aquelas referentes a ZEIS Poço da Draga.</p> <p>Cópias dos RIPs (Registro Imobiliário Patrimonial), sejam de unidades autônomas com matrícula individualizada em cartório, ou de utilização cedidas a outro ente ou a particular, mais especificamente aquelas referentes à ZEIS Poço da Draga.</p> <p>Cópia dos registros referente à imóvel dentro da poligonal da ZEIS Bom Jardim que se encontra adjudicado.</p> <p>Cópia da planta georreferenciada da área a ser incorporada ao Patrimônio da União em processo administrativo nº 04988.002751/2010-35, em arquivos shape, kml, dwg, tiff ou pdf, referente à ZEIS Pici.</p>	<p>Patrimonial), mais especificamente aquelas referentes à ZEIS Poço da Draga.</p> <p>Cópia dos registros referente à imóvel dentro da poligonal da ZEIS Bom Jardim que se encontra adjudicado.</p> <p>Cópia da planta georreferenciada da área a ser incorporada ao Patrimônio da União em processo administrativo nº 04988.002751/2010-35, referente à ZEIS Pici.</p>
--	--	---

Fonte: Elaboração da equipe.

Em resposta por e-mail ao Ofício nº 41/2019, o 3º Ofício de Registro de Imóveis informou que os dados fornecidos eram insuficientes para proceder as devidas buscas. Buscamos contato por telefone e enviamos novo ofício por e-mail com anexo contendo listagem apenas dos lotes que tínhamos a informação do número de matrícula, de acordo com a base de dados (SEFIN/2010) usada na fase de diagnóstico.

Como resposta, obtivemos cópias de 46 (quarenta e seis) registros de imóveis, recolhidas no dia 04 de dezembro de 2019. As cópias das matrículas recebidas estão em anexo. Porém, no produto, serão trabalhadas apenas aquelas matrículas referentes a imóveis que se encontram dentro da poligonal da ZEIS Pici, um total de 22 (vinte e dois) imóveis. Ainda assim, podemos identificar que tais registros representam uma quantidade diminuta de lotes na área da ZEIS Pici, uma vez que observamos a presença de 5.544 lotes existentes na

poligonal, conforme identificação e desenho realizado pela equipe técnica da Arquitetura e Urbanismo do PIRF-UFC.

Os CRIs de Fortaleza possuem um sistema de busca de registros capaz de identificar imóveis inseridos na cidade formal, ou seja, aqueles que se encontram regulares ou são formalmente identificados. As buscas dos registros são geralmente feitas pela informação do endereço completo ou pela identificação do loteamento, quadra e lote. Tais buscas são insuficientes para identificação de glebas vazias e terrenos de ocupações irregulares sem registros.

O trabalho também se debruçou sobre as informações da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), eis que moradores da área afirmam que o terreno pertence à União. Como explicitado no diagnóstico, há processo judicial em que se discute a desapropriação indireta por parte da União em relação ao terreno ocupado pelo Departamento Nacional de Obras Contra as Secas (DNOCS). A partir de novas informações, após reunião com a chefia do Setor de Regularização Fundiária, bem como do setor de Incorporação ao Patrimônio, a equipe conseguiu cópia do processo administrativo ao qual se refere o requerimento dos moradores de regularização fundiária por parte do ente federal.

2 ASPECTOS NORMATIVOS

Neste tópico está apresentado um quadro com a síntese da legislação incidente sobre a regularização fundiária de habitações de interesse social, com atenção especial para a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). É dado destaque para as leis que regulam os instrumentos aplicáveis à regularização fundiária, assim como seus objetivos, suas diretrizes e seus limites.

2.1 Repartição Constitucional de Competência Legislativa

A Constituição Federal Brasileira (CF) dispõe sobre a organização político-administrativa do país, determinada pela distribuição de competência legislativa disposta no texto constitucional.

Ao longo de seu texto, a Carta Magna determina a distribuição de competência em relação à matéria urbanística da seguinte forma: é competência da União legislar sobre os princípios e as diretrizes que conduzirão o direito urbanístico no país; a União e os estados devem legislar de forma concorrente sobre os direitos urbanísticos; e fica sob responsabilidade dos municípios complementar as leis mais gerais, de forma a respeitar as peculiaridades locais de cada um.

Como disposto no artigo 182 da CF, fica a cargo dos municípios executar a política urbana conforme as diretrizes nacionais. Cabe ainda, ao Poder Público Municipal, elaborar o Plano Diretor (PD), a fim de determinar a função social da propriedade e estabelecer as normas de zoneamento e demais instrumentos urbanísticos aplicáveis à cidade para a promoção do direito à cidade. Deve-se, ainda, seguir a gestão democrática da cidade e, por isso, é necessária a ampla participação popular na elaboração do PD.

2.1.1 Quadro demonstrativo da legislação

Quadro 03 - Síntese da legislação incidente e aplicável à ZEIS Pici

LEGISLAÇÃO INCIDENTE E APLICÁVEL		
FEDERAL	Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)	Regula as diretrizes gerais, instrumentos e princípios que devem reger o direito urbanístico brasileiro, os quais devem ser seguidos por estados e municípios.
	Lei nº 6.766/1979 (com alterações da Lei nº 9.785/99)	Dispõe acerca de normas gerais sobre parcelamento do solo a serem seguidas pela legislação municipal.
	Lei nº 12.651/2012 (Novo Código Florestal Brasileiro)	É o principal normativo relacionado à preservação ambiental, nele é conceituado as áreas de preservação permanente.
	Lei nº 11.888/2008	Dispõe acerca da assistência técnica gratuita em habitação para famílias de baixa renda (até 3 salários mínimos).
	Lei nº 12.651/2012 (com alterações da Lei nº 12.727/2012)	Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa, conceituando as áreas de preservação permanente.
	Lei nº 13.465/2017	Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União.
	Decreto nº 9.3710/2001	Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União.
FEDERAL	Resolução CONAMA nº 369/2006	Trata da excepcionalidade de supressão de áreas de preservação permanente para fins habitacionais.
MUNICIPAL	Lei Orgânica do Município	Regula, no Capítulo II, a política urbana no município de Fortaleza, apontando diretrizes e instrumentos urbanísticos aplicáveis com intuito de garantir a função social da propriedade, bem como direcionando o ordenamento territorial.
	Lei Complementar nº 62/2009	Institui o Plano Diretor Participativo do município de Fortaleza e dá outras providências.
	Lei Complementar nº 236/2017	Dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no município de Fortaleza, e adota outras providências.
MUNICIPAL	Lei nº 10.639/2017	Autoriza o Chefe do Poder Executivo Municipal a outorgar Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) e Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) de imóveis públicos, construídos ou adquiridos no âmbito da política habitacional de interesse social de Fortaleza.

	Decreto nº 14.211/2018	Disciplina as disposições da Lei Complementar nº 62/2009 que institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, relativas à regulamentação dos Conselhos Gestores das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) 1 e 2, e dá outras providências.
--	------------------------	--

Fonte: Elaboração da equipe.

2.1.2 Diretrizes do Plano Diretor Municipal para a área

O Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDP/For) utiliza as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) como instrumento apto a promover a efetivação do direito à moradia para a população de baixa renda, sendo essas assim conceituadas:

Art. 123: As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados e ao desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social e de mercado popular nas áreas não edificadas, não utilizadas ou subutilizadas, estando sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo.

Segundo o Plano Diretor Participativo de Fortaleza, as ZEIS são um instrumento urbanístico utilizado em assentamentos com ocupação desordenada e predominância de população de baixa renda. O Plano Diretor divide as ZEIS em três tipos: ZEIS 1 destina-se a ocupações, ZEIS 2 são conjuntos e ZEIS 3 áreas ainda não edificadas que devem ser utilizadas para habitação de interesse social.

A ZEIS Pici é uma ZEIS de tipo 1, para a qual o Plano Diretor de Fortaleza determina a utilização prioritária de instrumentos voltados para a regularização fundiária e urbanística do território atentando às especificidades da sua realidade.

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.

A utilização desses instrumentos confere a segurança jurídica da posse para os moradores da área, além de melhorar a qualidade urbanística desses territórios. Vale destacar que, para a efetivação do direito à moradia digna, não basta o título jurídico do imóvel. É de suma importância que os moradores usufruam de um bom nível de habitabilidade e conforto dentro de suas casas, além de infraestrutura e serviços públicos.

Ainda é importante ressaltar que o município de Fortaleza editou o Decreto nº 14.211, de 21 de junho de 2018, com a finalidade de regulamentar os Conselhos Gestores das ZEIS de tipos 1 e 2. Conforme o artigo 3º da norma, a atuação desses conselhos deve seguir princípios como: a gestão democrática da cidade e a função social da propriedade urbana. Segundo o art.4º, I e IV, do mesmo ato normativo, dentre as diretrizes dos Conselhos, estão: democratização e publicização dos procedimentos e processos decisórios da política de habitação de interesse social; consolidação das ocupações dos atuais moradores de ZEIS com o menor número de remoções - quando essas ocorrerem, que o reassentamento seja feito, preferencialmente em áreas próximas, com priorização de ocupação das ZEIS tipo 3, também conhecidas como “ZEIS de vazio”. Por fim, o art. 5º enumera as atribuições dos Conselhos Gestores, dentre as quais tem destaque o protagonismo do órgão no processo de implementação das ZEIS e da elaboração e execução dos PIRFs, em que exercem papel fundamental de teor consultivo, deliberativo e fiscalizador.

2.2 Instrumentos jurídicos aplicáveis para regularização fundiária da ZEIS Pici

Diante da análise da base fundiária realizada, em conformidade com a legislação incidente, e considerando-se que a área da ZEIS Pici é possui alto adensamento, sendo quase completamente ocupada com assentamentos irregulares consolidáveis, nesse tópico são apresentados os instrumentos aplicáveis à regularização fundiária da poligonal da ZEIS em questão.

Demarcação urbanística

A demarcação urbanística é procedimento da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) pelo qual o poder público demarca o núcleo urbano informal em imóvel público ou privado ocupado, definindo limites, área, localização, confrontantes, com a finalidade de identificar os seus ocupantes, a natureza e o tempo de suas respectivas posses. O

objetivo da demarcação urbanística, conforme o inciso IV do art. 11 da Lei nº 13.465/2017, é obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula desses imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do município.

O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em (art. 19, § 2º):

- I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
- II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou
- III - domínio público.

A demarcação será processada conforme descrito nos artigos 20 e 21 da Lei nº 13.465/2017, garantindo a manifestação de interessados, as possíveis impugnações e os mecanismos de composição de conflitos extrajudiciais quando houver. Após essa fase, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas (art. 22, caput), devendo informar (art. 22, § 1º):

- I - a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;
- II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e
- III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

Após a averbação, o poder público aprova o projeto de regularização fundiária (art. 51), legitimado em parâmetros urbanísticos mais flexíveis, e submete o parcelamento do solo a registro. Do registro de parcelamento (art. 58, caput, e § 1o) decorrente do projeto de regularização fundiária no cartório, resulta a abertura das matrículas das parcelas daí resultantes. Posteriormente, cabe à Administração Pública a emissão de títulos de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados (CORREIA, 2017).

Usucapião especial de imóvel urbano

Atualmente, pelos dados coletados, a maior parte do território da ZEIS Pici é de patrimônio privado e, uma vez que as ocupações que deram início aos assentamentos informais e precários datam entre as décadas de 60 e 90, a legitimação fundiária pode gerar o

reconhecimento extrajudicial da propriedade de vários dos moradores por meio da usucapião especial urbana, excetuando-se os casos de imóveis alugados.

O instrumento de usucapião especial de imóvel urbano tem previsão na Constituição Federal de 1988, em seu art. 183, situado no capítulo da política urbana. Esse dispositivo diz que “aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”. Mais adiante, nos parágrafos 1º e 2º, disciplina que, independentemente do estado civil, ao homem ou à mulher, ou a ambos, serão conferidos o título domínio e a concessão, não podendo tal direito ser reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

O Código Civil (Lei nº 10.406/2002) repete a normativa constitucional em seu art. 1.240, além de tratar de outras espécies de usucapião. O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), por sua vez, trata da usucapião especial de imóvel urbano enquanto instituto jurídico e político a ser utilizado para seus fins:

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:
[...]
V – institutos jurídicos e políticos:
[...]
j) usucapião especial de imóvel urbano.

Esse instrumento é abordado mais detalhadamente nos arts. 9º a 14 do Estatuto da Cidade, também repetindo o texto constitucional, porém adicionando outras disposições. Prevê, por exemplo, que “o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão” (BRASIL, 2001). Além disso, o art. 10º disciplina acerca da possibilidade de usucapião coletiva de imóvel urbano de núcleos informais, com a condição de existirem sem oposição há mais de 5 anos e não serem proprietários de outro imóvel urbano ou rural, mesmo que a área dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor.

A seção em que é tratado esse instituto no Estatuto da Cidade também versa sobre questões processuais. Prevê, por exemplo, que, durante pendência de ação de usucapião especial urbana, ficam “sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo” (BRASIL, 2001). Além disso,

dispõe acerca das partes legítimas para a propositura dessa ação, prevendo a intervenção obrigatória do Ministério Público e benefícios de acesso à justiça ao autor da ação.

No Plano Diretor Participativo de Fortaleza (Lei Complementar nº 62/2009), a usucapião especial de imóvel urbano é tida como instrumento prioritário a ser aplicado em Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 (ZEIS 1 e 2), conforme os arts. 128 e 131, respectivamente. Mais adiante, conforme já mencionado, esse instituto é previsto enquanto instrumento de regularização fundiária, no art. 256.

No tocante à disciplina conferida a esse instituto na Lei nº 13.465/2017, que dispõe acerca da regularização fundiária urbana (REURB), pode-se atentar para o disposto no art. 15, II da referida lei, que reconhece como instituto jurídico a ser aplicado no âmbito da REURB a usucapião, incluindo a modalidade de usucapião especial de imóvel urbano, ao mencionar os dispositivos tratados anteriormente.

Concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM)

Outro instrumento a ser utilizado na ZEIS Pici é a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM), já que se verifica que a maioria dos moradores são detentores da posse de seus imóveis (83% do total dos lotes analisados). Nesses termos, para regularizar os imóveis de domínio do poder público, seja municipal, estadual ou da União, que totalizam 8,7% dos lotes observados, recomenda-se a utilização da concessão especial para fins de moradia, como título da posse, com o objetivo de assegurar a posse segura dos moradores.

A CUEM, nos termos da Medida Provisória nº 2.220/2001, é instrumento de outorga de uso privativo de imóvel público urbano a particulares que possui um regime especial, uma vez que suas características a diferencia das demais concessões de uso privativo empregadas no direito público. Essas características são: gratuidade (ou vedação de cobrança pelo uso), perpetuidade (não havendo possibilidade de se estipular termo final), vinculação (a legislação confere um direito ao ocupante), unilateralidade (pois, em geral, não haverá contrato) e contratação direta, sem licitação (MARRARA, 2019).

Essa concessão será conferida aos possuidores ou ocupantes que preencham os requisitos legais estabelecidos na Medida Provisória nº 2.220, que prescreve:

Art. 1º Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial

para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

[...]

Art. 2º Nos imóveis de que trata o art. 1º, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Dessa forma, para que surja o direito subjetivo do possuidor do imóvel público à concessão, é necessário observar vários requisitos legais de natureza temporal, subjetiva, material e formal. O requisito temporal exige a comprovação da posse por um período mínimo de cinco anos; para tanto, é necessário que o prazo quinquenal tenha se exaurido até uma data limite. A Lei nº 13.465/2017 alargou o prazo para o dia 22 de dezembro de 2016. O requisito subjetivo é de que o possuidor não poderá ser proprietário, nem concessionário de qualquer outro imóvel rural ou urbano. Na modalidade coletiva, impõe-se outro requisito subjetivo, a comprovação da baixa renda dos ocupantes. Os requisitos materiais consistem: (a) na utilização do imóvel público para moradia própria ou da família; (b) no limite de tamanho máximo para a concessão individual e máximo por possuidor, para a coletiva; (c) na ausência de oposição à posse pelo Poder Público. Os requisitos formais consistem: (a) na solicitação escrita pelo possuidor na via administrativa e, subsidiariamente, perante o judiciário; (b) na comprovação formal dos requisitos anteriores; (c) se o imóvel for de propriedade da União ou de Estado da federação, na demonstração de que o imóvel está situado em área com características e finalidade urbanas.

Percebe-se também que a MP nº 2.220 diferencia duas modalidades de concessão de uso especial para fins de moradia. A CUEM individual é o direito que atinge imóveis públicos de até 250 metros quadrados, e não há exigência que o possuidor comprove pertencer à população de baixa renda. Já a CUEM coletiva abrange imóveis superiores a 250 metros, desde que a área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor (inovação trazida pela Lei nº 13.465/2017), mas requer a comprovação da condição de baixa renda dos potenciais beneficiários.

Atualmente, a CUEM está entre os instrumentos da política urbana elencados no art. 4º do Estatuto da Cidade e entre os direitos reais previstos no art. 1.225 do Código Civil. Essa concessão também é prevista no Plano Diretor Participativo de Fortaleza em seus artigos 257 a 259, e está entre os instrumentos a serem aplicados nas ZEIS 1 e 2. No caso de

aplicação em imóveis públicos municipais, deve-se observar os procedimentos da Lei nº 10.639/2017.

Autorização de Uso

Como a maior parte dos imóveis públicos situados na ZEIS Pici é de patrimonialidade do poder público municipal, e restando imóveis de patrimônio do poder público cujo uso não seja para fins residenciais, é possível a regularização fundiária do possuidor por meio da autorização de uso.

Autorização de uso é instrumento de regularização fundiária, definido no art. 260 da Lei Complementar nº 62/2009 (PDPFor), que estabelece uma faculdade concedida ao município de autorizar o uso de imóvel público situado em área urbana para fins comerciais. Para isso é necessário que sejam atendidos os seguintes critérios: a) uso do imóvel urbano para comércio, instituição ou prestação de serviços; b) estar na posse por 5 anos de forma ininterrupta e sem oposição; e c) imóvel possuir área menor que 250m².

A Lei nº 13.465/2017 traz no art. 77 alterações relevantes quanto ao uso desse instrumento:

Art. 77. A Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 9º É facultado ao poder público competente conceder autorização de uso àquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas para fins comerciais.

A aplicação desse instrumento em ZEIS tipo 1, como é o caso da ZEIS Pici, é confirmada pelo Plano Diretor Participativo de 2009:

Art. 206.

[...]

Parágrafo Único A utilização deste instrumento, condicionada à autorização legislativa, deve respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros, de acordo com as definições do plano integrado de regularização fundiária da ZEIS 1 e 2.

Conclui-se, portanto, que a autorização de uso é de fundamental relevância para desenvolvimento de atividades que atendam ao interesse social da comunidade, considerando as particularidades e estimulando o desenvolvimento local.

Concessão de direito real de uso (CDRU)

Retomando o fato de que a maioria dos moradores da ZEIS Pici é detentora da posse de seus imóveis, somado ao fato de que a maior parte dos lotes da área é de patrimônio privado (91% dos lotes analisados), para garantir a posse segura a esses moradores, recomenda-se o instrumento jurídico da concessão do direito real de uso (CDRU) para a regularização fundiária desses imóveis.

Instrumento de regularização fundiária elencado no rol de institutos jurídico-políticos do Estatuto da Cidade, é direito real resolúvel que transfere o direito de uso, está previsto no art. 1.225 do Código Civil e consiste em instrumento gratuito ou oneroso, passível de aplicação tanto em imóveis públicos como privados para fins de urbanização, edificação, cultivo ou interesse social (CASIMIRO, 2010). É compreendida como uma espécie de contrato, por meio do qual o poder público transfere o uso de terreno, público ou privado, por um tempo determinado ou indeterminado, oneroso ou gratuito, desde que o concessionário (morador) se comprometa a usar exclusivamente para os fins a que for destinado.

A CDRU pode ter aplicação junto a “assentamento da população de baixa renda ou para legalizar aquelas situações já consolidadas nesses terrenos, em ações de regularização fundiária, sendo utilizada pelos Municípios por meio de lei municipal específica”. (CASIMIRO, 2010, p. 83).

No caso do município de Fortaleza, a CDRU é regida pela Lei nº 10.639/2017 que autoriza o poder público municipal a conceder a CDRU de bem público municipal a título gratuito ou oneroso.

Essa modalidade pode ser requerida coletivamente, nos termos do art. 4º, §2º do Estatuto da Cidade, no caso de programas habitacionais de interesse social desenvolvidos por órgãos da Administração Pública com atuação específica nessa área.

É importante ressaltar que, para a CDRU, não é exigida a comprovação de requisitos do tempo mínimo de posse e do tamanho máximo do imóvel, de modo que pode ser aplicada nos casos em que os beneficiários não implementem as condições legalmente requeridas para a Concessão Especial para Fins de Moradia.

Direito de preempção

O direito de preempção é um instrumento que confere ao poder público, em determinadas situações, preferência para aquisição de imóvel urbano, o qual seja objeto de alienação onerosa entre particulares (compra e venda), em virtude de diretrizes da política urbana.

No caso da ZEIS Pici, indica-se esse instrumento em virtude da sua aplicação para a promoção de regularização fundiária.

O referido instituto está previsto na Lei Federal nº 10.257/2001 e poderá ser utilizado pelo poder público para promover regularização fundiária, contanto que sejam atendidos os seguintes requisitos: a) previsão em lei municipal, baseada no Plano Diretor, da área em que incidirá o direito de preempção; b) prazo de vigência não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel; e c) atender uma das finalidades previstas no art. 26. Veja-se:

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX – (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

A legislação municipal (Lei Complementar nº 62/2009 - PDPFor) prevê o uso do direito de preempção como instrumento a ser aplicado na Zona Especial de Interesse Social do tipo 1.

Art. 239. O direito de preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas e imóveis de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Art. 240 - Lei municipal específica delimitará as áreas de incidência do instituto, fixando o prazo de vigência e indicando a que finalidade se destina cada área.

À vista disso, atendidas as finalidades apontadas acima, pode-se configurar o direito de preempção sobre área que constitui o polígono de ZEIS tipo 1. Ressalta-se ainda que o referido instituto jurídico está previsto art. 15, VII, Lei nº 13.465/2017.

Assim, o particular que tem intenção de alienar imóvel deverá notificar o município para que, no prazo máximo de 30 dias, manifeste seu interesse em comprá-lo. Recebida a notificação, o município fará publicar, em órgão oficial e pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e intenção da aquisição de imóvel nas condições da proposta apresentada.

No entanto, na hipótese de o prazo de 30 dias transcorrer sem que o município se manifeste, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada, devendo, nesse caso, apresentar ao município, no prazo de 30 dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

Destaca-se que, se a alienação de imóvel contido em área de ZEIS 1, na qual está previsto o direito de preempção, não obedecer às mencionadas condições, ela será considerada nula de pleno direito, garantindo ao município a possibilidade de aquisição do imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se esse for inferior àquele, conforme disposto no § 5º do art. 241 da Lei Complementar nº 62/2009.

3 CARACTERIZAÇÃO DA ZEIS PICI E TIPOLOGIAS PARA REGULARIZAÇÃO

A área do Pici, situada na Regional III, é classificada como ZEIS tipo 1 (ZEIS de ocupação) dentro do Zoneamento Especial do Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFOR).

3.1 Delimitação da área

O perímetro da ZEIS do Pici é limitado pelas ruas Júlio Brígido, Pernambuco, Estado do Rio, Carneiro de Mendonça, Franco Rocha e Coronel Matos Dourado, abrangendo uma área de 864.355,59 m² (IPLANFOR, 2015, p. 119).

3.2 Características da ocupação

Segundo dados do IBGE (2010), a ZEIS Pici conta com com 23.376 moradores em 6.691 domicílios, tendo como média 3,49 moradores por domicílio. Já de acordo com o Anexo 1 do Relatório das ZEIS, elaborado pelo Comitê Técnico Intersetorial e Comunitário das ZEIS, em 2015 e, portanto, fonte mais atualizada, o território possui 5.836 imóveis e 24.745 habitantes.

A ZEIS Pici está inserida na Macrozona de Ocupação Urbana classificada como Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU) 1. Conforme o art. 91 do PDPFor, a tipologia se caracteriza pela insuficiência ou precariedade da infraestrutura e dos serviços urbanos, pela carência de equipamentos e espaços públicos, pela presença de imóveis não utilizados e subutilizados e pela incidência de núcleos habitacionais de interesse social precários. Destina-se à requalificação urbanística e ambiental, à adequação das condições de habitabilidade, acessibilidade e mobilidade e à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo dos imóveis não utilizados e subutilizados.

Conforme informações obtidas em levantamentos documentais e cartoriais durante a segunda etapa do PIRF, elaboração do diagnóstico jurídico, a área da ZEIS Pici apresenta, principalmente, dois tipos de irregularidade fundiária: loteamentos irregulares e assentamentos precários.

Isso posto, estão inscritos em sua poligonal quatro assentamentos precários. Esses são definidos como áreas ocupadas por população de baixa renda e sofrem impactos severos em razão de sua precariedade urbanística, bem como de sua situação jurídico-fundiária em desconformidade com a legislação. Dessa forma, os moradores dessas áreas sofrem em virtude da insegurança jurídica decorrente da fragilidade da posse e da propriedade, bem como em decorrência da ausência de intervenção da administração pública no que diz respeito aos equipamentos públicos, à infraestrutura adequada à moradia digna e à regularização fundiária.

Além disto, quatro loteamentos estão inscritos, parcial ou totalmente, na poligonal da ZEIS Pici, fator relevante para o diagnóstico fundiário dos lotes e imóveis. Ressalta-se que loteamento é uma modalidade de parcelamento do solo em que a gleba é subdividida em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Assim, observados os requisitos estabelecidos na Lei nº 6.766/1979, o projeto de parcelamento será submetido à aprovação da Prefeitura e, posteriormente, deve ser levado ao registro imobiliário para que seja regularizado.

Quanto aos lotes e imóveis, de acordo com os dados de 2010 da Secretaria de Finanças do Município de Fortaleza (SEFIN), foi constatada a existência de 1.685 lotes no bairro Pici. Para fins deste projeto de regularização fundiária, serão considerados apenas os lotes existentes dentro da poligonal da ZEIS Pici, dos quais restam 873 imóveis. Para análise adequada, foram considerados os critérios de titularidade do lote (adiante referido como tipo do patrimônio - público ou particular), o domínio¹ sob o qual o lote está submetido (adiante classificado como sob domínio do proprietário, do detentor da posse, ou do promitente comprador) e a área do lote.

Portanto, serão abordados nos tópicos a seguir os aspectos fundiários ora destacados, consistindo em: assentamentos precários; loteamentos aprovados; e lotes e imóveis. Ao final, é apresentada a problematização dos aspectos fundiários, a fim de orientar a proposta de regularização fundiária.

¹ Destaque-se que aqui “domínio” refere-se à posse (seja direta, indireta ou de fato). Isso porque todas as bases de dados da Prefeitura Municipal de Fortaleza utilizam para esta classificação os termos “domínio” ou “dominialidade”.

3.2.1 Dos assentamentos precários

Na poligonal estão inseridos quatro assentamentos precários. Desses, três são do tipo favela e um é do tipo conjunto habitacional, segundo o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Fortaleza de novembro de 2010. São eles: (i) Futuro Melhor; (ii) Fumaça; (iii) Entrada da Lua; e (iv) Conjunto Planalto Pici.

i. Futuro Melhor

Constitui favela não situada em área de risco. Com uma área total de 45.630 m² e cerca de 339 imóveis nele inseridos, estima-se que nele residam cerca de 492 famílias². Segundo o levantamento realizado pela equipe de Arquitetura e Urbanismo do PIRF (2019), existem 183 lotes nesse assentamento. Está situado em terreno de domínio público, caracterizando-se como consolidável com reassentamento. Além disso, a intervenção necessária é de urbanização complexa e de regularização da posse.

ii. Fumaça

Caracteriza-se como favela não situada em área de risco. Sua área total é de aproximadamente 415.934 m² e possui cerca de 3.893 imóveis nela inseridos. Não há registro oficial de início da ocupação da área, mas estudos apontam para a década de 50. Estima-se, ainda, que nele residam cerca de 5.645 famílias³. Segundo o levantamento realizado pela equipe de Arquitetura e Urbanismo do PIRF (2019), existem 4.057 lotes nesse assentamento. Situado em terreno de domínio privado, caracteriza-se como consolidável com reassentamento. Além disso, a intervenção necessária é de urbanização complexa e de regularização da posse.

iii. Entrada da Lua

Configura favela não situada em área de risco. Conta com área total de aproximadamente 114.116 m² e possui cerca de 1.044 imóveis nela inseridos. Estima-se que

² Consoante PLHIS-For, 2010-2012, produto 3.

³ Consoante PLHIS-For, 2010-2012, produto 3.

tenha mais de 20 anos de existência e que nele residam em torno de 1.514 famílias⁴. Segundo o levantamento realizado pela equipe de Arquitetura e Urbanismo do PIRF (2019), existem 937 lotes nesse assentamento. Não possui informações registradas quanto à dominialidade, mas é caracterizado como consolidável com reassentamento. Além disso, a intervenção necessária é de urbanização complexa e de regularização da posse.

iv. Conjunto Planalto Pici

Enquadra-se como favela não situada em área de risco. Sua área total é de aproximadamente 28.432 m² e não apresenta estimativa da quantidade de imóveis ou de famílias nela inseridos. Segundo o levantamento realizado pela equipe de Arquitetura e Urbanismo do PIRF (2019), existem dois lotes nesse assentamento. É um conjunto habitacional cujo domínio é de ordem pública municipal, motivo pelo qual é caracterizado como consolidado em fase de regulamentação. Além disso, a intervenção necessária é especialmente de regularização da titulação.

Dito isto, destaca-se o fato de que os assentamentos precários possuem elevados índices de adensamento e pouca urbanização, ainda conforme os dados de 2010 do PLHIS-For, com atualização dos lotes pela equipe de Arquitetura e Urbanismo do PIRF (2019).

Ainda sobre o Conjunto Planalto Pici, conhecido também como Conjunto Bárbara de Alencar I, verifica-se outra irregularidade do território. De acordo com o Relatório das ZEIS de 2015, posterior ao PLHIS: “Nos anos 2000, a Prefeitura construiu conjuntos habitacionais na área, aumentando ainda mais o número de moradores e de residências, mas sem entregar a posse da terra”. Quando o estado ou o município não transfere a unidade habitacional através de um título com caráter de escritura pública para a pessoa beneficiada, que quitou o valor do contrato habitacional firmado, isso caracteriza grave situação de irregularidade fundiária (PÓLIS, 2002).

3.2.2 *Dos loteamentos aprovados*

Segundo dados da Coordenadoria de Operações Urbanas da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente de Fortaleza (SEUMA), de 2013, verifica-se a existência de quatro loteamentos aprovados na poligonal da ZEIS Pici. Desses, um loteamento está

⁴ Consoante PLHIS-For, 2010-2012, produto 3.

inteiramente inserido dentro da poligonal, enquanto outros três loteamentos encontram-se parcialmente inseridos⁵. São eles:

A) Loteamento Parque São Vicente (nº de registro: 62)⁶

Está totalmente inserido na poligonal da ZEIS Pici. Foi aprovado em 25 de abril de 1956 e tem área de 160.017 m². Dentro dele está inserido o assentamento precário Conjunto Planalto Pici, de tipologia conjunto habitacional.

A propriedade está registrada em nome da Santa Casa de Misericórdia. Dados apresentados em levantamento da COURB, de 2013, não indicam a zona cartorial em que está registrado e o número de transcrição do registro.

B) Loteamento Sítio Paraíso (nº de registro: 147)⁷

Está parcialmente inserido dentro da ZEIS Pici. Foi aprovado em 17 de maio de 1975 e sua propriedade está no nome de José Joaquim Candeia e Manuel Candeia Forte. Dados apresentados em levantamento do PLHIS-For, de 2010, não indicam a área delimitada, a zona cartorial em que está registrado e o número de transcrição do registro.

C) Loteamento Parque São Cristóvão⁸ (nº de registro: 148)⁹

Está parcialmente inserido dentro da ZEIS Pici. Foi aprovado em 2 de setembro de 1970 e tem área de 452.685 m².

A propriedade está registrada em nome de “Empresa de Terrenos Ltda”. Dados apresentados em levantamento da COURB, de 2013, indicam que está registrado na 1ª Zona Cartorial, sob as transcrições nº 31.100/ 32.569.

⁵ Plano Integrado de Regularização Fundiária ZEIS Pici, Caderno 2- Diagnóstico Pici, p.148. 2019.

⁶ COURB, SEUMA-Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Fortaleza. Loteamento aprovado número 62. 2013.

⁷ COURB, SEUMA-Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Fortaleza. Loteamento aprovado número 147. 2013.

⁸ Nos arquivos da COURB o registro 148 consta com o nome “São Cristóvão (Parque), Paraíso (Sítio).

⁹ COURB, SEUMA-Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Fortaleza. Loteamento aprovado número 148. 2013.

D) Loteamento Vila Marupiara (nº de registro: 152)¹⁰

Está parcialmente inserido dentro da ZEIS Pici. Foi aprovado em 17 de novembro de 1937, sendo assim o mais antigo dentre os quatro loteamentos registrados nos dados da Coordenadoria de Obras Urbanas (COURB). Tem área de 436.653 m².

A propriedade está registrada no nome de Antonio Caminha Muniz. Dados apresentados em levantamento da COURB, de 2013, indicam que está registrado na 1ª Zona Cartorial, sob a transcrição nº 20.348.

Importa destacar que a Vila Marupiara é o único loteamento cujo registro cartorial data de momento anterior à II Guerra Mundial, marco histórico nas digressões a respeito do histórico de ocupação da área do Pici, em especial no que tange à discussão sobre a dominialidade dos imóveis (FORTALEZA, 2019)¹¹.

3.2.3 *Dos lotes e imóveis*¹²

Tem-se, dentro da poligonal da ZEIS Pici, um total de 873 lotes cadastrados na base de dados da Secretaria de Finanças do Município de Fortaleza (SEFIN), ano de 2010¹³. Desses, apenas 70 possuem registro de matrícula no 3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza. Cabe destacar que, dentre as matrículas registradas, os imóveis são, em sua maioria, de propriedade particular, embora também estejam listados imóveis de propriedade pública. Sobre a totalidade dos imóveis tributados pela SEFIN e inseridos na poligonal, portanto, foram obtidos os seguintes resultados:

Quadro 04 - Características dos lotes imóveis da poligonal da ZEIS Pici

Quanto à existência de matrícula registrada	Quantitativo
Apresentam matrícula registrada:	70 (8%)
Não apresentam matrícula registrada	803 (92%)

Quanto à patrimonialidade	Quantitativo
Privado	796 (91%)
Público Estadual	4 (0,4%)

¹⁰ COURB, SEUMA-Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Fortaleza. Loteamento aprovado número 152. 2013.

¹¹ Plano Integrado de Regularização Fundiária ZEIS Pici, Caderno 2- Diagnóstico Pici, p.149. 2019

¹² SEFIN-Secretaria Municipal das Finanças de Fortaleza. 2010.

¹³ Valor obtido a partir de quantificação realizada pela equipe do projeto, a partir da base de dados SEFIN, 2010. A base de dados de SEFIN 2016 não possui dados como matrícula, patrimonialidade e domínio, necessários ao mapeamento para a etapa em curso.

Público Municipal	73 (8,3%)
União	0 (0%)

Quanto ao domínio	Quantitativo
Detentor da posse	732 (83%);
Proprietário	136 (15,5%)
Promitente comprador	5 (0,5%).

Quanto ao tipo de imóvel	Quantitativo
Predial:	591 (67,6%)
Territorial	53 (6%)
Favela	229 (26%)

Fonte: Elaboração da equipe.

Para fins desse produto, estão classificados os lotes inseridos na poligonal da ZEIS Pici segundo presença ou ausência de registro de matrícula e, em cada um desses casos, segundo características de (i) patrimonialidade e (ii) dominialidade. Aos lotes com registro de matrícula, acrescenta-se análise da característica (iii) área do lote. Desta forma, sobre os lotes com registro cartorial de matrícula, verifica-se:

a. Lotes de patrimônio privado sob domínio do proprietário

Todas as matrículas constam como registradas no 3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza e, conforme tabela abaixo, vê-se que as matrículas de nº 35839 e nº 12330 apresentam repetições, aparecendo 2 e 12 vezes cada uma, respectivamente. Isto pode indicar que houve parcelamento ou desmembramento do lote sem que tenha sido averbado ao registro de imóveis. Assim, embora conste registro de mais de um lote, a matrícula permanece uma só para todos.

Quadro 05 - Informações sobre lotes de propriedade particular, sob domínio do proprietário, com registro de matrícula na ZEIS Pici

DISTRITO	QUADRA	LOTE	ÁREA	Nº DE MATRÍCULA
28	2	430	304,14 m ²	68599
28	4	77	72,57 m ²	51206
28	4	81	72,57 m ²	51512
28	4	231	9.918,96 m ²	35839
28	4	654	3.920 m ²	35839
28	4	271	434,28 m ²	77351



28	24	50	284,06 m ²	30027
28	24	91	284,06 m ²	31168
28	24	103	158 m ²	21744
28	25	61	144,50 m ²	31531
28	25	165	160 m ²	29054
28	25	172	140 m ²	31525
28	25	230	167,37 m ²	30165
28	29	280	6.425,25 m ²	14175
28	31	185	325 m ²	28131
28	33	345	1.620 m ²	17962
28	37	152	12.895,05 m ²	32425
28	38	246	292,40 m ²	14997
28	38	260	301 m ²	13645
28	38	320	330 m ²	12025
28	38	442	363,80 m ²	65738
28	38	580	68 m ²	12330
28	38	586	68 m ²	12330
28	38	590	68 m ²	12330
28	38	594	68 m ²	12330
28	38	596	68 m ²	12330
28	38	602	68 m ²	12330
28	38	651	792 m ²	12330
28	38	673	68 m ²	12330
28	38	677	68 m ²	12330
28	38	684	68 m ²	12330
28	38	688	68 m ²	12330
28	38	692	68 m ²	12330
28	38	623	726 m ²	67735
28	38	703	363 m ²	12026
28	38	764	363 m ²	14999

28	39	65	95,70 m ²	43391
28	39	126	338,8 m ²	66392
36	133	341	161 m ²	71774
36	133	359	336,70 m ²	73864
36	134	889	241,11 m ²	70042
36	134	918	269,99 m ²	36559
36	134	946	426,00 m ²	23622
36	135	175	186,18 m ²	64221
36	136	24	186 m ²	69366
36	189	185	429,50 m ²	64527
36	28	243	181,50 m ²	6276
37	38	248	181,50 m ²	11552
37	28	290	247,50 m ²	20859

Fonte: Elaboração da equipe, com base em SEFIN (2010).

b. Lotes de patrimônio público municipal sob domínio do proprietário

Os lotes são de patrimônio público municipal e estão sob domínio do proprietário, ou seja, estão sob o domínio da Prefeitura de Fortaleza, ainda que o uso não figure necessariamente para aparelhos públicos de uso comum. Todas as matrículas constam como registradas no 3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza e, conforme tabela abaixo, constatou-se que as matrículas de nº 22629, nº 22214 e nº 21966 apresentam repetições, aparecendo 6, 4 e 5 vezes cada uma, respectivamente. Assim, como no tópico anterior, isso pode indicar que houve parcelamento ou desmembramento do lote sem que tenha sido averbado ao registro de imóveis. Assim, embora conste registro de mais de 1 lote, a matrícula permanece uma só para todos.

Quadro 06 - Informações sobre lotes de propriedade pública municipal, sob domínio do proprietário, com registro de matrícula na ZEIS Pici

DISTRITO	QUADRA	LOTE	ÁREA	Nº DE MATRÍCULA
28	24	381	1.364 m ²	21986
28	27	96	612 m ²	22629
28	27	109	520 m ²	22629

28	27	123	520 m ²	22629
28	27	352	520 m ²	22629
28	27	365	520 m ²	22629
28	27	381	612 m ²	22629
28	27	136	520 m ²	22214
28	27	149	520 m ²	22214
28	27	312	1.040 m ²	22214
28	27	339	520 m ²	22214
28	27	163	520 m ²	21966
28	27	175	520 m ²	21966
28	27	190	612 m ²	21966
28	27	286	612 m ²	21966
28	27	299	520 m ²	21966
28	28	98	612 m ²	22215

Fonte: Elaboração da equipe, com base em SEFIN (2010).

c. Lotes de patrimônio privado sob domínio do detentor de posse

Dos lotes de patrimônio privado sob domínio do detentor de posse, dentre os dados analisados (SEFIN, 2010), apenas 3 são imóveis com matrícula, apesar dessa ser a situação que mais se repete dentro da área da ZEIS Pici. Ressalta-se que, dos lotes totais analisados, 91% são de patrimônio privado e 83% estão sob domínio do detentor da posse.

Quadro 07 - Informações sobre lotes de propriedade particular, sob domínio do detentor de posse, com registro de matrícula na ZEIS Pici

DISTRITO	QUADRA	LOTE	ÁREA	Nº DE MATRÍCULA
28	25	125	284,06 m ²	29055
28	33	378	234 m ²	9728
28	38	737	181,50 m ²	14519

Fonte: Elaboração da equipe, com base em SEFIN (2010).

d. Lotes de patrimônio privado e sob domínio do promitente comprador

Dos lotes com matrícula analisados, apenas um se apresenta como de patrimônio privado sob domínio do promitente comprador.

Quadro 08 - Informações sobre o único lote de propriedade particular, sob domínio do promitente comprador, com registro de matrícula na ZEIS Pici

DISTRITO	QUADRA	LOTE	ÁREA	Nº DE MATRÍCULA
28	4	322	8.581,40 m ²	47997

Fonte: Elaboração da equipe, com base em SEFIN (2010).

Quanto aos lotes sem registro de matrícula, verifica-se que somam 803 lotes ao todo. Dentre esses, podem ser subdivididos de acordo com os mesmos critérios apontados naqueles com matrícula registrada: (i) patrimonialidade e (ii) dominialidade. Estão as informações distribuídas nas seguintes tabelas:

Quadro 09 - Informações sobre lotes sem registro de matrícula na ZEIS Pici. Lotes de propriedade pública, sob domínio do detentor da posse

	PATRIMÔNIO PÚBLICO ESTADUAL	PATRIMÔNIO PÚBLICO MUNICIPAL
DETENTOR DA POSSE	4 lotes	56 lotes

Fonte: Elaboração da equipe, com base em SEFIN (2010).

Quadro 10 - Informações sobre lotes sem registro de matrícula na ZEIS Pici. Lotes de propriedade particular, sob domínio do proprietário, do detentor da posse ou do promitente comprador

	PATRIMÔNIO PARTICULAR
PROPRIETÁRIO	70
DETENTOR DA POSSE	669
PROMITENTE COMPRADOR	4

Fonte: Elaboração da equipe, com base em SEFIN (2010).

Analisadas as informações, segue o diagnóstico:

Os quatro lotes do patrimônio público estadual inseridos na poligonal da ZEIS Pici não possuem número de registro de matrícula e estão sob domínio do detentor de posse. Isto implica que, provavelmente, outrem, que não o Estado do Ceará, está ocupando esses lotes e fazendo uso de sua área. Por sua vez, os 56 lotes do patrimônio público municipal

inseridos na poligonal da ZEIS Pici que não possuem número de registro de matrícula estão sob domínio do detentor de posse, diferentemente daqueles que possuem registro de matrícula, que estão sob domínio do proprietário. Dessa forma, assim como a situação que se apresenta sobre os lotes de propriedade estadual, a incompatibilidade entre proprietário e detentor da posse aqui apresentada pode indicar a possibilidade de existência de conflito fundiário urbano, podendo vir a ser passível de regularização por meio de instrumento urbanístico adequado.

Por sua vez, os 743 lotes de propriedade particular inscritos na poligonal da ZEIS Pici que não possuem registro de matrícula dividem-se entre aqueles sob domínio do proprietário (70), sob domínio do detentor da posse (669), casos em que são maioria, e sob domínio do promitente comprador (04).

3.2.4 Das Matrículas

A partir das matrículas constantes nos dados de 2010 (SEFIN), buscou-se, junto aos Cartórios de Registros de Imóveis, as matrículas referentes aos imóveis que constam dentro da poligonal da ZEIS Pici. Apenas no 3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza, foram encontradas 46 (quarenta e seis) matrículas de imóveis nas proximidades da ZEIS do Pici (Anexo 1 - Matrículas).

Com base nesse levantamento, dos 46 registros previamente elencados como possíveis integrantes da área, apenas 22 imóveis levantados têm registro nos atuais limites da ZEIS Pici, enquanto o restante está registrado em distritos desmembrados que se tornaram bairros ou em bairros que tiveram seus limites alterados.

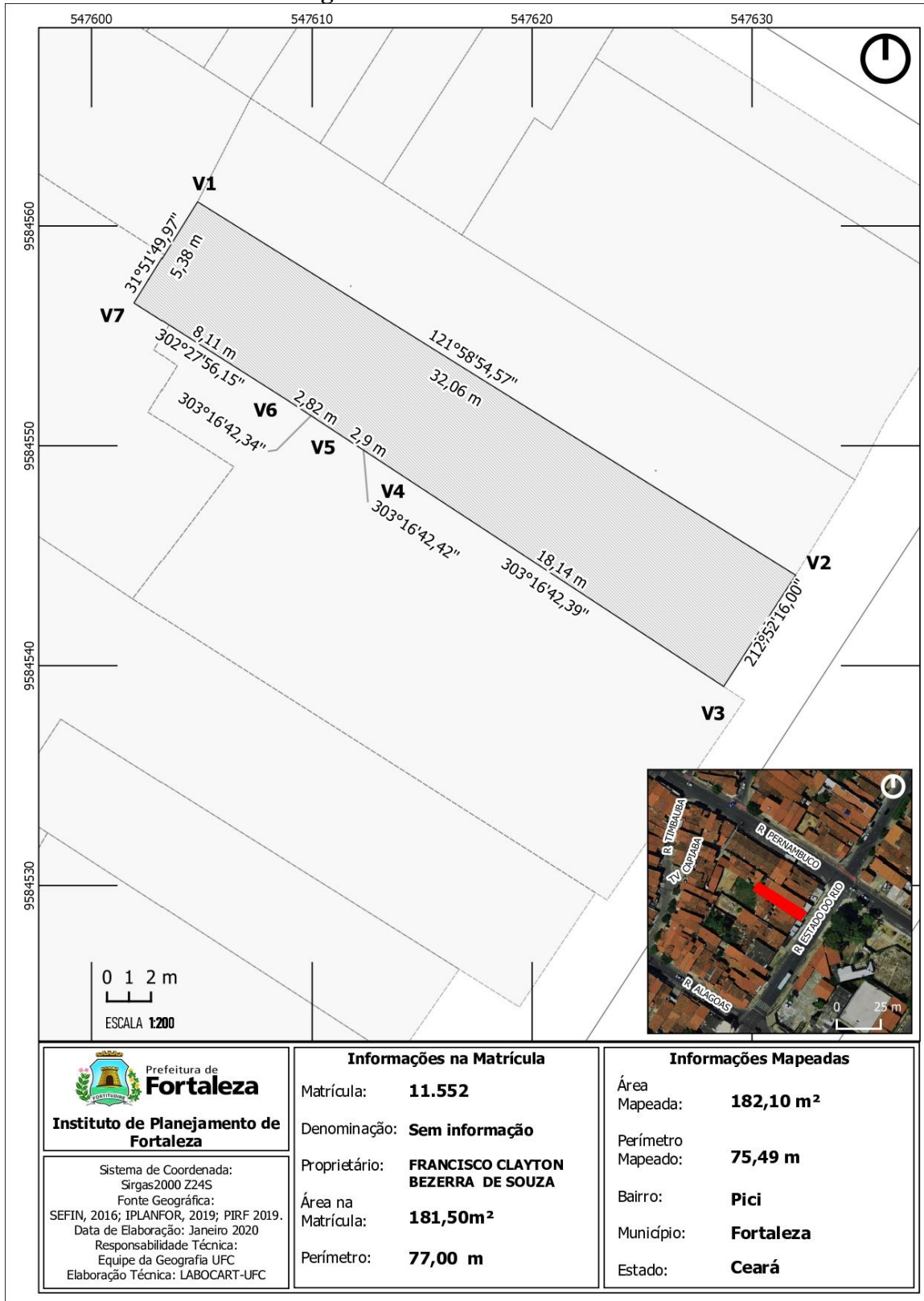
As informações para o mapeamento dos imóveis foram obtidas a partir de levantamento das divisas e cercas observadas através do aerolevanteamento feito por satélite em 2016, que orientou o desenho dos lotes neste e nos demais produtos do PIRF.

Sobre os imóveis situados dentro da poligonal da ZEIS Pici, encontrou-se que:

A matrícula nº 11.552 corresponde a imóvel localizado na Rua Estado do Rio, nº 900. É um terreno de área de 181,50m² com área construída de 137m² e possui como titular do domínio FRANCISCO CLAYTON BEZERRA DE SOUZA. O imóvel foi adquirido por meio de doação feita pelos genitores do atual proprietário, com último registro em 07 de maio

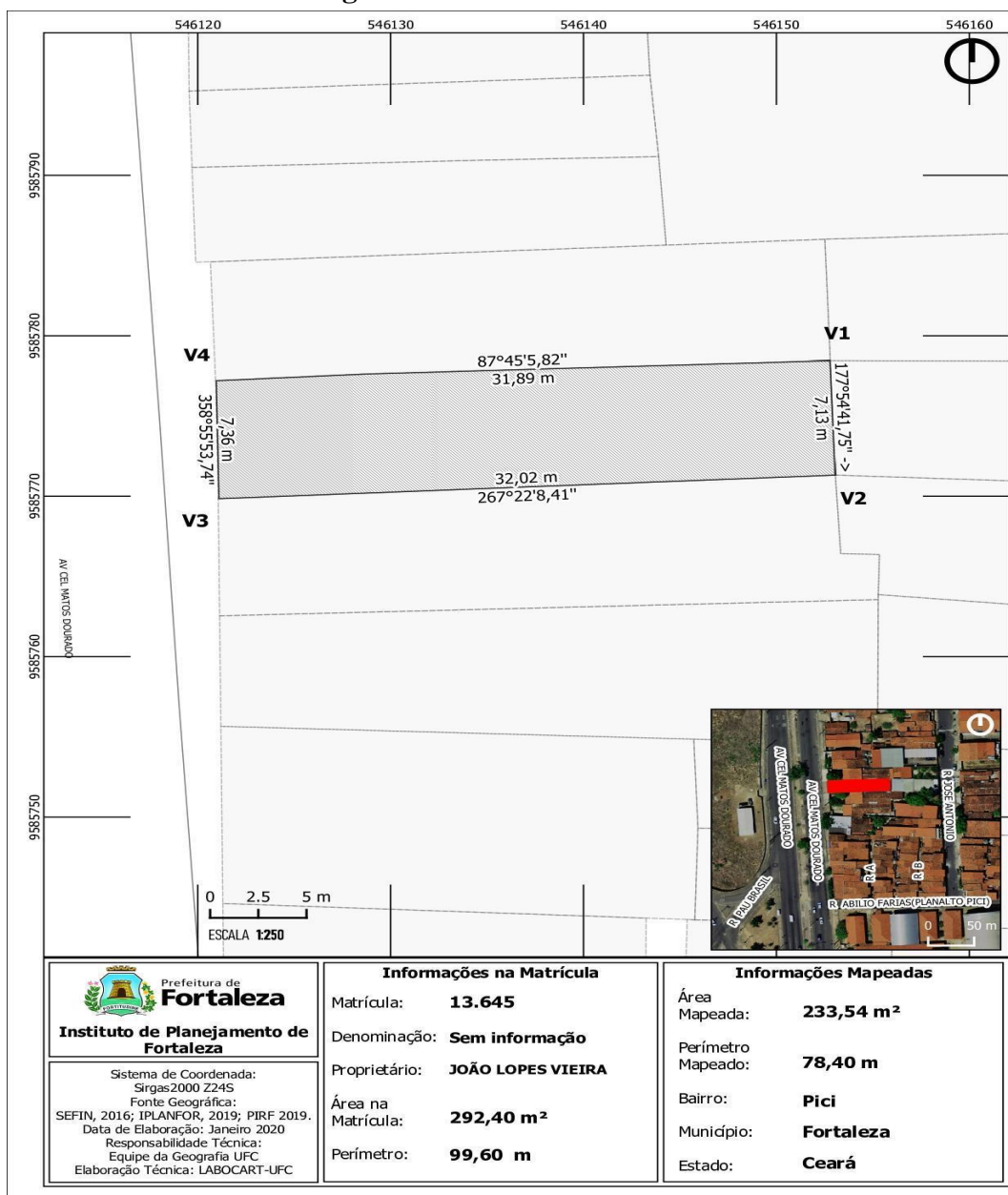
de 2002. O mapeamento da área não possui distorções relevantes daquelas encontradas no registro cartorial.

Figura 01- Matrícula nº 11.552



A matrícula de nº 13.645 corresponde a móvel localizado na Av. Perimetral, nº 967. O terreno possui 292,40m², com área coberta de 97,81m², e o titular do domínio é JOÃO LOPES VIEIRA, que o adquiriu por contrato de compra e venda em 1979, com último registro em 11 de outubro de 2001. O mapeamento da área indica um tamanho menor (233,54m²) daquele indicado no registro de matrícula (292,40²), verificando-se um erro associado. A correta topografia do imóvel deve ser verificada por responsável técnico *in loco*.

Figura 02- Matrícula nº 13.645



A matrícula nº 14.519 corresponde a imóvel localizado na Rua Ana Studart, nº 70, com terreno de 181,50m² e área construída de 69m². O terreno possui como titulares do

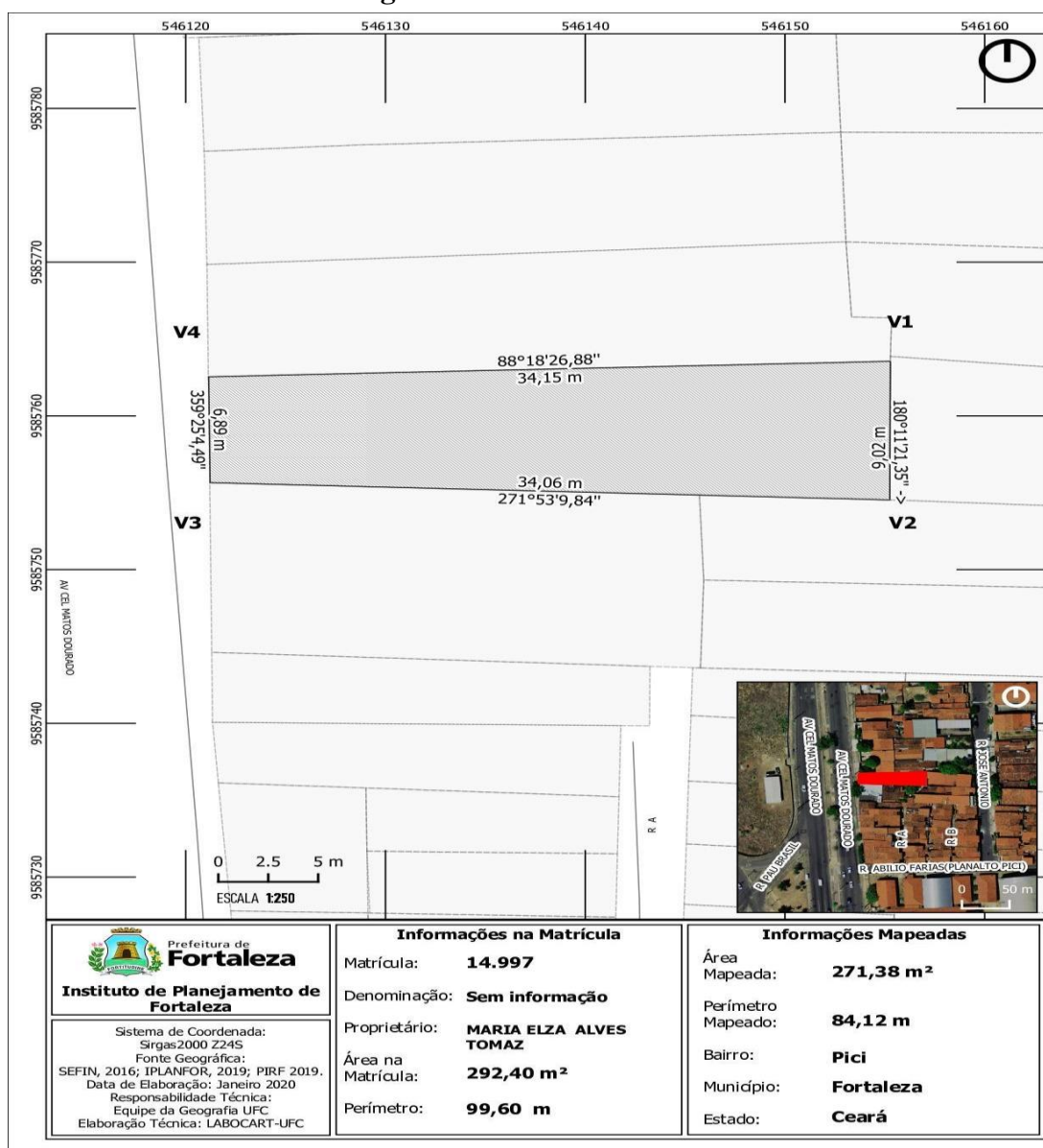
domínio TEOTILDE DE SOUZA AGUIAR e EDMILSON VAZ DE AGUIAR e foi adquirido por partilha de herança, conforme último registro em 28 de julho de 1989. O mapeamento da área não possui distorções relevantes daquelas encontradas no registro cartorial.

Figura 03 - Matrícula nº 14.519



A matrícula de nº 14.997 corresponde a imóvel localizado na Av. Perimetral, nº 975, terreno de área 292,40m² com área construída de 97,81m². Possui como titular do domínio MARIA ELZA ALVES TOMAZ, que adquiriu o imóvel por contrato de compra e venda, conforme o último registro em 22 de fevereiro de 2007. O mapeamento da área indica um tamanho menor (271,38 m²) daquele indicado no registro de matrícula (292,40m²), verificando-se um erro associado. A correta topografia do imóvel deve ser verificada por responsável técnico *in loco*.

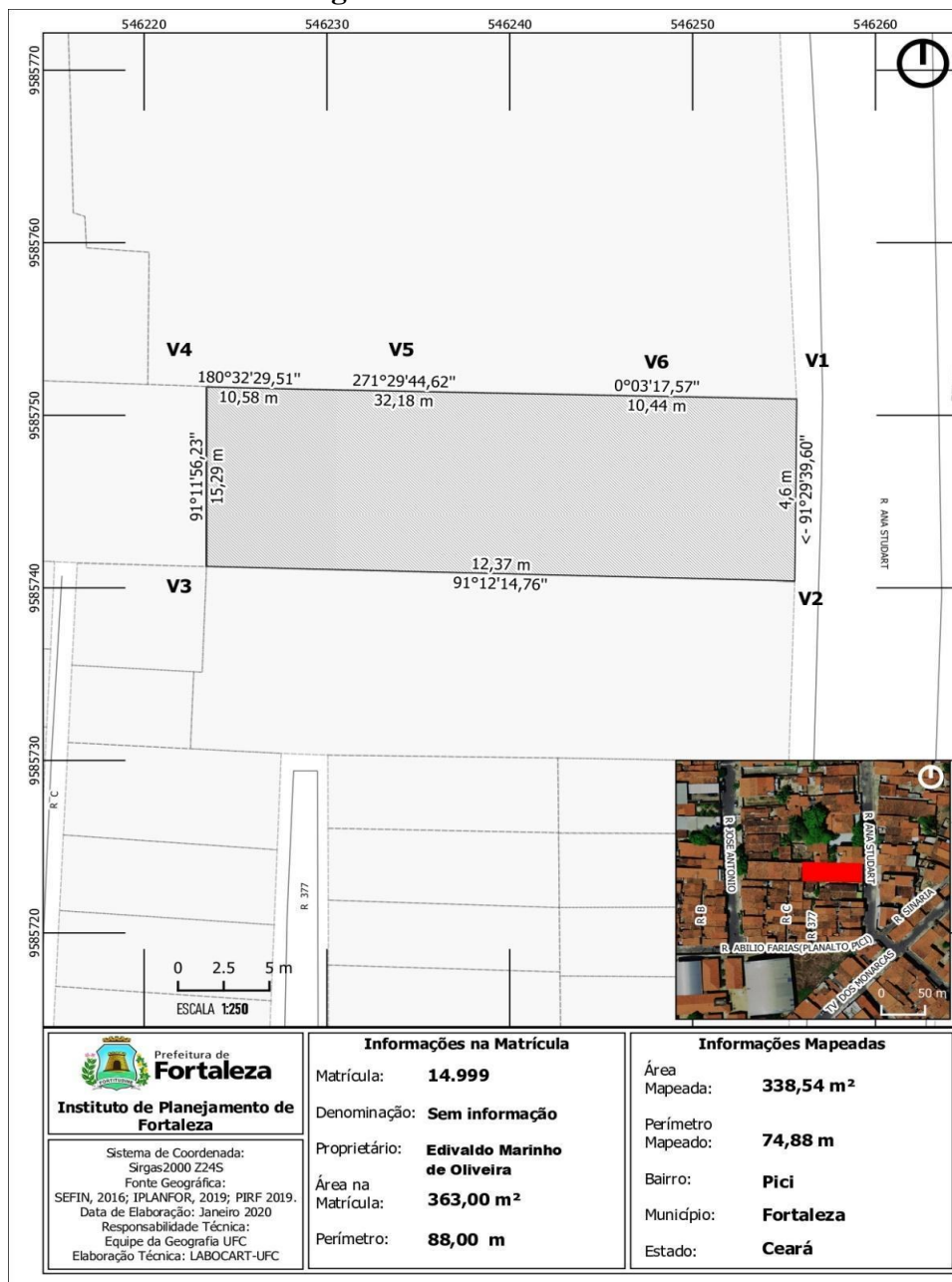
Figura 04- Matrícula nº 14.997



A matrícula nº 14.999 corresponde a imóvel localizado na Rua Ana Studart, nº 116. O terreno possui área de 363m² com área construída de 47m² e possui como titulares do

domínio EDSON MARINHO DE OLIVEIRA e MARIA NAZARÉ DE CASTRO OLIVEIRA. Foi transferido em Alienação Fiduciária à Caixa Econômica Federal (CEF), conforme último registro em 09 de julho de 2013. O mapeamento da área indica um tamanho menor (338,54 m²) daquele indicado no registro de matrícula (363m²), verificando-se um erro associado. A correta topografia do imóvel deve ser verificada por responsável técnico *in loco*.

Figura 05 - Matrícula nº 14.999

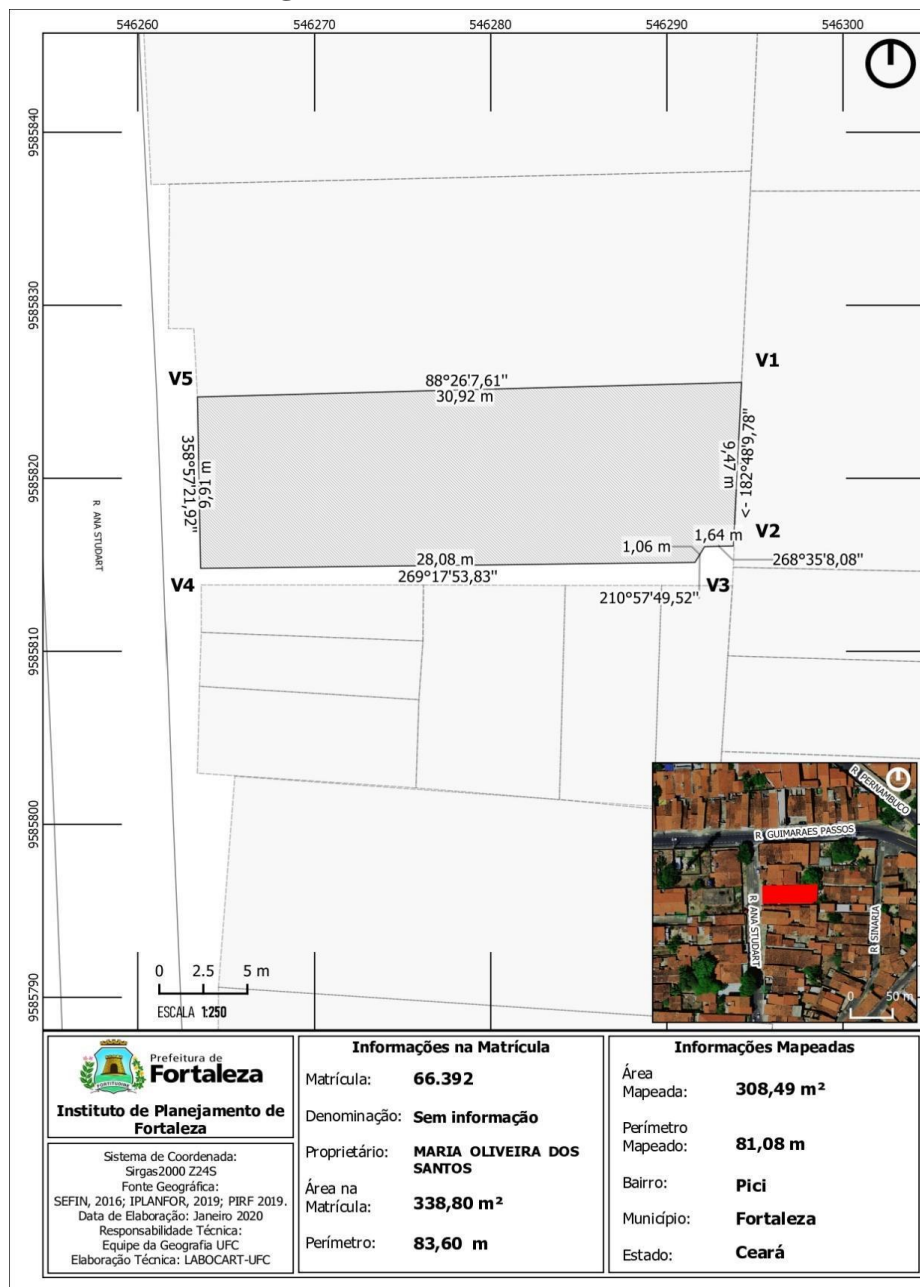


<p>Prefeitura de Fortaleza Instituto de Planejamento de Fortaleza</p> <p>Sistema de Coordenada: Sirgas2000 Z24S Fonte Geográfica: SEFIN, 2016; IPLANFOR, 2019; PIRF 2019. Data de Elaboração: Janeiro 2020 Responsabilidade Técnica: Equipe de Geografia UFC Elaboração Técnica: LABOCART-UFC</p>	<p>Informações na Matrícula</p> <p>Matrícula: 14.999</p> <p>Denominação: Sem informação</p> <p>Proprietário: Edivaldo Marinho de Oliveira</p> <p>Área na Matrícula: 363,00 m²</p> <p>Perímetro: 88,00 m</p>	<p>Informações Mapeadas</p> <p>Área Mapeada: 338,54 m²</p> <p>Perímetro Mapeado: 74,88 m</p> <p>Bairro: Pici</p> <p>Município: Fortaleza</p> <p>Estado: Ceará</p>
---	--	--

A matrícula nº 66.392 corresponde a imóvel localizado na Rua Ana Studart, nº 41, com terreno de 338,8m² e 115m² de área construída de 115m². É titular do domínio MARIA OLIVEIRA DOS SANTOS, que o adquiriu por usucapião tendo como último o registro em

12 de novembro de 2002. O mapeamento da área indica um tamanho menor (308,49m²) daquele indicado no registro de matrícula (338,80m²), verificando-se um erro associado. A correta topografia do imóvel deve ser verificada por responsável técnico *in loco*.

Figura 06 - Matrícula nº 66.392



A matrícula nº 12.026 corresponde a imóvel localizado na Rua Ana Studart, nº28, terreno de área de 363m² com área construída de 68m². São titulares do domínio ELIAS DO AMARAL BENEVIDES e ELIZABETH VIANA BENEVIDES, que o adquiriram por contrato de compra e venda, conforme último registro em 26 de abril de 2018. O mapeamento

da área indica pequena variação em relação ao tamanho indicado pelo registro, não considerada relevante.

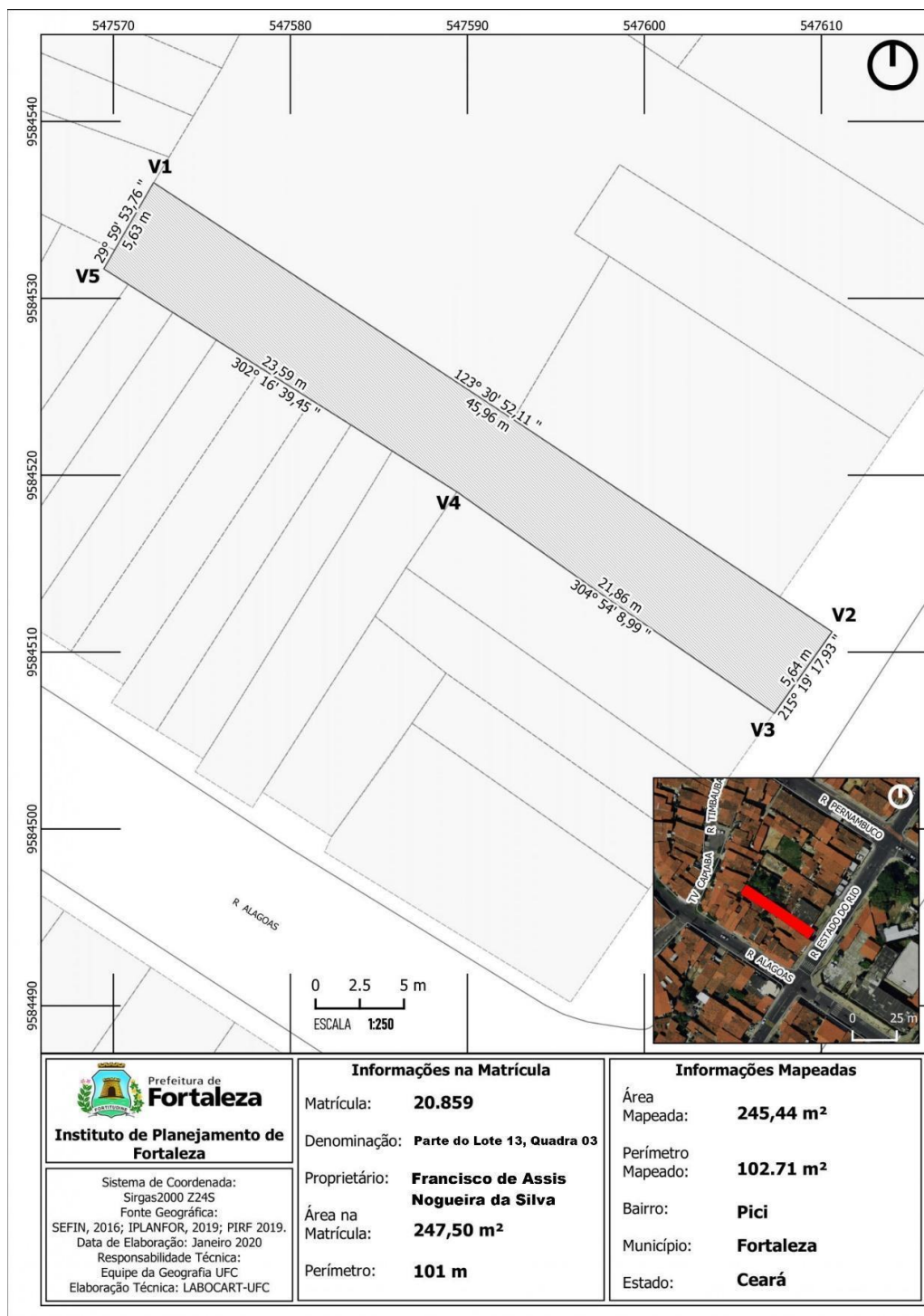
Figura 07- Matrícula nº 12.026



A matrícula nº 20.859 corresponde a imóvel localizado na Rua Estado do Rio, nº 946, constituído pela metade de lote 13, da quadra 03, terreno de 247,50m² com área construída de 83,89m². ANTONIO ARISMAR MARÇAL MACHADO é titular do domínio, que foi transferido em Alienação Fiduciária à Caixa Econômica Federal (CEF), conforme

último registro em 21 de janeiro de 2009. O mapeamento da área não possui distorções relevantes daquelas encontradas no registro cartorial.

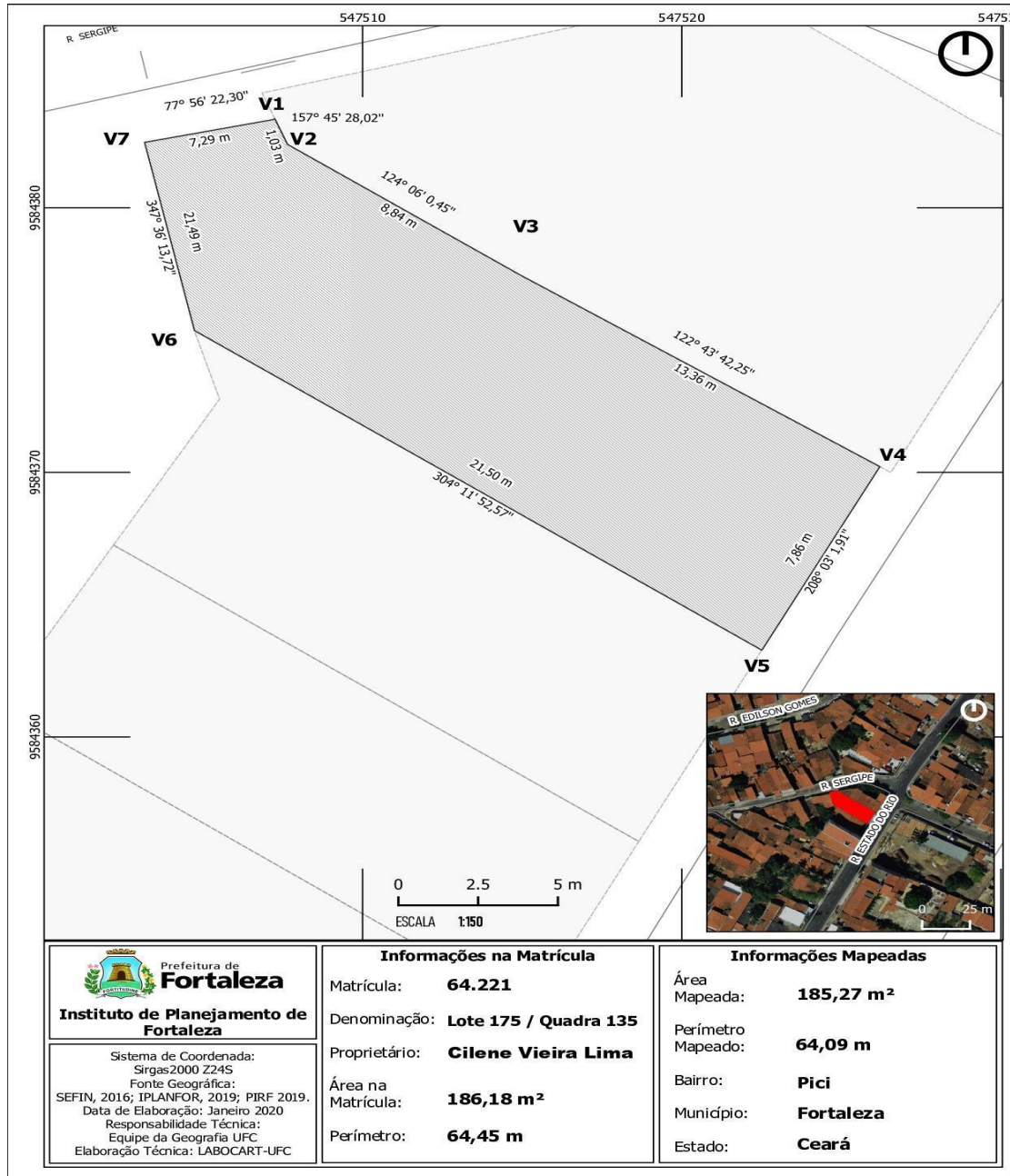
Figura 08 - Matrícula nº 20.859



A matrícula nº 64.221 corresponde a imóvel localizado na Rua Estado do Rio, nº 1122. O terreno da área é de 186,18m² e o titular do domínio é CILENE VIEIRA LIMA. Foi

transferido em Alienação Fiduciária à Caixa Econômica Federal (CEF), conforme último registro em 11 de outubro de 2011. O mapeamento da área não possui distorções relevantes daquelas encontradas no registro cartorial.

Figura 09 - Matrícula nº 64.221



A matrícula nº 6.276 corresponde a imóvel localizado na Rua Estado do Rio, nº 896. O terreno possui área de 181,50m² com 113m² construídos. É titular do domínio RAIMUNDA NUNES DE OLIVEIRA, que o adquiriu por contrato de compra e venda em

2006. O último registro data de 13 de março de 2015. O mapeamento da área indica pequena variação em relação ao tamanho indicado pelo registro, não considerada relevante.

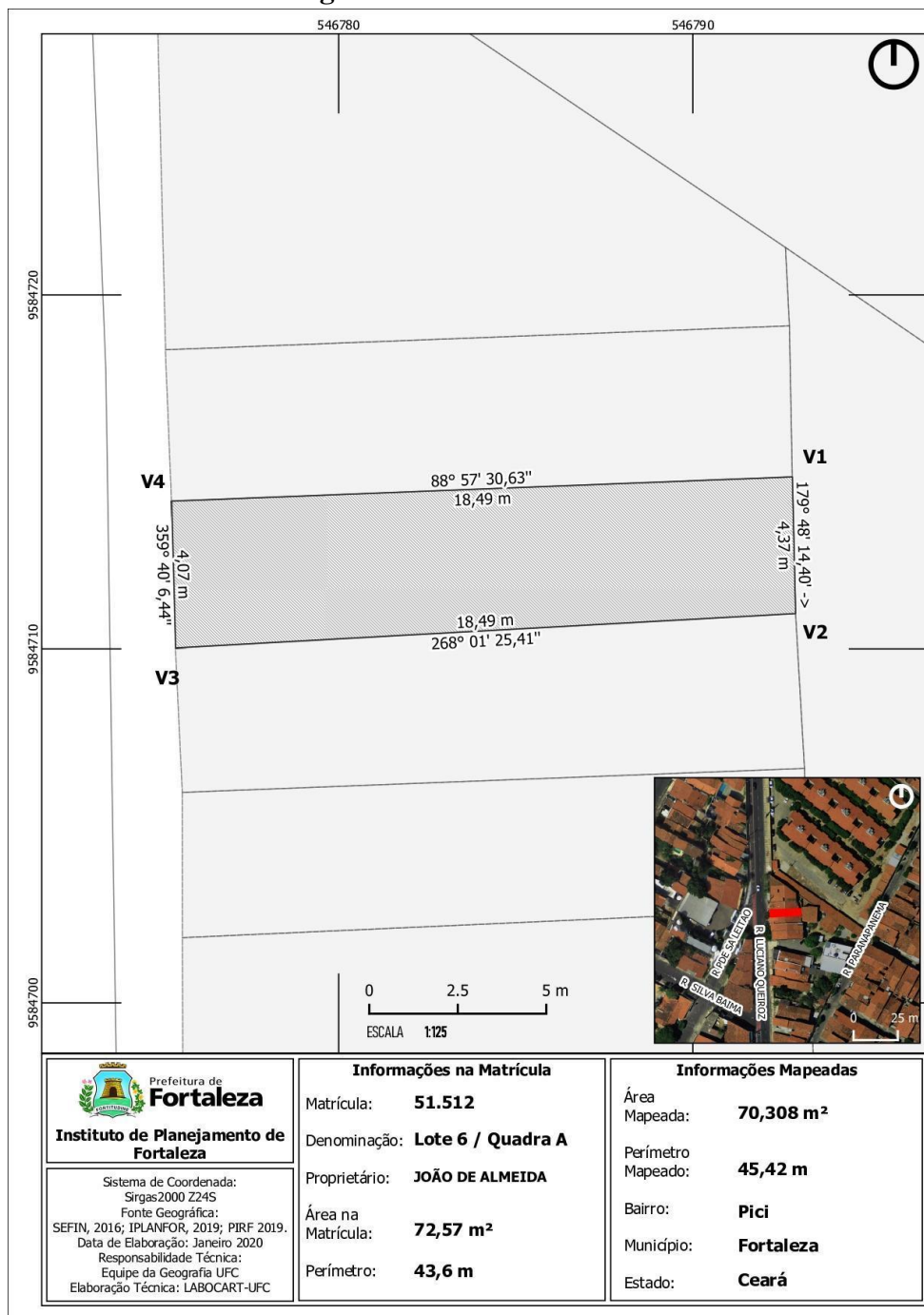
Figura 10 - Matrícula nº 6.276



A matrícula nº 51.512 corresponde a imóvel localizado na Rua Padre Sá Leitão, nº 145, constituído por parte do lote 06, da quadra A, com área original de 72,57m². JOÃO DE ALMEIDA BARROS é o último titular de domínio, com registro efetuado em 11 de julho de

1991. O mapeamento da área não possui distorções relevantes daquelas encontradas no registro cartorial.

Figura 11- Matrícula nº 51.512



A matrícula nº 51.206 corresponde a imóvel localizado na Rua Padre Sá Leitão, nº 147, constituído por parte do lote 6, da quadra A, terreno com área de 72,57m². São titulares do domínio GRAZIANO GOMES LEAL e XENIA CAVALCANTE LEAL. O imóvel encontra-se transferido em Alienação Fiduciária à Caixa Econômica Federal (CEF). O

mapeamento da área não possui distorções relevantes daquelas encontradas no registro cartorial.

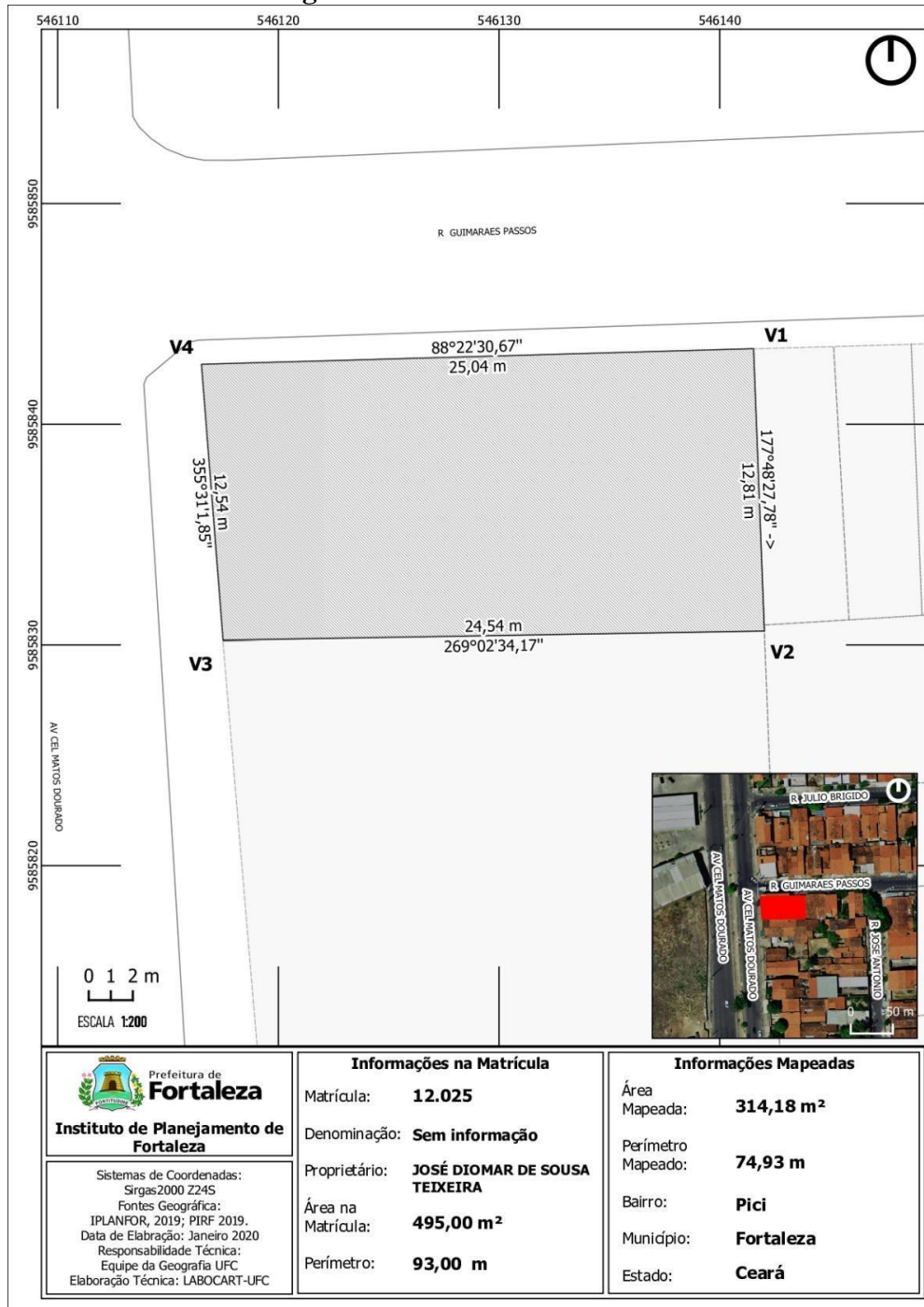
Figura 12- Matrícula nº 51.206



A matrícula de nº 12.025 corresponde a imóvel localizado em Av. Perimetral, lado ímpar, terreno de área de 495m². O titular do domínio é JOSÉ DIOMAR DE SOUSA TEIXEIRA. O imóvel teve parte do terreno desmembrado, sendo aberta a matrícula 69.178.

Outra parte foi desapropriada para alargamento da Rua Guimarães Passos, conforme último registro em 07 de julho de 2004. O mapeamento da área indica um tamanho bem menor (314,18 m²) daquele indicado no registro de matrícula (495m²), verificando-se um erro associado. A correta topografia do imóvel deve ser verificada por responsável técnico *in loco*.

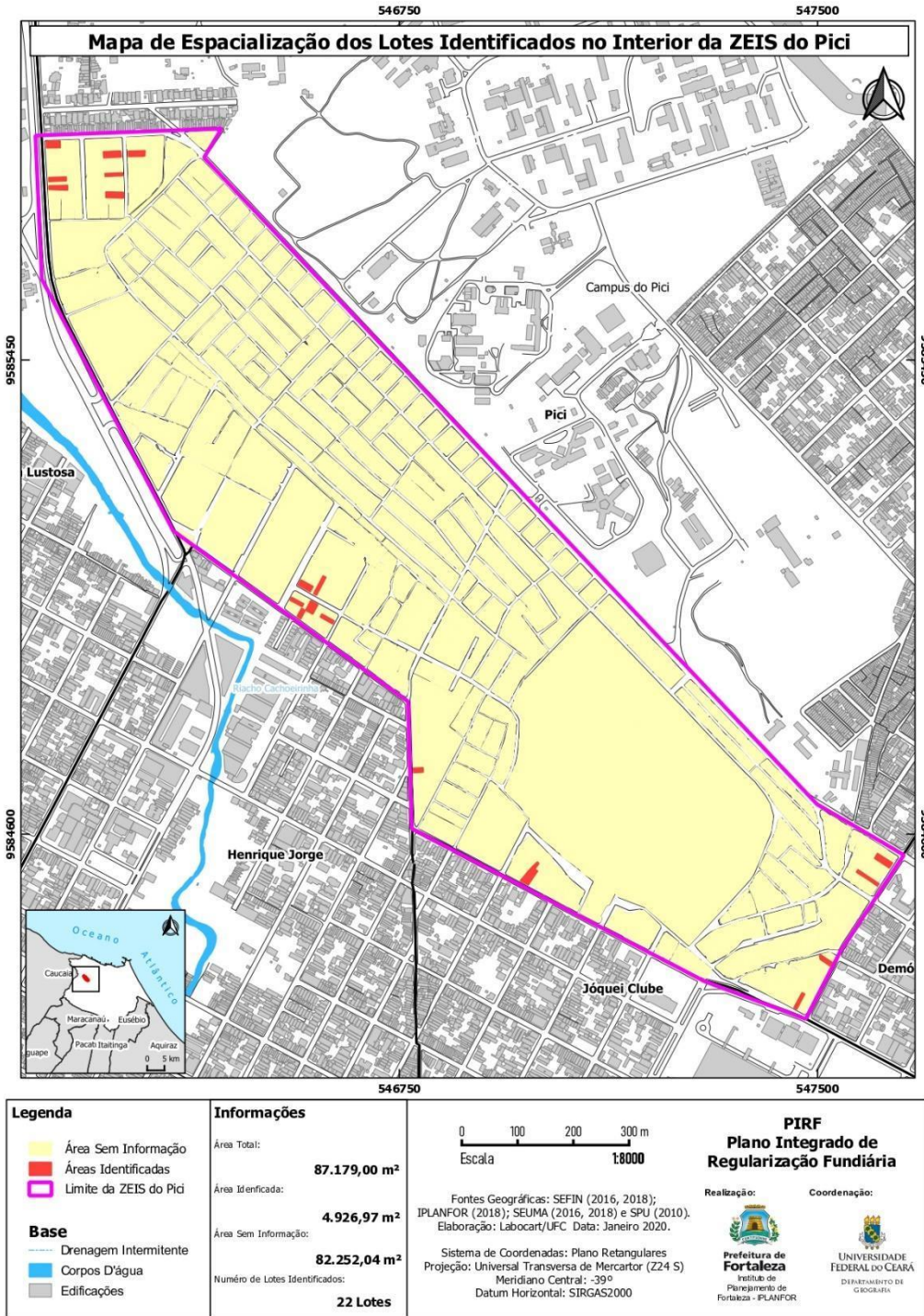
Figura 13- Matrícula nº 12.025



As demais matrículas correspondem aos números 29.055; 30.165; 69.366; 73.864; 31.531; 31.525; 30.168; 29.054 e 77.351. Esses imóveis encontram-se em área de interseção entre a ZEIS Pici e área a ser incorporada ao Patrimônio da União, portanto tais matrículas serão trabalhadas no próximo capítulo, no tópico que trata das matrículas dentro da área de interseção.

No mapa abaixo, observa-se a espacialização de todos os lotes identificados (com matrícula) no interior da ZEIS Pici. Percebe-se que a área identificada corresponde somente a 4.926,97m², enquanto a área sem informações cartoriais corresponde a um total de 82.252,04 m².

Figura 14 – Mapa de espacialização dos lotes identificados no interior da ZEIS Pici



3.3 Problemática dos aspectos fundiários

Importa reiterar que os principais aspectos ZEIS Pici são a caracterização da base fundiária formada por assentamentos precários e loteamentos irregulares, além do adensamento da área combinado à baixa oferta de infraestrutura urbana, aparelhos e equipamentos públicos. De acordo com os dados apresentados, depreende-se que a ZEIS Pici apresenta grande quantidade de imóveis em situação de irregularidade fundiária, ainda que essas sejam diversas entre si.

Destaca-se a reduzida quantidade de lotes com número de registro no cartório de imóveis (8%) combinada à elevada quantidade de detentores da posse em face dos 873 lotes avaliados (83%), tanto em lotes de propriedade pública, estadual ou municipal, quanto de propriedade privada. Neste assunto, é necessário destacar a diferença entre proprietário, detentor da posse e promitente comprador.

São direitos de propriedade: o direito de dela fazer uso, usufruto, dispor e reivindicar. Ainda assim, nem todos esses recaem sob o titular do lote ou imóvel. Isto porque há uma diferença entre propriedade e posse. A propriedade está relacionada à titularidade e se caracteriza como direito real, o que confere poder ao proprietário. Por esse motivo, o direito à propriedade contém o direito de uso, usufruto (ou gozo), disposição e reivindicação da coisa. Já a posse possui aspectos múltiplos e pode ter natureza de direito real, quando é direta (quando é o proprietário também possuidor), ou natureza obrigacional, quando é indireta (como, por exemplo, aquela resultante de um contrato de aluguel). Além disto a posse pode ser também de natureza de fato exterior a uma relação jurídica previamente estabelecida, como é o caso de ocupações urbanas.

Assim, quanto à caracterização da dominialidade, podemos conceituar:

i. Proprietário como a pessoa que detém a posse direta da propriedade, sob ela podendo exercer todo poder de uso, usufruto, disposição e reivindicação. Poderá, portanto, o proprietário ser particular ou ente da Administração Pública;

ii. Detentor da posse é a pessoa que detém a posse indireta, não podendo sob ela exercer todos os direitos sob a propriedade. Em caso de posse com natureza de fato, é discutível matéria de usucapião urbana, calcando-se na efetivação da função social da propriedade;

iii. Promitente comprador é a pessoa que celebrou promessa de compra e venda por instrumento público ou particular. Em não havendo arrependimento e estando aquela registrada no Cartório do Registro de Imóveis, possui direito real à aquisição do imóvel.

Para a análise da ZEIS Pici, interessam especialmente aqueles imóveis sob domínio do detentor de posse, uma vez que, de acordo com os dados, constituem os casos mais frequentes. É na análise desses casos de detenção da posse de lote sem número do registro de matrícula que é possível verificar conflitos fundiários, em especial aqueles relacionados à ocupação de imóveis urbanos, ainda que a detenção de posse não indique necessariamente conflito fundiário.

De mesma importância são os casos de repetição do número de registro de matrícula apresentados nos tópicos sobre os “lotes e imóveis”. São elas, no item: “Lotes de patrimônio *privado* sob domínio do *proprietário*”: as matrículas de nº 35839 e nº 12330, aparecendo 2 e 12 vezes cada uma, respectivamente; no item “Lotes de patrimônio *Público Municipal* sob domínio do *proprietário*”: as matrículas de nº 22629, nº 22214 e nº 21966, aparecendo 6, 4 e 5 vezes cada uma, respectivamente. Isto pode indicar que houve parcelamento ou desmembramento do lote sem que tenha sido averbado ao registro de imóveis. Assim, embora conste registro de mais de 1 lote, a matrícula permanece uma só para todos eles.

Além disto, cabe reiterar que, consoante exposto no Caderno 2 - Diagnóstico do Pici¹⁴, há registro de conjunto habitacional na bibliografia referente à ZEIS Pici. As titulações das residências, no entanto, nunca foram entregues às famílias. Cabe, neste caso, a regularização da situação fundiária dos lotes e imóveis.

Ressalte-se que, como resultado da atualização da base de dados referente aos lotes, tem-se dentro da poligonal da ZEIS Pici a quantidade de 5.518 lotes ao total, sendo desses: a) 821 lotes da base de dados oficial cuja geometria é congruente à realidade de 2010; b) lotes da base de dados oficial cuja geometria é incongruente à realidade de 2010 e que por isso foram redesenhados, obtendo assim 403 lotes com nova geometria; e c) 4.294 lotes novos que tiveram geometria desenhada de forma a compor a base cartográfica referente ao ano de 2010. Apresenta-se no anexo 1 o Mapa de Atualização da Base Cadastral de 2010, o resultado da atualização da base de dados de lotes referente ao ano de 2010 realizada pela equipe da Arquitetura e Urbanismo do PIRF-UFC (2019).

¹⁴ Plano Integrado de Regularização Fundiária ZEIS Pici, Caderno 2- Diagnóstico Pici, p 155. 2019.

Ainda, segundo dados recentes fornecidos pela equipe de Arquitetura e Urbanismo do PIRF, o total atualizado de lotes inseridos na poligonal da ZEIS Pici mapeados é de 5433 lotes. Distribuídos entre os 4 assentamentos precários outrora abordados, destaca-se o adensamento de lotes no assentamento da Fumaça, concentrando 4.057 dos lotes, seguido por 937 lotes na Entrada da Lua, 183 lotes no Futuro Melhor e apenas 2 no Conjunto Planalto do Pici. O comparativo quantitativo da base amostral de lotes dos dados de 2010 da SEFIN com os lotes mapeados ora mencionados denota que o diagnóstico fundiário apresentado serve como indicador da situação fundiária visualizada na ZEIS Pici.

Devido a esses resultados, faz-se necessária a aplicação de instrumentos urbanísticos cabíveis para cada tipo de situação, a fim de promover a regularização fundiária para que as pessoas tenham a segurança da posse ou propriedade de seus imóveis e seja proporcionada a elas a efetivação do direito à moradia digna.

3.4 Processo de incorporação da área ao patrimônio da União

Outra questão a ser problematizada na área da ZEIS Pici diz respeito à patrimonialidade do território, uma vez que, conforme o Relatório das ZEIS (2015a, p.48), “o terreno ocupado pela ZEIS 1 é de propriedade da União e possui, aproximadamente, 88 hectares de extensão”. Porém, atualmente não existe registro formal de lotes ou imóveis de patrimônio do Poder Público federal.

De acordo com as informações fornecidas pela Superintendência do Patrimônio da União no Ceará - SPU (Ofício SEI nº 36076/2019/ME), há um processo de incorporação ao patrimônio da União de área que faz interseção com a poligonal da ZEIS Pici (processo administrativo nº 04988.002751/2010-35). O Núcleo de Regularização Fundiária e Habitação (NUREF) da SPU informou que está aguardando a incorporação do imóvel localizado na área do Pici para viabilizar a posterior destinação dos imóveis situados na localidade. O imóvel em questão, classificado como Nacional Interior, corresponde à área onde fora edificado o antigo aeroporto do Pici.

Ocorre que o referido imóvel também é objeto de Ação Judicial entre a PANAIR do Brasil S/A e o Departamento Nacional de Obras Contra as Secas (DNOCS). No processo judicial, a empresa requer indenização por desapropriação indireta da União. Contudo a ação foi julgada improcedente pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região, que, na Apelação Cível nº 0025011-55.2000.4.05.0000, julgada em 21/08/2008, afirmou que a aquisição das

glebas pela PANAIR se deu de forma irregular e em desrespeito ao Decreto-lei nº 3.462/41. Ainda que se admitisse o pedido de indenização formulado pela parte autora, sua pretensão estava prescrita, tendo em vista que a ação foi proposta mais de 50 anos após o fim da II Guerra Mundial, marco inicial da contagem do lapso prescricional, que tem prazo de 20 anos. Esse entendimento foi mantido pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp nº 1252196 CE 2011/0102220-7, julgado em 28/11/2017¹⁵ (Caderno 2 - Diagnóstico do Pici, p. 142).

A ação judicial ainda não transitou em julgado, correndo no STJ agravo interno contra a decisão monocrática do Min. Benedito Gonçalves que manteve o entendimento perfilhado pelo TRF5. Desde 2018 os autos do processo encontram-se conclusos para decisão. Porém, pode-se presumir que a União não será obrigada a indenizar a empresa autora do litígio, confirmando-se o entendimento das decisões já perfilhadas em primeira e segunda instância. Dessa forma, a decisão reconhece como irregular a aquisição das glebas do antigo aeroporto do Pici pela empresa PANAIR, possibilitando a anulação dos registros nesse sentido.

Ressalta-se que o esse processo judicial não possui efeito *erga omnes*, ou seja, não produz efeitos para todos e terceiros, para além das partes inseridas no processo, sendo seus efeitos *inter partes*, entre as partes envolvidas no litígio, PANAIR e DNOC (União). Sendo assim, a decisão produz efeitos sobre o conflito envolvendo o imóvel em questão, terreno do DNOC. A fundamentação jurídica da decisão judicial abre um precedente ao reconhecer como irregular a aquisição das glebas pela PANAIR, de forma que a União, com fundamento nesta decisão e no Decreto-Lei nº 3.462/41 proceda a incorporação do território ao patrimônio da União e o seu registro cartorial.

3.4.1 Resumo do Processo Administrativo de Incorporação da área (nº 04988.002751/2010-35)

Ao analisar cópia do processo administrativo de incorporação do terreno ao Patrimônio da União, verifica-se que o processo iniciou em 2007, através de pedido formulado por CEARAH PERIFERIA e ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CAMPO DO PICI para que a União conceda a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM) aos moradores, essa informação consta em despacho (fl.52 do processo). Estima-se que haja, na SPU/CE, algo próximo de 1.500 (um mil e quinhentos) requerimentos de

¹⁵ Plano Integrado de Regularização Fundiária ZEIS Pici, Caderno 2- Diagnóstico Pici, p 142. 2019.

regularização fundiária referentes a área do Planalto do Pici, segundo informação de julho de 2012 (fl. 156).

Após a identificação dos lotes a serem regularizados e da documentação cartorial relativa à área, a SPU verificou que as áreas em que estão inseridos os imóveis - objeto do pedido de CUEM - não são de propriedade da União, uma vez que, nas transcrições de nº 26.876, 27.022, 27.173 e 27.021 do Registro de Imóveis da 1ª Zona dessa Comarca, referentes à área em questão, aparecem como adquirentes a PANAIR do BRASIL S.A. e PANAVI DO BRASIL S/A, conforme verifica-se no despacho (fl. 52) que indica avaliação da possibilidade de incorporação da área ao Patrimônio da União.

Em resposta à solicitação da SPU de informações sobre a desapropriação indireta, em favor da União, de imóvel anteriormente ocupado pela empresa PANAIR DO BRASIL LTDA S/A, cujo objetivo principal é saber se a sentença favorável à União é passível de execução, o DNOCS encaminhou cópia do Despacho nº 020 AGU/PGF/PF/CEST/CE, datado em 05 de junho de 2012. O despacho informava a situação do processo judicial à época, que se encontrava “sobrestado por determinação do Egrégio TRF da 5ª Região, face à pendência do Resp 12522196, em trâmite no Egrégio STJ”, bem como a existência de Recurso Extraordinário dirigido ao STF. O mesmo despacho acrescenta que “o Recurso Especial e o Recurso Extraordinário não têm efeito suspensivo. Portanto, pode ser requerida a execução do acórdão, por conta e risco do credor, mediante execução provisória, nos termos do art. 475 "O" do CPC, no Juízo de Primeiro Grau, desde que instruída a petição de acordo com o disposto no art. 475 "O", retromencionado” (fls. 131/132).

De posse de tais informações, o núcleo interno da SPU de Serviços de Assuntos Fundiários (SEAFU), à época, emitiu despacho informando que “o SEAFU ainda não teve condições de emitir títulos de posse devido a falta de matrícula em nome da União” (fls. 155/157).

Provocados pela Procuradoria da União no Estado do Ceará para encaminhamento de documentos comprobatórios da aquisição pela União do imóvel ‘Campo do Pici’, em razão de ações de usucapião, cujos imóveis das referidas ações encontram-se dentro do imóvel maior, a SPU emitiu Informação Técnica 001/2014/LSS/DIGEP, informando que a referida área não foi definitivamente incorporada, não existindo, portanto, escritura ou registro em nome da União. O documento (fl.191), datado de 21 de janeiro de 2014, esclarece ainda que

a aquisição da área pela PANAIR, em nome próprio, foi realizada de forma indevida, em desacordo com o estabelecido no art. 70 do Decreto-lei 3462/41, visto que a desapropriação da área não poderia ser realizada diretamente para citada

empresa, sendo necessário solicitar ao governo federal que procedesse a desapropriação das áreas necessárias ao implemento de alguma obra.

3. Em virtude da situação do processo judicial 2000.05.00.025011-0, que versa sobre a desapropriação indireta em favor da União, a área encontra-se em processo de incorporação, aguardando decisão final, em trâmite no Egrégio STJ [...]

As demais informações versam sobre as movimentações processuais do processo judicial, cujo andamento já fora explicitado em tópico anterior.

A partir da análise do processo administrativo de incorporação, tem-se que a SPU aguarda a escrituração em nome da União do terreno da área correspondente ao antigo aeroporto do Pici, para finalizar o processo de incorporação do imóvel, que ainda possui registro em nome da PANAIR DO BRASIL S.A. e PANAVI DO BRASIL S/A nas transcrições de nº 26.876, 27.022, 27.173 e 27.021 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona (1º Ofício).

3.4.2 ZEIS Pici e a possibilidade de regularização pelo ente federal

A área em processo de incorporação ao patrimônio da União faz interseção com 87,09% da área da ZEIS Pici, correspondendo a um terreno de 0,759 km², com um total de 4.665 lotes (86,87% do total de lotes da ZEIS), restando apenas 705 lotes (13,13% do total) localizados fora desta área de interseção, conforme se observa na Figura 15 - Mapa de Área a Ser Integrada ao Patrimônio da União.

Até o presente momento, de acordo com as informações fornecidas, ainda não existem registros da patrimonialidade da União sobre os imóveis dentro da ZEIS Pici de forma que essa área ainda não pertence a União, ou seja, ainda não faz parte do seu patrimônio.

Ressalta-se que o litígio judicial, apontado como empecilho para proceder a conclusão do processo de incorporação, versa sobre o terreno ocupado pelo DNOCS, e não sobre toda a área a ser incorporada pela União. A decisão perfilhada pelo TRF5 sobre a causa afirma que não há apropriação indireta do terreno do DNOCS por parte da União, negando o suposto direito de indenização à PANAIR DO BRASIL S.A. e reconhecendo irregularidade na aquisição das glebas pela empresa, o que possibilitaria uma argumentação no sentido de nulidade dos registros em nome da PANAIR.

Porém, o processo de incorporação da área ao patrimônio da União não pode servir de justificativa para a inércia de atuação do Poder Público municipal e da Secretaria de

Patrimônio da União (SPU). Deve-se considerar os atuais registros para planejar e iniciar a execução da regularização fundiária da área.

Instaurada a Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) da ZEIS Pici pelo município, a União deverá ser notificada para se manifestar para a execução do projeto, de forma que, para proceder a regularização fundiária dos lotes da ZEIS Pici em interseção com a área a ser incorporada ao patrimônio da União, será necessária uma atuação conjunta com órgãos federais, acionando-se o Ministério Público Federal e a Advocacia Geral da União.

Deverá ser avaliada a possibilidade de retirada da área da ZEIS Pici, na sua totalidade ou de forma parcial, do processo de incorporação ao patrimônio da União, tanto pelo reconhecimento da ZEIS como instrumento de garantia do direito a moradia, sendo sua demarcação e regularização de competência do município, como pela regularidade dos registros das matrículas de imóveis de propriedade privada que se encontram na área a ser incorporada, conforme se observa na Figura 15 – Mapa de Área a Ser Integrada ao Patrimônio da União.

Uma vez concluído o processo de incorporação do terreno do antigo aeroporto do Pici ao patrimônio da União, comprovada a propriedade da União sobre o imóvel, face a construção deste equipamento e o Decreto Lei nº 3.462/1941 e não sendo possível a exclusão do registro em nome da União da área de interseção da ZEIS Pici ou, ainda, daqueles imóveis regularmente registrados em cartório, o processo de regularização fundiária poderá continuar a ser executado.

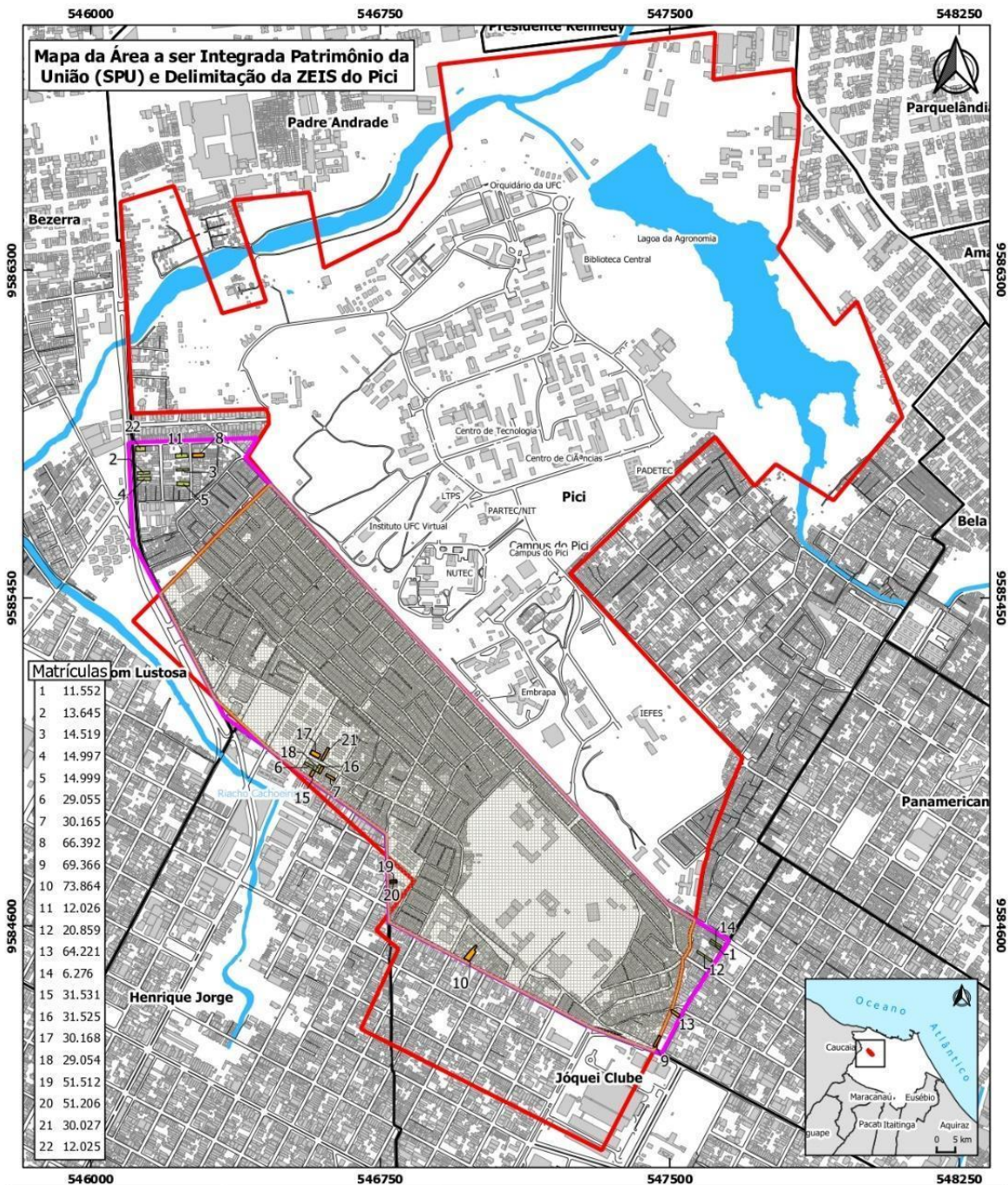
Uma alternativa para a continuidade da regularização fundiária seria a doação do terreno ao município para que esse conclua a regularização e a titulação dos imóveis ou, ainda, a doação diretamente aos beneficiários pessoas físicas ou jurídicas no âmbito da regularização fundiária de interesse social, conforme autoriza o inciso V do artigo 31 da Lei nº 9.636/1998.

Outra estratégia, caso o processo de incorporação da área seja concluído antes de iniciada a execução do projeto de regularização pela Prefeitura de Fortaleza, com o registro do imóvel em nome da União, será a titulação dos moradores pela União, por meio de título possessório de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM), instrumento explicado em capítulo posterior, devendo o município auxiliar em todo o procedimento para garantir o registro em favor dos moradores do território da ZEIS Pici.

Importante ressaltar que o município de Fortaleza deve tomar as providências necessárias para a regularização fundiária de todos os lotes contidos na ZEIS Pici, e não somente de parte destes, já que é de sua competência. Por isso, o projeto de regularização fundiária dispõe sobre toda a área da ZEIS Pici, com a finalidade de garantir a dignidade daqueles que já residem nesse território, uma vez que a população, que já se encontra em situação de vulnerabilidade, não deve quedar sem a devida urbanização e segurança do seu direito à moradia.



Figura 15 - Mapa de Área a Ser Integrada ao Patrimônio da União



<p>Legenda</p> <ul style="list-style-type: none"> Lotes Identificados Área de Inteseção Área de Inteseção Limite da ZEIS do Pici Limite Imóvel SPU Base Drenagem Intermitente Corpos D'água Edificações 	<p>Informações</p> <p>Área Total em Inteseção: 0,759 km²</p> <p>Porcentagem da Área da ZEIS do Pici em Inteseção com Área da SPU: 87,09%</p> <p>Número de Lotes no INTERIOR da Área de Inteseção (área total ou em parte): 4.665 (86,87%)</p> <p>Número de Lotes no EXTERIOR da Área de Inteseção (área total): 705 (13,13%)</p>	<p>0 100 200 300 m Escala 1:12500</p> <p>Fontes Geográficas: SEFIN (2016, 2018); IPLANFOR (2018); SEUMA (2016, 2018) e SPU (2010). Elaboração: Labocart/UFC Data: Janeiro 2020</p> <p>Sistema de Coordenadas: Plano Retangulares Projeção: Universal Transversa de Mercator (224 S) Meridiano Central: -39° Datum Horizontal: SIRGAS2000</p>	<p>PIRF Plano Integrado de Regularização Fundiária</p> <p>Realização: Prefeitura de Fortaleza Instituto de Planejamento de Fortaleza - IPLANFOR</p> <p>Coordenação: UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA</p>
--	---	--	---

3.4.3 Matrículas dentro da área de interseção

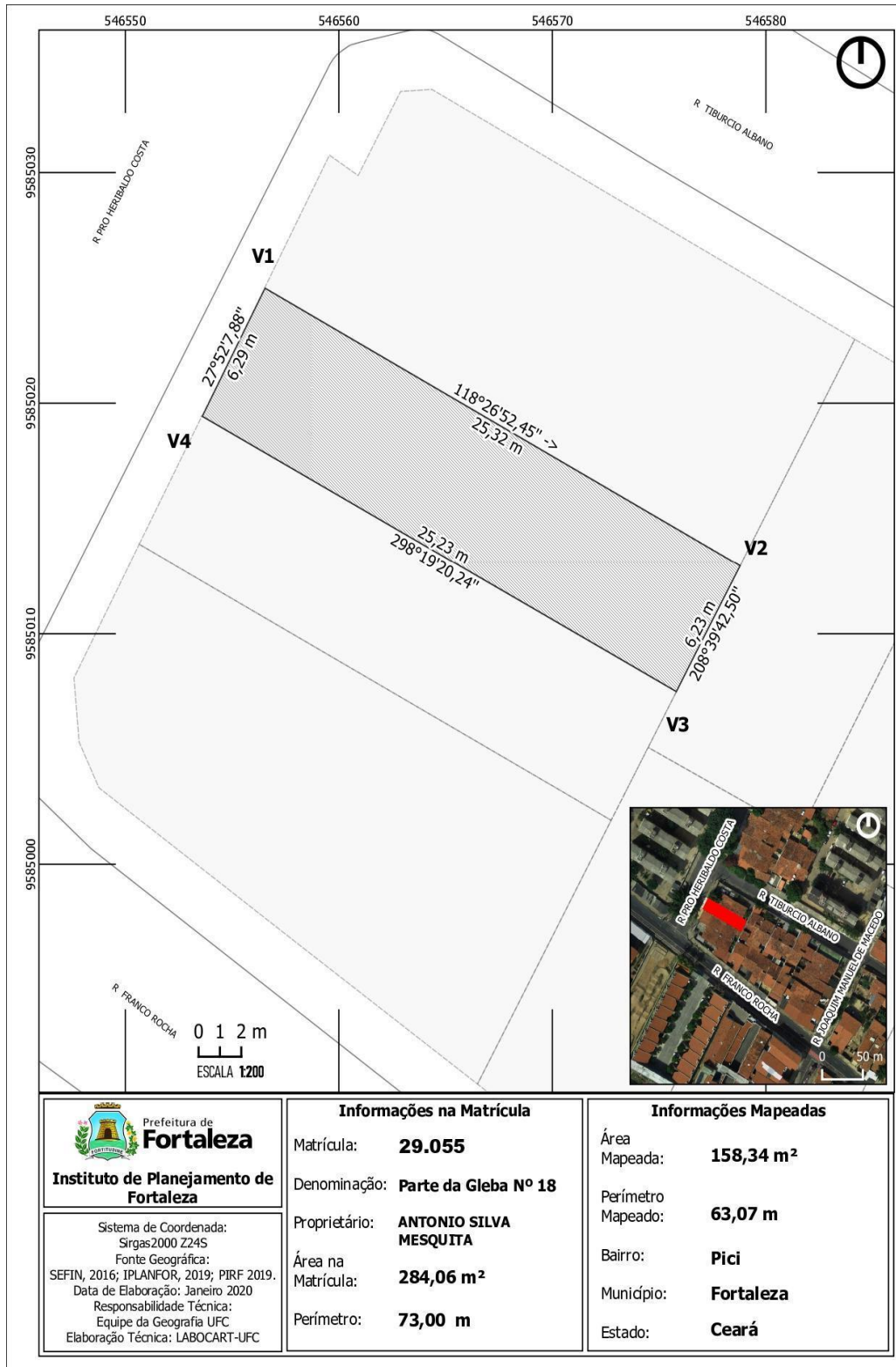
Como é possível perceber no Mapa de Sobreposição da Área a ser incorporada pelo patrimônio da União e delimitação da ZEIS Pici, existem lotes identificados com matrículas registradas que se encontram dentro da área de interseção, no total de 9 (nove) lotes, quais sejam, de acordo com a numeração dada pelo mapa, 6, 7, 9, 10, 15, 16, 17, 18 e 21, correspondendo, respectivamente às matrículas de número: 29.055; 30.165; 69.366; 73.864; 31.531; 31.525; 30.168; 29.054 e 77.351, todas do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza (Anexo 7 - Matrículas). Vejamos a situação de cada uma delas.

A matrícula nº 29.055, de acordo com o registro cartorial, corresponde a terreno de área 284,0625m², com área construída de 96,61m², sendo o imóvel localizado em Rua Heribaldo Costa, nº185, constituído de parte da gleba nº18 do loteamento Parque São Vicente, possuindo como titular do domínio ANTONIO SILVA MESQUITA, com último registro datado em 08 de janeiro de 2016.

A partir do mapeamento do imóvel, observa-se um erro associado entre a área mapeada (158,34 m²) e o tamanho indicado na matrícula (284,06m²). A correta topografia do imóvel deve ser verificada por responsável técnico *in loco*.



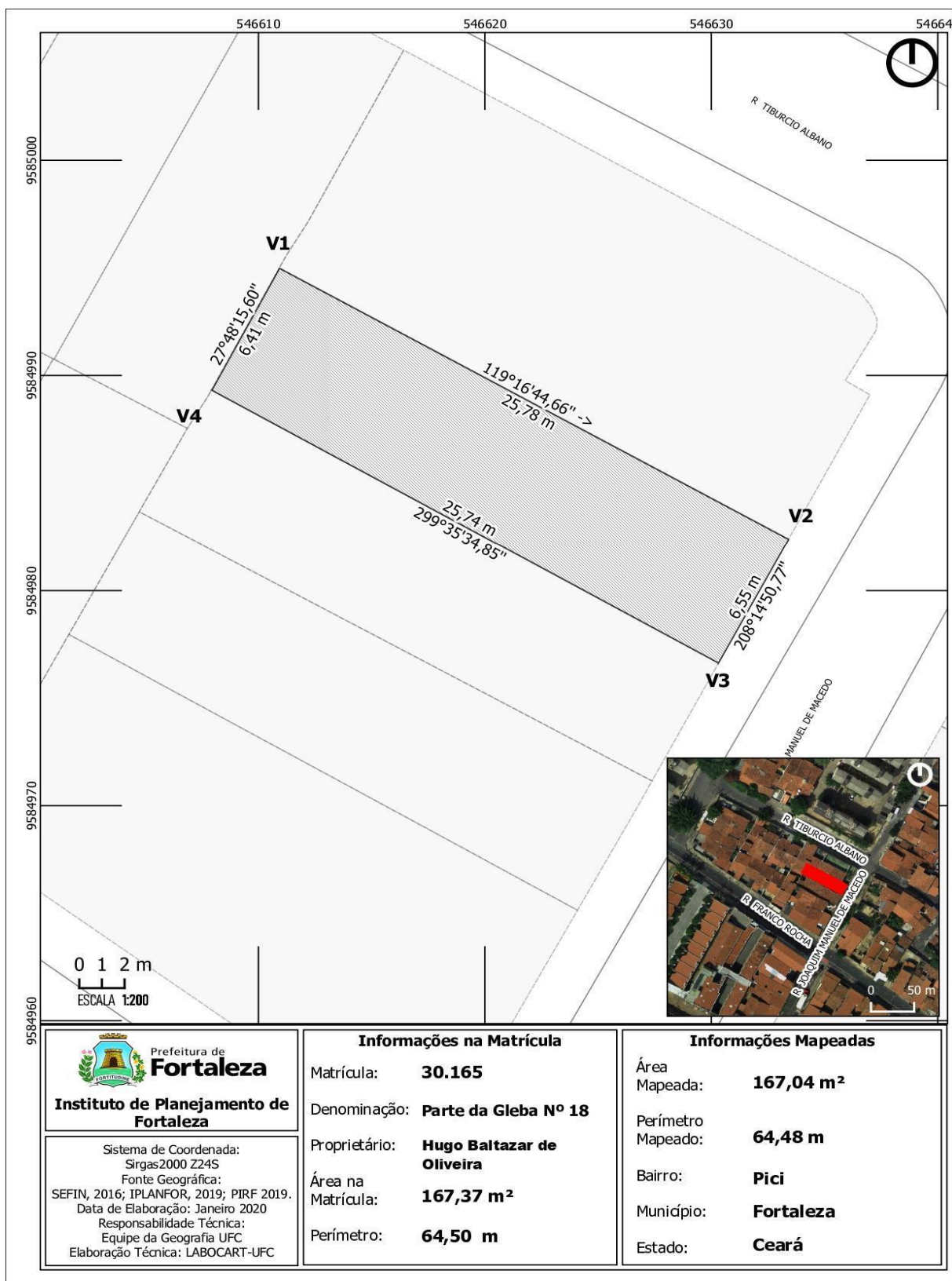
Figura 16 – Matrícula 29.055



A matrícula nº 30.165, de acordo com o registro cartorial, corresponde a terreno de área 167,37m² com casa de área 82,78m², localizado em Rua Joaquim Manoel Macedo, nº

212, constituído de parte da gleba nº18 do loteamento Parque São Vicente. Tem como titular do domínio GLAUDENIA PEIXOTO LIMA e encontra-se transferido em Alienação Fiduciária à Caixa Econômica Federal (CEF), conforme último registro em 28 de julho de 2006. O mapeamento da área não possui distorções relevantes daquelas encontradas no registro.

Figura 17 – Matrícula 30.165



A matrícula nº 69.366, de acordo com o registro cartorial, corresponde a imóvel localizado em Av. Carneiro de Mendonça, lado par, constituído por parte do lote 11, na quadra 01, com área de 186m². Possui como titulares do domínio ANTONIO GIOVANI LEAL BARBOSA e LUZIA KALYNE ALMEIDA MOREIRA LEAL, e foi adquirido por contrato de compra e venda, conforme último registro em 06 de janeiro de 2005. O mapeamento da área não possui distorções relevantes daquelas encontradas no registro.

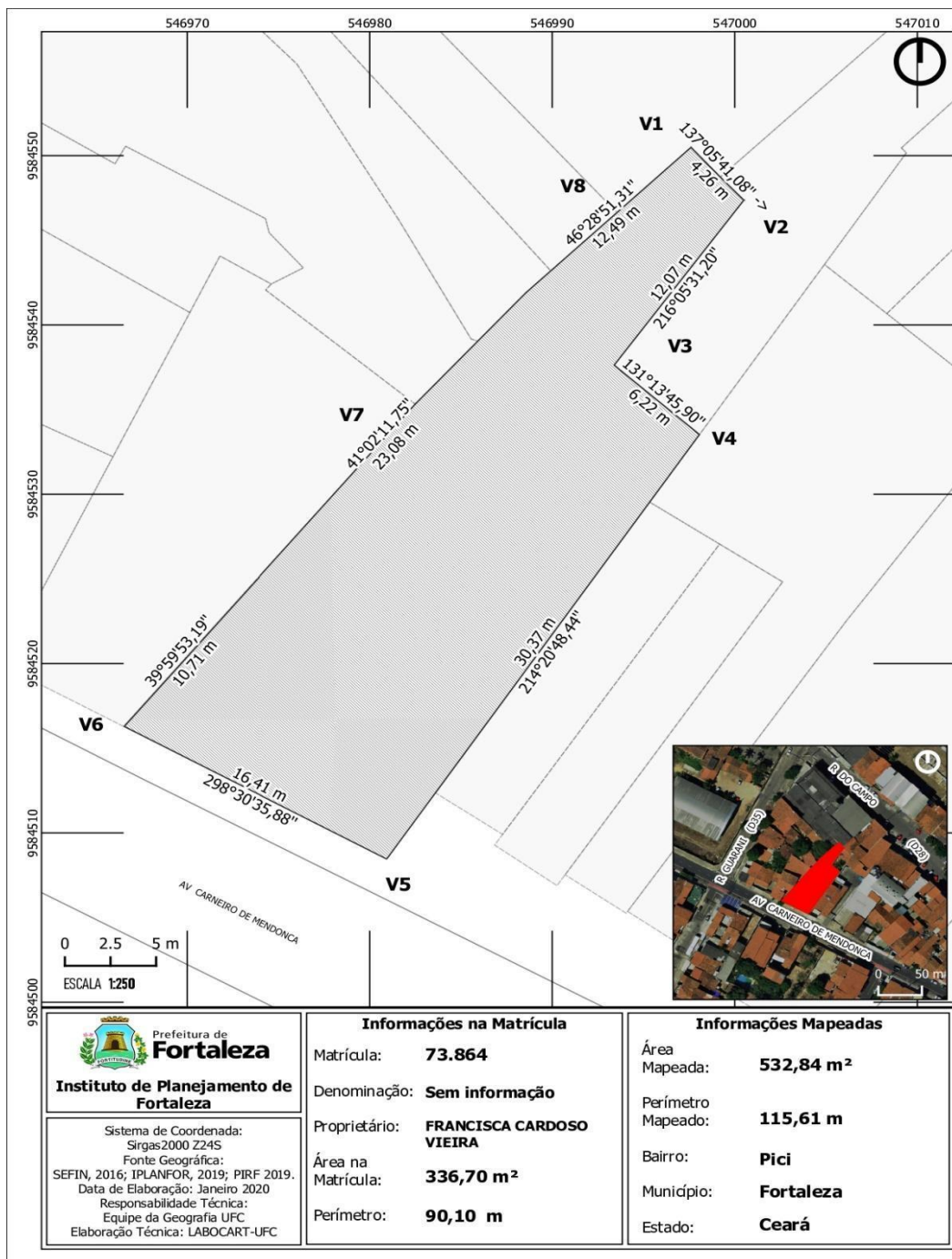
Figura 18 – Matrícula 69.366



A matrícula nº 73.864, de acordo com o registro cartorial, corresponde a terreno de área de 336,70m², com área construída de 57,19m², imóvel localizado na Rua Carneiro de Mendonça, 2098. Tem como titular do domínio AM TECIDOS E AVIAMENTOS LTDS, e foi usucapido e posteriormente vendido ao atual proprietário e possui último registro (de

compra e venda) em 19 de julho de 2011. O mapeamento da área indica um tamanho bem maior (582,84m²) daquele indicado no registro de matrícula (336,70²), verificando-se um erro associado. A correta topografia do imóvel deve ser verificada por responsável técnico *in loco*.

Figura 19 – Matrícula 73.864



A matrícula nº 31.531, de acordo com o registro cartorial, corresponde a imóvel localizado na Rua Franco Rocha, nº 464, Parte da Gleba 18 do Loteamento Parque São

Vicente, terreno de área 144,60m² com área construída de 71, 82m². Possui como titulares do domínio SILVIO CEZAR DE ALENCAR e MARIA DA CONCEIÇÃO LIMA ALENCAR, transferido em Alienação Fiduciária à Caixa Econômica Federal (CEF). O mapeamento da área indica pequena variação em relação ao tamanho indicado pelo registro, não considerada relevante.

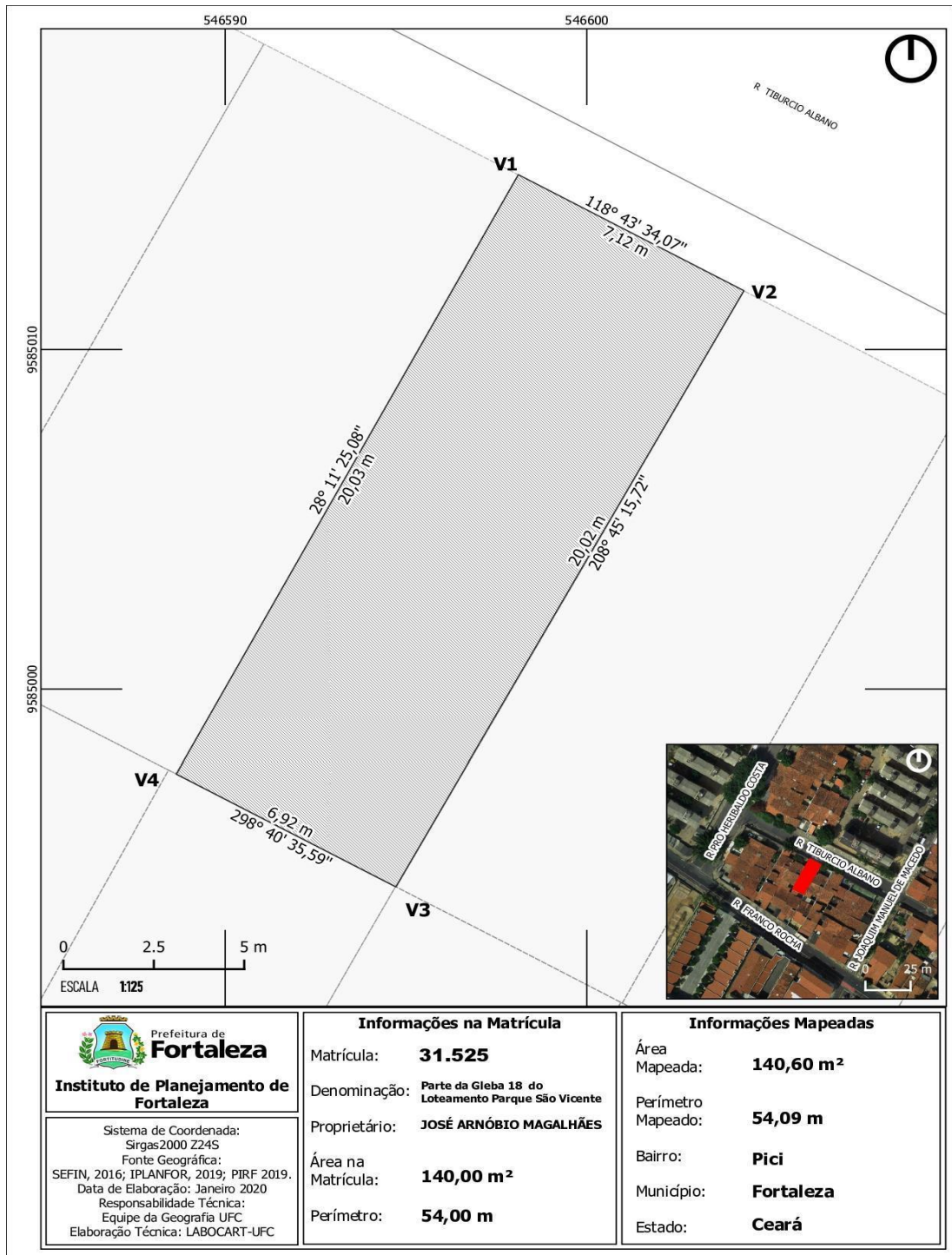
Figura 20 – Matrícula 31.531





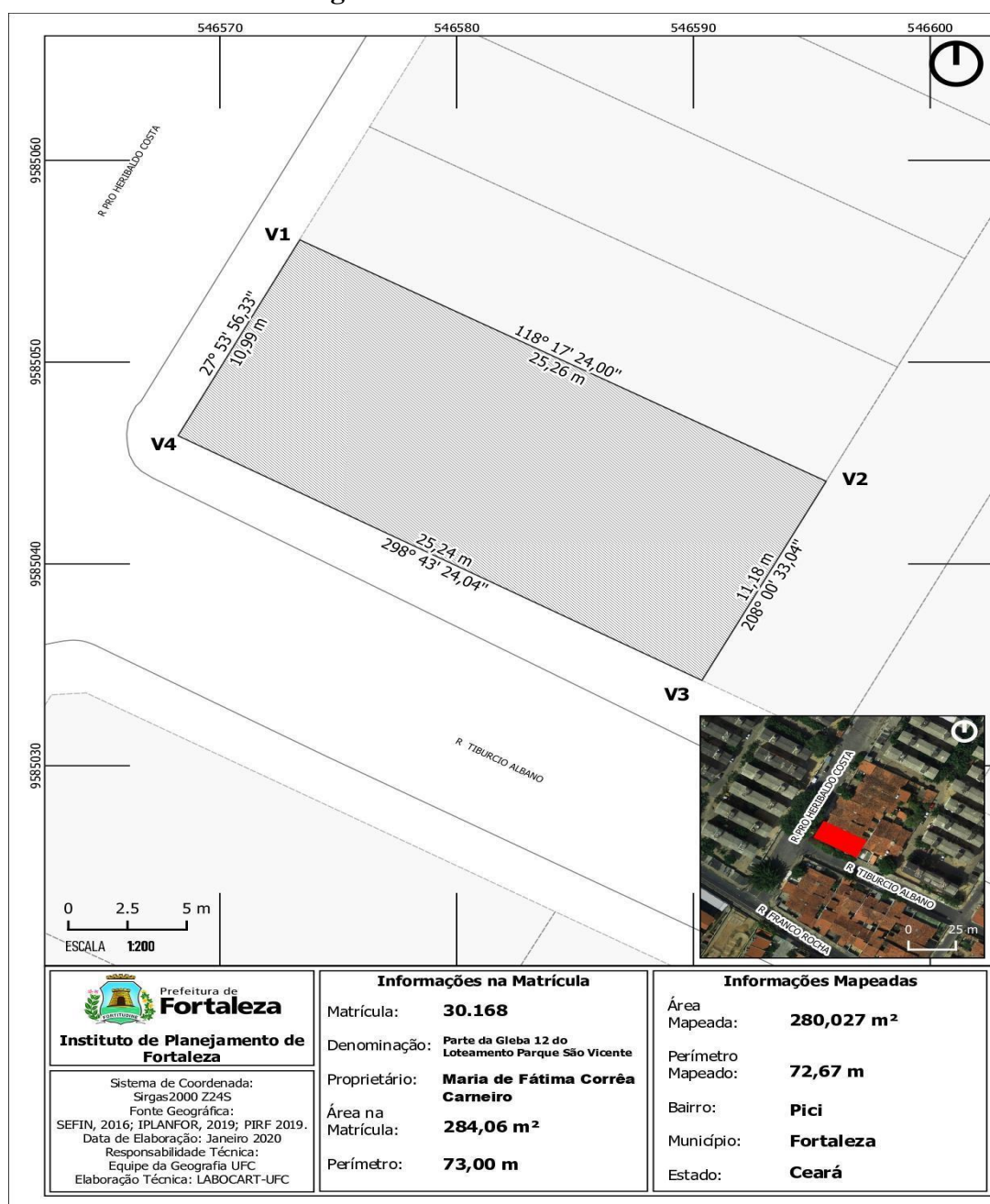
A matrícula nº 31.525, de acordo com o registro cartorial, corresponde a imóvel localizado em Rua Tibúrcio Albano, nº 451, constituído da Parte da Gleba 18 do Loteamento Parque São Vicente, terreno de área 140m² com área construída de 69,67m². Tem como titular do domínio JOSÉ ARNÓBIO MAGALHÃES, e foi adquirido pelo atual proprietário por contrato de compra e venda, conforme último registro em 12 de abril de 2017. O mapeamento da área não possui distorções relevantes daquelas encontradas no registro.

Figura 21 – Matrícula 31.525



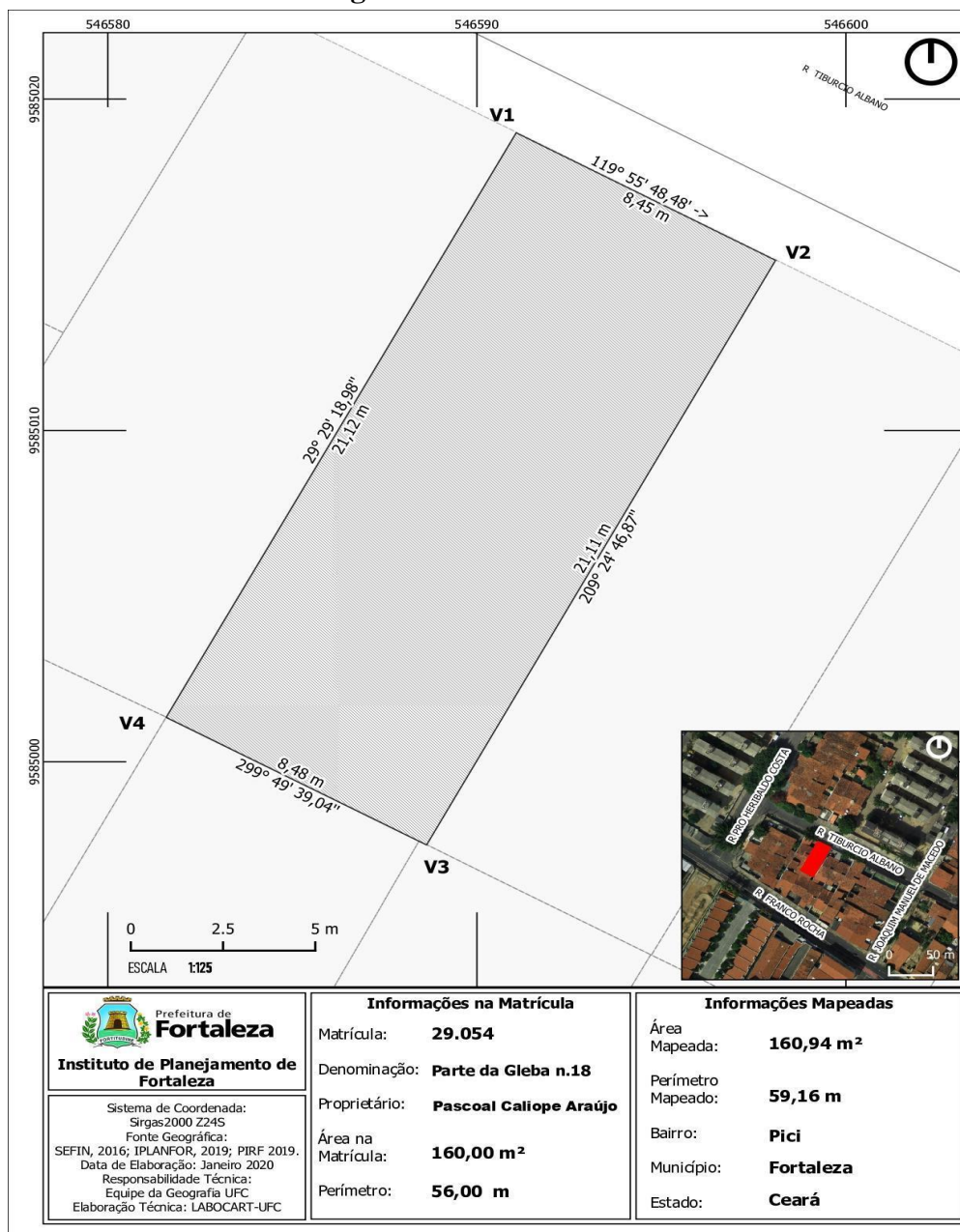
A matrícula nº 30.168, de acordo com o registro cartorial, corresponde imóvel localizado na Rua Professor Heribaldo Costa, nº 173, constituído de Parte da Gleba 12 do Loteamento Parque São Vicente, com área de 284,06m². Tem como titular do domínio MARIA DE FÁTIMA CORREIA CARNEIRO, de foi adquirido pela atual proprietária por compra e venda, conforme último registro em 31 de março de 2016. O mapeamento da área indica pequena variação em relação ao tamanho indicado pelo registro, não considerada relevante.

Figura 22 – Matrícula 30.168



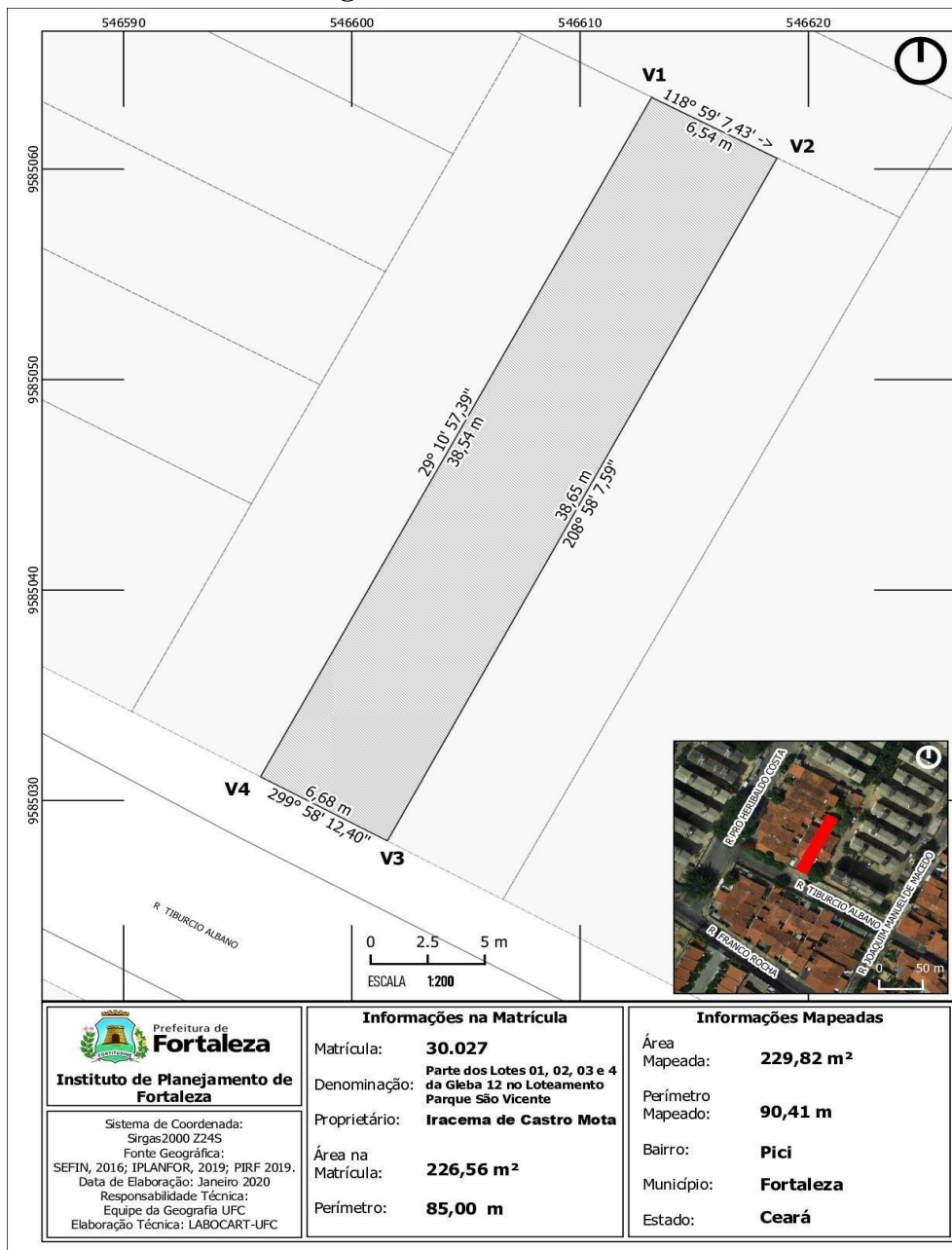
A matrícula nº 29.054, de acordo com o registro cartorial, corresponde a imóvel localizado na Rua Tibúrcio Albano, nº 459, constituído da Parte da Gleba 18 do Loteamento Parque São Vicente, terreno de área 160m² com área construída de 69,67m². Possui como titulares do domínio PASCOAL CALIOPE ARAUJO e CLEONICE DE LIMA CALIOPE e tem último registro efetuado em 18 de setembro de 2000. O mapeamento da área não possui distorções relevantes daquelas encontradas no registro.

Figura 23 – Matrícula 29.054



A matrícula nº 30.027, de acordo com o registro cartorial, corresponde a imóvel localizado na Rua Tibúrcio Albano, nº 460, constituído por Parte dos Lotes 01, 02, 03 e 4 da Gleba 12 no Loteamento Parque São Vicente, terreno com área de 226,56 m². Possui como titulares do domínio IRACEMA DE CASTRO MOTA, sendo o último registro em 06 de fevereiro de 2007. O mapeamento da área não possui distorções relevantes daquelas encontradas no registro.

Figura 24 – Matrícula 30.027



3.5 Tipologias de Irregularidade Fundiária

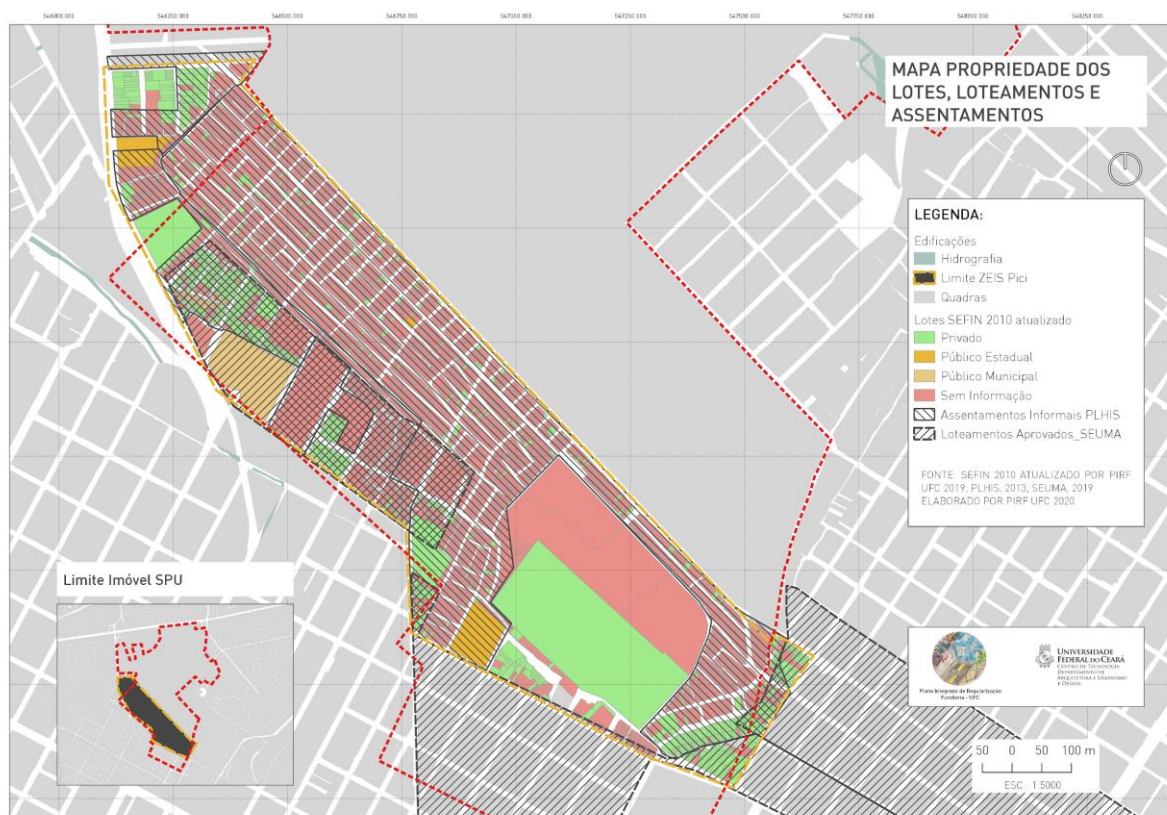
Esse tópico, aliado ao capítulo seguinte, tem por objetivo apontar caminhos e propor alternativas para a regularização fundiária da ZEIS Pici. Considerando que existem vários caminhos para a efetivação da regularização fundiária, pretende-se apresentar elementos que contribuam tecnicamente com as ações dos poderes públicos, bem como com estratégias de reivindicações de direitos para a comunidade.

A metodologia adotada para a estruturação da estratégia de regularização fundiária aqui proposta levou em consideração:

- o diagnóstico da situação fundiária;
- as características atuais da ocupação e propostas de intervenção no território para melhorias (projeto de urbanização) mediadas com as expectativas da comunidade;
- o repertório de instrumentos e procedimentos disponíveis para Regularização Fundiária (elencados no capítulo 2 desse Plano).

Para a melhor indicação dos instrumentos de regularização fundiária disponíveis conforme o caso concreto, foi elaborado mapa (Figura 25) a partir da sobreposição: dos lotes atualizados pela equipe da Arquitetura de Urbanismo, informações de patrimonialidade (SEFIN, 2010), assentamentos precários, loteamentos (SEUMA, 2019), e área a ser incorporada pela SPU.

Figura 25 – Mapa de sobreposição de lotes, loteamentos e assentamentos



A partir desse cruzamento, foram observadas situações, conforme o quadro abaixo, para facilitar a apresentação e a indicação dos instrumentos cabíveis¹⁶. Após esse primeiro momento, é apresentada discussão dos instrumentos para cada situação, fazendo, sempre que possível, balanço comparativo, proposições e ponderações, com indicação de possíveis encaminhamentos e desdobramentos futuros.

¹⁶ Importante indicar que, segundo o relatório elaborado pela equipe responsável pela análise físico ambiental - equipe da Geografia - não foi constatado nenhum imóvel em área de preservação permanente (APP) dentro do território da ZEIS Pici. Também não existem imóveis em áreas de fragilidade ambiental urbana emergente com maior restrição à ocupação urbana. Além disso, não foram identificadas áreas de risco de desastres ambientais de acordo com a relação entre assentamentos precários e zonas de fragilidade ambiental urbana emergente e, também, a Coordenadoria Especial de Proteção e Defesa Civil de Fortaleza não identificou nenhuma área de risco.

Quadro 11 – Tipologias de irregularidades da ZEIS Pici

Situação	Tipologia	Identificação	Instrumentos Aplicáveis
Situação A	Assentamento do tipo favela em área de titularidade privada OBS: existência de imóveis públicos	Entrada da lua (parte no loteamento Parque São Vicente) Fumaça Futuro Melhor	Demarcação urbanística; Legitimação fundiária; Legitimação de posse; usucapião; OBS: Imóveis pub. para habitação CUEM e para outros usos CDRU.
Situação B	Conjunto Habitacional em área loteada de titularidade pública	Conjunto Planalto Pici	Legitimação fundiária; CUEM.
Situação C	Lotes não identificados em assentamentos (privados e sem identificação)	Imóveis no extremo sul e leste do território (abaixo do assentamento Fumaça - obs: imóveis dentro dos loteamentos Parque São Cristóvão e Vila Marupiara). Imóveis no extremo norte do território (ao lado do assentamento Futuro Melhor).	Demarcação urbanística; Legitimação fundiária; Legitimação de posse; Usucapião.

Fonte: Elaboração da equipe, com base em SEFIN (2010).

4 ESTRATÉGIAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PARA A ZEIS PICI

Apresentadas as principais características da área, as irregularidades fundiárias encontradas e os conflitos sobre a patrimonialidade que incidem sobre a área da ZEIS Pici, bem como os instrumentos aplicáveis para sua regularização, passa-se a delimitação da estratégia para a regularização fundiária do território.

Esse capítulo tem por objetivo apontar caminhos e propor alternativas para a regularização fundiária da ZEIS Pici. Considerando que existem vários caminhos para a efetivação da regularização fundiária, pretende-se apresentar elementos que contribuam tecnicamente com as ações dos poderes públicos, bem como com estratégias de reivindicações de direitos para a comunidade.

A metodologia adotada para a estruturação da estratégia de regularização fundiária aqui proposta levou em consideração as características da ocupação do território; o levantamento dos aspectos fundiários; as propostas de intervenção no território para melhorias (projeto de urbanização) mediadas com as expectativas da comunidade; e o repertório de instrumentos e procedimentos disponíveis para Regularização Fundiária da ZEIS Pici.

4.1 Regularização Fundiária Urbana (REURB)

Diante da ocorrência de posses irregulares, com porções de áreas privadas de proprietários desconhecidos, recomenda-se iniciar o procedimento de regularização fundiária de interesse social (REURB- S) conforme a Lei nº 13.465/17, instaurada pelo município a partir da provocação de qualquer dos legitimados¹⁷.

Segundo a Lei nº 13.465/2017, poderão requerer e promover a REURB (art. 14):

- I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

¹⁷Art. 33[...] I - na Reurb-S: a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e b) operada sobre área titularizada por particular, caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
V - o Ministério Público.

Como reproduzido acima, diante de eventual inércia do poder público, poderá a comunidade, diretamente por meio de suas instituições representativas, ou indiretamente, por meio da Defensoria Pública ou Ministério Público, requerer a REURB.

A regularização por meio do REURB-S (de interesse social¹⁸) garante que uma série de procedimentos administrativos, urbanísticos e jurídicos seja realizada no sentido de efetivar a regularização de forma plena e multidimensional. Obriga o poder público a implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias urbanísticas e habitacionais previstos no projeto de regularização e não apenas a titulação de imóveis individuais¹⁹. Tais melhorias foram apresentadas no Plano Urbanístico juntamente com a planta de parcelamento do solo, que guiará as intervenções que devem ocorrer na ZEIS Pici. Tudo a partir de pactuação com a comunidade e o Conselho Gestor, garantindo a participação popular durante todo o processo de execução do projeto.

A lei que instituiu o REURB criou o marco regulatório geral para a regularização fundiária que deve orientar os procedimentos ocorridos em nível local. Ela estabelece passos para a regularização que vão desde a regularização da gleba, parcelamento do solo, resolvendo aspectos coletivos que abrangem todo o assentamento, para, por último, chegar na etapa de regularização dos lotes individualmente, cada momento com procedimentos e instrumentos específicos. A aprovação da REURB-S também possibilita garantir gratuidade de custas e emolumentos e desobrigar os beneficiários da quitação de débitos tributários porventura existentes (IPTU, por exemplo).

A REURB deverá abranger todo o núcleo urbano informal de forma total e implementado por etapas (art. 36, § 2º), já que, no interior da ZEIS, há áreas de domínio público e privado. A primeira situação observada refere-se aos assentamentos precários, que ocupam a maior parte da área da ZEIS Pici e são compostos, em sua maioria, de imóveis de propriedade privada ou ainda sem registro. Tal situação apresenta o maior nível de complexidade e, portanto, permite visualizar o quadro mais geral dos instrumentos que devem

¹⁸A REURB pode ser REURB-S de interesse social ou REURB-E de interesse específico. A primeira se destina à população de baixa renda.

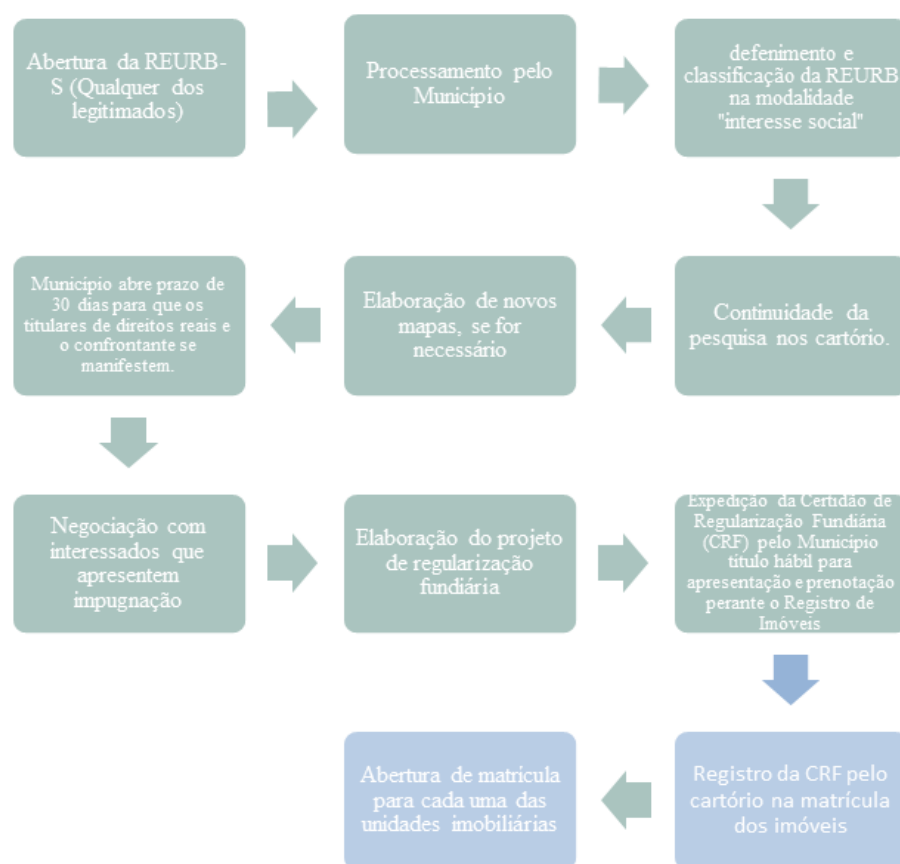
¹⁹Art. 37. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

ser utilizados, considerando as exceções aos poucos imóveis públicos encontrados dentro dos assentamentos irregulares.

O poder público poderá dar prioridade aos processos mais simples, os imóveis em que a regularização depende apenas da titularização pelo próprio município, como é o caso do Conjunto Habitacional Planalto Pici (Situação B), ou ainda dos imóveis onde não há intersecção com a área a ser incorporada pela União.

A REURB diz respeito a todo o procedimento de regularização fundiária, englobando suas fases e etapas, e o uso de vários instrumentos específicos a depender da situação. A demarcação, um dos instrumentos da REURB, diz respeito à regularização da gleba, gerando novo registro de parcelamento ou um primeiro, em casos de inexistência de parcelamento prévio.

Figura 26 – Fluxograma da REURB



Fonte: Elaboração pela equipe com base na Lei nº 13.465/2017.

Alguns desses passos já foram iniciados nesse Plano: a pesquisa cartorial, a identificação das irregularidades e conflitos de natureza fundiária, o projeto urbanístico, a

proposição de intervenções urbanísticas para recuperação física da área e promoção da qualidade ambiental, bem como as melhorias habitacionais.

4.2 Demarcação Urbanística

O primeiro instrumento a ser empregado deverá ser a demarcação urbanística. A demarcação urbanística²⁰ é procedimento da Regularização Fundiária de Interesse Social, pela qual o Poder Público demarca o núcleo urbano informal em imóvel público ou privado ocupado, definindo limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar os seus ocupantes, a natureza e o tempo de suas respectivas posses. O objetivo da demarcação urbanística, conforme o inciso IV do art. 11 da Lei nº 13.465/2017, é obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula desses imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do município. Mesmo não sendo obrigatória, é de grande valia para identificar a quem pertence a área a ser regularizada, se pública ou privada²¹, os confrontantes da área e se existem ações judiciais que versem sobre a área. Em suma, o instrumento se mostra oportuno para se fazer um diagnóstico mais exato do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Após essa fase, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas (art. 22, caput)²². O resultado esperado da demarcação urbanística é a regularização das glebas com a devida demarcação, a aprovação do parcelamento no que diz respeito às novas dimensões urbanísticas e imobiliárias

²⁰ O procedimento será instaurado com os seguintes documentos (art. 19, § 1º): I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

²¹ O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em (art. 19, § 2º): I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou III - domínio público.

²² O auto de demarcação deve informar (art. 22, § 1º): I - a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado; II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

conforme a ZEIS e, por último, a outorga de títulos dos lotes aos moradores dos assentamentos precários²³.

Após a averbação, o poder público aprova o projeto de regularização fundiária (art. 51), legitimado em parâmetros urbanísticos mais flexíveis (o da normatização especial da ZEIS) e submete o parcelamento do solo a registro. Do registro de parcelamento (art. 58, caput, e § 1º) decorrente do projeto de regularização fundiária no cartório, resulta a abertura das matrículas das parcelas daí resultantes. Posteriormente, cabe ao ente da administração pública competente emissão de títulos aos ocupantes cadastrados.

A regularização fundiária, por meio da demarcação urbanística, é uma estratégia recomendada a partir das irregularidades e problemas constatados na ZEIS Pici uma vez que existe a necessidade de melhorias na infraestrutura e na recuperação física da área.

Após a averbação do auto de demarcação urbanística e a aprovação do projeto de regularização fundiária, submete-se o parcelamento do solo a registro. Com o registro do parcelamento, são abertas as matrículas resultantes. Em seguida, o poder público deverá emitir os títulos possessórios aos ocupantes da área.

Quadro 12 - Principais aspectos da demarcação urbanística

DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA		
Pode abranger imóveis:	Documentos para instauração:	Informações do auto de demarcação urbanística:
<ul style="list-style-type: none"> - De domínio privado com proprietários não identificados; - De domínio privado com registro, mesmo que de proprietários distintos; - De domínio público. 	<ul style="list-style-type: none"> - Planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; - Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis. 	<ul style="list-style-type: none"> - A área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado; - As matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; - A existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

Fonte: Elaboração da equipe.

A demarcação urbanística deve ser seguida pela outorga de títulos possessórios ou de propriedade que se dará conforme a titularidade do bem, se público ou privado (Art. 33 da

²³ A demarcação será processada conforme descrito nos artigos 20 e 21 da Lei nº 13.465/2017, garantindo a manifestação de interessados, possíveis impugnações e mecanismos de composição de conflitos extrajudiciais quando houver.

REURB), e o melhor interesse dos moradores.

Para realizar a regularização fundiária dos imóveis, no nível do lote, faz-se necessária, após a demarcação urbanística, a titulação da posse ou da propriedade dos imóveis para os moradores que estiverem em áreas públicas ou privadas, aplicando-se o instrumento adequado a cada caso. É o que será apresentado a seguir.

4.3 Situação A - Assentamentos do tipo favela em área de propriedade privada

Quadro 13 – Tipologia Assentamentos do tipo favela em área de propriedade privada

Caracterização	Especificação	Estratégia	Instrumentos
Assentamento precário do tipo favela em loteamento privado irregular ou clandestino	Compreende a maior parte do assentamento precário Entrada da Lua e pequenas porções do assentamento precário Fumaça.	Atualização da planta de parcelamento, considerando a ocupação atual do solo historicamente consolidada, conforme Plano Urbanístico; Regularização das posses, garantindo a outorga de títulos de propriedade.	Intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular; Dação em pagamento; Aprovação e registro de parcelamento do solo; Demarcação urbanística; Legitimação fundiária; Legitimação de posse; Usucapião; Desapropriação.
Assentamento precário do tipo favela em área particular não parcelada	Assentamento precário Futuro Melhor.	Aprovação e registro da planta de parcelamento, considerando a ocupação atual do solo historicamente consolidada, conforme Plano Urbanístico; Regularização das posses garantindo a outorga de títulos de propriedade.	Aprovação e registro de parcelamento do solo; Dação em pagamento; Demarcação urbanística; Legitimação fundiária; Legitimação de posse; Usucapião; Desapropriação.
Assentamento precário do tipo favela em área não parcelada e de titularidade desconhecida	Maior parte do assentamento precário Fumaça.	Aprofundamento da pesquisa cartorária; Aprovação e registro da planta de parcelamento, considerando a ocupação atual das edificações e ocupação do solo historicamente consolidado, conforme Plano Urbanístico; Regularização das posses conforme a singularidade do caso, garantindo a outorga de títulos de propriedade.	Aprovação e registro de parcelamento do solo; Demarcação urbanística; Dação em pagamento; Legitimação fundiária; Legitimação de Posse; Usucapião.

Fonte: Elaboração da equipe.

Essa tipologia compreende imóveis situados em três assentamentos precários do tipo favela. Registra-se ainda na área a incidência de três loteamentos registrados junto à SEUMA, estando um inteiramente inserido na área a ser regularizada (Loteamento Parque São Vicente) e dois parcialmente inseridos (Loteamentos Parque São Cristóvão e Vila Marupiara), como se vê na Figura 14.

Os assentamentos precários existentes na ZEIS Pici constituem núcleos urbanos informais consolidados nos termos do artigo 11, inciso III da Lei 13.465 de 11 de julho de 2017, como pode ser observado na caracterização dos assentamentos realizadas neste trabalho. São núcleos de difícil reversão em razão do tempo de implantação, da quantidade de famílias residindo na área, da presença de equipamentos públicos (especialmente escolas e posto de saúde) e da integração dos assentamentos com a malha urbana. Conforme dados sistematizados no Caderno de Diagnóstico Sócio Econômico, Físico-Ambiental, Urbanístico e Fundiário da ZEIS Pici, tais núcleos urbanos são ocupados predominantemente por população de baixa renda, o que possibilita a regularização através dos procedimentos e instrumentos previstos para a REURB-S.

Com a finalidade de complementar as informações já obtidas e de modo a determinar com maior precisão as situações de irregularidade dessa parcela do território, é recomendável a demarcação urbanística da área ocupada pelos assentamentos precários existente na área da ZEIS Pici na forma descrita anteriormente. Através desse instrumento, será possível reunir informações que subsidiem a melhor e mais assertiva escolha dentre as opções de instrumentos de regularização propostos nessa fase dos trabalhos. A partir da identificação e da notificação dos titulares de direitos reais sobre a área, o ente municipal poderá colher a anuência dos proprietários das áreas ocupadas pelos assentamentos precários, o que trará celeridade ao processo de regularização fundiária.

Recomenda-se a realização de amplo cadastro de todos os moradores da área a ser regularizada. Devem ser coletados dados detalhados das dimensões e da localização dos imóveis, da natureza das posses exercidas (a partir de informações sobre o tempo de exercício das mesmas, formas de aquisição e demais documentos que servirem de prova), além da completa qualificação dos moradores que virão a titularizar os direitos reais constituídos sobre cada imóvel. Os dados coletados (somados às informações trazidas nesse trabalho e aos mapas e plantas produzidos no âmbito do Plano Urbanístico) fornecerão informações individualizadas de cada imóvel na área da ZEIS. Será possível dar continuidade à pesquisa cartorária iniciada pela equipe técnica de elaboração deste plano junto 3º Cartório de Registro

de Imóveis, visto que nomes das vias e numeração dos imóveis são parâmetros demandados pelo CRI para empreender a pesquisa. Os dados obtidos irão instruir o procedimento de demarcação urbanística.

Superadas as etapas de busca pelas matrículas atingidas pelos núcleos urbanos informais a serem regularizados, os proprietários identificados deverão ser notificados nos termos do artigo 20 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Poderão então apresentar impugnação ou acatar a regularização fundiária da área. É recomendável que sejam levantadas pelo ente público as informações acerca de eventuais passivos tributários que incidam sobre a área. Isso facilitará acordos que incluam a dação em pagamento dos imóveis nos termos a serem ajustados com os titulares de direitos reais sobre a área.

Em virtude da existência de processo ainda não concluído de incorporação de áreas que abrangem parcelas da ZEIS Pici, conforme analisado acima, é prudente que a União seja notificada do procedimento de demarcação urbanística para que possa manifestar eventual interesse na área em questão. Também deve ser notificado o estado do Ceará, uma vez que o cadastro da SEFIN registra a presença de lotes de propriedade desse ente na área a ser regularizada.

Após notificação dos titulares de direitos reais sobre a área, e não sendo apresentadas impugnações ao procedimento de demarcação urbanística ou sendo essas dirimidas na forma dos artigos 20 e 21 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, o auto de demarcação urbanística deve ser averbado nas matrículas alcançadas ou abertas novas matrículas para os imóveis não matriculados previamente, conforme detalhado em tópico anterior. Será possível, então, realizar o registro da certidão de regularização fundiária e do projeto de regularização fundiária.

Em seguida, o projeto de parcelamento do solo proposto no Plano Urbanístico da ZEIS Pici deverá ser submetido à aprovação da SEUMA, com o subsequente registro da planta de parcelamento do solo no 3º CRI por parte do ente municipal e a abertura de matrículas individualizadas para cada imóvel. Ressalta-se que tais atos são isentos de custas e emolumentos cartorários pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Uma vez concluídos os procedimentos elencados acima, a segurança jurídica das posses irregulares encontradas deve ser garantida mediante legitimação fundiária. Com os dados da etapa de cadastro dos moradores serão qualificados os titulares dos direitos reais a serem instituídos sobre cada imóvel. A certidão de regularização fundiária encaminhada ao 3º

CRI servirá para o registro da aquisição da propriedade dos imóveis pelos atuais ocupantes, nos termos do artigo 23, parágrafo 5º da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

a. Legitimação fundiária

A legitimação fundiária é o instrumento de regularização fundiária que reconhece a aquisição originária do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Público sobre unidade imobiliária objeto da REURB. Tal direito é concedido àquele que detiver, em área pública, ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente até 22 de dezembro de 2016.

A legitimação fundiária somente será concedida no âmbito da REURB-S se preenchidos os seguintes requisitos: a) o beneficiário não pode ser concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural; b) não pode ter sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e c) em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, que seja reconhecido pelo Poder Público o interesse público de sua ocupação.

Segundo o art. 23 da Lei nº 13.465/2017, a União, os estados, o Distrito Federal e os municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio de imóveis públicos, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária (§ 4º). O Poder Público encaminhará a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam (§ 5º). Poderá o Poder Público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem tenha constado na listagem inicial (§ 6º).

Quadro 14 - Resumo legitimação fundiária

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA	
Características:	Requisitos:
Forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato discricionário do Poder Público.	1) não ser concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural; b) não ter sido contemplado com legitimação de posse ou

Não depende de ação judicial como a usucapião. Decorre de um processo administrativo no âmbito do poder executivo.	fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; c) em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, que seja reconhecido pelo Poder Público o interesse público de sua ocupação.
Abrangência:	Competência:
Unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado em área particular ou pública.	Poder Público municipal

Fonte: Elaboração da equipe.

Para as situações em que não seja possível a aquisição da propriedade do imóvel pelo atual ocupante via legitimação fundiária, recomenda-se a emissão de títulos de legitimação de posse, que poderá futuramente ser convertido em título de propriedade.

b. Legitimação de posse

Criada pela Lei nº 11.977/09, a legitimação de posse estabelece que, sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, seja expedido título de legitimação de posse, o qual será convertido automaticamente, ou seja, sem provocação ou prática registral, em título de propriedade após o prazo de cinco anos de seu registro, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal (usucapião constitucional urbana individual).

Após a promulgação da Lei nº 13.465/2017, passou a ser preterida frente à legitimação fundiária, uma vez que fixa prazo para a concessão do título de propriedade. Assim, sua aplicação atende à discricionariedade do poder público e aos casos em que a legitimação fundiária não pode ser implementada (áreas públicas).

A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real. Diante dessa realidade jurídica, a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário (art. 26, §2º, da Lei nº 13.465/2017).

Caso não estejam preenchidos os requisitos para a usucapião constitucional urbana individual, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de outras modalidades de usucapião estabelecidos na

legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, do local de situação do imóvel (art. 26, § 1º, da Lei nº 13.465/2017).

Em alguma medida, a legitimação de posse foi superada pela legitimação fundiária porque essa última não estabelece um decurso de prazo para converter a posse em propriedade, tendo como condição o atendimento aos requisitos mínimos legais.

Quadro 15 - Resumo legitimação de posse

LEGITIMAÇÃO DE POSSE			
Características:	Abrangência:	Competência:	Requisitos:
<p>Reconhecimento da posse é convertida em propriedade após o transcurso de 5 anos da expedição da legitimação de posse, podendo ser o prazo maior dependendo da área;</p> <p>Pode ser transferida por <i>causa mortis</i> ou por ato <i>intervivos</i>;</p> <p>A conversão é automática, ou seja, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral;</p> <p>Não depende de ação judicial como a usucapião. Decorre de um processo administrativo no âmbito do poder executivo.</p>	<p>Unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado em área particular.</p>	<p>Poder Público Municipal: reconhecimento de posse.</p> <p>Registrador: inserir observação no registro da legitimação de posse, indicando que, não havendo alteração, ocorrerá a conversão automática em propriedade após 5 anos.</p>	<p>São requisitos para a usucapião constitucional urbana individual:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados; 2) por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição; 3) utilização para moradia própria ou de sua família; 4) não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. <p>Caso não atendidos: requisitos de outras modalidades de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.</p>

Fonte: Elaboração da equipe.

Alternativamente, não sendo possível a regularização mediante legitimação fundiária ou emissão de títulos de legitimação da posse, é possível o ajuizamento de ações de usucapião. Para tanto, os moradores podem recorrer à assistência gratuita integral da Defensoria Pública do Estado.

c. Usucapião especial de imóvel urbano

O instrumento de usucapião especial de imóvel urbano tem previsão no art. 183 da Constituição Federal de 1988, especificamente no capítulo que trata da política urbana. Esse dispositivo diz que “aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta

metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”.

O Código Civil (Lei nº 10.406/2002) repete a normativa constitucional no art. 1.240, além de tratar de outras espécies de usucapião. O instrumento é tratado também no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) que, por sua vez, aborda a usucapião especial de imóvel urbano enquanto instituto jurídico e político a ser utilizado para seus fins, disciplinando que “o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão” (BRASIL, 2001). Além disso, o art. 10º disciplina a possibilidade de usucapião coletiva de imóvel urbano de núcleos informais, com a condição de existirem sem oposição há mais de 5 anos e os detentores da posse não serem proprietários de outro imóvel urbano ou rural, mesmo que se a área dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor.

No Plano Diretor Participativo de Fortaleza (Lei Complementar nº 62/2009), a usucapião especial de imóvel urbano é tida como instrumento prioritário a ser aplicado em Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 (ZEIS 1 e 2), conforme os arts. 128 e 131, respectivamente. Mais adiante, conforme já mencionado, esse instituto é previsto enquanto instrumento de regularização fundiária (art. 256).

Por fim, a Lei nº 13.465/2017, que disciplina a regularização fundiária urbana (REURB), reconhece, no art. 15, inciso II, a usucapião, incluindo a modalidade de usucapião especial de imóvel urbano como instrumento a ser aplicado no âmbito da regularização fundiária.

Quadro 16 - Resumo usucapião especial urbano

USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO	
Características:	Requisitos:
<ul style="list-style-type: none"> - Forma originária de aquisição de imóvel estabelecida em lei, com intuito de garantir a função social da propriedade. - É necessário ingressar com ação judicial. 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Posse mansa, pacífica e ininterrupta com <i>animus domini</i> por 5 anos; 2) Área urbana de até 250m²; 3) Utilização para moradia própria ou de sua família; 4) Não ser o detentor da posse proprietário de outro imóvel rural ou urbano; 5) Não será conferida a propriedade por usucapião especial urbana mais de uma vez.

Fonte: Elaboração da equipe.

Outra alternativa disponível é a desapropriação por utilidade pública, regulada pelo Decreto-Lei nº 3.365/1941, que pode viabilizar com maior rapidez a disponibilidade do imóvel aos fins pretendidos. No entanto, é necessário ponderar que se trata de opção mais onerosa ao poder público. Recomenda-se que sejam priorizados os procedimentos administrativos em razão da sua maior rapidez.

As posses em áreas públicas de acordo com o cadastro disponibilizado pela SEFIN representam uma porção pequena do território da ZEIS Pici. Entende-se nesse trabalho que os poucos lotes públicos localizados na área em análise não representam situação capaz de alterar o cenário proposto. Para a regularização fundiária de ocupação em imóveis públicos situados nos referidos assentamentos irregulares, recomenda-se a titulação dos moradores por meio de legitimação fundiária ou ainda concessão de posse por meio da CUEM ou da CDRU, instrumentos que são melhor abordados no tópico seguinte.

4.4 Situação B - Conjunto Habitacional Planalto Pici

Diferente dos imóveis localizados em assentamentos do tipo favela, o assentamento do Conjunto Habitacional Planalto Pici é considerado consolidado em fase de regulamentação. A área é de patrimonialidade do município e corresponde a dois lotes, conforme levantamento realizado pela equipe de arquitetura e urbanismo do PIRF (2019), estes ocupados por blocos residenciais. A área total corresponde aproximadamente a 28.432m².

O Conjunto Habitacional, portanto, deverá ser incluído dentro do procedimento de REURB-S, incluindo-se a área na planta de parcelamento. Durante o processo de demarcação urbanística, será feito o levantamento da quantidade de imóveis (apartamentos), detalhando limites, área, localização de cada unidade, suas confrontantes, bem como a identificação dos seus ocupantes, a natureza e o tempo de suas respectivas posses.

Para a titularização a ser registrada em nome dos moradores, é possível a aplicação de diferentes instrumentos. Em seguida vê-se aqueles que devem ser priorizados pelo poder público municipal para regularizar a ocupação dos imóveis do conjunto habitacional Planalto Pici.

O primeiro instrumento indicado para a regularização desses imóveis é a legitimação fundiária, de forma a garantir o título de propriedade aos moradores do conjunto

coletiva, que, diferente da concessão de forma individual, exige a comprovação da condição de baixa renda dos potenciais beneficiários.

Como a ZEIS Pici é formada principalmente por assentamentos precários, constituídos por população de baixa renda, é provável que os ocupantes do conjunto habitacional também cumpram o critério de baixa renda, a ser verificado no processo de demarcação urbanística, de forma que se recomenda a titulação da posse por meio da concessão de CUEM coletiva.

Quanto ao critério de tempo de existência da comunidade, compreendemos ser fato público e notório, dispensando comprovação (notícias de jornais, trabalhos acadêmicos, documentos públicos como o cadastro SEFIN etc. podem comprovar).

Sobre requisito para comprovação das posses individualmente, isso será aferido no tempo certo do projeto de regularização, mediante prova documental, ou na sua ausência, por testemunhas (vizinhos).

Para prova documental, o morador poderá apresentar conta de energia, cadastros de toda sorte feita pelo poder público (SEFIN, Habitafor, bolsa família etc.). O importante é conter nome e data. Esse tempo poderá ser somado com o tempo do seu antecessor no imóvel (antigo morador) para fins de contagem dos cinco anos.

Além da comprovação da posse por um período mínimo de cinco anos, até a data de 22 de dezembro de 2016 e da comprovação de baixa renda dos ocupantes, outros critérios precisam ser observados para a concessão da CUEM coletiva, quais sejam: (i) a utilização dos imóveis públicos para moradia própria ou da família dos ocupantes, (ii) imóveis cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor e (iii) os possuidores não serem proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Antes da edição da Lei nº 13.465 de 2017, a CUEM, de forma coletiva, exigia a indivisibilidade da posse, sendo cabível somente em imóveis onde não fosse possível identificar os terrenos ocupados por possuidores. Além da mudança no marco temporal, a nova lei não exige mais essa indivisibilidade, podendo ser aplicada a imóveis com terrenos já divididos, ainda que a divisão não seja formalizada. Outro aspecto importante de ressaltar é a possibilidade de divisão do imóvel estabelecendo frações ideais diferenciadas a partir de acordo escrito entre os ocupantes. Assim, ao proceder a titulação, o poder público deve observar as frações diferenciadas que ocupam o mesmo imóvel formalmente, para que conste, no título da CUEM coletiva, o acordo por escrito entre os ocupantes com a descrição da fração

ideal correspondente a posse de cada um deles.

Para os casos de imóveis públicos com área inferior a 250m², a titulação da posse para fins residenciais será concedida pela CUEM individual, que segue os mesmos critérios da CUEM coletiva, com exceção do critério de baixa renda dos ocupantes.

Sendo a área de propriedade do município, para a titularização por meio da CUEM, o poder público deverá observar o procedimento previsto na Lei municipal nº 10.639/2017, que regulariza o uso da CUEM e da CDRU em âmbito municipal.

Em síntese, é viável a regularização fundiária do conjunto habitacional Planalto Pici, mediante a realização da demarcação urbanística e, em seguida, a outorga do título possessório por meio da CUEM coletiva e/ou individual.

Quadro 17- Resumo CUEM

Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia (CUEM)			
Características:		Requisitos:	
<ul style="list-style-type: none"> - Gratuidade (vedação de cobrança pelo uso do imóvel); - Perpetuidade (não é possível estipular termo final); - Vinculação (garante um direito ao ocupante); - Unilateralidade (não há contrato bilateral); - Não há licitação (outorga do título). 		<ul style="list-style-type: none"> - Posse ininterrupta e sem oposição por período de no mínimo de cinco anos até a data de 22 de dezembro de 2016. - Utilização para moradia própria ou da família. - Possuidor não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel. 	
Pode abranger:	Competência:	Individual	Coletiva
- Somente imóveis de domínio público.	- Ente proprietário do imóvel (União, Estado, DF ou Município).	- Imóvel com até 250m ² .	<ul style="list-style-type: none"> - Imóveis com mais de 250m² cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250m² por possuidor; - Ocupados por população de baixa renda.

Fonte: Elaboração da equipe.

A CDRU é um instrumento de regularização fundiária mais flexível que a CUEM, podendo ser aplicada a imóveis públicos ou privados, não sendo exigida comprovação de tempo mínimo de posse, de tamanho máximo do imóvel e não ter outra moradia urbana ou rural. É possível ser concedida para diferentes usos, residenciais ou não, além de ter previsão para sua concessão de forma coletiva (art. 4º, §2º do Estatuto da Cidade), conforme já explicitado antes.

Os imóveis do conjunto habitacional também podem ser regularizados por meio da CDRU, conforme previsão expressa no artigo 2º e no inciso I do art.6º da Lei municipal, nº

10.639/2017, que prevê a concessão de CUEM ou CDRU para imóveis decorrentes de conjuntos habitacionais.

De acordo com a lei municipal, a CDRU e a CUEM em imóveis públicos, produzidos sob a modalidade de conjunto habitacional, serão entregues às famílias cadastradas que estejam ocupando o imóvel, objeto do referido benefício habitacional, por período igual ou superior a 1(um) ano, contado da data da entrega do imóvel (artigo 2º).

Ainda observando a legislação municipal, a CDRU poderá ser gratuita observados os seguintes critérios (artigo 8º): i) renda individual ou familiar de até 5 (cinco) salários mínimos mensais; ii) área da ocupação inferior à 250m², área ocupada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição; iii) o ocupante não seja beneficiário de outro programa habitacional público ou privado, não seja proprietário de outro imóvel e comprometa-se a utilizar o imóvel, preponderantemente, com a finalidade no qual foi concedido.

Observa-se, portanto, que, no caso de conjuntos habitacionais, o prazo de ocupação do imóvel é diferenciado para a concessão da CDRU, reduzido há 1 (um) ano contado da data da entrega do imóvel.

No âmbito da legislação federal, ressalta-se que a CDRU poderá ser concedida gratuitamente quando destinada à regularização fundiária de interesse social, ou seja, quando aquela destinada a atender a famílias com renda familiar mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos. Nessa hipótese, a CDRU terá caráter de escritura pública e constituirá título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais (art. 48, I e II da Lei nº 10.257/2010, Estatuto da Cidade).

Quadro 18- Resumo CDRU

Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)	
Características:	CDRU em regularização fundiária de interesse social (REURB-S):
<ul style="list-style-type: none"> - Abrange imóvel de domínio público ou privado; - Pode ser concedida de forma gratuita ou onerosa; - Pode ser estipulada por período determinado ou indeterminado. <p>É título resolúvel (pode ser desfeito);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vincula o uso do imóvel; - Não são exigidos os requisitos de posse, tamanho mínimo de terreno e não ter outra moradia urbana ou rural; - Pode ser concedida de forma coletiva. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gratuita; - Tem caráter de escritura pública; - Aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

CDRU em Imóvel do Município de Fortaleza (Lei nº 10.639/2017)	CDRU em imóvel da União
<p>Tem como requisitos de gratuidade:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renda individual ou familiar de até 5 (cinco) salários mínimos mensais; ii) área da ocupação inferior à 250m²; - Área ocupada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição; - O ocupante não seja beneficiário de outro programa habitacional público ou privado; - Não seja proprietário de outro imóvel; e - Comprometa-se a utilizar o imóvel, preponderantemente, com a finalidade no qual foi concedido. 	<p>Tem como requisito de gratuidade:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Certidão de Autorização de Transferência para fins de Reurb-S (CAT-Reurb-S) emitida pela SPU; - Tem procedimento regulado pela SPU.
	<p>CDRU em terrenos de marinha e acrescidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formalização pelo Ministério da Economia.

Fonte: Elaboração da equipe.

4.5 Situação C - Lotes não identificados em assentamentos

Quadro 19 – Tipologia Lotes não identificados em assentamentos

Caracterização da Área	Estratégia Proposta	Instrumentos jurídicos e urbanísticos
Áreas inseridas nos loteamentos Parque São Cristóvão e Vila Marupiara não ocupadas por assentamentos precários (privados e sem identificação).	Atualização da planta de parcelamento, considerando a ocupação atual do solo historicamente consolidada, conforme Plano Urbanístico; Regularização das posses conforme a singularidade do caso, garantindo a outorga de títulos de propriedade.	Demarcação urbanística; Intervenção do Poder Público em Loteamento irregular ou clandestino nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; Legitimação Fundiária; Legitimação da Posse; Usucapião Especial Urbana; Ação de Adjucação Compulsória.
Área não inserida em loteamentos e não ocupada por assentamento precário adjacente ao assentamento Futuro Melhor.	Atualização da planta de parcelamento, considerando a ocupação atual do solo historicamente consolidada, conforme Plano Urbanístico; Regularização das posses conforme a singularidade do caso, garantindo a outorga de títulos de propriedade.	Demarcação urbanística; Intervenção do Poder Público em Loteamento irregular ou clandestino nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; Legitimação Fundiária; Legitimação da Posse.

Fonte: Elaboração da equipe.

A área analisada é constituída por imóveis no extremo sul e leste da ZEIS Pici inseridos nos loteamentos Parque São Cristóvão e Vila Marupiara e imóveis no extremo norte do território, confinante ao assentamento Futuro Melhor e fora da área loteada, conforme Figura 25 (mapa sobreposição lotes e assentamentos informais). A partir da base cadastral da

SEFIN (2010), nota-se que a área compreende lotes que não foram formalmente parcelados, sendo parte de propriedade privada, cujos titulares não estão identificados, e parte sem informações de titularidade.

No que tange às áreas contidas nos loteamentos Parque São Cristóvão e Marupiara, considerando que se trata de loteamentos clandestinos ou irregulares, faz-se necessária a decretação de irregularidade dos loteamentos com notificação do loteador pelo Município de Fortaleza e comunicação ao Ministério Público (art. 50, Lei nº 13.465/2017), para que aquele promova a regularização e execute as demais providências jurídicas cabíveis, como a transferência da propriedade aos adquirentes.

Caso a notificação não seja atendida, considerando que a matéria é de interesse público, cabe ao poder público municipal proceder a regularização dos loteamentos (art. 40 Lei nº 13.465/2017) e, posteriormente, promover a titulação da posse dos moradores, via de regra, convertendo-a em propriedade, por meio dos instrumentos adequados a cada caso, priorizando aqueles que obtenham resultado mais rápido e menos oneroso.

Após esse momento inicial, indica-se a demarcação urbanística como estratégia de regularização fundiária dessas áreas, visto que constituídas por núcleo urbano informal. Para tanto, no momento de execução desse Plano, devem ser observados os requisitos legais e remetido ao cartório competente o auto de demarcação urbanística instruído com os documentos exigidos pela Lei nº 13.465/2017, já especificados anteriormente. Esse procedimento culmina na averbação do auto de demarcação nas matrículas por ele abrangidas. Caso incida sobre imóveis ainda sem matrícula, previamente à averbação, essa será aberta, refletindo a situação registrada do imóvel.

É importante privilegiar as alternativas que se mostrem mais simples e econômicas, como a tentativa de negociação com o proprietário para a transferência da área ao município para regularização. Tal alternativa pode se mostrar oportuna também para o proprietário, cuja propriedade tornou-se gravosa, haja vista os eventuais ônus envolvidos, como eventuais ações de usucapião, ações de adjudicação judiciais, dificuldade de obter a reintegração da posse e o lançamento anual de impostos prediais não pagos. Nessas circunstâncias, é pertinente a dação em pagamento dos imóveis ao Poder Público, que terá mais facilidade em regularizá-los.

A etapa seguinte é o registro do parcelamento do solo. É imprescindível considerar que se trata de área já ocupada, cujo parcelamento deu-se de forma não oficial e, certamente, diferente do projeto original do proprietário, quando ainda se tratava de uma

gleba. Desse modo, reitera-se a importância de usar como base a planta de parcelamento do solo apresentada no Plano Urbanístico da ZEIS Pici.

Uma vez aprovado o parcelamento ou a modificação/atualização do projeto inicialmente aprovado, deve-se concluir a regularização fundiária promovendo a titulação de posse ou propriedade, conforme o caso concreto. Essa é a situação geral de regularização das áreas dentro de loteamentos citados, que também deve ser aplicada na área situada fora de loteamentos e não ocupadas por assentamentos precários, qual seja extremo norte da poligonal da ZEIS Pici, adjacente ao assentamento Futuro Melhor.

Quanto aos instrumentos jurídicos adequados para garantir a segurança jurídica da moradia, recomenda-se prioritariamente a legitimação fundiária que, por meio de ato do poder público, reconhece a aquisição originária²⁵ do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária integrante de núcleo urbano informal consolidado e objeto de REURB-SE, desde que já existente até 22/12/2006, conforme já explicitado em tópico específico.

Não atendidos requisitos legais para concessão da legitimação fundiária, indica-se a legitimação de posse, instrumento também já explicado em tópico específico. Esse instrumento é cabível somente para regularização de áreas particulares, diferentemente da legitimação fundiária que pode ser utilizada em áreas públicas e particulares. Por meio da legitimação de posse, é conferido título que reconhece a posse de imóvel objeto da REURB, sendo identificados os ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse, e, após o prazo de 5 anos, converte-se em aquisição de direito real de propriedade.

Nas hipóteses em que não for viável a aplicação dos instrumentos já descritos, sugere-se: ação de usucapião, em particular a especial urbana (observar tópico específico). Destaca-se que esse instrumento possui a mesma limitação que a legitimação de posse, ou seja, não é cabível em face de bens públicos.

Cita-se ainda a possibilidade de ajuizamento de outras modalidades de usucapião prevista na legislação, como a ordinária e a extraordinária. A usucapião ordinária é aplicável àqueles que exercem a posse sobre imóvel de forma contínua e incontestável, com justo título e boa-fé, por 10 anos, sendo esse lapso temporal reduzido para 5 anos quando o imóvel é adquirido onerosamente e o possuidor estabelecer moradia ou realizar investimentos de

²⁵ Aquisição originária significa dizer que a pessoa adquiriu a propriedade do bem sem que as características anteriores do proprietário anterior lhe sejam transferidas, ou seja, recebe o bem sem qualquer ônus. Lei nº 13.465/2017, art. 23, § 2º: Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da REURB, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

interesse social e econômico. Já a usucapião extraordinária, aplica-se àquele que exerce, independente de título e boa-fé, a posse de imóvel sem oposição durante 15 anos. Nessa modalidade, a sentença judicial que declara a propriedade servirá para o registro do imóvel no CRI.

Cita-se ainda a possibilidade de ajuizamento de ação adjudicatória compulsória por aqueles que tenham cumprido todas as obrigações pactuadas em compromisso de compra e venda, sem que lhe tenha sido transferida a propriedade do imóvel. Cabe mencionar que esse procedimento deve ocorrer em momento posterior à regularização do loteamento junto ao poder público municipal e ao registro no CRI competente com a abertura de matrículas individualizadas para cada lote.

Outra alternativa disponível é a desapropriação por utilidade pública, regulada pelo Decreto-Lei nº 3.365/1941, que pode viabilizar com maior rapidez a disponibilidade do imóvel aos fins pretendidos. No entanto, é necessário ponderar que não se trata da opção menos onerosa ao poder público. Destaca-se ainda que, apesar de estar previsto no PDPFor como instrumento aplicável, a desapropriação para fins de reforma urbana não se apresenta como alternativa eficiente, em virtude do longo tempo que leva para ser efetuada.

Considerando a morosidade e a onerosidade que podem envolver os quatro últimos instrumentos citados, recomenda-se que esses sejam utilizados de forma secundária, priorizando os procedimentos administrativos.

Os lotes não ocupados por assentamentos configuram a situação de irregularidade mais próxima da cidade formal e, teoricamente, a que seria mais simples para regularizar. Com o registro do parcelamento do solo e a consequente abertura de novas matrículas imobiliárias para cada lote, a segunda fase seria a titulação dos lotes, dando condições para que os moradores que quitaram seus contratos pudessem adquirir os títulos de propriedade dos seus lotes.

4.6 Lotes vazios ou subutilizados

Registra-se a importância de dar aproveitamento compatível com as finalidades da ZEIS aos imóveis vazios, subutilizados ou não utilizados contidos nos arredores da área a ser regularizada. Ao longo dos trabalhos de elaboração do Plano Urbanístico, foram mapeados imóveis que devem ser destinados à construção de novas unidades de HIS e de equipamentos públicos e comunitários e à promoção de espaços livres dentro da área da ZEIS.

O imóvel particular atualmente utilizado como depósito da loja Liliane deve ser desapropriado para que seja feita a destinação prevista no Plano Urbanístico. Os imóveis públicos, um de titularidade do DNOCS e outro de titularidade da CAGECE, devem ser objeto de tratativas entre o município de Fortaleza e os respectivos proprietários com vistas à doação ou à cessão do imóvel ao ente municipal para regularização fundiária de interesse social e a implantação das intervenções previstas.

Indica-se ainda a regulamentação em âmbito municipal de instrumentos inibidores da retenção especulativa do solo urbano, em especial o direito de preempção, o parcelamento, o uso e a edificação compulsórios, o IPTU progressivo no tempo, a instituição de consórcio imobiliário e a arrecadação de bem vago, garantindo um melhor aproveitamento do território da ZEIS no cumprimento de suas finalidades.

4.7 Propostas de medidas e ações

Como síntese das propostas elaboradas ao longo desse capítulo, segue quadro de encaminhamentos:

Quadro 10 – Síntese das medidas e ações para a regularização da ZEIS Pici

Síntese das medidas e ações para regularização da ZEIS Pici				
Ações	Responsáveis	Tempo estimado		
		curto prazo	médio prazo	longo prazo
Pactuação das intervenções com os moradores do território através do Conselho Gestor com ampla participação dos demais moradores;	Município de Fortaleza	X		
Acompanhamento e fiscalização da execução do projeto, sugestão de medidas para o seu aprimoramento e mobilização do conjunto dos moradores da ZEIS Pici para participação no processo de regularização fundiária;	Conselho Gestor da ZEIS Pici			X
Inserção nas Leis orçamentárias de previsão de verbas para a execução do projeto;	Município de Fortaleza	X		
Formalização de acordo de cooperação técnica com o CRI;	Município de Fortaleza	X		
Cadastro dos moradores com levantamento	Empresa contratada ou órgão		X	

de informações sobre o tempo e natureza das posses exercidas, além de identificação direitos reais já titularizados por moradores da área, dentre outras informações;	executor do projeto de regularização fundiária			
Atualização e sistematização dos logradouros da região, com atualização dos nomes das vias e formalização das nomenclaturas utilizadas no território;	Município de Fortaleza	X		
Abertura do processo de REURB-S e seu regular seguimento nos termos da Lei 13.465 de 11 de julho de 2017;	Município de Fortaleza	X		
Notificação dos proprietários identificados, dos confinantes e demais interessados;	Município de Fortaleza		X	
Complementação da pesquisa das matrículas incidentes sobre a área da ZEIS Pici;	Empresa contratada ou órgão executor do projeto de regularização fundiária	X		
Lavratura do auto de demarcação urbanística que deverá ser encaminhado ao CRI competente para averbação após concluídos os procedimentos elencados nos artigos 20 e 21 da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017;	Município de Fortaleza		X	
Criação de estratégia de prevenção e resolução extrajudicial de conflitos, inclusive de forma coletiva, no âmbito da REURB-S, através de convênio com o Tribunal de Justiça e com a Defensoria Pública Geral do Estado do Ceará;	Município de Fortaleza		X	
Contratação de serviços intermediários (topografia, análise ambiental, assessoria jurídica e assessoria técnica em Arquitetura e Urbanismo e Engenharia Civil);	Município de Fortaleza	X		
Regulamentação por lei municipal de instrumentos urbanísticos voltados para coibir a retenção especulativa do solo na área da ZEIS e viabilizar imóveis para HIS (direito de preempção; PEUC; IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento em títulos; transferência do direito de construir);	Município de Fortaleza	X		
Aprovação das normas de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo da ZEIS Pici (Caderno de Normatização Especial elaborado na fase 3 do projeto), reconhecendo os padrões de uso e ocupação do solo atualmente praticados no território;	Município de Fortaleza	X		
Aprovação e registro do projeto de parcelamento do solo da ZEIS Pici	Município de Fortaleza		X	

conforme planta proposta no Produto Plano Urbanístico com abertura de matrículas individualizadas dos lotes;				
Pactuação dos instrumentos de regularização fundiária junto aos moradores e definição dos titulares do direito real a ser adquirido em cada núcleo familiar;	Município de Fortaleza e moradores da ZEIS Pici		X	
Emissão dos títulos de legitimação de posse, conforme o caso;	Município de Fortaleza		X	
Aquisição das áreas particulares destinadas à equipamentos comunitários e construção de novas HIS;	Município de Fortaleza		X	
Implementação das intervenções pactuadas no Plano Urbanístico;	Município de Fortaleza		X	
Comunicação ao Ministério Público Estadual para apuração de eventuais responsabilidades penais dos responsáveis por loteamentos ilegais;	Município de Fortaleza		X	
Acompanhamento e controle da ocupação do solo na ZEIS Pici buscando desestimular a ocorrência de novas ocupações em desconformidade com o regulamentado na Normatização Especial, no Plano Urbanístico e no Plano de Regularização Fundiária.	Município de Fortaleza e Conselho Gestor da ZEIS Pici			X

Fonte: Elaboração da equipe.

5 CONCLUSÃO

A partir da análise dos dados disponíveis e do estudo da legislação aplicável, foi traçado um conjunto ordenado de estratégias aptas a promoverem a regularização fundiária da ZEIS Pici. Deve ser seguido o processo de regularização fundiária de interesse social (REURB-S) na forma da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, por se tratar de núcleo urbano informal ocupado predominantemente por população de baixa renda. Recomenda-se inicialmente a demarcação urbanística dos núcleos urbanos informais existentes na área da ZEIS Pici a fim de responder ao contexto de desconhecimento e falta de informação a respeito dos registros de posse e propriedade do território.

Cumpre ressaltar que a principal irregularidade encontrada na área é a presença de loteamentos irregulares e assentamentos precários. Analisando-se os dados encontrados sobre a patrimonialidade e o domínio dos lotes, buscou-se uma solução jurídica que contemplasse a amplitude de situações de irregulares que podem ser encontradas no processo de regularização.

A proposta de regularização fundiária apresentada tratou de apresentar os instrumentos a serem mais utilizados na ZEIS Pici, quais sejam: demarcação urbanística, legitimação fundiária, legitimação de posse, usucapião especial de imóvel urbano, concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM), autorização de uso, concessão de direito real de uso (CDRU).

Além dos instrumentos jurídicos utilizados para a regularização fundiária da área, indicados a partir das irregularidades jurídicas encontradas, outros instrumentos são aplicáveis a ZEIS Pici e devem ser utilizados para garantir o cumprimento da função social dos imóveis e promover a habitação de interesse social na área. Entre esses outros instrumentos estão: o parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios, o imposto predial territorial urbano progressivo no tempo, a desapropriação para fins da reforma urbana, o consórcio imobiliário, o zoneamento ambiental e a transferência do direito de construir.

Para as situações que envolvem posses irregulares em assentamentos precários do tipo favela situados em área de titularidade privada, recomenda-se a aprovação e o registro de nova planta de parcelamento do solo. Em seguida, devem ser abertas matrículas individualizadas para cada imóvel. A propriedade dos imóveis deve ser adquirida pelos moradores através da legitimação fundiária. Alternativamente, para os casos em que for

possível sua utilização, recomenda-se a emissão de títulos de legitimação de posse e o ingresso com ações de usucapião.

Para regularizar uso de áreas públicas, foram sugeridas a legitimação fundiária, a concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM) nos usos voltados para HIS e, para usos não habitacionais, a concessão de direito real de uso (CDRU) ou mesmo autorização de uso, dependendo da finalidade. Outros instrumentos urbanísticos poderão ser aplicados à ZEIS Pici, com o objetivo de garantir a função social das propriedades e a criação de novas habitações de interesse social, como o parcelamento, a edificação e a utilização compulsórias e o Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo, e a arrecadação de bens públicos.

Para regularizar áreas inseridas em loteamentos irregulares ou clandestinos e não ocupadas por assentamentos precários e área situada fora de loteamentos e não ocupadas por assentamentos precários, assim como a situação descrita acima, faz-se necessário o registro do parcelamento do solo, consoante a planta sugerida no Plano Urbanístico, seguida da abertura de matrícula referente a cada lote. Posteriormente, indica-se os instrumentos jurídicos a serem aplicados conforme o caso concreto, tais como legitimação fundiária, legitimação de posse, usucapião e adjudicação compulsória.

A execução do presente Plano deverá ser acompanhada pelo Conselho Gestor e as decisões a serem tomadas diante do processo de execução devem ser pactuadas com a comunidade, de forma a garantir a proteção e garantia integral do direito à moradia, a função social da propriedade e a gestão democrática da cidade.

Conclui-se que a regularização fundiária plena é importante para a comunidade inserida na ZEIS Pici, tanto para assegurar a propriedade e a posse dos imóveis, como para garantir a permanência da população de baixa renda na área, bem como levar urbanização e melhor infraestrutura para o território que carece de serviços e equipamentos comunitários.

6 REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 24 nov.2019.

BRASIL. Lei nº 10406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Código Civil Brasileiro**, Diário Oficial da União, 11 jan. 2002.

BRASIL. **Lei nº 11888, de 24 de dezembro de 2008**. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005. Diário Oficial da União, 26 dez. 2008.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União.. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 24 nov.2019.

BRASIL. **Lei nº 6766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Diário Oficial da União, 20 dez. 1979.

BRASIL. **Medida Provisória nº 2220, de 4 de setembro de 2001**. Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1º do art. 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano - CNDU e dá outras providências. D.O. ELETRÔNICO, 5 set. 2001.

CARVALHO, Guilherme Carpintero. Entraves históricos na Regularização Fundiária de Interesse Social”. **Anais XVIII ENANPUR**, 2019.

CASIMIRO, Lígia Maria Silva Melo de. **A Política Urbana e o Acesso à Moradia Adequada por meio da Regularização Fundiária**. 2010. 262 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2010.

CORREIA, Arícia Fernandes. **Direito da regularização Fundiária Urbana Plena: teoria, praxis e pesquisa sobre a regularização urbanística e fundiária brasileiras, em especial, da cidade do Rio de Janeiro**. RJ: Editar, 2017.

Cumprida nova etapa para a regularização fundiária na Serra do Navio (AP). Portal IPHAN, 2018. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/ap/noticias/detalhes/4676/cumprida-nova-etapa-para-a-regularizacao-fundiaria-na-serra-do-navio-ap>>. Acesso em: 18 de dezembro de 2019.

FORTALEZA. **Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009**. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza e dá outras providências. Disponível em: <https://legislacao.pgm.fortaleza.ce.gov.br/index.php/Plano_Diretor>. Acesso em: 24 nov.2019.

_____. **Lei ordinária nº 10639, de 6 de novembro de 2017.** Autoriza o Chefe do Poder Executivo a outorgar Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - CUEM e Permissão de Uso de imóveis públicos, construídos ou adquiridos no âmbito da Política Habitacional de Interesse Social de Fortaleza. Diário Oficial do Município, 21 nov. 2017.

_____. Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza - PLHISFor. **Produto III: Diagnóstico Preliminar** - Resumo. Etapa 02: Diagnóstico do Setor Habitacional. Fortaleza: Fundação de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza - Habitafor, 2010.

_____. Relatório das ZEIS - Comitê Técnico Intersetorial e Comunitário das ZEIS. Fortaleza: Instituto de Planejamento de Fortaleza, 2015a. Disponível em: <http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/site/assets/files/publications/fortaleza2040_relatorio-das-zeis_14-10-2016.pdf>; Acesso em: 24 nov. 2019.

GESTÃO DEMOCRÁTICA DAS CIDADES E DE EFETIVAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA Gestão Urbana, v. 6, n. 3, set/dez, p. 323-337, 2014.

GONÇALVES, Norma Lacerda; ZANCHETI, Silvio Mendes. **Conservação urbana e IPHAN**, 2018. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/ap/noticias/detalhes/4676/cumprida-Janeiro>>; Forense, 2018.

MELO, Marcelo Augusto Santana. O DIREITO À MORADIA E O PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. **Revista de Direito Imobiliário** | vol. 69 | p. 9 | Jul / 2010 Doutrinas Essenciais de Direito Registral | vol. 2 | p. 701 | Dez / 2011, p. 10-11).

MODELO paraibano de regularização fundiária é destaque em evento da CNA. disponível em: <https://auniao.pb.gov.br/noticias/caderno_politicas/modelo-paraibano-de-regularizacao-fundiaria-e-destaque-em-evento-da-cna>. Acesso em: 26.02.2020

PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. **Direito administrativo**. 31ª ed. rev. atual e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018.

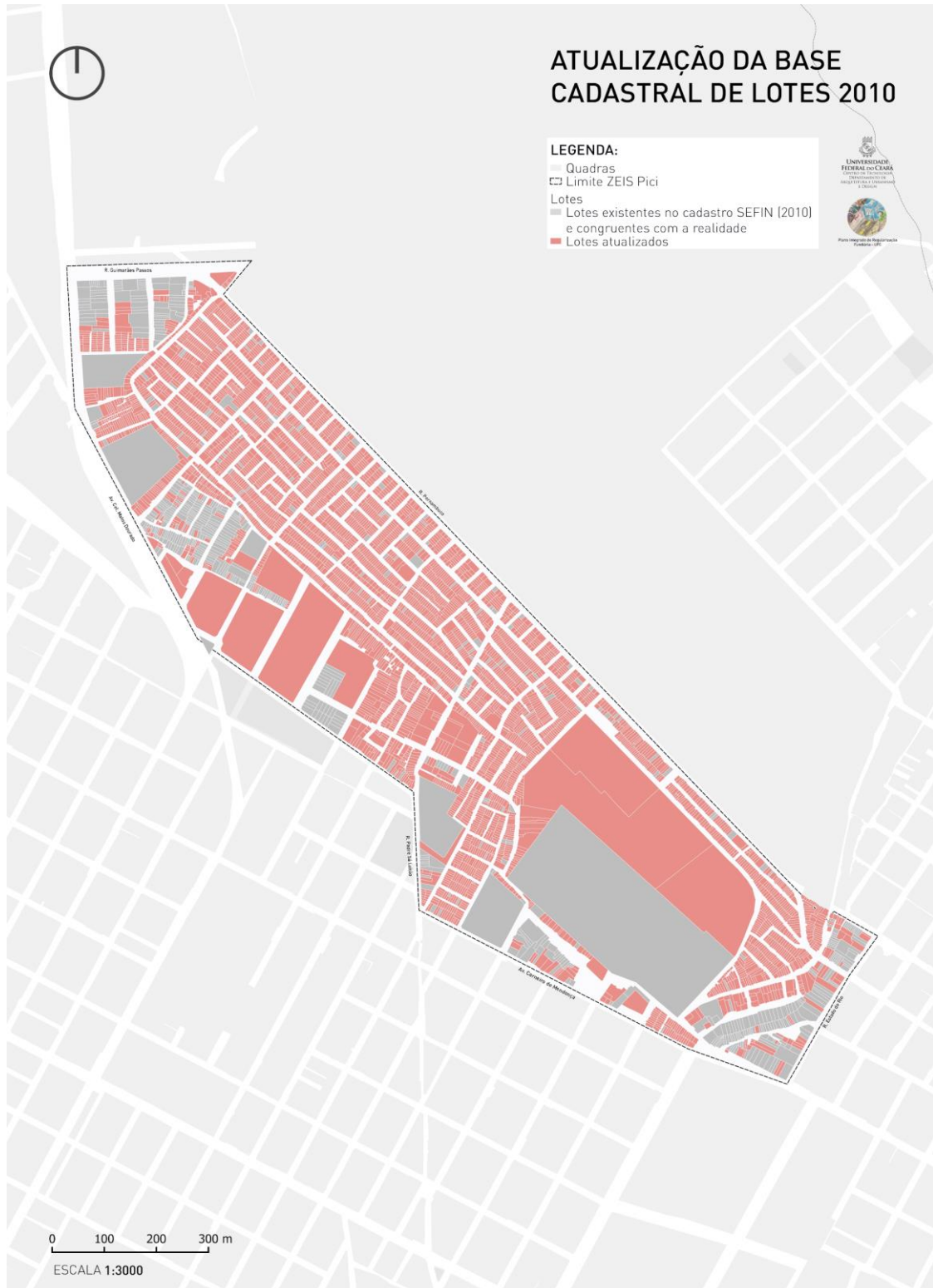
PINTO, Danilo César Souza. Um antropólogo no cartório: o circuito dos documentos. **Campos**, 15(1):37-56, 2014

Plano Integrado de Regularização Fundiária ZEIS Pici, **Caderno 2- Diagnóstico Pici**, 2019. PROPRIEDADE PÚBLICA TOMBADA. Anais do Colóquio Organizações, Desenvolvimento

RAMOS, Michelli Caldas; SILVA, Eymmy Gabrielly; FISCHER, Luly Rodrigues. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL: INSTRUMENTO DE GESTÃO DEMOCRÁTICA DAS CIDADES E DE EFETIVAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE PÚBLICA TOMBADA. **Anais do Colóquio Organizações, Desenvolvimento e Sustentabilidade-CODS**, v. 10, 2019. Disponível em: <<http://revistas.unama.br/index.php/coloquio/article/view/1825>> Acesso em: 18 de dezembro de 2019.

7 ANEXOS

ANEXO 1- Mapa de Atualização da base Cadastral de Lotes.



Mapa Atualização da Base Cadastral de Lotes do Pici

Fonte: Elaboração da equipe de Arquitetura e Urbanismo - PIRF Pici, UFC.



ANEXO 2 – OFÍCIO 2º CRI



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS

Ofício nº 04/2020 DCS - UFC

Fortaleza, 2 de fevereiro de 2020.

Ilm. Sr. Notário do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza

2º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza

Rua Dr. José Lourenço, 870 – Aldeota

CEP: 60115-281 – Fortaleza – CE

Referência a solicitação: 43/2019

Assunto: Solicitação de informações para a elaboração dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das ZEIS Bom Jardim, Pici e Poço da Draga.

Prezado Senhor,

A Universidade Federal do Ceará (UFC), em parceria com o Município de Fortaleza, está desenvolvendo o projeto de elaboração dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) dos bairros do Bom Jardim, Pici e Poço da Draga. Sendo assim, vem muito respeitosamente solicitar o acesso às informações e dados sobre as áreas das denominadas ZEIS, de acordo com lista abaixo:

- Cópia dos registros de imóveis localizados nos lotes indicados na lista em anexo, em arquivo virtual ou impresso, referentes as Zonas Especiais de Interesse Social supracitadas.

Os dados solicitados serão utilizados para a elaboração do Plano de Regularização Fundiária das ZEIS Bom Jardim, Pici e Poço da Draga, qual corresponde à quarta etapa de elaboração dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das referidas ZEIS.

Seguem o presente ofício, em anexo, as listagens referentes a:

- loteamentos, distritos, quadras e lotes das três ZEIS citadas, os quais temos conhecimento de existência;
- nomes das ruas da Zeis Bom Jardim, com intuito de obter informações sobre loteamentos e lotes.



Destaca-se ainda que, em parte do local indicado na Zeis Bom Jardim, não foi identificada a presença de loteamentos e lotes, à vista disso busca-se verificar também a existência de glebas.

Entendendo que o projeto em elaboração (PIRF) é fase de um processo de regularização fundiária Reurb-S, tratando-se de regularização fundiária de interesse social, destinada a habitantes de baixa renda, **solicitamos a isenção de custas e emolumentos cartoriais, conforme disposição expressa no Decreto nº 9.310/2018, artigo 53, §3º, e as disposições da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.**

Encontra-se anexo a este ofício, a listagem dos lotes (contendo informação de loteamento, quadra e lote), referentes às poligonais das ZEIS Bom Jardim, Pici e Poço da Draga.

As informações e arquivos solicitados por meio deste ofício podem ser enviados para os e-mails juridicopirf@gmail.com, preferencialmente, ou entregues por meio físico em CD ou pen-drive, ou ainda cópias impressas. Quaisquer dúvidas, favor entrar em contato pelo e-mail juridicopirf@gmail.com.

Desde já agradecemos a disponibilidade em fornecer os arquivos que serão de fundamental importância para o encaminhamento dos trabalhos.

Atenciosamente,

Irlys Alencar Firmo Barreira

Coordenadora do projeto Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) Bom Jardim, Pici e Poço da Draga.

Lista de anexos com dados para a obtenção dos registros de imóveis localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social Bom Jardim, Pici e Poço da Draga:

ANEXO Nº 1 - RUAS DA ZEIS BOM JARDIM

ANEXO Nº 2 - LOTEAMENTOS LOCALIZADOS NA ZEIS BOM JARDIM

ANEXO Nº 3 - LOTES LOCALIZADOS NA ZEIS BOM JARDIM

ANEXO Nº 4 - LOTES LOCALIZADOS NA ZEIS PICI

ANEXO Nº 5 - LOTES LOCALIZADOS NA ZEIS POÇO DA DRAGA

ANEXO Nº 6 - RUAS LOCALIZADAS NA ZEIS POÇO DA DRAGA



ANEXO 3– OFÍCIO 3º CRI



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS

Ofício nº 06/2020 DCS - UFC

Fortaleza, 2 de fevereiro de 2020

Ilm.. Sr. Notário do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza

3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza

Rua Joaquim Nabuco, nº 2336 – Dionísio Torres

CEP: 60125-121 – Fortaleza – CE

Referência: Ofício nº 1621/2019

Assunto: Solicitação de informações para a elaboração dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das ZEIS Bom Jardim, Pici e Poço da Draga.

Prezado Senhor,

A Universidade Federal do Ceará (UFC), em parceria com o Município de Fortaleza, está desenvolvendo o projeto de elaboração dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) dos bairros do Bom Jardim, Pici e Poço da Draga. Sendo assim, vem muito respeitosamente solicitar novamente o acesso às informações e dados sobre as áreas das denominadas ZEIS, de acordo com lista abaixo:

- Cópia dos registros de imóveis localizados nos loteamentos e nos lotes indicados na lista em anexo, em arquivo virtual ou impresso, referentes as Zonas Especiais de Interesse Social supracitadas.

Os dados solicitados serão utilizados para a produção de Plano de Regularização Fundiária das ZEIS Bom Jardim, Pici e Poço da Draga, qual corresponde à quarta etapa de elaboração dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das referidas ZEIS.

Cabe mencionar que as informações recebidas em decorrência do ofício anterior não responderam a totalidade da demanda necessária. Desse modo, solicita-se novamente os dados referentes às áreas citadas.

Seguem o presente ofício, em anexo, novas listagens referentes a loteamentos, distritos, quadras e lotes das referidas ZEIS, os quais temos conhecimento de existência, e nomes das ruas da Zeis Bom Jardim, com intuito de obter informações sobre loteamentos e lotes. Destaca-se



ainda que, em parte do local indicado, não foram identificada a presença de loteamentos e lotes, à vista disso busca-se verificar também a existência de glebas.

Entendendo que o projeto em elaboração (PIRF) é fase de um processo de regularização fundiária Reurb-S, tratando-se de regularização fundiária de interesse social, destinada a habitantes de baixa renda, **solicitamos a isenção de custas e emolumentos cartoriais, conforme disposição expressa no Decreto nº 9.310/2018, artigo 53, §3º, e as disposições da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.**

As informações e arquivos solicitados por meio deste ofício podem ser enviados, preferencialmente, para o e-mail juridicopirf@gmail.com ou entregues por meio físico em CD ou pen-drive, ou ainda cópias impressas. Quaisquer dúvidas, favor entrar em contato pelo e-mail juridicopirf@gmail.com.

Desde já agradecemos a disponibilidade em fornecer os arquivos que serão de fundamental importância para o encaminhamento dos trabalhos.

Atenciosamente,

Irllys Alencar Firmo Barreira

Coordenadora do projeto Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) Bom Jardim, Pici e Poço da Draga.



ANEXO 4– OFÍCIO 4º CRI



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS

Ofício nº 07/2020 DCS - UFC

Fortaleza, 2 de fevereiro de 2020.

Ilm. Sr. Notário do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza

4º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza

Rua Silva Paulet, 1180 – Aldeota

CEP: 60120-020 – Fortaleza – CE

Assunto: Solicitação de informações para a elaboração dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das ZEIS Bom Jardim, Pici e Poço da Draga.

Prezado Senhor,

A Universidade Federal do Ceará (UFC), em parceria com o Município de Fortaleza, está desenvolvendo o projeto de elaboração dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) dos bairros do Bom Jardim, Pici e Poço da Draga. Sendo assim, vem muito respeitosamente solicitar o acesso às informações e dados sobre as áreas das denominadas ZEIS, de acordo com lista abaixo:

- Cópia dos registros de imóveis localizados nas ruas e nos lotes indicados na lista em anexo, em arquivo virtual ou impresso, referentes as Zonas Especiais de Interesse Social supracitadas.

Os dados solicitados serão utilizados para a produção de Plano de Regularização Fundiária das ZEIS Bom Jardim, Pici e Poço da Draga, qual corresponde à quarta etapa de elaboração dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das referidas ZEIS.

Seguem o presente ofício, em anexo, as listagens referentes a loteamentos, distritos, quadras e lotes das referidas ZEIS, os quais temos conhecimento de existência, e nomes das ruas da Zeis Bom Jardim, com intuito de obter informações sobre loteamentos e lotes. Destaca-se ainda que, em parte do local indicado na ZEIS Bom Jardim, não foi identificada a presença de loteamentos e lotes, à vista disso busca-se verificar também a existência de glebas.

Entendendo que o projeto em elaboração (PIRF) é fase de um processo de regularização fundiária Reurb-S, tratando-se de regularização fundiária de interesse social, destinada a habitantes de baixa renda, **solicitamos a isenção de custas e emolumentos cartoriais,**



conforme disposição expressa no Decreto nº 9.310/2018, artigo 53, §3º, e as disposições da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

Encontra-se anexo a este ofício, a listagem dos lotes (contendo informação de loteamento, quadra e lote), referentes às poligonais das ZEIS Bom Jardim, Pici e Poço da Draga.

As informações e arquivos solicitados por meio deste ofício podem ser enviados, preferencialmente, para o e-mail juridicopirf@gmail.com ou entregues por meio físico em CD ou pen-drive, ou ainda cópias impressas. Quaisquer dúvidas, favor entrar em contato pelo e-mail juridicopirf@gmail.com.

Desde já agradecemos a disponibilidade em fornecer os arquivos que serão de fundamental importância para o encaminhamento dos trabalhos.

Atenciosamente,

Irllys Alencar Firmo Barreira

Coordenadora do projeto Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) Bom Jardim, Pici e Poço da Draga.



ANEXO 5– OFÍCIO 5º CRI

Ofício nº **XX/2019**

Fortaleza, 20 de setembro de 2019.

Ilm.. Sr. Notário do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza
5º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza
Rua Barão de Studart, nº 330 – Meirelles
CEP: 60120-000 – Fortaleza – CE

Assunto: Solicitação de informações para a elaboração dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das ZEIS Bom Jardim, Pici e Poço da Draga.

Prezado Senhor,

A Universidade Federal do Ceará (UFC), em parceria com o Município de Fortaleza, está desenvolvendo o projeto de elaboração dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) dos bairros do Bom Jardim, Pici e Poço da Draga. Sendo assim, vem muito respeitosamente solicitar o acesso às informações e dados sobre as áreas das denominadas ZEIS, de acordo com lista abaixo:

- Cópia dos registros de imóveis localizados nos lotes indicados na lista em anexo, em arquivo virtual ou impresso, referentes as Zonas Especiais de Interesse Social supracitadas.

Os dados solicitados serão utilizados para a produção de Diagnóstico socioeconômico, físico-ambiental, urbanístico e fundiário das ZEIS Bom Jardim, Pici e Poço da Draga, qual corresponde à segunda etapa de elaboração dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das referidas ZEIS.

Entendendo que o projeto em elaboração (PIRF) é fase de um processo de regularização fundiária Reurb-S, tratando-se de regularização fundiária de interesse social, destinada a habitantes de baixa renda, **solicitamos a isenção de custas e emolumentos cartoriais, conforme disposição expressa no Decreto nº 9.310/2018, artigo 53, §3º, e as disposições da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.**

Encontra-se anexo a este ofício, a listagem dos lotes (contendo informação de loteamento, quadra e lote), referentes às poligonais das ZEIS Bom Jardim, Pici e Poço da Draga.

As informações e arquivos solicitados por meio deste ofício podem ser enviados para os e-mails pirf.urbanismo@arquitetura.ufc.br e juridicopirf@gmail.com ou entregues por meio físico em CD ou pen-drive, ou ainda cópias impressas. Quaisquer dúvidas, favor entrar em contato pelo e-mail juridicopirf@gmail.com.



ANEXO 6 – OFÍCIO 6º CRI



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS

Ofício nº 08/2020 DCS - UFC

Fortaleza, 2 de fevereiro de 2020

Ilm.. Sr. Notário do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza

6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza

Av. Desembargador Moreira, nº 1300, Torre Norte, Sala 1002 – Aldeota

CEP: 60191-156 – Fortaleza – CE

Referência: Solicitação nº 1202

Assunto: Solicitação de informações para a elaboração dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das ZEIS Bom Jardim, Pici e Poço da Draga.

Prezado Senhor,

A Universidade Federal do Ceará (UFC), em parceria com o Município de Fortaleza, está desenvolvendo o projeto de elaboração dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) dos bairros do Bom Jardim, Pici e Poço da Draga. Sendo assim, vem muito respeitosamente solicitar novamente o acesso às informações e dados sobre as áreas das denominadas ZEIS, de acordo com lista abaixo:

- Cópia dos registros de imóveis localizados nas ruas e nos lotes indicados na lista em anexo, em arquivo virtual ou impresso, referentes as Zonas Especiais de Interesse Social supracitadas.

Os dados solicitados serão utilizados para a elaboração do Plano de Regularização Fundiária das ZEIS Bom Jardim, Pici e Poço da Draga, qual corresponde à quarta etapa de elaboração dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das referidas ZEIS.

Cabe mencionar que as informações recebidas em decorrência do ofício anterior não responderam a totalidade da demanda necessária. Desse modo, solicita-se novamente os dados detalhados acerca das áreas citadas.

Seguem o presente ofício, em anexo, as listagens referentes a:

- loteamentos, distritos, quadras e lotes das três ZEIS citadas, os quais temos conhecimento de existência;



- nomes das ruas da Zeis Bom Jardim, com intuito de obter informações sobre loteamentos e lotes.

Destaca-se ainda que, em parte do local indicado na Zeis Bom Jardim, não foi identificada a presença de loteamentos e lotes, à vista disso busca-se verificar também a existência de glebas.

Entendendo que o projeto em elaboração (PIRF) é fase de um processo de regularização fundiária Reurb-S, tratando-se de regularização fundiária de interesse social, destinada a habitantes de baixa renda, **solicitamos a isenção de custas e emolumentos cartoriais, conforme disposição expressa no Decreto nº 9.310/2018, artigo 53, §3º, e as disposições da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.**

As informações e arquivos solicitados por meio deste ofício podem ser enviados, preferencialmente, para o e-mail juridicopirf@gmail.com ou entregues por meio físico em CD ou pen-drive, ou ainda cópias impressas. Quaisquer dúvidas, favor entrar em contato pelo e-mail juridicopirf@gmail.com.

Desde já agradecemos a disponibilidade em fornecer os arquivos que serão de fundamental importância para o encaminhamento dos trabalhos.

Atenciosamente,

Irllys Alencar Firmo Barreira

Coordenadora do projeto Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) Bom Jardim, Pici e Poço da Draga.

ANEXO 7 - Tabela de lotes da ZEIS Pici

Fonte: Cadastro de lotes SEFIN para cobrança de IPTU (2010).

id	iq	cartografia	distrito	quadra	lote	inscrição	matrícula	ofício
371	1-1-28-27-365	28_27_365	28	27	365	225252	22629	3
9342	1-1-28-31-117	28_31_117	28	31	117	225295	0	0
11311	1-1-28-4-106	28_4_106	28	4	106	366273	0	0
12212	1-1-28-38-677	28_38_677	28	38	677	318805	12330	3
21021	1-1-36-133-343	36_133_343	36	133	343	224581	0	0
21022	1-1-36-133-359	36_133_359	36	133	359	224582	73864	3
21023	1-1-36-133-459	36_133_459	36	133	459	224583	0	0
21024	1-1-36-133-650	36_133_650	36	133	650	522199	0	0
21025	1-1-36-134-293	36_134_293	36	134	293	224610	0	0
21056	1-1-36-189-794	36_189_794	36	189	794	389411	0	0
21065	1-1-37-28-112	37_28_112	37	28	112	199525	0	0
23906	1-1-28-27-123	28_27_123	28	27	123	225240	22629	3
23910	1-1-28-40-92	28_40_92	28	40	92	225680	0	0
24110	1-1-28-4-63	28_4_63	28	4	63	414261	0	0
25231	1-1-36-134-10	36_134_10	36	134	10	224601	0	0
25234	1-1-36-134-17	36_134_17	36	134	17	224603	0	0
25235	1-1-36-134-303	36_134_303	36	134	303	224612	0	0
25240	1-1-36-134-20	36_134_20	36	134	20	224604	0	0
25254	1-1-36-134-317	36_134_317	36	134	317	224615	0	0
25265	1-1-36-134-307	36_134_307	36	134	307	224613	0	0
25301	1-1-36-134-322	36_134_322	36	134	322	224616	0	0
25304	1-1-36-134-343	36_134_343	36	134	343	224618	0	0
25323	1-1-36-134-383	36_134_383	36	134	383	224623	0	0

25325	1-1-36-134-399	36_134_399	36	134	399	224625	0	0
25326	1-1-36-134-409	36_134_409	36	134	409	224626	0	0
25327	1-1-36-134-414	36_134_414	36	134	414	224627	0	0
25328	1-1-36-134-450	36_134_450	36	134	450	224629	0	0
25329	1-1-36-134-456	36_134_456	36	134	456	463054	0	0
25332	1-1-36-134-692	36_134_692	36	134	692	224632	0	0
25333	1-1-36-134-703	36_134_703	36	134	703	224633	0	0
25336	1-1-36-134-764	36_134_764	36	134	764	224638	0	0
25339	1-1-36-134-792	36_134_792	36	134	792	224639	0	0
25341	1-1-36-134-870	36_134_870	36	134	870	224653	0	0
25343	1-1-36-134-889	36_134_889	36	134	889	224658	70042	3
25346	1-1-36-134-899	36_134_899	36	134	899	224659	0	0
25347	1-1-36-134-911	36_134_911	36	134	911	349308	0	0
25351	1-1-36-134-935	36_134_935	36	134	935	224665	0	0
25356	1-1-36-136-95	36_136_95	36	136	95	224706	0	0
25358	1-1-36-136-359	36_136_359	36	136	359	224698	0	0
25962	1-1-37-28-41	37_28_41	37	28	41	199513	0	0
25963	1-1-37-28-53	37_28_53	37	28	53	199516	0	0
25968	1-1-37-28-130	37_28_130	37	28	130	199538	0	0
25969	1-1-37-28-144	37_28_144	37	28	144	199543	0	0
25970	1-1-37-28-243	37_28_243	37	28	243	199559	6276	3
27625	1-1-36-134-825	36_134_825	36	134	825	224649	0	0
27627	1-1-36-134-1030	36_134_1030	36	134	1030	224675	0	0
27628	1-1-36-134-1043	36_134_1043	36	134	1043	224678	0	0
27667	1-1-37-28-179	37_28_179	37	28	179	199547	0	0
27770	1-1-36-134-1059	36_134_1059	36	134	1059	224681	0	0

27927	1-1-36-134-298	36_134_298	36	134	298	224611	0	0
27990	1-1-37-28-120	37_28_120	37	28	120	199536	0	0
27991	1-1-37-28-134	37_28_134	37	28	134	199539	0	0
28014	1-1-36-134-391	36_134_391	36	134	391	224624	0	0
28028	1-1-37-28-208	37_28_208	37	28	208	199554	0	0
28029	1-1-37-28-124	37_28_124	37	28	124	199537	0	0
28098	1-1-36-134-819	36_134_819	36	134	819	224647	0	0
28099	1-1-36-134-859	36_134_859	36	134	859	224651	0	0
28164	1-1-36-134-816	36_134_816	36	134	816	224646	0	0
28245	1-1-36-134-360	36_134_360	36	134	360	224620	0	0
28246	1-1-36-134-1039	36_134_1039	36	134	1039	224677	0	0
28249	1-1-36-134-1122	36_134_1122	36	134	1122	224695	0	0
28409	1-1-37-28-93	37_28_93	37	28	93	199520	0	0
28503	1-1-37-28-103	37_28_103	37	28	103	199522	0	0
28531	1-1-37-28-176	37_28_176	37	28	176	199546	0	0
28572	1-1-36-134-822	36_134_822	36	134	822	224648	0	0
28644	1-1-37-28-173	37_28_173	37	28	173	199545	0	0
28678	1-1-36-134-366	36_134_366	36	134	366	224621	0	0
28679	1-1-36-134-927	36_134_927	36	134	927	224664	0	0
28737	1-1-36-134-453	36_134_453	36	134	453	463056	0	0
29194	1-1-28-36-90	28_36_90	28	36	90	225527	0	0
29249	1-1-37-28-181	37_28_181	37	28	181	199548	0	0
29271	1-1-36-134-1062	36_134_1062	36	134	1062	224682	0	0
29351	1-1-36-134-1116	36_134_1116	36	134	1116	224694	0	0
29379	1-1-36-134-462	36_134_462	36	134	462	463057	0	0
39022	1-1-28-153-285	28_153_285	28	153	285	681129	0	0

39023	1-1-28-202-211	28_202_211	28	202	211	597958	0	0
46309	1-1-28-4-85	28_4_85	28	4	85	445670	0	0
48224	1-1-36-133-585	36_133_585	36	133	585	224596	0	0
54248	1-1-28-28-98	28_28_98	28	28	98	225254	22215	3
54486	1-1-36-134-38	36_134_38	36	134	38	224605	0	0
56685	1-1-28-4-28	28_4_28	28	4	28	721901	0	0
58202	1-1-28-4-81	28_4_81	28	4	81	445671	51512	3
63710	1-1-36-134-190	36_134_190	36	134	190	224609	0	0
63824	1-1-36-134-754	36_134_754	36	134	754	224635	0	0
63829	1-1-36-134-334	36_134_334	36	134	334	224617	0	0
63830	1-1-36-134-374	36_134_374	36	134	374	224622	0	0
63842	1-1-36-134-683	36_134_683	36	134	683	224631	0	0
63996	1-1-36-134-878	36_134_878	36	134	878	224655	0	0
64025	1-1-36-134-946	36_134_946	36	134	946	403516	23622	3
64040	1-1-36-136-24	36_136_24	36	136	24	224700	69366	3
72930	1-1-28-39-266	28_39_266	28	39	266	225667	0	0
72993	1-1-28-3-595	28_3_595	28	3	595	224843	0	0
73016	1-1-28-25-258	28_25_258	28	25	258	610645	0	0
73018	1-1-28-29-280	28_29_280	28	29	280	225291	14175	3
73020	1-1-28-30-212	28_30_212	28	30	212	225292	0	0
73024	1-1-28-39-136	28_39_136	28	39	136	324827	0	0
73025	1-1-28-33-260	28_33_260	28	33	260	225404	0	0
73028	1-1-28-33-345	28_33_345	28	33	345	225421	17962	3
73029	1-1-28-34-156	28_34_156	28	34	156	225453	0	0
73030	1-1-28-34-172	28_34_172	28	34	172	225455	0	0
73032	1-1-28-34-178	28_34_178	28	34	178	225456	0	0

73033	1-1-28-35-67	28_35_67	28	35	67	225477	0	0
73037	1-1-28-39-91	28_39_91	28	39	91	601214	0	0
73099	1-1-28-189-380	28_189_380	28	189	380	457797	0	0
73668	1-1-36-134-155	36_134_155	36	134	155	224606	0	0
83593	1-1-28-158-99	28_158_99	28	158	99	602064	0	0
83859	1-1-28-25-244	28_25_244	28	25	244	390980	0	0
83860	1-1-28-33-242	28_33_242	28	33	242	225400	0	0
83861	1-1-28-39-74	28_39_74	28	39	74	225657	0	0
83911	1-1-28-98-104	28_98_104	28	98	104	612130	0	0
83912	1-1-28-156-93	28_156_93	28	156	93	601134	0	0
88588	1-1-36-134-459	36_134_459	36	134	459	463055	0	0
88718	1-1-36-133-250	36_133_250	36	133	250	520508	0	0
88719	1-1-36-134-352	36_134_352	36	134	352	224619	0	0
88720	1-1-36-134-417	36_134_417	36	134	417	224628	0	0
88721	1-1-36-134-775	36_134_775	36	134	775	474661	0	0
88722	1-1-36-134-797	36_134_797	36	134	797	224640	0	0
88723	1-1-36-134-800	36_134_800	36	134	800	224641	0	0
88724	1-1-36-134-804	36_134_804	36	134	804	224642	0	0
88725	1-1-36-134-810	36_134_810	36	134	810	224644	0	0
88726	1-1-36-134-813	36_134_813	36	134	813	224645	0	0
88727	1-1-36-134-990	36_134_990	36	134	990	224667	0	0
88728	1-1-36-134-1103	36_134_1103	36	134	1103	224691	0	0
88729	1-1-36-134-1108	36_134_1108	36	134	1108	224692	0	0
88730	1-1-36-134-1113	36_134_1113	36	134	1113	224693	0	0
88731	1-1-36-134-1129	36_134_1129	36	134	1129	224696	0	0
88955	1-1-37-28-189	37_28_189	37	28	189	199550	0	0

88972	1-1-37-28-30	37_28_30	37	28	30	199509	0	0
88973	1-1-37-28-33	37_28_33	37	28	33	199510	0	0
88974	1-1-37-28-35	37_28_35	37	28	35	199511	0	0
88975	1-1-37-28-38	37_28_38	37	28	38	199512	0	0
99678	1-1-28-199-5	28_199_5	28	199	5	677160	0	0
99679	1-1-28-199-85	28_199_85	28	199	85	656265	0	0
100424	1-1-37-28-111	37_28_111	37	28	111	199527	0	0
100426	1-1-37-28-252	37_28_252	37	28	252	199561	0	0
100427	1-1-37-28-269	37_28_269	37	28	269	199573	0	0
102181	1-1-28-27-339	28_27_339	28	27	339	225250	22214	3
104416	1-1-28-4-77	28_4_77	28	4	77	445672	51206	3
116928	1-1-28-27-299	28_27_299	28	27	299	225247	21966	3
116932	1-1-28-4-231	28_4_231	28	4	231	224856	35839	3
123454	1-1-28-4-89	28_4_89	28	4	89	445669	0	0
128085	1-1-28-27-190	28_27_190	28	27	190	225245	21966	3
130226	1-1-28-4-73	28_4_73	28	4	73	445673	0	0
133732	1-1-28-31-111	28_31_111	28	31	111	225293	0	0
133737	1-1-28-27-136	28_27_136	28	27	136	225241	22214	3
139671	1-1-28-27-109	28_27_109	28	27	109	225239	22629	3
140987	1-1-28-4-46	28_4_46	28	4	46	529836	0	0
145600	1-1-28-24-324	28_24_324	28	24	324	225230	0	0
145601	1-1-28-29-8	28_29_8	28	29	8	225262	0	0
145602	1-1-28-29-70	28_29_70	28	29	70	225277	0	0
145603	1-1-28-29-137	28_29_137	28	29	137	225289	0	0
145604	1-1-28-32-30	28_32_30	28	32	30	225301	0	0
145605	1-1-28-32-229	28_32_229	28	32	229	225340	0	0

145606	1-1-28-32-305	28_32_305	28	32	305	225356	0	0
145607	1-1-28-33-50	28_33_50	28	33	50	225369	0	0
145608	1-1-28-33-138	28_33_138	28	33	138	225383	0	0
145609	1-1-28-33-150	28_33_150	28	33	150	225386	0	0
145611	1-1-28-33-183	28_33_183	28	33	183	225392	0	0
145612	1-1-28-34-44	28_34_44	28	34	44	225434	0	0
145613	1-1-28-24-97	28_24_97	28	24	97	390994	0	0
145614	1-1-28-35-9	28_35_9	28	35	9	225467	0	0
145615	1-1-28-35-178	28_35_178	28	35	178	225495	0	0
145616	1-1-28-36-145	28_36_145	28	36	145	225535	0	0
145617	1-1-28-36-204	28_36_204	28	36	204	225545	0	0
145618	1-1-28-24-55	28_24_55	28	24	55	390992	0	0
145619	1-1-28-24-350	28_24_350	28	24	350	225232	0	0
145620	1-1-28-29-14	28_29_14	28	29	14	225264	0	0
145621	1-1-28-32-102	28_32_102	28	32	102	225320	0	0
145622	1-1-28-32-210	28_32_210	28	32	210	225335	0	0
145623	1-1-28-32-69	28_32_69	28	32	69	225314	0	0
145624	1-1-28-32-213	28_32_213	28	32	213	225336	0	0
145625	1-1-28-32-318	28_32_318	28	32	318	225359	0	0
145626	1-1-28-33-115	28_33_115	28	33	115	225378	0	0
145627	1-1-28-33-193	28_33_193	28	33	193	225393	0	0
145628	1-1-28-29-5	28_29_5	28	29	5	225261	0	0
145629	1-1-28-35-24	28_35_24	28	35	24	225471	0	0
145630	1-1-28-35-35	28_35_35	28	35	35	225473	0	0
145631	1-1-28-35-76	28_35_76	28	35	76	225478	0	0
145632	1-1-28-35-146	28_35_146	28	35	146	225490	0	0

145633	1-1-28-35-187	28_35_187	28	35	187	225497	0	0
145634	1-1-28-34-74	28_34_74	28	34	74	225437	0	0
145635	1-1-28-36-241	28_36_241	28	36	241	225554	0	0
145636	1-1-28-24-338	28_24_338	28	24	338	225231	0	0
145637	1-1-28-29-40	28_29_40	28	29	40	225270	0	0
145638	1-1-28-29-57	28_29_57	28	29	57	225272	0	0
145639	1-1-28-29-80	28_29_80	28	29	80	225279	0	0
145640	1-1-28-32-154	28_32_154	28	32	154	225326	0	0
145641	1-1-28-32-127	28_32_127	28	32	127	225327	0	0
145642	1-1-28-32-191	28_32_191	28	32	191	225331	0	0
145643	1-1-28-32-260	28_32_260	28	32	260	225349	0	0
145644	1-1-28-32-300	28_32_300	28	32	300	225355	0	0
145645	1-1-28-34-38	28_34_38	28	34	38	225433	0	0
145646	1-1-28-34-65	28_34_65	28	34	65	225435	0	0
145648	1-1-28-34-91	28_34_91	28	34	91	225441	0	0
145649	1-1-28-34-127	28_34_127	28	34	127	225446	0	0
145650	1-1-28-34-192	28_34_192	28	34	192	225458	0	0
145651	1-1-28-35-29	28_35_29	28	35	29	225472	0	0
145652	1-1-28-35-204	28_35_204	28	35	204	225502	0	0
145653	1-1-28-36-46	28_36_46	28	36	46	225516	0	0
145654	1-1-28-36-95	28_36_95	28	36	95	225528	0	0
145655	1-1-28-36-167	28_36_167	28	36	167	225537	0	0
145657	1-1-28-36-223	28_36_223	28	36	223	225549	0	0
145658	1-1-28-36-275	28_36_275	28	36	275	225559	0	0
145659	1-1-28-34-243	28_34_243	28	34	243	225993	0	0
145660	1-1-28-24-285	28_24_285	28	24	285	225227	0	0

145661	1-1-28-24-381	28_24_381	28	24	381	571123	21986	3
145662	1-1-28-20-31	28_20_31	28	20	31	225005	0	0
145663	1-1-28-29-26	28_29_26	28	29	26	225267	0	0
145664	1-1-28-32-200	28_32_200	28	32	200	225333	0	0
145665	1-1-28-33-20	28_33_20	28	33	20	225362	0	0
145666	1-1-28-33-213	28_33_213	28	33	213	225397	0	0
145667	1-1-28-33-404	28_33_404	28	33	404	225427	0	0
145668	1-1-28-34-30	28_34_30	28	34	30	225431	0	0
145669	1-1-28-35-61	28_35_61	28	35	61	225476	0	0
145670	1-1-28-35-169	28_35_169	28	35	169	225493	0	0
145671	1-1-28-35-195	28_35_195	28	35	195	225499	0	0
145672	1-1-28-25-224	28_25_224	28	25	224	390977	0	0
145673	1-1-28-24-45	28_24_45	28	24	45	390990	0	0
145674	1-1-28-24-91	28_24_91	28	24	91	390993	30168	3
145675	1-1-28-24-162	28_24_162	28	24	162	225224	0	0
145676	1-1-28-29-30	28_29_30	28	29	30	225268	0	0
145677	1-1-28-32-90	28_32_90	28	32	90	225317	0	0
145678	1-1-28-32-107	28_32_107	28	32	107	225321	0	0
145679	1-1-28-32-234	28_32_234	28	32	234	225341	0	0
145680	1-1-28-32-258	28_32_258	28	32	258	225348	0	0
145681	1-1-28-33-60	28_33_60	28	33	60	225371	0	0
145682	1-1-28-33-142	28_33_142	28	33	142	225384	0	0
145683	1-1-28-34-80	28_34_80	28	34	80	225438	0	0
145684	1-1-28-34-138	28_34_138	28	34	138	225448	0	0
145685	1-1-28-20-8	28_20_8	28	20	8	224999	0	0
145686	1-1-28-36-184	28_36_184	28	36	184	225541	0	0

145687	1-1-28-34-235	28_34_235	28	34	235	225991	0	0
145688	1-1-28-25-33	28_25_33	28	25	33	390981	0	0
145689	1-1-28-32-221	28_32_221	28	32	221	225338	0	0
145690	1-1-28-33-38	28_33_38	28	33	38	225366	0	0
145691	1-1-28-33-42	28_33_42	28	33	42	225367	0	0
145692	1-1-28-33-175	28_33_175	28	33	175	225391	0	0
145693	1-1-28-34-153	28_34_153	28	34	153	225452	0	0
145694	1-1-28-35-50	28_35_50	28	35	50	225475	0	0
145695	1-1-28-35-150	28_35_150	28	35	150	225491	0	0
145696	1-1-28-36-43	28_36_43	28	36	43	225515	0	0
145697	1-1-28-36-67	28_36_67	28	36	67	225522	0	0
145698	1-1-28-36-72	28_36_72	28	36	72	225523	0	0
145699	1-1-28-36-136	28_36_136	28	36	136	225533	0	0
145700	1-1-28-36-181	28_36_181	28	36	181	225540	0	0
145701	1-1-28-36-188	28_36_188	28	36	188	225542	0	0
145702	1-1-28-29-11	28_29_11	28	29	11	225263	0	0
145703	1-1-28-29-43	28_29_43	28	29	43	225271	0	0
145704	1-1-28-32-58	28_32_58	28	32	58	225312	0	0
145705	1-1-28-32-242	28_32_242	28	32	242	225343	0	0
145706	1-1-28-33-118	28_33_118	28	33	118	225379	0	0
145707	1-1-28-33-397	28_33_397	28	33	397	225426	0	0
145708	1-1-28-34-70	28_34_70	28	34	70	225436	0	0
145709	1-1-28-34-26	28_34_26	28	34	26	225430	0	0
145710	1-1-28-34-83	28_34_83	28	34	83	225439	0	0
145711	1-1-28-34-207	28_34_207	28	34	207	225461	0	0
145712	1-1-28-34-217	28_34_217	28	34	217	225463	0	0

145713	1-1-28-34-226	28_34_226	28	34	226	225465	0	0
145714	1-1-28-35-12	28_35_12	28	35	12	225468	0	0
145715	1-1-28-36-235	28_36_235	28	36	235	225552	0	0
145716	1-1-28-179-64	28_179_64	28	179	64	580864	0	0
145717	1-1-28-24-149	28_24_149	28	24	149	225223	0	0
145718	1-1-28-29-18	28_29_18	28	29	18	225265	0	0
145719	1-1-28-32-113	28_32_113	28	32	113	225322	0	0
145721	1-1-28-32-270	28_32_270	28	32	270	225352	0	0
145722	1-1-28-33-161	28_33_161	28	33	161	225388	0	0
145723	1-1-28-34-15	28_34_15	28	34	15	225428	0	0
145724	1-1-28-34-20	28_34_20	28	34	20	225429	0	0
145725	1-1-28-35-156	28_35_156	28	35	156	225492	0	0
145726	1-1-28-32-263	28_32_263	28	32	263	225350	0	0
145727	1-1-28-24-50	28_24_50	28	24	50	390991	30027	3
145728	1-1-28-25-158	28_25_158	28	25	158	390972	0	0
145729	1-1-28-32-308	28_32_308	28	32	308	225357	0	0
145730	1-1-28-20-63	28_20_63	28	20	63	225012	0	0
145731	1-1-28-29-52	28_29_52	28	29	52	225273	0	0
145733	1-1-28-35-139	28_35_139	28	35	139	225489	0	0
145734	1-1-28-29-110	28_29_110	28	29	110	225284	0	0
145735	1-1-28-29-113	28_29_113	28	29	113	225285	0	0
145736	1-1-28-32-330	28_32_330	28	32	330	225299	0	0
145737	1-1-28-32-25	28_32_25	28	32	25	225300	0	0
145738	1-1-28-32-35	28_32_35	28	32	35	225302	0	0
145739	1-1-28-32-121	28_32_121	28	32	121	225324	0	0
145740	1-1-28-32-182	28_32_182	28	32	182	225330	0	0

145741	1-1-28-32-255	28_32_255	28	32	255	225346	0	0
145742	1-1-28-32-217	28_32_217	28	32	217	225337	0	0
145743	1-1-28-33-110	28_33_110	28	33	110	225377	0	0
145744	1-1-28-33-198	28_33_198	28	33	198	225394	0	0
145745	1-1-28-34-200	28_34_200	28	34	200	225459	0	0
145746	1-1-28-35-82	28_35_82	28	35	82	225480	0	0
145747	1-1-28-35-198	28_35_198	28	35	198	225500	0	0
145748	1-1-28-36-228	28_36_228	28	36	228	225550	0	0
145749	1-1-28-36-238	28_36_238	28	36	238	225553	0	0
145750	1-1-28-29-65	28_29_65	28	29	65	225276	0	0
145751	1-1-28-29-119	28_29_119	28	29	119	225287	0	0
145752	1-1-28-32-63	28_32_63	28	32	63	225313	0	0
145753	1-1-28-32-252	28_32_252	28	32	252	225345	0	0
145754	1-1-28-32-313	28_32_313	28	32	313	225358	0	0
145755	1-1-28-33-29	28_33_29	28	33	29	225364	0	0
145756	1-1-28-33-46	28_33_46	28	33	46	225368	0	0
145757	1-1-28-33-101	28_33_101	28	33	101	225375	0	0
145758	1-1-28-33-364	28_33_364	28	33	364	225422	0	0
145759	1-1-28-32-295	28_32_295	28	32	295	225354	0	0
145760	1-1-28-33-378	28_33_378	28	33	378	225424	9728	3
145761	1-1-28-35-16	28_35_16	28	35	16	225469	0	0
145762	1-1-28-35-89	28_35_89	28	35	89	225482	0	0
145763	1-1-28-35-208	28_35_208	28	35	208	225503	0	0
145764	1-1-28-36-28	28_36_28	28	36	28	225512	0	0
145765	1-1-28-36-86	28_36_86	28	36	86	225525	0	0
145766	1-1-28-36-209	28_36_209	28	36	209	225546	0	0

145767	1-1-28-36-214	28_36_214	28	36	214	225547	0	0
145768	1-1-28-25-230	28_25_230	28	25	230	390978	30165	3
145769	1-1-28-24-312	28_24_312	28	24	312	225229	0	0
145770	1-1-28-29-22	28_29_22	28	29	22	225266	0	0
145772	1-1-28-29-128	28_29_128	28	29	128	225288	0	0
145773	1-1-28-32-117	28_32_117	28	32	117	225323	0	0
145774	1-1-28-32-248	28_32_248	28	32	248	225344	0	0
145775	1-1-28-33-65	28_33_65	28	33	65	225372	0	0
145776	1-1-28-33-32	28_33_32	28	33	32	225365	0	0
145777	1-1-28-33-70	28_33_70	28	33	70	225373	0	0
145778	1-1-28-33-207	28_33_207	28	33	207	225396	0	0
145779	1-1-28-33-246	28_33_246	28	33	246	225401	0	0
145780	1-1-28-34-97	28_34_97	28	34	97	225442	0	0
145782	1-1-28-34-103	28_34_103	28	34	103	225443	0	0
145783	1-1-28-34-107	28_34_107	28	34	107	225444	0	0
145784	1-1-28-34-132	28_34_132	28	34	132	225447	0	0
145785	1-1-28-34-213	28_34_213	28	34	213	225462	0	0
145786	1-1-28-35-20	28_35_20	28	35	20	225470	0	0
145787	1-1-28-35-97	28_35_97	28	35	97	225483	0	0
145788	1-1-28-35-192	28_35_192	28	35	192	225498	0	0
145789	1-1-28-36-121	28_36_121	28	36	121	225532	0	0
145790	1-1-28-36-138	28_36_138	28	36	138	225534	0	0
145791	1-1-28-34-238	28_34_238	28	34	238	225992	0	0
145792	1-1-28-35-226	28_35_226	28	35	226	225507	0	0
145793	1-1-28-32-93	28_32_93	28	32	93	225318	0	0
145795	1-1-28-33-97	28_33_97	28	33	97	225374	0	0

145796	1-1-28-33-147	28_33_147	28	33	147	225385	0	0
145797	1-1-28-34-111	28_34_111	28	34	111	225445	0	0
145798	1-1-28-34-204	28_34_204	28	34	204	225460	0	0
145799	1-1-28-35-173	28_35_173	28	35	173	225494	0	0
145800	1-1-28-35-183	28_35_183	28	35	183	225496	0	0
145801	1-1-28-35-221	28_35_221	28	35	221	225506	0	0
145802	1-1-28-36-10	28_36_10	28	36	10	225510	0	0
145803	1-1-28-36-231	28_36_231	28	36	231	225551	0	0
145804	1-1-28-29-36	28_29_36	28	29	36	225269	0	0
145805	1-1-28-29-60	28_29_60	28	29	60	225275	0	0
145806	1-1-28-29-74	28_29_74	28	29	74	225278	0	0
145807	1-1-28-36-88	28_36_88	28	36	88	225526	0	0
145808	1-1-28-32-38	28_32_38	28	32	38	225303	0	0
145809	1-1-28-32-195	28_32_195	28	32	195	225332	0	0
145810	1-1-28-32-204	28_32_204	28	32	204	225334	0	0
145811	1-1-28-32-225	28_32_225	28	32	225	225339	0	0
145812	1-1-28-33-237	28_33_237	28	33	237	225399	0	0
145813	1-1-28-33-256	28_33_256	28	33	256	225403	0	0
145814	1-1-28-34-150	28_34_150	28	34	150	225451	0	0
145815	1-1-28-36-63	28_36_63	28	36	63	225521	0	0
145816	1-1-28-36-102	28_36_102	28	36	102	225529	0	0
145817	1-1-28-36-193	28_36_193	28	36	193	225543	0	0
145818	1-1-28-37-152	28_37_152	28	37	152	225601	32425	3
145819	1-1-28-29-87	28_29_87	28	29	87	225281	0	0
145820	1-1-28-29-91	28_29_91	28	29	91	225282	0	0
145821	1-1-28-36-35	28_36_35	28	36	35	225513	0	0

145822	1-1-28-29-165	28_29_165	28	29	165	225290	0	0
145823	1-1-28-32-171	28_32_171	28	32	171	225329	0	0
145825	1-1-28-24-121	28_24_121	28	24	121	390997	0	0
145826	1-1-28-32-323	28_32_323	28	32	323	225360	0	0
145827	1-1-28-35-116	28_35_116	28	35	116	225487	0	0
145828	1-1-28-33-55	28_33_55	28	33	55	225370	0	0
145830	1-1-28-33-130	28_33_130	28	33	130	225381	0	0
145831	1-1-28-33-155	28_33_155	28	33	155	225387	0	0
145832	1-1-28-33-393	28_33_393	28	33	393	225425	0	0
145833	1-1-28-34-34	28_34_34	28	34	34	225432	0	0
145834	1-1-28-34-88	28_34_88	28	34	88	225440	0	0
145835	1-1-28-34-146	28_34_146	28	34	146	225450	0	0
145836	1-1-28-35-102	28_35_102	28	35	102	225484	0	0
145837	1-1-28-34-230	28_34_230	28	34	230	225466	0	0
145838	1-1-28-36-54	28_36_54	28	36	54	225518	0	0
145839	1-1-28-35-108	28_35_108	28	35	108	225485	0	0
145840	1-1-28-36-81	28_36_81	28	36	81	225524	0	0
145841	1-1-28-25-165	28_25_165	28	25	165	390973	29054	3
145842	1-1-28-20-43	28_20_43	28	20	43	225008	0	0
145843	1-1-28-35-230	28_35_230	28	35	230	225508	0	0
145844	1-1-28-29-84	28_29_84	28	29	84	225280	0	0
145845	1-1-28-32-79	28_32_79	28	32	79	225315	0	0
145846	1-1-28-32-98	28_32_98	28	32	98	225319	0	0
145847	1-1-28-32-167	28_32_167	28	32	167	225328	0	0
145848	1-1-28-32-238	28_32_238	28	32	238	225342	0	0
145849	1-1-28-33-24	28_33_24	28	33	24	225363	0	0

145850	1-1-28-33-104	28_33_104	28	33	104	225376	0	0
145851	1-1-28-33-124	28_33_124	28	33	124	225380	0	0
145852	1-1-28-33-203	28_33_203	28	33	203	225395	0	0
145853	1-1-28-34-142	28_34_142	28	34	142	225449	0	0
145854	1-1-28-34-221	28_34_221	28	34	221	225464	0	0
145855	1-1-28-35-78	28_35_78	28	35	78	225479	0	0
145856	1-1-28-35-218	28_35_218	28	35	218	225505	0	0
145857	1-1-28-36-219	28_36_219	28	36	219	225548	0	0
145858	1-1-28-24-190	28_24_190	28	24	190	225226	0	0
145859	1-1-28-25-172	28_25_172	28	25	172	390974	31525	3
145861	1-1-28-24-175	28_24_175	28	24	175	225225	0	0
145862	1-1-28-29-117	28_29_117	28	29	117	225286	0	0
145863	1-1-28-32-85	28_32_85	28	32	85	225316	0	0
145864	1-1-28-32-267	28_32_267	28	32	267	225351	0	0
145865	1-1-28-32-16	28_32_16	28	32	16	225361	0	0
145866	1-1-28-33-167	28_33_167	28	33	167	225389	0	0
145867	1-1-28-25-47	28_25_47	28	25	47	390983	0	0
145868	1-1-28-25-237	28_25_237	28	25	237	390979	0	0
145869	1-1-28-33-174	28_33_174	28	33	174	225390	0	0
145871	1-1-28-33-372	28_33_372	28	33	372	225423	0	0
145872	1-1-28-35-87	28_35_87	28	35	87	225481	0	0
145873	1-1-28-35-121	28_35_121	28	35	121	225488	0	0
145874	1-1-28-35-201	28_35_201	28	35	201	225501	0	0
145875	1-1-28-36-24	28_36_24	28	36	24	225511	0	0
145876	1-1-28-36-60	28_36_60	28	36	60	225520	0	0
145877	1-1-28-36-108	28_36_108	28	36	108	225530	0	0

145878	1-1-28-36-117	28_36_117	28	36	117	225531	0	0
145879	1-1-28-36-160	28_36_160	28	36	160	225536	0	0
145880	1-1-28-36-198	28_36_198	28	36	198	225544	0	0
145881	1-1-28-36-271	28_36_271	28	36	271	225558	0	0
145882	1-1-28-34-246	28_34_246	28	34	246	225994	0	0
151861	1-1-36-135-42	36_135_42	36	135	42	209351	0	0
151862	1-1-36-135-168	36_135_168	36	135	168	209354	0	0
152116	1-1-36-134-237	36_134_237	36	134	237	224608	0	0
152150	1-1-36-136-203	36_136_203	36	136	203	224722	0	0
156182	1-1-36-133-631	36_133_631	36	133	631	522203	0	0
156193	1-1-36-133-387	36_133_387	36	133	387	514239	0	0
156625	1-1-28-198-27	28_198_27	28	198	27	577749	0	0
156702	1-1-28-109-75	28_109_75	28	109	75	588400	0	0
156738	1-1-28-102-273	28_102_273	28	102	273	606416	0	0
156750	1-1-28-198-178	28_198_178	28	198	178	599234	0	0
156790	1-1-36-136-195	36_136_195	36	136	195	605109	0	0
156799	1-1-28-186-143	28_186_143	28	186	143	606354	0	0
157410	1-1-28-196-27	28_196_27	28	196	27	666549	0	0
161857	1-1-28-39-58	28_39_58	28	39	58	225671	0	0
165974	1-1-36-189-185	36_189_185	36	189	185	470451	64527	3
166389	1-1-36-133-621	36_133_621	36	133	621	522206	0	0
167166	1-1-28-168-156	28_168_156	28	168	156	592746	0	0
167181	1-1-28-198-254	28_198_254	28	198	254	596487	0	0
167188	1-1-28-170-30	28_170_30	28	170	30	598066	0	0
167217	1-1-28-147-141	28_147_141	28	147	141	600252	0	0
167842	1-1-28-186-15	28_186_15	28	186	15	664289	0	0

167887	1-1-36-134-149	36_134_149	36	134	149	681690	0	0
168061	1-1-28-93-8	28_93_8	28	93	8	708718	0	0
168184	1-1-36-184-4	36_184_4	36	184	4	681278	0	0
169003	1-1-28-156-42	28_156_42	28	156	42	602107	0	0
169214	1-1-28-191-20	28_191_20	28	191	20	580874	0	0
169251	1-1-28-168-7	28_168_7	28	168	7	577750	0	0
169847	1-1-36-133-605	36_133_605	36	133	605	551178	0	0
170050	1-1-36-133-556	36_133_556	36	133	556	522678	0	0
170571	1-1-36-134-66	36_134_66	36	134	66	466551	0	0
170735	1-1-36-133-334	36_133_334	36	133	334	450000	0	0
172182	1-1-28-144-68	28_144_68	28	144	68	827604	0	0
172917	1-1-36-135-175	36_135_175	36	135	175	209355	64221	3
172971	1-1-28-3-766	28_3_766	28	3	766	224841	0	0
173194	1-1-28-39-253	28_39_253	28	39	253	225664	0	0
173195	1-1-28-39-261	28_39_261	28	39	261	225666	0	0
176782	1-1-36-133-191	36_133_191	36	133	191	522194	0	0
176789	1-1-36-133-561	36_133_561	36	133	561	522714	0	0
177141	1-1-28-129-8	28_129_8	28	129	8	692180	0	0
177353	1-1-28-182-930	28_182_930	28	182	930	574771	0	0
177537	1-1-28-125-167	28_125_167	28	125	167	588380	0	0
177630	1-1-28-140-55	28_140_55	28	140	55	600388	0	0
177641	1-1-28-175-123	28_175_123	28	175	123	601201	0	0
177936	1-1-28-200-256	28_200_256	28	200	256	584826	0	0
177955	1-1-28-197-80	28_197_80	28	197	80	582235	0	0
178015	1-1-28-111-110	28_111_110	28	111	110	578512	0	0
178327	1-1-36-184-252	36_184_252	36	184	252	801458	0	0

178955	1-1-28-110-46	28_110_46	28	110	46	821699	0	0
179247	1-1-28-194-208	28_194_208	28	194	208	829494	0	0
179281	1-1-28-36-176	28_36_176	28	36	176	225539	0	0
179282	1-1-28-36-254	28_36_254	28	36	254	225556	0	0
180025	1-1-28-163-393	28_163_393	28	163	393	578383	0	0
180182	1-1-28-129-109	28_129_109	28	129	109	834258	0	0
180236	1-1-28-38-183	28_38_183	28	38	183	225619	0	0
181249	1-1-28-1-480	28_1_480	28	1	480	578799	0	0
181854	1-1-36-134-170	36_134_170	36	134	170	584605	0	0
182266	1-1-28-148-146	28_148_146	28	148	146	836968	0	0
182346	1-1-28-34-185	28_34_185	28	34	185	225457	0	0
182626	1-1-28-58-151	28_58_151	28	58	151	573591	0	0
182848	1-1-36-136-100	36_136_100	36	136	100	224709	0	0
182849	1-1-36-136-123	36_136_123	36	136	123	224713	0	0
182852	1-1-36-136-171	36_136_171	36	136	171	456210	0	0
182853	1-1-36-136-175	36_136_175	36	136	175	224717	0	0
182855	1-1-36-136-189	36_136_189	36	136	189	224719	0	0
182858	1-1-36-136-116	36_136_116	36	136	116	522132	0	0
184184	1-1-28-4-50	28_4_50	28	4	50	418943	0	0
184226	1-1-28-4-496	28_4_496	28	4	496	415664	0	0
184227	1-1-28-4-654	28_4_654	28	4	654	354236	35839	3
184283	1-1-28-138-400	28_138_400	28	138	400	839948	0	0
184482	1-1-28-4-271	28_4_271	28	4	271	224849	77351	3
184604	1-1-28-193-421	28_193_421	28	193	421	840608	0	0
185294	1-1-28-161-319	28_161_319	28	161	319	841316	0	0
185371	1-1-36-135-32	36_135_32	36	135	32	209349	0	0

185882	1-1-28-190-20	28_190_20	28	190	20	842408	0	0
185994	1-1-28-40-78	28_40_78	28	40	78	225678	0	0
186184	1-1-28-40-81	28_40_81	28	40	81	225679	0	0
186560	1-1-28-79-69	28_79_69	28	79	69	528361	0	0
186568	1-1-28-79-83	28_79_83	28	79	83	597227	0	0
186575	1-1-28-79-89	28_79_89	28	79	89	597226	0	0
186580	1-1-28-79-104	28_79_104	28	79	104	434664	0	0
186583	1-1-28-79-105	28_79_105	28	79	105	499884	0	0
186590	1-1-28-79-132	28_79_132	28	79	132	427974	0	0
188146	1-1-28-2-446	28_2_446	28	2	446	224827	0	0
188467	1-1-28-38-220	28_38_220	28	38	220	225651	0	0
189151	1-1-28-157-97	28_157_97	28	157	97	825118	0	0
189472	1-1-28-58-254	28_58_254	28	58	254	489895	0	0
189473	1-1-28-58-1000	28_58_1000	28	58	1000	562645	0	0
189474	1-1-28-58-9400	28_58_9400	28	58	9400	562646	0	0
190011	1-1-28-134-102	28_134_102	28	134	102	667467	0	0
190018	1-1-28-150-89	28_150_89	28	150	89	606909	0	0
190019	1-1-28-80-297	28_80_297	28	80	297	437707	0	0
190020	1-1-28-153-255	28_153_255	28	153	255	796308	0	0
190026	1-1-28-154-251	28_154_251	28	154	251	600127	0	0
190036	1-1-28-81-100	28_81_100	28	81	100	356499	0	0
190037	1-1-28-96-1240	28_96_1240	28	96	1240	640553	0	0
190065	1-1-28-113-60	28_113_60	28	113	60	793668	0	0
191344	1-1-28-164-182	28_164_182	28	164	182	828122	0	0
191486	1-1-28-99-376	28_99_376	28	99	376	590844	0	0
191502	1-1-28-31-185	28_31_185	28	31	185	225296	28131	3

191506	1-1-28-133-106	28_133_106	28	133	106	598513	0	0
192050	1-1-28-198-390	28_198_390	28	198	390	698384	0	0
192436	1-1-28-38-365	28_38_365	28	38	365	225629	0	0
192443	1-1-28-38-580	28_38_580	28	38	580	318798	12330	3
193097	1-1-28-38-726	28_38_726	28	38	726	225648	0	0
193880	1-1-28-38-282	28_38_282	28	38	282	225623	0	0
193937	1-1-28-38-383	28_38_383	28	38	383	225632	0	0
194443	1-1-28-38-752	28_38_752	28	38	752	225650	0	0
195349	1-1-28-38-320	28_38_320	28	38	320	225626	12025	3
195392	1-1-28-38-586	28_38_586	28	38	586	318799	12330	3
195976	1-1-28-38-119	28_38_119	28	38	119	225615	0	0
196179	1-1-28-38-267	28_38_267	28	38	267	308975	0	0
196258	1-1-28-38-425	28_38_425	28	38	425	225637	0	0
196259	1-1-28-38-287	28_38_287	28	38	287	225624	0	0
196990	1-1-28-38-596	28_38_596	28	38	596	318802	12330	3
197906	1-1-28-38-776	28_38_776	28	38	776	225652	0	0
198565	1-1-28-93-25	28_93_25	28	93	25	610861	0	0
198566	1-1-28-96-307	28_96_307	28	96	307	588337	0	0
198698	1-1-28-38-764	28_38_764	28	38	764	225649	14999	3
198805	1-1-28-38-419	28_38_419	28	38	419	225636	0	0
198817	1-1-28-38-195	28_38_195	28	38	195	599810	0	0
199181	1-1-28-38-651	28_38_651	28	38	651	310911	12330	3
199395	1-1-28-38-709	28_38_709	28	38	709	225646	0	0
199476	1-1-28-38-692	28_38_692	28	38	692	318809	12330	3
199479	1-1-28-38-469	28_38_469	28	38	469	404955	0	0
199487	1-1-28-38-369	28_38_369	28	38	369	225630	0	0

199588	1-1-28-38-246	28_38_246	28	38	246	308978	14997	3
199727	1-1-28-38-673	28_38_673	28	38	673	318804	12330	3
199821	1-1-28-38-731	28_38_731	28	38	731	306368	0	0
200158	1-1-28-38-260	28_38_260	28	38	260	308976	13645	3
200317	1-1-28-38-386	28_38_386	28	38	386	225633	0	0
201866	1-1-28-38-190	28_38_190	28	38	190	599809	0	0
202144	1-1-28-38-358	28_38_358	28	38	358	225627	0	0
202537	1-1-28-38-623	28_38_623	28	38	623	367577	67735	3
202567	1-1-28-38-431	28_38_431	28	38	431	225638	0	0
202649	1-1-28-38-688	28_38_688	28	38	688	318808	12330	3
202670	1-1-28-38-408	28_38_408	28	38	408	225634	0	0
202682	1-1-28-38-362	28_38_362	28	38	362	225628	0	0
202683	1-1-28-38-414	28_38_414	28	38	414	225635	0	0
202688	1-1-28-38-681	28_38_681	28	38	681	318806	0	0
203410	1-1-28-38-737	28_38_737	28	38	737	306369	14519	3
203486	1-1-28-38-442	28_38_442	28	38	442	225639	65738	3
203566	1-1-28-38-703	28_38_703	28	38	703	225645	12026	3
203601	1-1-28-38-475	28_38_475	28	38	475	225640	0	0
203788	1-1-28-38-373	28_38_373	28	38	373	225631	0	0
203956	1-1-28-38-270	28_38_270	28	38	270	225622	0	0
204831	1-1-28-38-310	28_38_310	28	38	310	225625	0	0
205162	1-1-28-27-312	28_27_312	28	27	312	225248	22214	3
206129	1-1-36-134-1096	36_134_1096	36	134	1096	376775	0	0
206132	1-1-37-28-116	37_28_116	37	28	116	199535	0	0
206522	1-1-28-123-221	28_123_221	28	123	221	667052	0	0
206955	1-1-36-134-312	36_134_312	36	134	312	224614	0	0

206959	1-1-36-134-918	36_134_918	36	134	918	224662	36559	3
207067	1-1-28-27-352	28_27_352	28	27	352	225251	22629	3
207550	1-1-36-134-162	36_134_162	36	134	162	224607	0	0
209289	1-1-28-36-50	28_36_50	28	36	50	225517	0	0
209689	1-1-28-38-715	28_38_715	28	38	715	225647	0	0
210462	1-1-28-157-10	28_157_10	28	157	10	596490	0	0
210471	1-1-36-135-193	36_135_193	36	135	193	541338	0	0
210762	1-1-36-133-600	36_133_600	36	133	600	492810	0	0
210930	1-1-36-136-190	36_136_190	36	136	190	224720	0	0
210932	1-1-36-136-98	36_136_98	36	136	98	224707	0	0
210938	1-1-36-136-106	36_136_106	36	136	106	224711	0	0
211490	1-1-28-2-430	28_2_430	28	2	430	225017	68599	3
211491	1-1-28-2-266	28_2_266	28	2	266	522261	0	0
211493	1-1-28-99-605	28_99_605	28	99	605	600462	0	0
211774	1-1-28-38-275	28_38_275	28	38	275	452665	0	0
211853	1-1-36-136-180	36_136_180	36	136	180	224718	0	0
212050	1-1-28-196-17	28_196_17	28	196	17	669180	0	0
212084	1-1-36-134-174	36_134_174	36	134	174	531351	0	0
212490	1-1-28-39-227	28_39_227	28	39	227	462959	0	0
213471	1-1-28-39-107	28_39_107	28	39	107	382106	0	0
215570	1-1-28-200-30	28_200_30	28	200	30	810320	0	0
215800	1-1-28-26-220	28_26_220	28	26	220	225237	0	0
216545	1-1-28-39-236	28_39_236	28	39	236	225663	0	0
217099	1-1-28-26-106	28_26_106	28	26	106	225235	0	0
220464	1-1-28-174-231	28_174_231	28	174	231	678638	0	0
220501	1-1-28-191-96	28_191_96	28	191	96	661129	0	0

220569	1-1-28-100-253	28_100_253	28	100	253	641207	0	0
220976	1-1-28-198-334	28_198_334	28	198	334	602105	0	0
221137	1-1-36-189-174	36_189_174	36	189	174	573725	0	0
221285	1-1-28-3-561	28_3_561	28	3	561	551583	0	0
221333	1-1-28-3-565	28_3_565	28	3	565	551582	0	0
221558	1-1-36-133-349	36_133_349	36	133	349	543372	0	0
221684	1-1-28-111-186	28_111_186	28	111	186	584292	0	0
221692	1-1-28-190-69	28_190_69	28	190	69	584607	0	0
221745	1-1-28-178-154	28_178_154	28	178	154	587785	0	0
221751	1-1-28-155-255	28_155_255	28	155	255	588634	0	0
221779	1-1-28-193-690	28_193_690	28	193	690	596229	0	0
221789	1-1-28-157-122	28_157_122	28	157	122	597321	0	0
221814	1-1-28-184-156	28_184_156	28	184	156	600128	0	0
221818	1-1-28-130-36	28_130_36	28	130	36	608391	0	0
223223	1-1-28-138-30	28_138_30	28	138	30	579861	0	0
223644	1-1-28-38-684	28_38_684	28	38	684	318807	12330	3
225427	1-1-28-26-90	28_26_90	28	26	90	225234	0	0
225436	1-1-28-39-126	28_39_126	28	39	126	225660	66392	3
227317	1-1-36-133-298	36_133_298	36	133	298	224579	0	0
228854	1-1-28-104-151	28_104_151	28	104	151	716943	0	0
228923	1-1-28-38-24	28_38_24	28	38	24	313578	0	0
230026	1-1-28-182-65	28_182_65	28	182	65	737974	0	0
230332	1-1-28-142-131	28_142_131	28	142	131	638923	0	0
230660	1-1-28-95-100	28_95_100	28	95	100	602101	0	0
230684	1-1-28-198-153	28_198_153	28	198	153	599904	0	0
230690	1-1-28-176-100	28_176_100	28	176	100	596069	0	0

230709	1-1-36-133-565	36_133_565	36	133	565	591143	0	0
230717	1-1-28-96-148	28_96_148	28	96	148	594475	0	0
230749	1-1-28-174-94	28_174_94	28	174	94	584186	0	0
230783	1-1-28-120-233	28_120_233	28	120	233	579859	0	0
231457	1-1-28-39-52	28_39_52	28	39	52	484543	0	0
232297	1-1-28-199-289	28_199_289	28	199	289	602445	0	0
232963	1-1-28-191-222	28_191_222	28	191	222	661127	0	0
233303	1-1-36-184-60	36_184_60	36	184	60	732268	0	0
234893	1-1-28-39-78	28_39_78	28	39	78	225658	0	0
234965	1-1-36-133-292	36_133_292	36	133	292	224578	0	0
234968	1-1-36-136-254	36_136_254	36	136	254	224727	0	0
234978	1-1-36-133-497	36_133_497	36	133	497	224588	0	0
234979	1-1-36-136-250	36_136_250	36	136	250	224726	0	0
237757	1-1-28-39-34	28_39_34	28	39	34	225655	0	0
237759	1-1-28-39-202	28_39_202	28	39	202	225661	0	0
237761	1-1-28-39-272	28_39_272	28	39	272	225668	0	0
239486	1-1-28-39-65	28_39_65	28	39	65	342193	43391	3
239669	1-1-28-143-107	28_143_107	28	143	107	735439	0	0
239683	1-1-28-93-105	28_93_105	28	93	105	724564	0	0
239972	1-1-28-147-10	28_147_10	28	147	10	604444	0	0
240093	1-1-28-176-120	28_176_120	28	176	120	612944	0	0
240147	1-1-36-136-40	36_136_40	36	136	40	393847	0	0
240198	1-1-28-125-80	28_125_80	28	125	80	602094	0	0
240228	1-1-28-103-370	28_103_370	28	103	370	598710	0	0
240310	1-1-36-136-126	36_136_126	36	136	126	224714	0	0
240720	1-1-36-133-582	36_133_582	36	133	582	522715	0	0

241082	1-1-28-39-231	28_39_231	28	39	231	462944	0	0
241086	1-1-28-39-233	28_39_233	28	39	233	462960	0	0
241262	1-1-36-136-207	36_136_207	36	136	207	421731	0	0
242204	1-1-28-38-594	28_38_594	28	38	594	318803	12330	3
242205	1-1-28-38-602	28_38_602	28	38	602	318801	12330	3
242942	1-1-28-120-110	28_120_110	28	120	110	640870	0	0
243626	1-1-28-39-282	28_39_282	28	39	282	225669	0	0
243646	1-1-36-133-463	36_133_463	36	133	463	224584	0	0
247677	1-1-36-136-61	36_136_61	36	136	61	224703	0	0
247811	1-1-36-136-292	36_136_292	36	136	292	224730	0	0
248928	1-1-28-102-60	28_102_60	28	102	60	719987	0	0
249712	1-1-28-155-235	28_155_235	28	155	235	605734	0	0
249749	1-1-28-206-78	28_206_78	28	206	78	597674	0	0
250244	1-1-36-133-614	36_133_614	36	133	614	522804	0	0
251434	1-1-36-136-80	36_136_80	36	136	80	451643	0	0
251561	1-1-28-39-70	28_39_70	28	39	70	342192	0	0
251597	1-1-28-39-223	28_39_223	28	39	223	462958	0	0
252855	1-1-28-108-92	28_108_92	28	108	92	579542	0	0
252898	1-1-28-190-64	28_190_64	28	190	64	584609	0	0
252903	1-1-28-104-120	28_104_120	28	104	120	585041	0	0
252958	1-1-28-174-241	28_174_241	28	174	241	592480	0	0
252981	1-1-28-125-142	28_125_142	28	125	142	598774	0	0
253014	1-1-28-140-47	28_140_47	28	140	47	604436	0	0
253015	1-1-28-202-198	28_202_198	28	202	198	604575	0	0
253116	1-1-28-39-292	28_39_292	28	39	292	225670	0	0
253117	1-1-36-136-247	36_136_247	36	136	247	224725	0	0

253119	1-1-28-26-202	28_26_202	28	26	202	225236	0	0
258311	1-1-36-136-51	36_136_51	36	136	51	224702	0	0
258312	1-1-36-136-224	36_136_224	36	136	224	224723	0	0
258314	1-1-36-136-269	36_136_269	36	136	269	224729	0	0
258321	1-1-28-39-59	28_39_59	28	39	59	225656	0	0
259177	1-1-28-96-145	28_96_145	28	96	145	610445	0	0
259196	1-1-28-95-174	28_95_174	28	95	174	607827	0	0
259199	1-1-28-142-32	28_142_32	28	142	32	608579	0	0
259235	1-1-28-111-169	28_111_169	28	111	169	598878	0	0
259239	1-1-28-102-65	28_102_65	28	102	65	599753	0	0
259268	1-1-28-39-291	28_39_291	28	39	291	593460	0	0
259288	1-1-28-159-78	28_159_78	28	159	78	596100	0	0
261711	1-1-28-110-152	28_110_152	28	110	152	660353	0	0
261922	1-1-28-27-286	28_27_286	28	27	286	225246	21966	3
262028	1-1-36-135-198	36_135_198	36	135	198	209356	0	0
262477	1-1-36-133-595	36_133_595	36	133	595	505082	0	0
262478	1-1-36-133-599	36_133_599	36	133	599	505083	0	0
262783	1-1-28-247-165	28_247_165	28	247	165	816753	0	0
263563	1-1-28-14-16	28_14_16	28	14	16	224981	0	0
263570	1-1-28-118-229	28_118_229	28	118	229	669818	0	0
263576	1-1-28-205-45	28_205_45	28	205	45	598028	0	0
263712	1-1-28-38-590	28_38_590	28	38	590	318800	12330	3
263875	1-1-28-38-253	28_38_253	28	38	253	308977	0	0
264437	1-1-28-168-89	28_168_89	28	168	89	587130	0	0
266034	1-1-28-191-158	28_191_158	28	191	158	658458	0	0
266090	1-1-37-28-262	37_28_262	37	28	262	199563	0	0

266403	1-1-28-199-90	28_199_90	28	199	90	716940	0	0
266998	1-1-36-189-173	36_189_173	36	189	173	224576	0	0
267004	1-1-36-134-1007	36_134_1007	36	134	1007	224670	0	0
268415	1-1-28-4-322	28_4_322	28	4	322	672582	47997	3
270947	1-1-28-22-199	28_22_199	28	22	199	225114	0	0
270952	1-1-28-158-128	28_158_128	28	158	128	740093	0	0
271128	1-1-36-136-131	36_136_131	36	136	131	224715	0	0
271147	1-1-28-38-502	28_38_502	28	38	502	822874	0	0
271484	1-1-28-162-297	28_162_297	28	162	297	604446	0	0
272616	1-1-36-189-195	36_189_195	36	189	195	545142	0	0
273083	1-1-36-133-641	36_133_641	36	133	641	522200	0	0
273105	1-1-36-136-259	36_136_259	36	136	259	224728	0	0
273148	1-1-28-3-666	28_3_666	28	3	666	224845	0	0
273153	1-1-36-134-723	36_134_723	36	134	723	224634	0	0
273759	1-1-28-148-149	28_148_149	28	148	149	588374	0	0
273793	1-1-28-183-154	28_183_154	28	183	154	612759	0	0
276962	1-1-28-4-41	28_4_41	28	4	41	529835	0	0
278455	1-1-28-176-65	28_176_65	28	176	65	670510	0	0
278458	1-1-28-198-133	28_198_133	28	198	133	668468	0	0
278537	1-1-28-171-103	28_171_103	28	171	103	639663	0	0
278794	1-1-28-129-7	28_129_7	28	129	7	606762	0	0
278881	1-1-28-198-262	28_198_262	28	198	262	589188	0	0
278882	1-1-28-155-74	28_155_74	28	155	74	589945	0	0
279249	1-1-36-133-609	36_133_609	36	133	609	522802	0	0
284800	1-1-36-134-666	36_134_666	36	134	666	224630	0	0
284801	1-1-36-134-736	36_134_736	36	134	736	506247	0	0

284802	1-1-36-134-884	36_134_884	36	134	884	224656	0	0
284803	1-1-36-135-130	36_135_130	36	135	130	209353	0	0
284804	1-1-36-136-90	36_136_90	36	136	90	224705	0	0
285310	1-1-28-170-77	28_170_77	28	170	77	810303	0	0
285745	1-1-28-27-96	28_27_96	28	27	96	225238	22629	3
285904	1-1-28-4-69	28_4_69	28	4	69	503131	0	0
285931	1-1-28-27-149	28_27_149	28	27	149	225242	22214	3
285948	1-1-28-27-163	28_27_163	28	27	163	225243	21966	3
285949	1-1-28-27-175	28_27_175	28	27	175	225244	21966	3
285950	1-1-28-27-381	28_27_381	28	27	381	225253	22629	3
286019	1-1-28-4-32	28_4_32	28	4	32	529834	0	0
302455	1-1-28-33-253	28_33_253	28	33	253	225402	0	0
305892	1-1-28-31-107	28_31_107	28	31	107	225298	0	0
312849	1-1-28-33-232	28_33_232	28	33	232	225398	0	0
312874	1-1-28-36-4	28_36_4	28	36	4	225509	0	0
312909	1-1-28-32-274	28_32_274	28	32	274	225353	0	0
312920	1-1-28-35-112	28_35_112	28	35	112	225486	0	0
312955	1-1-28-24-298	28_24_298	28	24	298	225228	0	0
313057	1-1-28-36-278	28_36_278	28	36	278	225560	0	0
317612	1-1-28-144-72	28_144_72	28	144	72	596489	0	0
317759	1-1-28-162-50	28_162_50	28	162	50	581658	0	0
321547	1-1-28-3-645	28_3_645	28	3	645	224844	0	0
321729	1-1-28-24-109	28_24_109	28	24	109	390995	0	0
321731	1-1-28-24-103	28_24_103	28	24	103	225222	21744	3
321732	1-1-28-24-127	28_24_127	28	24	127	390998	0	0
321734	1-1-28-24-115	28_24_115	28	24	115	390996	0	0

321735	1-1-28-25-40	28_25_40	28	25	40	390982	0	0
321736	1-1-28-25-54	28_25_54	28	25	54	390984	0	0
321737	1-1-28-25-61	28_25_61	28	25	61	390985	31531	3
321738	1-1-28-25-88	28_25_88	28	25	88	390986	0	0
321739	1-1-28-25-108	28_25_108	28	25	108	390987	0	0
321740	1-1-28-25-114	28_25_114	28	25	114	390988	0	0
321742	1-1-28-25-179	28_25_179	28	25	179	390975	0	0
321743	1-1-28-25-186	28_25_186	28	25	186	390976	0	0
321744	1-1-28-39-81	28_39_81	28	39	81	225659	0	0
321892	1-1-28-119-52	28_119_52	28	119	52	595471	0	0
321913	1-1-28-119-85	28_119_85	28	119	85	598106	0	0
321915	1-1-28-140-284	28_140_284	28	140	284	608157	0	0
321916	1-1-28-149-55	28_149_55	28	149	55	596215	0	0
321918	1-1-28-159-144	28_159_144	28	159	144	598846	0	0
321919	1-1-28-100-57	28_100_57	28	100	57	612889	0	0
321920	1-1-28-100-89	28_100_89	28	100	89	596488	0	0
321922	1-1-28-101-22	28_101_22	28	101	22	598223	0	0
321923	1-1-28-104-102	28_104_102	28	104	102	595729	0	0
321924	1-1-28-113-142	28_113_142	28	113	142	600548	0	0
321925	1-1-28-119-79	28_119_79	28	119	79	595037	0	0
321927	1-1-28-119-116	28_119_116	28	119	116	599508	0	0
321928	1-1-28-120-186	28_120_186	28	120	186	587701	0	0
321929	1-1-28-121-13	28_121_13	28	121	13	604453	0	0
321930	1-1-28-124-28	28_124_28	28	124	28	599071	0	0
321931	1-1-28-124-218	28_124_218	28	124	218	589076	0	0
321932	1-1-28-125-150	28_125_150	28	125	150	598907	0	0

321933	1-1-28-125-174	28_125_174	28	125	174	583195	0	0
321934	1-1-28-129-12	28_129_12	28	129	12	585422	0	0
321935	1-1-28-162-226	28_162_226	28	162	226	600377	0	0
321936	1-1-28-164-44	28_164_44	28	164	44	588376	0	0
321937	1-1-28-164-196	28_164_196	28	164	196	605992	0	0
321938	1-1-28-165-181	28_165_181	28	165	181	592475	0	0
321939	1-1-28-173-22	28_173_22	28	173	22	612106	0	0
321940	1-1-28-173-309	28_173_309	28	173	309	601227	0	0
321941	1-1-28-174-118	28_174_118	28	174	118	589698	0	0
321942	1-1-28-188-81	28_188_81	28	188	81	604451	0	0
321943	1-1-28-191-101	28_191_101	28	191	101	603901	0	0
321944	1-1-28-194-6	28_194_6	28	194	6	607785	0	0
321946	1-1-28-194-221	28_194_221	28	194	221	595035	0	0
321947	1-1-28-200-145	28_200_145	28	200	145	584825	0	0
330376	1-1-36-134-866	36_134_866	36	134	866	224652	0	0
331383	1-1-36-134-767	36_134_767	36	134	767	474662	0	0
331481	1-1-36-133-305	36_133_305	36	133	305	224580	0	0
331482	1-1-36-133-341	36_133_341	36	133	341	448164	71774	3
331483	1-1-36-133-468	36_133_468	36	133	468	224587	0	0
331484	1-1-36-133-625	36_133_625	36	133	625	522205	0	0
331485	1-1-36-133-629	36_133_629	36	133	629	522204	0	0
331486	1-1-36-133-634	36_133_634	36	133	634	522202	0	0
331487	1-1-36-133-637	36_133_637	36	133	637	522201	0	0
331489	1-1-36-134-6	36_134_6	36	134	6	224599	0	0
331490	1-1-36-134-13	36_134_13	36	134	13	224602	0	0
331493	1-1-36-133-338	36_133_338	36	133	338	543371	0	0

331494	1-1-36-134-828	36_134_828	36	134	828	224643	0	0
331495	1-1-36-134-855	36_134_855	36	134	855	224650	0	0
331496	1-1-36-134-872	36_134_872	36	134	872	224654	0	0
331497	1-1-36-134-893	36_134_893	36	134	893	534435	0	0
331498	1-1-36-134-923	36_134_923	36	134	923	224663	0	0
331499	1-1-36-134-984	36_134_984	36	134	984	224666	0	0
331500	1-1-36-134-905	36_134_905	36	134	905	224660	0	0
331501	1-1-36-134-997	36_134_997	36	134	997	224668	0	0
331502	1-1-36-134-1000	36_134_1000	36	134	1000	224669	0	0
331503	1-1-36-134-1010	36_134_1010	36	134	1010	224671	0	0
331504	1-1-36-134-1015	36_134_1015	36	134	1015	224672	0	0
331505	1-1-36-134-1023	36_134_1023	36	134	1023	224673	0	0
331506	1-1-36-134-1027	36_134_1027	36	134	1027	224674	0	0
331507	1-1-36-134-1034	36_134_1034	36	134	1034	224676	0	0
331508	1-1-36-134-1048	36_134_1048	36	134	1048	224679	0	0
331509	1-1-36-134-1054	36_134_1054	36	134	1054	224680	0	0
331510	1-1-36-134-1069	36_134_1069	36	134	1069	224683	0	0
331511	1-1-36-134-1072	36_134_1072	36	134	1072	671670	0	0
331512	1-1-36-134-1075	36_134_1075	36	134	1075	224685	0	0
331513	1-1-36-134-1080	36_134_1080	36	134	1080	224686	0	0
331514	1-1-36-134-1083	36_134_1083	36	134	1083	224687	0	0
331515	1-1-36-134-1088	36_134_1088	36	134	1088	224688	0	0
331516	1-1-36-134-1093	36_134_1093	36	134	1093	224689	0	0
331518	1-1-36-134-1100	36_134_1100	36	134	1100	224690	0	0
331519	1-1-36-134-1133	36_134_1133	36	134	1133	224697	0	0
331520	1-1-36-135-83	36_135_83	36	135	83	209352	0	0

331521	1-1-36-135-182	36_135_182	36	135	182	541339	0	0
331522	1-1-36-135-207	36_135_207	36	135	207	209357	0	0
331523	1-1-36-136-34	36_136_34	36	136	34	224701	0	0
331524	1-1-36-136-73	36_136_73	36	136	73	224704	0	0
331525	1-1-36-136-244	36_136_244	36	136	244	224724	0	0
331792	1-1-28-195-144	28_195_144	28	195	144	593959	0	0
331984	1-1-37-28-45	37_28_45	37	28	45	199514	0	0
331985	1-1-37-28-48	37_28_48	37	28	48	199515	0	0
331986	1-1-37-28-83	37_28_83	37	28	83	199518	0	0
331987	1-1-37-28-89	37_28_89	37	28	89	199519	0	0
331988	1-1-37-28-98	37_28_98	37	28	98	199521	0	0
331989	1-1-37-28-106	37_28_106	37	28	106	199523	0	0
331990	1-1-37-28-108	37_28_108	37	28	108	199524	0	0
331991	1-1-37-28-26	37_28_26	37	28	26	199508	0	0
331992	1-1-37-28-185	37_28_185	37	28	185	199549	0	0
331993	1-1-37-28-195	37_28_195	37	28	195	199551	0	0
331994	1-1-37-28-200	37_28_200	37	28	200	199552	0	0
331995	1-1-37-28-204	37_28_204	37	28	204	199553	0	0
331997	1-1-37-28-212	37_28_212	37	28	212	199555	0	0
331998	1-1-37-28-235	37_28_235	37	28	235	199556	0	0
332000	1-1-37-28-237	37_28_237	37	28	237	199558	0	0
332001	1-1-37-28-248	37_28_248	37	28	248	199560	11552	3
332002	1-1-37-28-257	37_28_257	37	28	257	199562	0	0
332003	1-1-37-28-273	37_28_273	37	28	273	199565	0	0
332004	1-1-37-28-285	37_28_285	37	28	285	199564	0	0
332005	1-1-37-28-290	37_28_290	37	28	290	199574	20859	3

332006	1-1-37-28-296	37_28_296	37	28	296	199575	0	0
332007	1-1-37-28-300	37_28_300	37	28	300	199576	0	0
332008	1-1-37-28-304	37_28_304	37	28	304	199577	0	0
332009	1-1-37-28-311	37_28_311	37	28	311	199578	0	0
334595	1-1-28-39-101	28_39_101	28	39	101	504562	0	0
356135	1-1-28-39-22	28_39_22	28	39	22	608875	0	0
359294	1-1-28-163-9	28_163_9	28	163	9	602233	0	0
359296	1-1-28-163-328	28_163_328	28	163	328	678697	0	0
360242	1-1-28-129-70	28_129_70	28	129	70	592591	0	0
360495	1-1-28-140-302	28_140_302	28	140	302	640527	0	0
360630	1-1-28-24-136	28_24_136	28	24	136	390999	0	0
360631	1-1-28-25-125	28_25_125	28	25	125	390989	29055	3
360660	1-1-28-148-193	28_148_193	28	148	193	597224	0	0
360661	1-1-28-180-94	28_180_94	28	180	94	612311	0	0
360662	1-1-28-183-125	28_183_125	28	183	125	595728	0	0
361273	1-1-37-28-140	37_28_140	37	28	140	199542	0	0
363267	1-1-36-136-112	36_136_112	36	136	112	224712	0	0
365089	1-1-28-32-135	28_32_135	28	32	135	225325	0	0

ANEXO 8

Mapas em arquivo anexo