

PRODUTO 3

PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA FINAL

Plano Integrado de Regularização Fundiária - PIRF

ZEIS 1 SERVILUZ



PRODUTO 3.2
PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA FINAL
Plano Integrado de Regularização Fundiária - PIRF
ZEIS 1 - SERVILUZ

Termo de Colaboração nº 01/2018
IPLANFOR/PMF – Fundação Edson Queiroz
Universidade de Fortaleza
Centro de Ciências Tecnológicas
Curso de Arquitetura e Urbanismo

Fortaleza - outubro de 2019

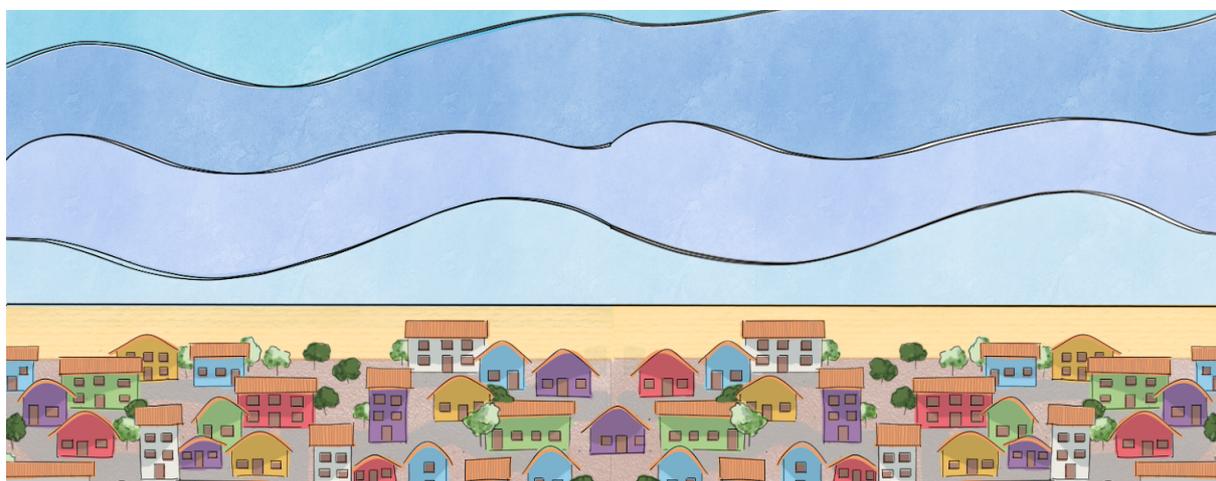


Ilustração: Ana Clara Brito Pinto

EQUIPE TÉCNICA - Universidade de Fortaleza (UNIFOR)

Coordenação Geral

Carla Camila Girão Albuquerque - Arquiteta e Urbanista

Coordenação Executiva

André Araújo Almeida - Arquiteto e Urbanista

Cinira Arruda d'Alva - Arquiteta e Urbanista

Joísa Maria Barroso Loureiro - Arquiteta e Urbanista

Coordenação Técnica

Giovanna Luiza Pinheiro Brito - Arquiteta e Urbanista

Jéssica Chaves Ribeiro - Arquiteta e Urbanista

Letícia Cândido de Oliveira - Arquiteta e Urbanista

Maria Eduarda Sousa Cavalcante - Arquiteta e Urbanista

Pedro Vitor Monte Rabelo - Arquiteto e Urbanista

Thaís Oliveira Ponte - Arquiteta e Urbanista

Equipe de Estagiários

Alan Pinheiro Oliveira - Curso de Arquitetura e Urbanismo UNIFOR

Ana Clara Brito Pinto - Curso de Arquitetura e Urbanismo UNIFOR

Bárbara Oliveira do Vale - Curso de Direito UNIFOR

Francisca Rafaela da Costa - Curso de Arquitetura e Urbanismo UNIFOR

Isabelle de Lima Almeida - Curso de Arquitetura e Urbanismo UNIFOR

Ivone Beatriz Romeiro Brandão - Curso de Arquitetura e Urbanismo UNIFOR

Maria Luiza Rodrigues Gurgel da Silva - Curso de Arquitetura e Urbanismo UNIFOR

Mariana Saraiva de Melo Pinheiro - Curso de Arquitetura e Urbanismo UNIFOR

Matheus Pinheiro Andrade Moreira - Curso de Arquitetura e Urbanismo UNIFOR

Rafael Coelho Parente - Curso de Arquitetura e Urbanismo UNIFOR

Robéria Rúbia Belizário Tôrres - Curso de Arquitetura e Urbanismo UNIFOR

Sara de Sousa Nobre - Curso de Arquitetura e Urbanismo UNIFOR

Synara Barros de Holanda Leite Vieira - Curso de Arquitetura e Urbanismo UNIFOR

Thielli Vieira Nascimento - Curso de Engenharia Ambiental e Sanitária UNIFOR



FUNDAÇÃO EDSON QUEIROZ
UNIVERSIDADE DE FORTALEZA
ENSINANDO E APRENDENDO

EQUIPE TÉCNICA - Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR)

Superintendente

Eudoro Walter de Santana

Diretoria de Articulação e Integração de Políticas (DIART)

Diretora: Juliana Mara de Freitas Sena Mota

Gerência de Integração de Políticas Públicas:

Gerente: Joana e Silva Bezerra Kesselring

Gerência de Políticas para Zonas Especiais:

Gerente: Natália Nunes Saraiva

Analistas de Planejamento e Gestão:

Armando Elísio Gonçalves da Silveira

Gérsica Vasconcelos Goes

Haroldo Lopes Soares Filho

Comissão de Monitoramento e Avaliação das Parcerias do Instituto de Planejamento de Fortaleza – IPLANFOR

Armando Elísio Gonçalves Silveira

Maria Vieira dos Santos Cidrack

Rodolfo Sydrião Sanford

Rômulo Andrade da Silva

Sérgio Rômulo da Silva Pires

Esse material foi elaborado a partir do Termo de Colaboração nº 01/2018, celebrado entre o Instituto de Planejamento (Iplanfor) e Fundação Edson Queiroz.



**Prefeitura de
Fortaleza**

Instituto de Planejamento
de Fortaleza

Conselho Gestor da ZEIS Serviluz

Segmento Sociedade Civil

Janderglind Ferreira Romão - Presidente

Silvia Michele Silveira - Vice-presidente

Lucivanda De Aquino Nogueira - Titular

Josiane Damasceno Da Silva - Titular

Bruno Ribeiro Pinto - Titular

Regiane Santos De Melo - Titular

Solange Crispim Oliveira - Suplente

Frente De Luta Por Moradia Digna - Org.Civil Titular

Projeto Vida Titanzinho - Org.Civil Suplente

Segmento Poder Público

Gabinete do Prefeito

Instituto de Planejamento de Fortaleza

Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza

Coordenadoria Especial de Participação Social

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

Secretaria Executiva Regional II

Câmara Municipal de Fortaleza

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Articulação entre os produtos do PIRF

Figura 02: Diagrama explicativo das sobreposições de inadequações urbanísticas

Figura 03: Diagrama demonstrativo do quantitativo das sobreposições de inadequações urbanísticas

LISTA DE MAPAS

Mapa 01: Vazios dentro do limite da ZEIS Serviluz

Mapa 02: Vazios fora do limite da ZEIS Serviluz

Mapa 03: Terrenos com maior prioridade para reassentamento

LISTA DE QUADROS

Quadro 01: Plano de Ações para Regularização Fundiária

Quadro 02: Instrumentos jurídicos

Quadro 03: Número de matrícula identificada na ZEIS Serviluz e seu respectivo ofício

Quadro 04: Imóveis inadequados aos parâmetros urbanísticos pactuados para regularização

LISTA DE APÊNDICES

Apêndice 01: Planta de Situação

Apêndice 02: Memorial Descritivo da ZEIS Serviluz

Apêndice 03: Planta de Sobreposição

Apêndice 04: Normatização Especial

Apêndice 05: Planta de Parcelamento do Solo

Apêndice 06: Planta de Terrenos para Reassentamento

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO	7
2. INTRODUÇÃO	10
2.1. METODOLOGIA	13
2.2. RESSALVAS	14
3. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS, DIRETRIZES E AÇÕES	16
3.1. DIRETRIZES E AÇÕES DO PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	18
3.2. PLANO DE AÇÕES PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	21
3.3. AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO SOCIAL DURANTE O PERÍODO DE IMPLEMENTAÇÃO DAS INTERVENÇÕES	28
3.3.1 DIRETRIZES PARA O TRABALHO TÉCNICO-SOCIAL	30
3.3.2 EQUIPES E ETAPAS DO TRABALHO TÉCNICO-SOCIAL	31
4. INSTRUMENTOS E PROCEDIMENTOS	35
4.1 INSTRUMENTOS JURÍDICOS	35
4.2 PROCEDIMENTOS JURÍDICOS	36
4.2.1 USUCAPIÃO	36
4.2.2 CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO - CDRU	37
5. PEÇAS TÉCNICAS	39
5.1 PLANTA DE SITUAÇÃO	40
5.2 PLANTA DE SOBREPOSIÇÃO	41
5.3 NORMATIZAÇÃO ESPECIAL	41
5.4 PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO	44
5.5 TERRENOS PARA REASSENTAMENTO	45
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	53
7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	54
8. APÊNDICES	55
APÊNDICE 01: PLANTA DE SITUAÇÃO	54
APÊNDICE 02: MEMORIAL DESCRITIVO DA ZEIS SERVILUZ	57
APÊNDICE 03: PLANTA DE SOBREPOSIÇÃO	61
APÊNDICE 04: NORMATIZAÇÃO ESPECIAL	63
APÊNDICE 05: PLANTA DE PARCELAMENTO DO SOLO	65
APÊNDICE 06: PLANTA DE TERRENOS PARA REASSENTAMENTO	69

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento – denominado Produto 3.2. Plano de Regularização Fundiária (Final) – é parte integrante da Etapa 3 - Plano de Regularização Fundiária do **Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF) da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Serviluz**. O PIRF da ZEIS Serviluz foi elaborado a partir de Termo de Colaboração firmado entre a Prefeitura Municipal de Fortaleza, através do Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR), e a Universidade de Fortaleza (UNIFOR).

Apresenta-se, no contexto de Fortaleza, como um dos mais importantes instrumentos de planejamento urbano de promoção do direito à cidade com foco na população mais vulnerável e tem por objetivo maior apontar caminhos não só para se promover o atendimento significativo das necessidades relativas à regularização fundiária, mas, principalmente, por contribuir na promoção do acesso pleno à moradia e à dignidade humana dos moradores da ZEIS através da garantia de direitos.

Como grande parte do problema encontra-se nas disparidades na apropriação do solo urbano e na segurança jurídica da posse ou da propriedade habitacional a todos os cidadãos, o PIRF pretende servir também como instrumento de planejamento e deliberação de novas políticas públicas de inclusão sócio-territorial, para os investimentos e para as ações e intervenções programadas no contexto da ZEIS.

O PIRF da ZEIS Serviluz foi estruturado em 8 (oito) etapas, a saber:

- Etapa 1 – Elaboração e aprovação do plano de trabalho e cronograma;
- Etapa 2 – Diagnóstico socioeconômico, físico-ambiental, urbanístico e fundiário;
- Etapa 3 – Elaboração do Plano de Regularização Fundiária;
- Etapa 4 – Normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;
- Etapa 5 – Elaboração do Plano Urbanístico;
- Etapa 6 – Elaboração do Plano de Geração de Trabalho e Renda;
- Etapa 7 – Elaboração do Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social;
- Etapa 8 – Compatibilização dos Produtos e Finalização.

A Figura 01, apresentada a seguir, representa o caráter integralizado dos Planos específicos que, juntos, compõem o Plano Integrado de Regularização Fundiária - PIRF.



Figura 01: Articulação entre os produtos do PIRF.

Fonte: Equipe Técnica UNIFOR, 2019. **Elaboração:** Equipe Técnica UNIFOR.

Com base nos objetivos do PIRF apresentados anteriormente, tem-se a presente proposta do Produto 3 - Plano de Regularização Fundiária cuja diretiva principal é o planejamento da regularização fundiária dos moradores da ZEIS Serviluz no âmbito jurídico, urbanístico, edílico e ambiental de forma a prover garantias efetivas e sustentáveis de posse/propriedade de suas moradias. Entendendo que esse seja um dos princípios fundamentais ao pleno exercício do Direito à Moradia disposto como Direito Humano, Econômico, Social e Cultural (DHESC) pela Organização das Nações Unidas (ONU) e Direito Fundamental na Constituição Brasileira.

Salientamos que a proposta é termos um Plano de Regularização Fundiária de caráter quase que exclusivamente "procedimental", reunindo ações que, em sua maioria, estão estipuladas nos marcos regulatórios vigentes. Sua implementação e eficácia em contribuir para a resolução de questões relativas à garantia do acesso à moradia digna da ZEIS Serviluz dependem não apenas do seu escopo e dos arranjos institucionais e legais afins, mas do grau de articulação com os demais produtos deste PIRF (ver Figura 01).

A **Etapa 3** vigente teve como produto dois cadernos. O primeiro caderno, de caráter preliminar, deu suporte à discussão para pactuação de seu conteúdo junto ao Conselho Gestor da ZEIS. O segundo caderno, correspondente ao presente

documento, de caráter final, foi o resultado da sistematização da discussão e das considerações recebidas na entrega preliminar.

2. INTRODUÇÃO

O processo de urbanização brasileiro se acelerou a partir da segunda metade do século XX, provocando um crescimento populacional expressivo. Entre 1960 e 2010, o Brasil urbano cresceu, passando de 32 milhões para 160 milhões de pessoas vivendo em cidades (IPEA, 2016). No último meio século, as mudanças ocorridas a partir do crescimento socioespacial das metrópoles brasileiras reforçou a relação entre pobreza urbana e segregação espacial no território.

Isso resultou em cidades precárias, caracterizadas pelas habitações de baixa qualidade em cortiços, loteamentos irregulares, favelas e assemelhados, e que parece tender a se acentuar mesmo em cenários de crescimento econômico, como o visto na última década. Quanto a isso não faltam leis inadequadas à realidade das nossas cidades, carentes também de uma "cultura" de gestão democrática possibilitando a efetiva participação social no planejamento urbano municipal.

Esse fato destacou também uma dimensão bastante perversa dos problemas urbanos brasileiros, diretamente ligada ao parcelamento, ao uso e a ocupação do solo no qual os assentamentos populares e a questão ambiental se inserem e desempenham um papel bastante significativo.

Diante desse contexto, no que diz respeito ao âmbito legal, de forma sucinta, traz-se os destaques a seguir:

Consta na Constituição Federal de 1988 o direito à moradia, incorporado de forma explícita por meio da Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000, que deu ao artigo 6º da Constituição Federal a seguinte redação: "são direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição" (grifo nosso). Consta também na Constituição o capítulo que versa sobre a política urbana (arts. 182 e 183), cujos princípios básicos são o planejamento participativo e a função social da propriedade.

O Estatuto da Cidade (Lei Federal no 10.257/2001) coloca as normativas para as políticas urbana e habitacional, delineando instrumentos de indução do desenvolvimento urbano, instrumentos de regularização fundiária e instrumentos de democratização da gestão urbana, a serem implementados nos municípios brasileiros.

Por fim, é função dos Planos Diretores Municipais a ordenação do desenvolvimento urbano local seguindo os preceitos trazidos na Constituição, a partir da definição de zoneamentos, de parâmetros construtivos e de instrumentos aplicáveis no território, dentro da instrução das contribuições do Estatuto da Cidade.

No município de Fortaleza, um desses instrumentos a serem aplicados na cidade, de caráter regulatório, trazido pelo Estatuto da Cidade e incorporado no Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFor) em 2009, é a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). Atualmente, está estabelecido um total de 135 ZEIS, sendo 45 do tipo 1, 56 do tipo 2 e 34 do tipo 3¹.

Segundo a redação trazida no Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFor), tal zoneamento relativo às ZEIS do tipo 1 tem por objetivos:

"I - efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana; II - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda; III - eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas; IV - ampliar a oferta de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, garantindo a qualidade ambiental aos seus habitantes; V - promover o desenvolvimento humano dos seus ocupantes." (FORTALEZA, 2009, p. 16).

Ainda segundo o PDPFor, as ZEIS dos tipos 1 e 2 devem ser regulamentadas em lei específica e passar por um processo de elaboração de um Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF), compreendido como:

"um conjunto de ações integradas que visam ao desenvolvimento global da área, [...] abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de infraestrutura, jurídicos, ambientais e de mobilidade e acessibilidade urbana." (FORTALEZA, 2009, p.26).

Nesse sentido, faz-se necessário a compreensão de alguns conceitos-chave para o planejamento da regularização fundiária dos territórios de interesse, iniciando-se pelo princípio constitucional da função social da propriedade urbana. Entende-se por função social da propriedade a compreensão de que a coletividade está acima da individualidade no direito de propriedade, ou seja, existem tanto direitos quanto obrigações para com o ambiente natural e social do qual a propriedade faz parte. É importante frisar que cabe ao poder público regular seu uso e ocupação de forma que a cidade privilegie os interesses coletivos.

¹ "Art. 126 – As Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1) são compostas por assentamentos irregulares com ocupação desordenada, em áreas públicas ou particulares, constituídos por população de baixa renda, precários do ponto de vista urbanístico e habitacional, destinados à regularização fundiária, urbanística e ambiental. Art. 129 - As Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2) são compostas por loteamentos clandestinos ou irregulares e conjuntos habitacionais, públicos ou privados, que estejam parcialmente urbanizados, ocupados por população de baixa renda, destinados à regularização fundiária e urbanística. Art. 133 – ZEIS 3 - são compostas de áreas dotadas de infraestrutura, com concentração de terrenos não edificados ou imóveis subutilizados ou não utilizados, devendo ser destinadas à implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social, bem como aos demais usos válidos para a Zona onde estiverem localizadas, a partir de elaboração de plano específico" (FORTALEZA, 2009, p. 16).

Quanto à **moradia digna**, este conceito corresponde a um direito humano e social constitucionalmente garantido composto pela dignidade do morar, ou seja:

- a garantia de uma habitação que permita uma vida digna e segura a seus habitantes, através das condições físicas adequadas da habitação sem risco à saúde e à vida do cidadão;
- da segurança jurídica da posse de sua habitação, através do título de propriedade ou de concessão pública que possam ser registrados em cartório;
- do custo acessível e proporcional às condições de renda do morador, incluindo-se também custos de serviços públicos, impostos e demais tributos que incidem sobre a habitação;
- de fácil acesso / aquisição a grupos minoritários e/ou vulneráveis, tais como indígenas e quilombolas, idosos, mulheres chefes de família, pessoas com deficiência, jovens emancipados, pessoas com doenças crônicas, etc..;
- em respeito às características culturais dos seus cidadãos, referente a técnicas e materiais tradicionais e/ou identitários da comunidade, bem como disponíveis no contexto local, adequação climática, características regionais, entre outros.

O conceito de moradia digna vai além da dignidade da habitação, incluindo também o morar na cidade, ou seja, devem ser incluídos na sua compreensão os aspectos relacionados à **igualdade e isonomia no acesso à cidade**, através de:

acesso aos serviços e à infraestrutura disponível na cidade, contemplando saneamento ambiental (água, esgoto, drenagem, resíduos), pavimentação, energia elétrica, iluminação pública e telecomunicações, mobilidade etc.; bem como aos serviços sociais de saúde, educação, segurança, transporte, entre outros;

localização adequada, ou seja, em área com oferta de emprego, infraestrutura e serviços, bem como de permanência de laços culturais, socioeconômicos, identitários.

Entende-se por **regularização fundiária** os processos de ordem jurídica, física e social que tem como objetivo fundamental a garantia da permanência legal de moradores que habitam assentamentos urbanos ocupados irregularmente à luz da legislação vigente, resultando em ajustamento da legislação e das condições urbanísticas, habitacionais e ambientais, permitindo a melhoria da qualidade de vida e a construção da cidadania à população beneficiada.

Quanto aos **aspectos jurídicos** da regularização fundiária entende-se a condição documental referente à legalização e registro cartorário do parcelamento do solo urbano com conseqüente titulação dos lotes e habitações a benefício dos

moradores, à luz da legislação vigente, com ajustes nos parâmetros presentes nesta por meio de zoneamento especial que permita a permanência da maior parte do assentamento sem prejuízo ao meio ambiente; quanto aos **aspectos físicos**, entende-se o ambiente natural e construído com sua infraestrutura urbana e comunitária, seus serviços e demais condições físicas presentes no espaço; quanto aos **aspectos sociais** entende-se o fortalecimento das relações e da mobilização comunitária, com foco na construção e/ou desenvolvimento dos valores cidadãos.

Assim, o presente plano, em sua versão final, deve efetivar o direito à moradia digna aos cidadãos habitantes da ZEIS Serviluz por meio da sua regularização fundiária em todos os níveis, utilizando-se todos os instrumentos jurídicos disponíveis e baseando-se nos princípios da função social da propriedade urbana, da igualdade e da isonomia e da dignidade da pessoa humana.

2.1. METODOLOGIA

A Etapa 3 - Plano de Regularização Fundiária – ancorada pela premissa trazida pelo Produto 1.2. Plano de Trabalho, o qual orienta a elaboração do presente Produto – consiste na elaboração de um conjunto de ações integradas, abrangendo aspectos jurídicos, urbanísticos e socioambientais, que visem legalizar as ocupações existentes na ZEIS Serviluz em desconformidade com a lei.

Tendo em vista a conectividade do conteúdo deste caderno com os demais produtos e etapas do PIRF², admitiu-se o desenvolvimento do presente produto de forma simultânea aos demais produtos de planejamento. Dessa forma, após a pactuação do produto final da Etapa 2 - Diagnóstico Socioeconômico, Físico-ambiental, Urbanístico e Fundiário – o qual resultou na identificação, caracterização, sistematização e análise crítica das informações levantadas para o território da ZEIS Serviluz –, deu-se início à elaboração das propostas dos diversos planos que integram o PIRF de forma conjunta.

O processo de construção da etapa a qual este produto se refere foi organizado em duas linhas de ação³. A primeira se trata de **1) Elaboração do plano de regularização fundiária preliminar**, seguida por **2) Elaboração do plano de regularização fundiária final**. A seguir explica-se os caminhos metodológicos adotados de acordo com as supracitadas linhas de ações.

Os procedimentos adotados para a linha de ação **1) Elaboração do plano de regularização fundiária preliminar** se deu pela elaboração, em escritório, dos produtos que seguem, e que constam neste Plano:

Planta de Situação da ZEIS;

² A saber: Etapa 4 - Normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo; Etapa 5 - Plano Urbanístico; Etapa 6 - Plano de geração de trabalho e renda; e Etapa 7 - Plano de participação comunitária e desenvolvimento social.

³ Conforme posto pelo Produto 1.2. Plano de Trabalho Final do Plano Integrado de Regularização Fundiária - PIRF.

Planta de Sobreposição;
Mapa com aplicação da Normatização Especial⁴;
Mapas de Vazios⁵;
Projeto de Parcelamento do Solo;
Instrumentos Jurídicos para fins de regularização fundiária;
Procedimentos Jurídicos para fins de regularização fundiária;
Assim como da definição dos princípios, objetivos, diretrizes e ações que regem o presente plano.

Quanto à linha de ação **2) Elaboração do plano de regularização fundiária final**, tem-se como procedimento a sistematização das contribuições do Conselho Gestor da ZEIS Serviluz ao Plano de Regularização Fundiária Preliminar, a fim de pactuar o Plano de Regularização Fundiário em sua versão final.

Além dos capítulos de Apresentação e Introdução, qual esta descrição metodológica faz parte, o presente documento também é composto pelos seguintes capítulos: 3 - Plano de Regularização Fundiária; 4 - Considerações finais; 5 - Referências bibliográficas; 6 - Anexos e, por fim, 7 - Apêndices.

2.2. RESSALVAS

Anteriormente à apresentação do presente Produto, são necessárias, ainda, algumas ressalvas a serem levadas em consideração pelo órgão competente da Administração Municipal no tocante às políticas urbanas, que certamente contribuirão para a implementação do objeto deste trabalho.

Uma das estratégias adotadas para a obtenção dos dados mais atuais referentes aos lotes e edificações dos territórios em estudo foi o registro cartográfico feito em escritório, que ocorreu através da conferência lote a lote, utilizando-se das imagens mais atuais de satélite disponibilizadas na internet por meio de *softwares* livres de geoprocessamento (*QGIS* e *Google Earth*). Esse levantamento prévio necessita de uma conferência em campo, para a aferição definitiva dos lotes e edificações levantadas. Os lotes, as edificações e as vias que não foram possíveis levantar em escritório por meio de *softwares* passaram por uma aferição em campo.

Sabendo-se, de acordo com as informações trazidas no Capítulo 8 - Conflitos Fundiários da Etapa 2 - Diagnóstico socioeconômico, físico-ambiental, urbanístico e fundiário, que o processo demarcatório da linha do preamar médio (LPM) que alcança quase que a totalidade da ZEIS Serviluz está homologado e que o processo de abertura da matrícula já encontra-se em trâmites de abertura em cartório, viu-se a inviabilidade da realização de busca cartorial para esta ZEIS.

⁴ Produto da Etapa 4 - Normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;

⁵ Em conformidade com o produto final da Etapa 2 - Diagnóstico socioeconômico, físico-ambiental, urbanístico e fundiário;

Diante desse cenário, torna-se importante destacar que o levantamento de lotes e edificações⁶ realizado pode apresentar disparidades com a realidade material do território em estudo e, por esse motivo, algumas peças técnicas e/ou propostas – por mais cuidadosas que tenham sido elaboradas – podem incorrer ao erro de intervir de forma inadequada à realidade. Por esse motivo, **recomenda-se fortemente que o levantamento físico-territorial georreferenciado seja realizado, assim como uma busca cartorial somente na área onde a propriedade do terreno seja privada, aproximadamente apenas 6% da ZEIS, de modo que qualquer tipo de desconformidade seja sanada através da atualização de produtos antes da efetiva implementação dos procedimentos do PIRF.**

⁶ Destacam-se as alterações solicitadas pelo IPLANFOR através do ofício 523/2019, as alterações realizadas e suas justificativas pela Equipe Técnica da UNIFOR nos Produtos da ZEIS Serviluz: **Alteração solicitada:** revisão limites de lotes indicados no Mapa (sem numeração, sem página) referente à ZEIS Serviluz. **Alteração realizada:** nenhuma alteração realizada. **Justificativa:** No subitem 2.2 Ressalvas, página 12 e 13 do Produto 3.1 Serviluz, apresenta observações sobre a metodologia de levantamento assim como trata da necessidade, em razão do constante processo de modificações percebidas no território das ZEIS, que a aferição de campo dos lotes e edificações seja realizada na medida em que as intervenções no espaço físico ocorram assim como do avanço do processo de regularização fundiária. Dependendo da base da foto utilizada, e da metodologia adotada para sua leitura e interpretação, estas inconsistências são previsíveis, como consta nesta ressalva. Recomenda-se que o levantamento físico-territorial georreferenciado *in loco* seja realizado assim como uma busca cartorial onde se atualize e complemente as informações documentais nos documentos dos PIRFs. Para ratificar a importância e necessidade desse processo as Ações 1.1, 1.3, 1.5, 1.8 constantes na Diretriz do Plano de Regularização Fundiária são também destacadas. Complementamos ainda esta justificativa informando que a base utilizada para a comparação com o existente trata-se do novo parcelamento do solo proposto pelo PIRF, o que inviabiliza uma comparação tal como foi feita.

3. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS, DIRETRIZES E AÇÕES

Enquanto parte importante do Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF), o Plano de Regularização Fundiária segue os princípios e objetivos do referido plano maior. Estes princípios e objetivos do PIRF foram estipulados a partir da análise de problemas e potencialidades de relevância identificados e estabelecidos pelo Produto da Etapa 2 – Diagnóstico socioeconômico, físico-ambiental, urbanístico e fundiário.

Para se obter maior compreensão dos princípios, diretrizes e objetivos do Plano Integrado de Regularização Fundiária da ZEIS Serviluz, discorre-se, a seguir, sobre os conceitos aqui presentes.

Seguindo a prerrogativa de elaborar um plano e/ou política pública de caráter normativo, tem-se por base a noção de **Princípios** segundo o Direito e nesse sentido concorda-se com Reale (1986), quando o mesmo afirma que: "Princípios são, pois verdades ou juízos fundamentais, que servem de alicerce ou de garantia de certeza a um conjunto de juízos". E que os princípios de uma lei/política pública refletem a ideologia, os postulados e finalidades do principal marco legal de um território, a sua Constituição (BARROSO, 1999). Princípios representam pressupostos universais que definem regras essenciais e são a base para a formação dos valores; sendo estes as regras individuais que orientam as relações, as decisões e as ações dos cidadãos e cidadãs.

Tendo definido os Princípios e os tendo como orientação ética e moral, o Plano deve definir seus **Objetivos**, aqui entendidos como os "resultados" que se quer alcançar para a resolução dos problemas diagnosticados. Os objetivos são fruto de uma priorização dos problemas a partir de uma análise criteriosa dos impactos destes no território (da ZEIS). Vale salientar como fundamental, uma confirmação eficiente destes problemas, pois são muitos os casos de processos considerados problemas que na verdade são potencialidades, ou mesmo solução de outros problemas.

A partir do momento que se define "o que queremos alcançar" , temos que pensar as **Diretrizes**, os caminhos, as estratégias e as **Ações** mais eficientes na utilização dos recursos existentes, e eficazes no alcance dos Objetivos propostos.

Importante salientar que, apesar de todas as limitações das condições dadas para a participação social (visão dos moradores) no processo de elaboração do PIRF da ZEIS Serviluz, a equipe técnica da Unifor teve como principal balizador nesta proposição preliminar de Princípios e Objetivos PIRF e das Diretrizes e Ações do presente Plano de Regularização Fundiária (Produto 03): a Constituição Federal em seu Capítulo dos Direitos Fundamentais e em seu Capítulo da Política Urbana (artigos 182 e 183); o Estatuto da Cidade (Lei no. 10.257/2001); Novo Código Florestal; a Lei Nacional de Parcelamento do Solo Urbano; o Plano Diretor

Participativo de Fortaleza (PDP 2009) e diversas outras leis e políticas setoriais que se coadunam com o ideário do Direito à Moradia (digna) enquanto fundamental ao desenvolvimento sustentável.

Nesse sentido são **PRINCÍPIOS do PIRF** da ZEIS Serviluz:

1. Cumprimento da função social da propriedade e da cidade;
2. O uso da propriedade urbana em prol da qualidade de vida dos moradores, bem como do equilíbrio ambiental;
3. Garantia da propriedade ou da posse da moradia;
4. A efetividade da gestão democrática e da participação comunitária;
5. A equidade e o respeito às diferenças;
6. Respeito à tipicidade e a características das áreas quando das intervenções.

Enquanto **OBJETIVOS do PIRF** da ZEIS Serviluz:

1. Promover a diminuição e/ou mitigação dos impactos negativos e da degradação ambiental ocasionado pelo uso e ocupação urbana e propiciar relação sustentável dos moradores da ZEIS para com o meio ambiente;
2. Colaborar com a recuperação e proteção de áreas ambientalmente vulneráveis;
3. Contribuir para a promoção de uma Economia Popular Solidária e para o acesso ao trabalho formal e a qualificação profissional à população no território da ZEIS;
4. Contribuir com a ampliação da oferta e a efetividade de assistência social para os moradores residentes na ZEIS;
5. Promover condições para a garantia da propriedade da moradia à população residente na ZEIS;
6. Fazer valer, nos termos da Constituição Federal de 1988, da Lei do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor vigente, a função social da propriedade no território da ZEIS e no seu entorno imediato;
7. Contribuir à integração socioespacial da ZEIS com seu entorno, bem como instituir ações que permitam a permanência frente à ação do mercado imobiliária à população residente na ZEIS;
8. Incentivar a organização, a mobilização e a atuação comunitária de forma a fortalecer a governança local;
9. Proporcionar o fortalecimento das instâncias de planejamento e gestão democrática referentes ao instrumento de regularização fundiária de interesse social;
10. Contribuir com o incentivo, manutenção e valorização das diversas formas de manifestações populares, movimentos artísticos e culturais locais, existentes e futuras;

A partir do entendimento do caráter integrador e holístico dos Princípios e Objetivos do PIRF da ZEIS Serviluz, segue o Plano de Regularização Fundiária com suas Diretrizes e Ações.

3.1. DIRETRIZES E AÇÕES DO PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O presente Plano de Regularização Fundiária estrutura-se nas seguintes diretrizes:

1. Regularização Jurídica, Urbanística e Edilícia da posse e/ou propriedade dos imóveis utilizados para fins de habitação e que estejam de acordo com a Normatização Especial de Parcelamento Edificação Uso e Ocupação do Solo da ZEIS Serviluz;
2. Ocupação dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados dentro e no entorno para efetivação da regularização fundiária dos moradores da ZEIS;
3. Implementação de arranjos institucionais intersetoriais que viabilizem a execução deste plano, seu monitoramento e sistematização, bem como a efetiva participação social no processo de regularização fundiária da população moradora da ZEIS.

Dessa forma, as ações de cada eixo, necessárias à condução do plano, estão definidas a seguir:

Diretriz 1. Regularização Jurídica, Urbanística e Edilícia da posse e/ou propriedade dos imóveis utilizados para fins de habitação e que estejam de acordo com a Normatização Especial de Parcelamento Edificação Uso e Ocupação do Solo da ZEIS Serviluz.

Ação 1.1. Aprovação da minuta da Lei de Normatização Especial de Parcelamento, Edificação, Uso e Ocupação do Solo elaborada para a ZEIS Serviluz;

Ação 1.2. Identificação das matrículas ou transcrições (cartorial) dos terrenos encontrados na poligonal com identificação dos proprietários, quando possível, para além daquelas já identificadas pelo PIRF;

Ação 1.3. Atualização da Planta de Sobreposição da ZEIS com a situação da área constante do registro de imóveis;

Ação 1.4. Processo de Análise de Orientação Prévia para Regularização Fundiária - AOP 1a Fase na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA;

Ação 1.5. Levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado pelo sistema SIRGAS 2000, demonstrando as quadras e os lotes com seus respectivos vértices e cotas, construções, sistema viário, áreas públicas, acidentes geográficos e demais elementos caracterizadores da área a ser regularizada bem como memorial descritivo de todos os lotes a serem regularizados, por quadra e situação de infraestrutura de drenagem e saneamento básico para a área delimitada;

Ação 1.6. Levantamento fotográfico das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, nome do logradouro e número de sua designação cadastral;

Ação 1.7. Elaboração dos Projetos Urbanísticos (de caráter executivo) das intervenções indicadas no Plano Urbanístico - Produto 05 do PIRF;

Ação 1.8. Atualização do Projeto de Parcelamento do Solo - parte integrante do presente Produto 03 - Plano de Regularização Fundiária - após conclusão da Ação 1.5 de levantamento físico-social dos imóveis/famílias alvo do processo jurídico de regularização fundiária.

Ação 1.9. Processo de Análise de Orientação Prévia para Regularização Fundiária - AOP 2a Fase na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA, junto com o Parecer/Comunicado da AOP 1a Fase;

Ação 1.10. Elaboração das ações jurídicas - A montagem das peças jurídicas devem ser iniciadas a partir da individualização dos imóveis por lote realizadas durante o levantamento planialtimétrico na ação 1.4;

Ação 1.11. Finalização do processo de Regularização Fundiária no Cartório - Tendo em mãos peças jurídicas (ação 1.11) junto com a aprovação da SEUMA (ações 1.4 e 1.9).

Diretriz 2. Ocupação dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados dentro e no entorno para efetivação da regularização fundiária dos moradores da ZEIS Serviluz.

Ação 2.1. A regulamentação e implementação de instrumentos e mecanismos que poderão ser acionados para utilização e o efetivo cumprimento da função social dos vazios prioritários; são eles:

ZEIS de Vazio;

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) /IPTU Progressivo no Tempo / Desapropriação (mediante pagamento com títulos da dívida pública);
Direito de Preempção;
Direito de Superfície;
Consórcio Imobiliário e;
Transferência do Direito de Construir.

Ação 2.2. Elaboração de projeto de reassentamento habitacional - com definição dos beneficiários e área de implantação, que deverá, prioritariamente, integrar o perímetro da ZEIS ou estar localizada em área próxima, contendo, no mínimo:

Estudo de viabilidade das áreas disponíveis com a identificação dos proprietários;
Verificação da existência de prévia infraestrutura;
Estimativa do número de unidades habitacionais possíveis
Estudo preliminar da implantação e das tipologias habitacionais.

Ação 2.3. Aquisição, pelo poder público, dos imóveis vazios julgados prioritários e necessários para o reassentamento dos moradores em processo de regularização fundiária.

Ação 2.4. Desenvolvimento e execução dos projetos habitacionais para reassentamento e realocação das famílias alvo da regularização.

Diretriz 3. Implementação de arranjos institucionais intersetoriais que viabilizem a execução deste plano, seu monitoramento e sistematização, bem como a efetiva participação social no processo de regularização fundiária da população moradora da ZEIS Serviluz.

Ação 3.1. Implantação de Programa Permanente de Capacitação do Conselho Gestor da ZEIS nas temáticas e nas questões relativas à aspectos específicos do processo jurídico / administrativo da regularização, além dos aspectos relativos à implementação dos demais planos e projetos integrantes dos PIRF;

Ação 3.2. Elaboração de **Plano De Ação Operacional** com a participação do Conselho Gestor da ZEIS Serviluz para definição de ações relativas a sensibilização / mobilização dos moradores para organização e montagem da ação jurídica / administrativa de usucapião ou concessão.

Ação 3.3. Inserção no Plano Plurianual do Orçamento (PPA) e Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDA) das diretrizes e rubricas que viabilizem a Regularização Fundiária da ZEIS Serviluz.

Ação 3.4. Criação de Comissão Governamental Intersetorial de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e intervenções específicas para Regularização Fundiária de ZEIS, com o objetivo de implementar propostas e opinar sobre alterações na Normatização Especial e expedir instruções normativas outras referentes à sua aplicação; apreciar e decidir sobre os casos omissos e sobre aqueles que lhe são delegados por norma específica; analisar e aprovar os Projetos Urbanísticos e Projeto de Intervenção na ZEIS em processo de Regularização.

Ação 3.5. Implantação de Núcleo de assistência técnica, jurídica e social à população moradora das ZEIS.

Ação 3.6. Ações de acompanhamento social durante o período de implementação das intervenções de acordo com as diretrizes para o trabalho técnico-social.

3.2. PLANO DE AÇÕES PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Para fins deste plano de ações, entende-se como:

Prazo de caráter imediato - Toda ação iniciada em até 3 meses após conclusão do PIRF;

Curto prazo - Toda ação iniciada em até 6 meses após conclusão do PIRF;

Médio prazo - Toda ação iniciada em até 12 meses após conclusão do PIRF;

Longo prazo - Toda ação iniciada em até 18 meses conclusão do PIRF;

Apresenta-se no Quadro 01 o Plano de Ações estipulado.

AÇÕES	Meios/ mecanismos/ técnicas	Peças técnicas/Produtos/Meios de comprovação	Responsável	Prazo
1.1. Aprovação da minuta da Lei de Normatização Especial de Parcelamento, Edificação, Uso e Ocupação do Solo elaborada para a ZEIS Serviluz	Submeter a Minuta da Lei de Normatização Especial de Parcelamento, Edificação, Uso e Ocupação do Solo (Produto do PIRF) à aprovação na Câmara Municipal de Fortaleza	Minuta da Lei de Normatização Especial de Parcelamento, Edificação, Uso e Ocupação do Solo elaborada para a ZEIS Serviluz	Iplanfor ou Órgão competente da Administração Municipal.	Ação de caráter imediato

<p>1.2. Identificação das matrículas ou transcrições (cartorial) dos terrenos encontrados na poligonal da ZEIS com identificação dos proprietários, quando possível, para além daquelas já identificadas no PIRF.</p>	<p>Busca cartorial</p>	<p>Matrículas ou transcrições (cartorial) dos terrenos encontrados na poligonal da ZEIS</p>	<p>HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.</p>	<p>Curto prazo</p>
<p>1.3. Atualização da Planta de Sobreposição</p>	<p>Tendo em mãos o objeto da ação 1.2., é possível atualizar e complementar as informações constantes na Planta de Sobreposição do PIRF (Apêndice 03).</p>	<p>Planta de sobreposição atualizada da ZEIS com a situação da área constante do registro de imóveis</p>	<p>HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.</p>	<p>Curto prazo</p>
<p>1.4. Processo de AOP - Análise de Orientação Prévia para Regularização Fundiária - 1a Fase na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA</p>	<p>Atender aos requisitos exigidos pela Secretaria para abrir o processo de AOP - 1a Fase</p>	<p>a) Requerimento de abertura do processo; b) Autorização do órgão proponente para a tramitação de processos em seu nome; c) Planta de Situação e memorial descritivo da ZEIS (Produtos do PIRF) d) Matrículas ou transcrições (Objeto da ação 1.2.) e) Planta de Sobreposição (Objeto da ação 1.3.)</p>	<p>HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.</p>	<p>Curto prazo</p>
<p>1.5. Levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado</p>	<p>Realização de Levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado pelo sistema SIRGAS 2000 demonstrando as quadras e os lotes com seus respectivos vértices e cotas, construções, sistema viário, áreas públicas, acidentes geográficos e demais elementos caracterizadores da área a ser regularizada bem como memorial descritivo de todos os lotes a serem regularizados, por quadra e situação de</p>	<p>a) Levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado b) Memoriais descritivos de todos os lotes a serem regularizados em conformidade com a normatização (objeto da ação 1.1.) c) Identificação da situação de infraestrutura de drenagem e saneamento básico para a área delimitada</p>	<p>HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.</p>	<p>Ação de caráter imediato</p>

	infraestrutura de drenagem e saneamento básico para a área delimitada			
1.6. Levantamento fotográfico das unidades imobiliárias a serem regularizadas	Realização de Levantamento fotográfico das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, nome do logradouro e número de sua designação cadastral;	Fichas individualizadas dos imóveis objetos de regularização contendo suas características, área, confrontações, nome do logradouro e número de sua designação cadastral	HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.	Curto prazo
1.7. Projeto Urbanístico	Elaboração do Projeto Urbanístico com plantas e memoriais em conformidade com o Plano Urbanístico do PIRF	Todos os projetos urbanísticos elencados na ação 1.5. do Plano Urbanístico (Etapa 05 do PIRF)	HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.	Curto Prazo
1.8. Atualização do Projeto de Parcelamento do Solo	Realização dos ajustes necessários do projeto de parcelamento do solo com base na Normatização Especial de Parcelamento, Edificação Uso e Ocupação do Solo (objeto da ação 1.1.) após levantamento físico-social dos imóveis/famílias alvo do processo jurídico de regularização fundiária (objetos das ações 1.5. e 1.6.).	Projeto de Parcelamento do Solo atualizado	HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.	Curto Prazo
1.9. Implementação do Processo de Análise de Orientação Prévia para Regularização Fundiária - AOP 2a Fase na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA	Elaboração de documentação em atendimento aos requisitos exigidos pela Secretaria responsável, para abrir o processo de AOP - 2a Fase	a) Parecer/ Comunicado da AOP 1a Fase; b) Requerimento de abertura do processo; c) Autorização do órgão proponente para a tramitação de processos em seu nome; d) Projeto Urbanístico e memoriais (Objeto	HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.	Curto Prazo

		da ação 1.7.) e) Planta de Situação e memorial descritivo da ZEIS (Produtos do PIRF) f) Levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado (objeto da ação 1.5.) g) Memoriais descritivos de todos os lotes a serem regularizados em conformidade com a normatização (objeto da ação 1.5.)		
1.10. Elaboração das ações jurídicas	Montagem das peças jurídicas que devem ser iniciadas a partir da individualização dos imóveis por lote realizada durante as ações 1.5. e 1.6.	Peças jurídicas	HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.	Médio Prazo ⁷
1.11. Finalização do processo de Regularização Fundiária no Cartório	Entrega do processo de Regularização Fundiária no Cartório	a) Peças jurídicas (objeto da ação 1.10.) b) Aprovação final da SEUMA (objeto da ação 1.9.)	HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.	Longo Prazo

⁷ **OBSERVAÇÃO:** Aqui tem-se Médio Prazo, pois é uma ação que depende da conclusão adequada de ações anteriores.

2.1. A regulamentação e implementação de instrumentos e mecanismos que poderão ser acionados para utilização e o efetivo cumprimento da função social dos vazios prioritários	Encaminhamento da Minuta existente, elaborada pela Comissão das ZEIS/Iplanfor (2018), que regulamenta a ZEIS de Vazio; Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) /IPTU Progressivo no Tempo / Desapropriação (mediante pagamento com títulos da dívida pública); Elaboração e encaminhamento à Câmara de minuta de lei regulamentando: o Direito de Preempção; Direito de Superfície; Consórcio Imobiliário; e Transferência do Direito de Construir.	Minutas de leis específicas de regulamentação	SEUMA ou Órgão competente da Administração Municipal.	Ação de caráter imediato
	Aprovação das minutas de lei acima especificadas.	Leis específicas de regulamentação promulgadas	Câmara de Vereadores	Curto prazo
2.2. Elaboração de projeto de reassentamento habitacional - com definição dos beneficiários e área de implantação, que deverá, prioritariamente, integrar o perímetro da ZEIS ou estar localizada em área próxima	Elaboração de Projeto com base no Plano Urbanístico do PIRF e aplicação da Lei da Normatização Especial e do Parcelamento do uso e ocupação definitivo. E sobretudo, a partir da definição efetiva dos imóveis vazios prioritários (segundo o PIRF) e julgados necessários para o reassentamento.	Projeto de Reassentamento Habitacional	HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal	Médio prazo

<p>2.3. Aquisição, pelo poder públicos, dos imóveis vazios julgados prioritários e necessários para o reassentamento dos moradores em processo de regularização fundiária</p>	<p>Implementação dos mecanismos já existentes de aquisição de imóveis para implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social. E com a execução da ação 2.1. iniciar implementação dos instrumentos indicados</p>	<p>Imóveis vazios prioritários adquirido ou em processo de aquisição pelo poder público</p>	<p>HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal</p>	<p>Curto prazo</p>
<p>2.4. Desenvolvimento e execução dos projetos habitacionais para reassentamento e realocação das famílias alvo da regularização</p>	<p>Execução dos projetos habitacionais para reassentamento e realocação das famílias alvo da regularização a fim de promover a produção habitacional, em quantidade e qualidade adequada à demanda considerando tipologias diferenciadas, integrada aos elementos estruturadores do território, garantindo a infraestrutura adequada, a qualificação ambiental e os serviços que promovem a qualidade de vida nos novos empreendimentos;</p>	<p>O desenvolvimento dos projetos habitacionais</p>	<p>HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal</p>	<p>Médio prazo</p>
<p>3.1. Implantação de Programa Permanente de Capacitação do Conselho Gestor da ZEIS nas temáticas e nas questões relativas à aspectos específicos do processo jurídico / administrativo da regularização, além dos aspectos relativos à implementação dos demais planos e projetos integrantes dos PIRF</p>	<p>Oficinas / cursos de capacitação</p>	<p>Fortalecimento do Conselho Gestor da ZEIS como instância local de participação social, de caráter consultivo e deliberativo, com poderes para fiscalizar e acompanhar a implementação do PIRF. (Equivalente à ação 2.1. da Etapa 7 - Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social).</p>	<p>HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.</p>	<p>Curto Prazo⁸</p>

⁸ **OBSERVAÇÃO:** Esta ação deverá iniciar antes da ação 1.10. Elaboração das ações jurídicas.

<p>3.2. Elaboração de plano de ação com a participação do Conselho Gestor da ZEIS Serviluz para definição de ações relativas a sensibilização / mobilização dos moradores para organização e montagem da ação jurídica / administrativa de usucapião ou concessão</p>	<p>Instituir junto ao Conselho Gestor da ZEIS o processo de elaboração de Plano de ação para sensibilização/ mobilização para montagem das ações jurídicas</p>	<p>Plano de ação para sensibilização/ mobilização para montagem das ações jurídicas</p>	<p>HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.</p>	<p>Curto Prazo⁹</p>
<p>3.3. Inserção no Plano Plurianual do Orçamento (PPA) e Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) das diretrizes e rubricas que viabilizem a Regularização Fundiária da ZEIS Serviluz</p>	<p>Encaminhar a demanda orçamentária da implementação do PIRF do IPLANFOR à SEFIN para posterior envio à Câmara</p>	<p>Demanda orçamentária da implementação do PIRF inclusa no Orçamento Municipal</p>	<p>IPLANFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.</p>	<p>Ação de caráter imediato</p>
<p>3.4. Criação de Comissão Governamental Intersetorial de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e intervenções específicas para Regularização Fundiária de ZEIS</p>	<p>Instituir através de processo administrativo e/ou decreto municipal a referida Comissão, cujo caráter deliberativo a nível de poder executivo municipal visa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - implementar propostas e opinar sobre alterações na Normatização Especial e expedir instruções normativas outras referentes à sua aplicação; - apreciar e decidir sobre os casos omissos e sobre aqueles que lhe são delegados por norma específica e; - analisar e aprovar os Projetos Urbanísticos e Projeto de Intervenção na ZEIS em processo de Regularização. 	<p>Comissão Intersetorial de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e intervenções específicas</p>	<p>HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.</p>	<p>Curto prazo</p>

⁹ **OBSERVAÇÃO:** Esta ação deverá iniciar antes da ação 1.10. Elaboração das ações jurídicas.

3.5. Implantação de Núcleo de assistência técnica, jurídica e social à população moradora das ZEIS.	Instituir através de processo administrativo e/ou decreto municipal o referido Núcleo cujo objetivo principal será prover assessoria aos moradores alvo dos processo de regularização, de forma a deixá-los conscientes e informados dos procedimentos adotados	Núcleo de assistência técnica, jurídica e social	Órgão competente da Administração Municipal.	Médio prazo
3.6. Promoção do Acompanhamento Social	Promover ações de acompanhamento social durante o período de implementação das intervenções de acordo com as diretrizes para o trabalho técnico-social presentes neste Plano de Regularização Fundiária.	a) Planejamento da Ação (PTS – Plano de Trabalho Social; b) Diagnóstico Social; c) PTTS - Projeto de Trabalho Técnico Social; d) Execução das Ações previstas no PTTS.	HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.	Ação de caráter imediato

Quadro 01: Plano de Ações para Regularização Fundiária.

Elaboração: Equipe Técnica UNIFOR, discutido e aprovado pelo Conselho Gestor da ZEIS Serviluz.

3.3 AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO SOCIAL DURANTE O PERÍODO DE IMPLEMENTAÇÃO DAS INTERVENÇÕES¹⁰

Em todas as etapas de trabalho de regularização fundiária serão realizadas **ações de acompanhamento social:**

- mobilização comunitária,
- apresentação e orientação quanto às atividades de regularização fundiária,
- coleta de documentos, dados e informações bem como de apoio à realização dos eventos públicos e
- pactuação dos trabalhos com a sociedade.

As **atividades sociais** são o pilar da gestão democrática e participativa, pois permitem, durante todo o trabalho de regularização fundiária, **o envolvimento e a participação da sociedade**, sejam a partir do acompanhamento e divulgação das

¹⁰ Destacam-se as alterações solicitadas pelo IPLANFOR através do ofício 523/2019, as alterações realizadas e suas justificativas pela Equipe Técnica da UNIFOR nos Produtos da ZEIS Serviluz: *Item 12: Levantamento das ações de acompanhamento social durante o período de implantação das intervenções (Situação indicada I- Incompleto)*. **Alteração solicitada:** não foi solicitada nenhuma alteração específica. **Alteração realizada:** nenhuma alteração solicitada. **Justificativa:** Ações de acompanhamento social durante o período de implantação das intervenções presente no item 3.3 constante no Produto 3.

informações referentes à execução dos trabalhos, seja no envolvimento para a coleta de dados e principalmente na tomada de decisão.

O trabalho social deve ter como documento norteador o **Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social (Produto 7 do PIRF)**, cuja diretiva principal é o envolvimento de um conjunto de estratégias, processos e ações, com vistas a promover o exercício da participação e a inserção social das famílias contempladas, em articulação com as demais políticas públicas para a melhoria da qualidade de vida. Inclui processos de informação, mobilização, organização e capacitação da população beneficiária no intuito de promover a autonomia e o protagonismo social, bem como propiciar o fortalecimento das organizações existentes no território, a constituição e a formalização de novas representações e novos canais de participação e controle social.

O acompanhamento social é a atividade prestada pelo poder público ou empresa contratada para orientar as famílias dos beneficiários acerca das ações desenvolvidas e a desenvolver, de acordo com o momento do atendimento social, e os objetivos de cada ação específica de regularização fundiária, solucionando ainda eventuais conflitos sociais que surjam para que o cidadão ou a família interessada obtenha o título de propriedade dos seus imóveis. Este tipo de atendimento deverá ser realizado por profissional de nível superior devidamente habilitado, em horário e local acessível às famílias beneficiadas. O acompanhamento social deverá ser sempre pré-determinado e devidamente aprovado pelo Conselho Gestor da ZEIS Serviluz, o que não exclui ou impede o atendimento social realizado durante as coletas de documentos diretamente nas residências dos beneficiários ou quando estes o procuram junto aos órgãos responsáveis. O acompanhamento social previsto para após a entrega dos títulos poderá ser suspenso e suprimido do Plano de Trabalho, caso o Conselho Gestor venha a considerar desnecessário.

As mobilizações comunitárias fazem parte do trabalho de acompanhamento social, e correspondem a todos os atos que promovem a participação democrática da comunidade, a saber: eventos e audiências públicas, atendimento social e reuniões comunitárias; e devem viabilizar a informação, a organização e integração comunitária, e o poder de decisão final da sociedade civil. As mobilizações e reuniões também deverão acontecer dentro da comunidade em local de fácil acesso aos moradores do bairro e em horário compatível com a disponibilidade dos moradores. O responsável pelo trabalho social deverá viabilizar toda e qualquer forma de divulgação decidida coletivamente através do Conselho Gestor da ZEIS. O Conselho poderá envolver multiplicadores na sociedade de forma a melhor embasar a importância da regularização fundiária e dos seus benefícios às comunidades objeto da intervenção. As reuniões devem ser feitas separadamente para cada área de intervenção dentro da ZEIS, de forma a se garantir que sejam contempladas as implicações específicas para cada área.

As atividades sociais serão registradas, utilizando-se dos instrumentos de registro mais apropriados para cada etapa e atividade, podendo ser na forma de

questionários, atas de reunião, listas de presença, registros fotográficos, entre outros. Reforça-se que os relatórios de comprovação dos eventos e demais atividades realizadas deverão conter também material relativo à divulgação – convites, chamadas de rádio - material apresentado no evento, bem como mapas comunitários, impressões e resultados das atividades realizadas.

O responsável pelo trabalho técnico-social deve informar no Planejamento da Ação (1º PRODUTO) os dias e horários previstos para realização dos eventos, audiências públicas, atendimentos sociais e reuniões comunitárias, devendo ser aprovados e somente ser alterados pelo Conselho Gestor. A mobilização comunitária estará presente em todas as etapas do trabalho de regularização fundiária.

3.3.1 DIRETRIZES PARA O TRABALHO TÉCNICO-SOCIAL¹¹

A Prefeitura Municipal de Fortaleza, representada por seus órgãos ou empresa devidamente contratada, se responsabilizará pela execução ou fiscalização dos serviços definidos neste plano. O órgão ou empresa responsável deverá elaborar e executar o **Plano de Trabalho Social (PTS)** de suporte às ações de Regularização Fundiária Urbana que objetivem a transferência da titularidade de domínio dos imóveis para as famílias ocupantes de cada área definida para intervenção, com base na documentação disponibilizada pela Prefeitura e cartórios e nas pesquisas documentais e diagnósticos socioeconômicos específicos a serem realizados, bem como demais levantamento de dados e informações em outros órgãos relacionados ao trabalho. Deve obedecer, ainda, às orientações presentes no presente produto e nos planos específicos deste PIRF, respeitando as diretrizes estabelecidas para execução do trabalho social que se pretende, as quais estão descritas abaixo:

- Elaborar e respeitar a caracterização da população residente, presente no **Diagnóstico Social**, e as diretrizes e orientações presentes no **Projeto de Trabalho Técnico Social (PTTS)**;
- Atuação, junto ao Conselho Gestor da ZEIS, nas **ações de participação social e as ações técnicas necessárias à regularização fundiária** (identificação, cadastramento social, levantamento de informações e documentos, mapeamento das famílias residentes na área de abrangência deste plano), buscando atender às necessidades para os procedimentos de regularização

¹¹ Destacam-se as alterações solicitadas pelo IPLANFOR através do ofício 523/2019, as alterações realizadas e suas justificativas pela Equipe Técnica da UNIFOR nos Produtos da ZEIS Serviluz: *Item 12: Levantamento das ações de acompanhamento social durante o período de implantação das intervenções (Situação indicada I- Incompleto)*. **Alteração solicitada:** não foi solicitada nenhuma alteração específica. **Alteração realizada:** nenhuma alteração solicitada. **Justificativa:** Ações de acompanhamento social durante o período de implantação das intervenções presente no item 3.3 constante no Produto 3.

fundiária das áreas, em especial, quanto às exigências presentes neste Plano para registro da transferência da posse ou da propriedade dos imóveis da ZEIS Serviluz as famílias beneficiárias;

- Adoção, previstas no PTTs, de **soluções viáveis do ponto de vista social, econômico e urbanístico**, de modo a otimizar a aplicação dos recursos públicos alocados;
- **Respeito à realidade local e suas especificidades**, referentes à questão fundiária nas áreas de intervenção, as características demográficas, sociais, culturais, econômicas e associativas, tendo por base os diagnósticos realizados e a realizar, e as necessidades e disponibilidades de horário e lugar para realização das atividades;
- Utilização de métodos e técnicas de trabalho técnico social para regularização fundiária de acordo com as **diretrizes legais e aquelas definidas pelo PIRF**;
- Aplicação dos princípios da gestão democrática presentes no Estatuto das Cidades através da realização de ações de **participação comunitária** de modo que os moradores compreendam e se apropriem do processo de regularização a ser desenvolvido na comunidade, com poder ativo nas decisões a serem tomadas;
- Utilização dos instrumentos jurídicos apropriados para a regularização dos imóveis.

A execução das ações deverá ter por fundamento as metodologias de participação social conhecidas, valorizando as contribuições e decisões dos moradores de modo a lhes fazer compreender seu papel como co-autores das ações a serem implementadas na comunidade. A população contemplada com a ação deve não apenas ser colocada como também se perceber sujeito ativo nas atividades, contribuindo na mobilização, na divulgação e multiplicação das informações, nos debates e processos de tomada de decisão, e na conscientização sobre seu direito à moradia e de preservação da sua própria identidade.

As atividades devem promover a articulação dos diversos atores sociais e institucionais locais envolvidos na intervenção, sejam atores públicos ou privados, com foco no PTTs. Do mesmo modo, as ações devem ser desenvolvidas de forma articulada e em co-responsabilidade entre poder público e sociedade civil.

3.3.2 EQUIPES E ETAPAS DO TRABALHO TÉCNICO-SOCIAL

Para realização dos serviços, o responsável deverá manter uma equipe técnica multidisciplinar de profissionais, qualificados e especializados em ações e projetos sociais urbanos, com conhecimento sobre os temas ligados à regularização fundiária urbana. A equipe de trabalho técnico-social incorpora as funções necessárias às diversas fases do trabalho e deve ser composta por:

Coordenação geral;
Técnicos das ciências sociais;
Apoio técnico social; e
Apoio administrativo.

A equipe pode contemplar ainda, a partir de demandas específicas da área de intervenção, de uma equipe técnica complementar de áreas específicas do conhecimento relacionados ao trabalho de regularização fundiária (advogados, arquitetos, urbanistas, topógrafos, entre outros). As funções da equipe de apoio não são necessárias em todas as fases do trabalho, não sendo exigidas portanto sua permanência durante todo o tempo de vigência PTS, mas são importantes para auxiliar na realização de atividades específicas em momentos específicos.

O profissional da área social desempenhará atividades de nível tático, em especial de gerenciamento e execução das atividades sociais necessárias à realização deste trabalho, podendo contar com seu apoio técnico social e apoio administrativo nas ações de nível operacional e/ou que não exigem a formação de nível superior. O apoio técnico social e o apoio administrativo deverão, então, ser formados por profissionais com formação de nível médio ou técnico na área administrativa ou social, ou com formação de nível superior em andamento, também na área social.

A coordenação geral, responsável pelas atividades de nível estratégico, previstas no PTS, deve ser conduzida por profissional de nível superior em uma das formações da área social (serviço social, psicologia, pedagogia, sociologia, ciências sociais, antropologia ou outra) ou nas áreas de arquitetura e urbanismo, ou direito, e deve conhecer todos os processos necessários ao gerenciamento do trabalho social, com experiência preferencial em regularização fundiária, de forma a coordenar todas as atividades previstas no PTS, bem como exercer a função de coordenador geral das equipes responsáveis pela execução do PTS.

O Trabalho de Acompanhamento Social divide-se nas seguintes etapas:

FASE 1 – PRELIMINAR:

1ª Etapa - Planejamento da Ação (PTS – Plano de Trabalho Social)

2ª Etapa - Pesquisa (Diagnóstico Social)

FASE 2 – INTERVENÇÃO:

3ª Etapa - PTTS - Projeto de Trabalho Técnico Social

4ª Etapa – Execução das Ações previstas no PTTS

Os produtos da Primeira Fase - PRELIMINAR (1ª e 2ª Etapa / PTS e DIAGNÓSTICO) são considerados de suporte para as ações de regularização

fundiária, urbanística e jurídica, realizadas por equipes específicas que atuarão em paralelo com as atividades sociais, e são essenciais à plena regularização fundiária da área de intervenção; Por esse motivo, o PTS –Plano de Trabalho Social comporá o primeiro produto (1ª Etapa – Planejamento da Ação), o qual, em audiência pública, deverá ser pactuado com a população interessada. O segundo produto (2ª Etapa - Pesquisa) corresponderá ao documento Diagnóstico Social da área objeto da intervenção.

Desde a 1ª etapa o acompanhamento social deve ser feito e a equipe de trabalho deve se comprometer com reuniões informativas, buscando a identificação dos atores e das lideranças locais e organizações comunitárias para organização do trabalho conjuntamente com o responsável pelo trabalho de regularização fundiária. Vale ressaltar novamente que o planejamento do trabalho deve ser feito sempre com a comunidade envolvida, intermediado pelo Conselho Gestor da ZEIS; as atividades sociais devem ocorrer em local de fácil acesso aos beneficiados e com ampla divulgação. Também desde o início dos trabalhos devem ser feitas reuniões oficiais, sejam através de reuniões ordinárias e extraordinárias do Conselho Gestor da ZEIS, seja por meio de Audiências Públicas, com objetivo de apresentar as informações e pactuar as decisões com as equipes responsáveis pelo trabalho multidisciplinar de regularização fundiária.

Durante a elaboração do Diagnóstico específico da área de intervenção, o acompanhamento social se encarregará também de dar suporte às ações das demais equipes técnicas de regularização fundiária, em especial, nas ações de demarcação topográfica georreferenciada, cadastramento das famílias beneficiárias e pesquisa e levantamento de dados e informações, contemplando, junto à comunidade, informações quanto a origem e o estado da posse dos imóveis acompanhado da coleta da documentação comprobatória de cada posseiro junto aos moradores. A equipe contribuirá também com a base de dados socioeconômicos, já que esta deverá ser integrada com os dados obtidos no levantamento cadastral.

Vale ressaltar que a coleta de documentos dos beneficiários é necessária à emissão do título de propriedade ou de posse, de acordo com o instrumento de regularização a ser utilizado, definido em um plano de medidas legais, a depender da situação jurídica de cada imóvel. Terão preferência dentre os beneficiários a mulher responsável pela família para fornecer os documentos pessoais. A atividade de acompanhamento social também corresponde ao de mediação de conflitos sociais, de forma articulada com o trabalho técnico-social realizado na área de intervenção, com a atuação do Conselho Gestor da ZEIS e demais órgãos oficiais de defensoria e mediação.

O primeiro produto da **Segunda Fase - INTERVENÇÃO** (3ª Etapa / PTTS) corresponde à 3ª Etapa de trabalho, quando se elaborará o **PTTS - Plano de Trabalho Técnico Social**, que irá ser desenvolvido em paralelo ao Plano de Urbanização específico para a área objeto da intervenção. O PTTS orientará o

trabalho social de conscientização, orientação, mobilização, coleta de documentos e demais ações de participação social, viabilizando o processo de tomadas de decisão e pactuação coletiva e comunitária para a regularização fundiária, bem como o trabalho que deve ocorrer antes, durante e após as intervenções de urbanismo, infraestrutura e habitação.

O segundo produto da **Segunda Fase - INTERVENÇÃO** (4ª Etapa / RELATÓRIOS DE EXECUÇÃO) corresponde aos **Relatórios de Execução**, ou seja, os documentos que contêm os registros de execução das ações previstas no PTTS, que contemplam o objetivo central do trabalho social neste Plano. Cabe destacar que os relatórios servirão apenas para evidenciar a realização das atividades, mas, também, registrar as presenças e os atos das atividades sociais realizadas. O trabalho finaliza-se na audiência pública final para entrega aos beneficiários dos títulos de domínio dos imóveis localizados em área pública. Nos imóveis localizados em área privada, que requer decisões judiciais, o trabalho segue de forma que a equipe social atue de forma ativa na relação entre os beneficiários e os agentes jurídicos que acompanharão os processos judiciais, até o registro final da propriedade.

A execução destes produtos não descarta o que expressa na ação 1.5 do Produto 7.1 Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social, onde trata de montagem de alternativas de ação, junto ao Conselho Gestor da ZEIS a fim de pactuar os cenários urbanísticos propostos pelo PIRF e do sistema de compensação ou indenização das famílias afetadas, sendo ofertadas o maior número possível de opções de atendimento a cada categoria afetada (reforma, relocação, reassentamento, aluguel social, entre outras).

4. INSTRUMENTOS E PROCEDIMENTOS

4.1 INSTRUMENTOS JURÍDICOS

As legislações estudadas para a produção dos produtos do PIRF, trazem os instrumentos jurídicos a serem utilizados para a regularização jurídica dos imóveis inseridos no perímetro da ZEIS. Dentre estes, foram explicados no Produto 2 - Diagnóstico Socioeconômico, Físico-ambiental, Urbanístico e Fundiário os que, na visão da Equipe Técnica da UNIFOR, são os mais relevantes: a Usucapião Especial de Imóvel Urbano, Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM), Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), Direito de Superfície, Direito de Preempção e Regularização Fundiária de Interesse Social em imóveis da União.

Tanto a CDRU como a CUEM são instrumentos que foram criados com finalidade de atender à demanda de regularizações fundiárias de habitações de interesse social em imóveis pertencentes ao Poder Público. São instrumentos bastante semelhantes, divergindo basicamente no fato de que a CUEM apenas permite a concessão em caso de imóveis usados para moradia, o que em caso de pedido de concessão em grandes áreas como a ZEIS Serviluz acaba não sendo tão eficiente, pelo grande número de imóveis que atendem ou tem a possibilidade futura de serem de uso misto.

Após a sistematização e análise de todas as informações obtidas e abordadas no Capítulo 8 - Conflitos fundiários – do produto da Etapa 2 - Diagnóstico socioeconômico, físico-ambiental, urbanístico e fundiário –, constatou-se que, aproximadamente, 94% dos imóveis constantes na ZEIS encontram-se em terrenos de propriedade da União, enquanto os outros 6% em terrenos de propriedade privada.

Diante do exposto, aos imóveis que se encontram em terrenos de propriedade privada, aponta-se a utilização do instrumento **Usucapião Especial Urbana**, enquanto aos imóveis que se encontram em terrenos públicos, aponta-se a utilização do instrumento **Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)** por parte da União (ver Quadro 02).

OBJETO	INSTRUMENTO UTILIZADO	CONCEITO
Posse de terras privadas	Usucapião Especial Urbana	É o processo judicial em que o possuidor de boa-fé possui imóvel urbano em terreno não superior a 250m ² a mais de 5 anos ininterruptamente e com posse

		mansa de moradia.
Posse de terras públicas	Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)	<p>Contrato feito entre o Poder Público e o possessor do imóvel, concedido a este o uso do imóvel.</p> <p>A CDRU será gratuita quando o beneficiário tiver renda mensal ou familiar de até 5 salários mínimos, quando a área ocupada for igual ou inferior à 250m² e ocupada por um prazo superior ou igual a 5 anos ininterruptos e sem oposição.</p> <p>Pode o imóvel ter uso habitacional ou comercial.</p>

Quadro 02: Instrumentos jurídicos
Elaboração: Equipe Técnica UNIFOR.

Vale lembrar que o beneficiário desses instrumentos não poderá ter outro imóvel, seja rural ou urbano.

4.2 PROCEDIMENTOS JURÍDICOS

4.2.1 USUCAPIÃO

A usucapião não está mais disposta no Código Processual Civil (CPC) vigente enquanto procedimento especial, porém ainda são consideradas as disposições relativas ao procedimento a que se submetia antes do novo CPC.

O NCCPC, no entanto, acresceu a Lei de Registros Públicos o artigo 216-A, o qual criou o instituto e o procedimento referentes a usucapião extrajudicial. Essa nova modalidade dá possibilidade de deferimento da usucapião sem que haja necessidade de provocar o judiciário, sendo mais célere o processo que dispõe a lei.

Submetendo, portanto, o pedido de usucapião as seguintes fases:

I. Conversão em procedimento judicial

O oficial do registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da situação do imóvel:

- a) Quando o interessado que não firmou a planta e o memorial descritivo foi notificado e não se manifestou, no prazo de quinze dias, dando seu consentimento expresso à pretensão do requerente. Não se admite o consentimento tácito, de sorte que, por força da lei, o silêncio será interpretado como discordância.

- b) Quando ocorrer impugnação ao pedido do usucapiente por qualquer dos interessados arrolados, por algum dos entes públicos referidos ou por terceiro interessado. Em todos esses casos, caberá ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento judicial comum.

II. Deferimento do pedido pelo Oficial

Estando em ordem a documentação produzida pelo usucapiente, não tendo sido formulada impugnação alguma, no prazo de direito, e havendo concordância expressa de todos os interessados, o Oficial do Registro proferirá decisão administrativa de reconhecimento da usucapião e promoverá o registro cabível. Abrirá, se for o caso, nova matrícula

III. Indeferimento do pedido pelo Oficial

No caso de a documentação apresentada pelo usucapiente ser reputada insuficiente para o reconhecimento da usucapião, o oficial do Registro de Imóveis proferirá, em decisão administrativa, a rejeição do pedido. Não há previsão de recurso na lei.

Há, porém, discussão acerca da aplicabilidade desse novo procedimento a usucapião especial urbana coletiva, a qual seria a modalidade utilizada no Plano. Humberto Theodoro Junior, considera que essa modalidade é a utilizada para a regularização fundiária, porém há outros juristas que colocam em dúvida pela redação do § 2º do art. 10 da Lei nº 10.257/2001.

"§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis."

Contudo fica entendido, que prevalece o entendimento do CPC.

4.2.2 CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO - CDRU

Concessão de direito real de uso é a concessão de imóvel a terceiro que atenda aos requisitos legais para tanto, incidindo sobre terrenos públicos em que não existam benfeitorias. Ao contrário da usucapião, ela não transmite a propriedade ao possuidor, ela cede - permite -, que o atual possuidor permaneça tendo o direito a usar aquela propriedade.

Os instrumentos de concessão de direito real sobre imóveis, ao mesmo tempo que garantem a função social da propriedade, asseguram que a destinação escolhida seja mantida, não podendo, portanto, o beneficiário vender aquele imóvel à iniciativa privada, garantindo os objetivos das novas Políticas Urbanas.

A concessão é estabelecida através de contrato entre o cedente, Poder Público e o cessionário, possuidor, podendo ser por tempo indeterminado ou

determinado. Em âmbito municipal é regida pela Lei nº 10.639 de 2017, criada pelo atual prefeito Roberto Cláudio, em atendimento à demanda criada pela nova lei de regularização fundiária. Na legislação há estipulação que será gratuita a CDRU, quando:

- I - tenha renda familiar individual ou familiar de até 5 salários mínimos mensais;
- II - a área ocupada deverá ser igual ou inferior a 250m (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- III - a área deverá estar ocupada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição;
- IV - não tenha sido beneficiário por outro programa habitacional público ou privado;
- V - não seja proprietário de outro imóvel, urbano ou rural;
- VI - comprometa-se a utilizar o imóvel, preponderantemente, com a finalidade no qual foi concedido."

Ao passo que, será onerosa a CDRU quando:

- I - aqueles que possuam renda familiar superior a 5 (cinco) salários mínimos mensais;
- II - à imóveis com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- III - indicadores de poder aquisitivo cuja informalidade documental não permita comprovar a disposição contida no inciso I, ou até se tratando de imóvel com área total inferior ou igual ao disposto no inciso II, mas que o procedimento administrativo denuncie que realidade vivida pelo beneficiário recomende a titularização de forma onerosa."

Ao ter cedido o direito real deve o cessionário se manter dentro dos requisitos necessários, caso contrário será revertido de volta em favor do ente cedente a concessão do imóvel.

É importante ressaltar que a concessão é transmissível, o que mantém o caráter hereditário que a propriedade teria, podendo passar o imóvel dentro da própria família, mantendo o benefício.

5. PEÇAS TÉCNICAS

Antes de iniciar o processo de Regularização Fundiária, ressalta-se a necessidade da realização das seguintes atividades não contempladas neste PIRF:

1. Levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado pelo sistema SIRGAS 2000, demonstrando as quadras e os lotes individualizados com seus respectivos vértices e cotas, construções, sistema viário, áreas públicas, acidentes geográficos e demais elementos caracterizadores da área a ser regularizada bem como memorial descritivo de todos os lotes a serem regularizados, por quadra e situação de infraestrutura de drenagem e saneamento básico para a área delimitada;
2. Levantamento fotográfico das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, nome do logradouro e número de sua designação cadastral;
3. O Projeto Urbanístico elaborado em conformidade com o produto objeto da Etapa 5 - Plano Urbanístico, elaborado pela Equipe Técnica UNIFOR, contendo relatório das intervenções já realizadas, em andamento ou previstas, quando for o caso, para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes;
4. Revisão da planta de parcelamento proposta pela Equipe Técnica UNIFOR, tendo em vista as ressalvas dos métodos adotados. Essa revisão deve seguir os princípios, objetivos e diretrizes aqui elencados, bem como as regras definidas pelo Plano Urbanístico para o remodelamento de lotes em situação de inadequabilidade à Normatização Especial.
5. Busca cartorial, a fim de coletar documentação cartorial (certidões, matrículas ou transcrições) para identificar os proprietários da área objeto de regularização atingidos, quando possível;

A primeira fase do processo de regularização fundiária se dará através de aprovação na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA, mediante processo de Análise de Orientação Prévia para Regularização Fundiária (AOP - 1ª Fase), e deve ser composto da apresentação de:

1. Planta de situação e memorial descritivo da ZEIS Serviluz;
2. Documentos cartoriais (certidões, matrículas ou transcrições) atingidos e identificação dos proprietários identificados, quando possível;
3. Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis;
4. Arquivo em meio digital em formato dwg da planta de situação da área a ser regularizada.

Para além do requerido acima pela secretaria responsável, apresentam-se neste Plano de Regularização Fundiária da ZEIS Serviluz:

1. Mapa de Normatização Especial;
2. Mapa de Vazios dentro da ZEIS Serviluz;
3. Mapa de Vazios fora da ZEIS Serviluz;
4. Mapa de Vazios Prioritários ZEIS Serviluz;
5. Projeto de Parcelamento do Solo da ZEIS Serviluz.

Para cada um dos elementos pontuados acima, no que se segue neste plano, será detalhado individualmente cada um.

5.1 PLANTA DE SITUAÇÃO

Na planta de situação da ZEIS Serviluz (ver Apêndice 01), apresenta-se a localização da área da ZEIS e seu entorno imediato, com suas medidas gerais, área total, confrontantes (vias) e coordenadas dos vértices definidores de seus limites. A finalidade dessa planta é a representação da localização da área objeto de regularização fundiária na cidade de Fortaleza.

Localizada no Bairro Cais do Porto, porção leste da cidade, a ZEIS Serviluz apresenta uma área de 260.875,38m² e sua delimitação apresenta os seguintes vértices em coordenadas georreferenciadas em sistema geodésico SIRGAS 2000/UTM Zona 24S:

X:559297.7809	Y:9590109.348	(P01);	X:559351.1221	Y:9590030.514	(P02)
X:559380.5263	Y:9589981.307	(P03);	X:559390.4543	Y:9589955.368	(P04)
X:559392.7263	Y:9589918.58	(P05);	X:559379.3603	Y:9589914.765	(P06)
X:559390.0523	Y:9589874.712	(P07);	X:559379.3603	Y:9589869.753	(P08)
X:559384.8453	Y:9589840.026	(P09);	X:559399.7233	Y:9589799.493	(P10)
X:559383.4923	Y:9589788.684	(P11);	X:559424.4374	Y:9589655.945	(P12)
X:559410.6894	Y:9589647.934	(P13);	X:559498.5258	Y:9589404.076	(P14)
X:559560.806	Y:9589226.067	(P15);	X:559593.2682	Y:9589081.501	(P16)
X:559627.0823	Y:9589024.754	(P17);	X:559667.6595	Y:9588938.284	(P18)
X:559693.3576	Y:9588861.272	(P19);	X:559693.3576	Y:9588851.815	(P20)
X:559599.7982	Y:9588801.328	(P21);	X:559558.435	Y:9588885.762	(P22)
X:559487.3977	Y:9589024.09	(P23);	X:559464.5066	Y:9589013.355	(P24)
X:559411.8894	Y:9589115.998	(P25);	X:559374.0172	Y:9589188.957	(P26)
X:559329.382	Y:9589274.077	(P27);	X:559304.7109	Y:9589300.703	(P28)
X:559266.4117	Y:9589320.378	(P29);	X:559279.5428	Y:9589344.426	(P30)
X:559294.8628	Y:9589369.567	(P31);	X:559316.7479	Y:9589403.453	(P32)
X:559137.1211	Y:9589788.867	(P33);	X:559043.7937	Y:9589975.318	(P34).

Por fim, o memorial descritivo (ver Apêndice 02) busca narrar de forma técnica toda a poligonal da ZEIS Serviluz dando subsídios para que os técnicos da Prefeitura, no momento de análise do processo de regularização, ou demais interessados, localizem de forma precisa a área objeto de regularização fundiária.

5.2 PLANTA DE SOBREPOSIÇÃO

Na planta de sobreposição (ver Apêndice 03) consta a sobreposição das seguintes informações:

- lotes existentes e
- a situação da área constante no registro de imóveis.

O objetivo desta planta é compreender qual a propriedade legal da terra onde se localizam os lotes objetos de regularização e a partir dessa informação direcionar o caminho subsequente a prosseguir com o processo de regularização fundiária, utilizando do instrumento jurídico apropriado.

Apenas um imóvel com matrícula foi identificado, segue abaixo, no Quadro 03, respectivamente, o número de matrícula e o ofício de registro de imóveis ao qual pertence.

Número de matrícula	Ofício
751	5

Quadro 03: Número de matrícula identificada na ZEIS Serviluz e seu respectivo ofício.

Fonte: PMF, 2019 **Elaboração:** Equipe Técnica UNIFOR.

Salientamos que as informações da situação cartorária apresentadas em planta foram dadas em conformidade com as informações disponibilizadas pela Prefeitura Municipal de Fortaleza¹², fazendo-se necessária posteriormente uma busca cartorial onde sejam atualizadas e complementadas essas informações.

5.3 NORMATIZAÇÃO ESPECIAL

¹² Os números das matrículas identificadas neste mapa são originários de um arquivo disponibilizado pela Secretaria de Finanças - SEINF para a elaboração do PIRF. Enquanto a identificação das terras de propriedade pública foi fornecida pela Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão - SEPOG, através da Coordenadoria de Gestão do Patrimônio - COGEPAT.

A Normatização especial consiste em estabelecer amparo legal que defina os parâmetros mínimos para a ZEIS Serviluz, a partir da forma de ocupação que esta apresenta, de modo possibilitar a regularização fundiária de interesse social dos que ali residem. O quarto produto do PIRF, relativo à Etapa 4 - Normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo, aborda de forma mais completa esse assunto.

Como resultado da etapa de normatização especial, obteve-se os valores mínimos para o lote padrão para regularização fundiária na ZEIS Serviluz de 30m² para área e 3,00m para testada, bem como caixa viária de acesso aos lotes de 1,20m de largura mínima.

Com esses novos parâmetros mínimos, necessários para o processo de regularização, é possível identificar os imóveis que se enquadram e os que não se enquadram a esses valores. Assim, para a ZEIS Serviluz estão inadequados à normatização especial os imóveis que possuem acesso ao lote através de uma via inferior a 1,20m de largura; aqueles que possuem uma testada (frente da casa que dá acesso ao logradouro) inferior a 3,00m; e aqueles que possuem área do terreno inferior a 30m².

Considerando que em um mesmo imóvel pode-se encontrar mais de um parâmetro de inadequação, faz-se necessária a exclusão dessa duplicidade visando o cômputo total dos imóveis, não excluindo, entretanto, todas as intervenções necessárias visando a regularização fundiária. Para se chegar ao valor absoluto de lotes com algum tipo de inadequação, utilizou-se do cálculo através de conjuntos, ilustrado a seguir (Figura 02):

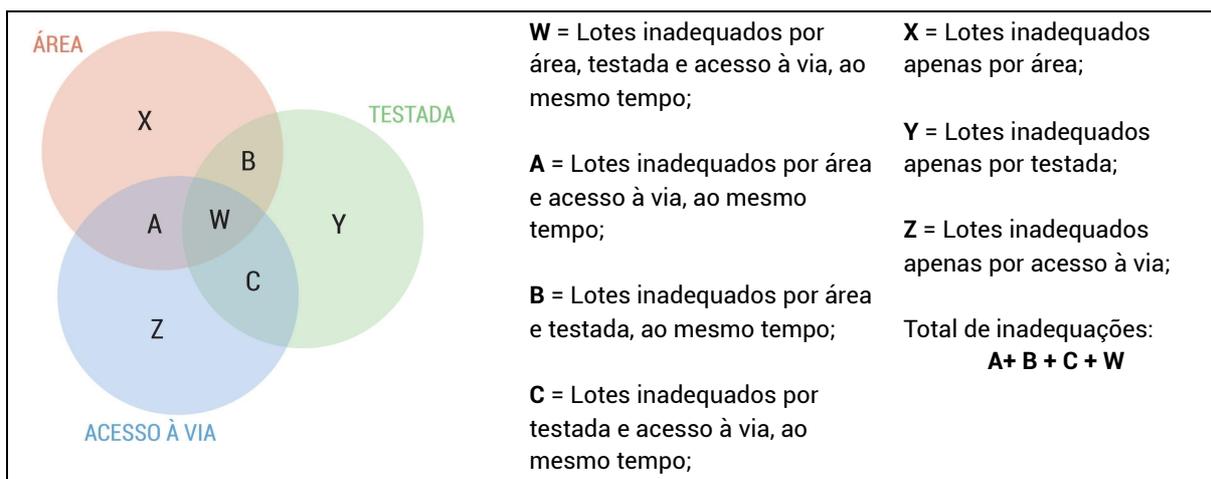


Figura 02: Diagrama explicativo das sobreposições de inadequações urbanísticas.

Fonte: Equipe Técnica UNIFOR, 2019.

A partir da aplicação desses novos parâmetros, é possível identificar os imóveis que não atendem aos parâmetros mínimos, conforme espacializado no Apêndice 04 deste Plano e quantificado no Quadro 04¹³.

Normatização - ZEIS Serviluz	
Parâmetros	Nºde imóveis
Área (X+A+B+W)	261
Testada (Y+B+C+W)	278
Acesso à via (Z+A+C+W)	396
Área + testada (B+W)	85
Acesso à via + Área (A+W)	87
Testada + Acesso à via (C+W)	100
Área + testada + acesso à via (W)	28
TOTAL (X+Y+Z+A+B+C+W)*	691

* Somatório de lotes que têm pelo menos 1 (um) tipo de inadequação, excluindo sobreposições.

Quadro 04: Imóveis inadequados aos parâmetros urbanísticos pactuados para regularização.

Fonte: Equipe Técnica UNIFOR, 2019.

Do total de 2.740 imóveis identificados, 691 são inadequados aos parâmetros urbanísticos mínimos estabelecidos na normatização especial que totalizam 25,21% dos imóveis da ZEIS Serviluz. Os valores estão também explicitados na Figura 03.

Estes imóveis devem passar por algum tipo de intervenção para alcançar a regularização. Estas intervenções são apresentadas no produto da Etapa 5 - Produto 5.2. Plano Urbanístico.

¹³ Destacam-se as alterações solicitadas pelo IPLANFOR através do ofício 523/2019, as alterações realizadas e suas justificativas pela Equipe Técnica da UNIFOR nos Produtos da ZEIS Serviluz: **Alteração solicitada:** revisão da tabela 04, tópico 5.3. **Alteração realizada:** Tabela 4 revisada. Inserido no corpo do texto a explicação para o alcance ao número total de inadequações. **Justificativa:** Alguns valores foram devidamente atualizados. A atualização consta de um memorial do cálculo realizado tendo em vista que as inadequações dos lotes por vezes se sobrepõem (ou seja, um lote pode ser inadequado por área, por testada e/ou por acesso a via, ao mesmo tempo), a contabilização do número total de lotes inadequados a partir da aplicação da normatização não pode ser resultado apenas da soma de inadequações nessas categorias (área, testada e acesso à via). Para se chegar ao valor absoluto de lotes com algum tipo de inadequação, utilizou-se do cálculo através de conjuntos, conforme consta na atualização realizada nos produtos.

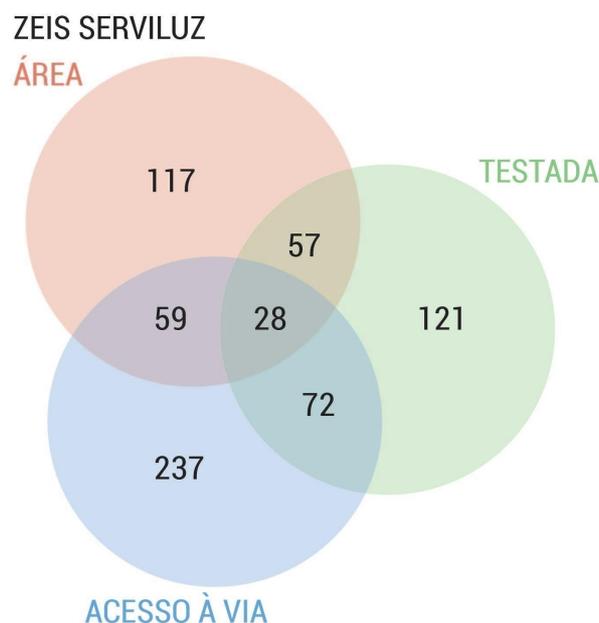


Figura 03: Diagrama demonstrativo do quantitativo das sobreposições de inadequações urbanísticas.

Fonte: Equipe Técnica UNIFOR, 2019.

5.4 PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO¹⁴

Sabemos que, como já identificado anteriormente na Etapa 2 – Diagnóstico socioeconômico, físico-ambiental, urbanístico e fundiário, a ZEIS Serviluz não é oriundo de parcelamento urbano municipal. Para fins da regularização fundiária, estabeleceu-se um projeto de parcelamento do solo que abrange a totalidade do território da ZEIS. Esta planta se deu a partir da aplicação dos novos parâmetros da Normatização Especial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Produto da Etapa 4) e das intervenções proposta no Plano Urbanístico (Produto da Etapa 5) chegando-se a um novo tecido urbano na ZEIS Serviluz.

¹⁴ Destacam-se as alterações solicitadas pelo IPLANFOR através do ofício 523/2019, as alterações realizadas e suas justificativas pela Equipe Técnica da UNIFOR nos Produtos da ZEIS Serviluz: **Alteração solicitada:** inserção de categorização do sistema viário na planta de parcelamento. Indicação de eixos viários, traçados a partir do ponto médio da seção transversal da caixa viária, objetivando orientar os possíveis alargamentos das vias. Essa iniciativa tem como propósito indicar quais imóveis seriam objeto de possíveis desapropriações, reconfigurações ou para implantação dos cenários urbanísticos da Etapa 05 (plano urbanístico). **Alteração realizada:** Inserção de base com hierarquização do sistema viário no Anexo 5 para facilitação de leitura. **Justificativa:** A categorização viária já apresenta-se em base cartográfica adequada a sua representação no Produto 5.1. Na planta de parcelamento indica-se a nomenclatura das vias. Não há sentido em fixar eixos de vias visando seu alargamento, já que as adequações viárias não estarão relacionadas a um eixo imaginário e dependerão da situação dos imóveis que sofrerão adequações ou reassentamentos. Ou seja, como princípio do plano, não parte-se exclusivamente do projeto de intervenção viário para a reconfiguração das moradias.

O parcelamento do solo da ZEIS Serviluz se dará através da modalidade **loteamento**, onde as exigências urbanísticas estabelecidas na legislação municipal ficam dispensadas, devendo o projeto estar em conformidade com a Normatização Especial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da ZEIS Serviluz (Produto da Etapa 4), de acordo com o artigo 138 da Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo nº 236/2017:

Art. 138. Os projetos para regularização fundiária nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) 1 e 2 ficam dispensados das exigências urbanísticas para loteamento estabelecidas na legislação municipal, observando a normatização especial prevista no plano integrado de regularização fundiária, devendo ser devidamente aprovados pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA).

No projeto de parcelamento do solo da ZEIS Serviluz (ver Apêndice 05), constam as seguintes informações: sistema viário, a subdivisão das quadras em lotes, as áreas destinadas a uso público institucional e as áreas verdes.

O parcelamento do solo¹⁵ da ZEIS Serviluz possui 47.906,86m² (18,08%) de área destinada ao sistema viário, 3.685,19m² (1,40%) de área verde, 968,28m² (0,36%) de área institucional e 208.314,86m² (78,63%) de área destinada aos lotes, totalizando uma área de 260.874,56m² (100%).

5.5 TERRENOS PARA REASSENTAMENTO¹⁶

No Capítulo 7, denominado "Vazios urbanos e o descumprimento da função social", do Produto da Etapa 2 – Diagnóstico socioeconômico, físico-ambiental,

¹⁵ Destacam-se as alterações solicitadas pelo IPLANFOR através do ofício 523/2019, as alterações realizadas e suas justificativas pela Equipe Técnica da UNIFOR nos Produtos da ZEIS Serviluz: *Item 9: Quadro demonstrativo de áreas (área total de lotes, do sistema viário, das áreas verdes, das áreas institucionais e das faixas de domínio e servidão)* (Situação indicada I- Incompleto). **Resposta:** quadro demonstrativo de áreas presente no Apêndice 05 do Produto 3.

¹⁶ Destacam-se as alterações solicitadas pelo IPLANFOR através do ofício 523/2019, as alterações realizadas e suas justificativas pela Equipe Técnica da UNIFOR nos Produtos da ZEIS Serviluz: *Item 6: Identificação pactuada com a comunidade de possíveis terrenos prioritários para remanejamento e reassentamento com estimativa do número de unidades habitacionais que estes comportam e pesquisa cartorial dos mesmos* (Situação indicada I- Incompleto); **Resposta:** Visto que os terrenos vazios passíveis para reassentamento foram aprovados pelo Conselho Gestor da ZEIS no momento da Etapa-2 - Diagnóstico socioeconômico, físico-ambiental, urbanístico e fundiário (mais especificamente no capítulo 07, denominado "vazios urbanos e o descumprimento da função social"), entende-se que a pactuação esteja contemplada. A estimativa do número de unidades habitacionais e a situação cartorial dos mesmos estão presentes no produto da Etapa 3 - Plano de Regularização Fundiária, mais especificamente no capítulo 05, denominado "Peças técnicas", em seu subitem 5.6 "Terrenos para reassentamento, sugerimos apreciar o Apêndice 06 "Planta de terrenos para reassentamento", onde consta, além da espacialização dos terrenos passíveis para reassentamento, uma tabela contendo o cálculo da capacidade que cada terreno comporta para unidades habitacionais do tipo vertical e horizontal.

urbanístico e fundiário, foi discutido a importância da função social da propriedade enquanto princípio básico da política de desenvolvimento urbano, bem como foi realizado e **pactuado com a comunidade** o mapeamento, identificação e classificação dos vazios urbanos adequados, tendo em vista a importância disto para que a regularização urbanística seja efetivada e a perpetuação das inadequações e desequilíbrios urbanísticos e ambientais sejam evitadas.

De início, foram pensados em critérios para o mapeamento dos vazios e, posteriormente, foi pensando em critérios de classificação dos mesmos. Para a identificação dos vazios foi estipulado um **raio de abrangência 1,5 km a partir do perímetro da ZEIS**. Este valor tem como base o Guia de Sustentabilidade da Caixa Econômica Federal que, ao citar os equipamentos desejáveis no entorno de empreendimentos habitacionais, informa que as escolas públicas de ensino fundamental devem ser acessíveis por rota de pedestre de no máximo 1,5 km de extensão¹⁷.

A legislação estipula três tipos de vazios, a saber: vazios subutilizados, vazios não edificados e vazios não utilizados, entretanto para este estudo foram considerados apenas os **terrenos não edificados e subutilizados**. Os vazios não utilizados foram desconsiderados tendo em vista a impossibilidade técnica da realização de um levantamento in loco para aferição.

Por fim, foi definido que os **terrenos vazios presentes em Zonas de Preservação Ambiental (ZPA) e Áreas de Preservação Permanente (APP)**, ainda que dentro do raio mencionado, **não foram considerados neste estudo como viáveis à produção habitacional futura**.

Após a identificação dos vazios, foram estabelecidos critérios para categorizá-los de acordo com seu grau de adequabilidade para a produção habitacional, considerando aspectos relacionados:

- à distância dos vazios em relação ao limite da ZEIS
- ao valor do solo,
- à área do terreno e, por fim,
- a localização ou não do terreno mapeado em ZEIS 3.

Após a identificação e a classificação dos vazios, os dados foram cruzados de modo a criar um grau de prioridade entre os vazios. Nesse sentido, os vazios considerados como Prioridade 1 são aqueles que atendem a pelo menos três critérios. Os vazios com Prioridade 2 são aqueles que atendem a dois critérios e os terrenos com Prioridade 3 são aqueles que atendem a apenas um critério.

A partir desse breve resgate do mapeamento e classificação dos vazios passíveis de reassentamento ou implantação de novos equipamentos, segue abaixo

¹⁷ Verificar o Capítulo 7 - Vazios urbanos e o descumprimento da função social, do Produto da Etapa 2 – Diagnóstico socioeconômico, físico-ambiental, urbanístico e fundiário para uma explicação mais detalhada.

o mapeamento de vazios dentro do limite da ZEIS (Mapa 01), de vazios fora do limite da ZEIS (Mapa 02) e dos terrenos vazios com maior prioridade para reassentamentos (Mapa 03)¹⁸.

As intervenções propostas neste PIRF para a ZEIS Serviluz geraram um *déficit* habitacional de aproximadamente 424 unidades habitacionais, onde, aplicando a metodologia adotada pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza (PLHISFor) acerca do índice de coabitação, chega-se a um valor estimado de déficit habitacional de **753** unidades habitacionais.

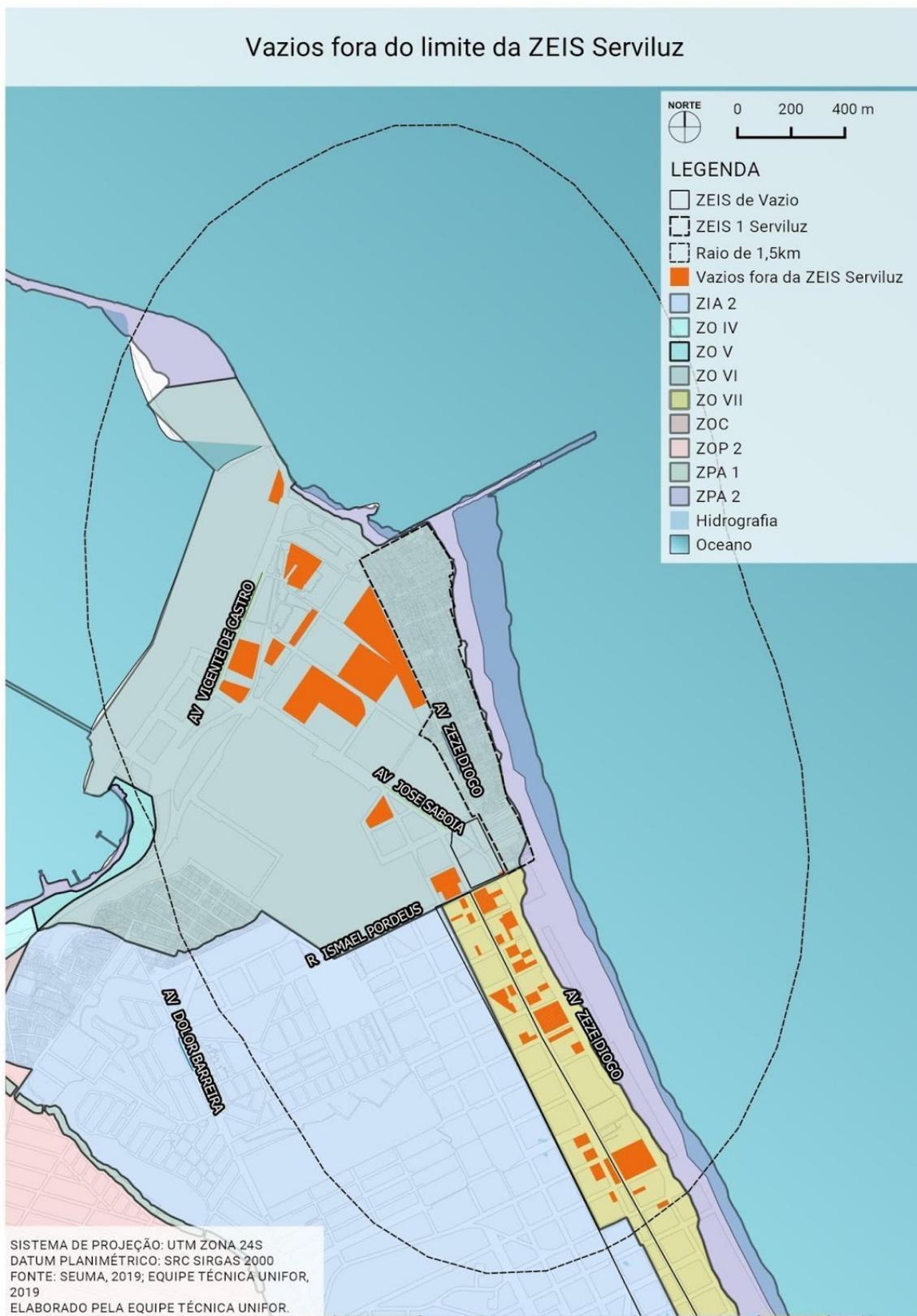
Na planta de terrenos para reassentamento (ver Apêndice 06) é possível observar o quantitativo aproximado de unidades habitacionais que os vazios mapeados passíveis de reassentamento comportam. Para o cálculo da estimativa do número de unidades habitacionais utilizou-se da metodologia adotada pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza (PLHISFor), onde se estipula a área necessária utilizando tipologia horizontal e tipologia vertical. Para tipologia horizontal, considera-se uma média de 155m² por unidade habitacional considerando as dimensões de lote e da área necessária para implantação de infraestrutura de serviços urbanos e sistema viário. Para tipologia vertical, considera-se uma área de 350m² capaz de contemplar 1 bloco padrão, com 4 pavimentos, apresentando 8 unidades habitacionais, considerando recuos e área necessária para implantação de infraestrutura básica.

Sobre a adequação da atividade residencial, ressaltamos que os vazios que se encontram fora do limite da ZEIS, a adequação do uso do solo deve atender a legislação vigente (ver mapa 02: Vazios fora do limite da ZEIS Serviluz). Em análise à Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo n° 236/2017 foi possível observar que os vazios inseridos em:

¹⁸ Destacam-se as alterações solicitadas pelo IPLANFOR através do ofício 523/2019, as alterações realizadas e suas justificativas pela Equipe Técnica da UNIFOR nos Produtos da ZEIS Serviluz: *Item 6: Identificação pactuada com a comunidade de possíveis terrenos prioritários para remanejamento e reassentamento com estimativa do número de unidades habitacionais que estes comportam e pesquisa cartorial dos mesmos* (Situação indicada I- Incompleto); **Resposta:** Visto que os terrenos vazios passíveis para reassentamento foram aprovados pelo Conselho Gestor da ZEIS no momento da Etapa-2 - Diagnóstico socioeconômico, físico-ambiental, urbanístico e fundiário (mais especificamente no capítulo 07, denominado "vazios urbanos e o descumprimento da função social"), entende-se que a pactuação esteja contemplada. A estimativa do número de unidades habitacionais e a situação cartorial dos mesmos estão presentes no produto da Etapa 3 - Plano de Regularização Fundiária, mais especificamente no capítulo 05, denominado "Peças técnicas", em seu subitem 5.6 "Terrenos para reassentamento, sugerimos apreciar o Apêndice 06 "Planta de terrenos para reassentamento", onde consta, além da espacialização dos terrenos passíveis para reassentamento, uma tabela contendo o cálculo da capacidade que cada terreno comporta para unidades habitacionais do tipo vertical e horizontal.



Mapa 01: Vazios dentro do limite da ZEIS Serviluz
Fonte: Equipe Técnica UNIFOR. **Elaboração:** Equipe Técnica UNIFOR.



Mapa 02: Vazios fora do limite da ZEIS Serviluz
Fonte: Equipe Técnica UNIFOR. **Elaboração:** Equipe Técnica UNIFOR.

Terrenos com maior prioridade para reassentamento



Mapa 03: Terrenos com maior prioridade para reassentamento
Fonte: Equipe Técnica UNIFOR. **Elaboração:** Equipe Técnica UNIFOR.

- 1) **Zona de Orla Trecho VI - Cais do Porto** (anexo 6, tabela 6.9) o uso residencial é inadequado em todas as classes;
- 2) **Zona de Orla Trecho VII - Praia do Futuro** (anexo 6, tabela 6.10) o uso residencial é adequado em todas as classes.

Sobre a adequação da atividade residencial, ressaltamos que os vazios que se encontram fora do limite da ZEIS, a adequação do uso do solo deve atender a legislação vigente (ver mapa 02: Vazios fora do limite da ZEIS Serviluz). Em análise à Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo n° 236/2017 foi possível observar que os vazios inseridos em:

- 3) **Zona de Orla Trecho VI - Cais do Porto** (anexo 6, tabela 6.9) o uso residencial é inadequado em todas as classes;
- 4) **Zona de Orla Trecho VII - Praia do Futuro** (anexo 6, tabela 6.10) o uso residencial é adequado em todas as classes.

Visto a restrição imposta pela Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo n° 236/2017 que inviabiliza a implantação de habitação de interesse social dentro dessa zona¹⁹, os vazios fora do limite da ZEIS que estão aptos para reassentamento são aqueles inseridos na Zona de Orla Trecho VII - Praia do Futuro. Contudo, os vazios mapeados na Zona de Orla trecho VI - Cais do Porto poderão ser utilizados para implantação de equipamentos sociais. Nesse sentido, mesmo que tenha sido estabelecido um grau de prioridade para os vazios, recomenda-se que os terrenos vazios localizados dentro da ZEIS Serviluz sejam considerados prioritários para a localização de HIS.

Na planta de terrenos para reassentamento (ver Apêndice 06) é possível observar os terrenos vazios passíveis de reassentamento habitacional com o quantitativo estimado de capacidade de unidades habitacionais do tipo horizontal e vertical, patrimônio, matrícula e ofício, quando possuem essa informação. Os terrenos em planta são aqueles de nível de prioridade 1 e 2 e com uso adequado para a implantação de unidades habitacionais.

As matrículas e ofícios ao qual pertencem, assim como as informações sobre o patrimônio (público ou privado), dos terrenos vazios mapeados foram apresentadas de acordo com as informações disponibilizadas pela Prefeitura

¹⁹ Considera-se importante destacar que a Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo n°7987/1996 anteriormente vigente, não considerava os terrenos em Zona de Orla neste trecho como inadequados para uso residencial.

Municipal de Fortaleza²⁰, fazendo-se necessária uma busca cartorial onde sejam atualizadas e complementadas essas informações.

²⁰ Os números das matrículas identificadas nesta planta, assim como a informação da propriedade (público ou privado), são originárias de arquivo da base de dados disponibilizado pela Secretaria Municipal de Finanças - SEINF para a elaboração do PIRF. Os dados referentes a terrenos de propriedade pública foram complementados com informações fornecidas pela Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão - SEPOG, através da sua Coordenadoria de Gestão do Patrimônio - COGEPAT.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente plano em sua versão final encerra-se após pontuar os princípios e objetivos do PIRF, adentrando às diretrizes do Plano de Regularização Fundiária da ZEIS Serviluz as ações, que buscam planejar o processo de regularização fundiária através de direcionamentos para sua execução.

Cientes que o PIRF da ZEIS Serviluz, junto com o PIRF da ZEIS Mucuripe e ZEIS Praia do Futuro II B, são os pioneiros no processo de regulamentação da ZEIS no Município de Fortaleza; e visto possíveis adequações por parte do Poder Público nos procedimentos internos de aprovação dos processos de regularização fundiária; atentamos para a necessidade de possíveis ajustes nas etapas elencadas no plano de ações para regularização fundiária (Quadro 01).

Diante dessas possibilidades, o órgão competente da administração municipal que esteja à frente da execução do PIRF deve estar sempre preparado, em articulação com o Conselho Gestor da ZEIS para realizar as adaptações necessárias, garantindo-se assim, sua implementação.

Propõe-se ainda, para quando da individualização dos imóveis através do levantamento planialtimétrico (ação 1.5. do Plano de Ações para Regularização Fundiária), a ser realizado pela secretaria ou órgão competente da implementação do PIRF, o congelamento desses imóveis objetos de regularização até a finalização do processo onde serão estipulados parâmetros que permitam alterações nesse lapso temporal. Tais parâmetros, específicos para as alterações permitidas nos imóveis do momento da individualização à finalização da regularização fundiária jurídica (com a entrega do "papel da casa"), serão melhor abordados na Etapa 4 - Normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo.

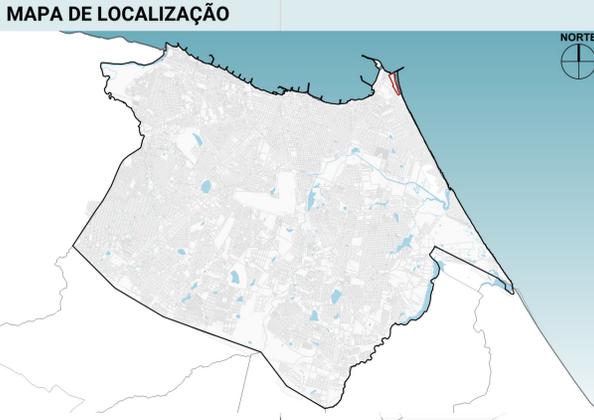
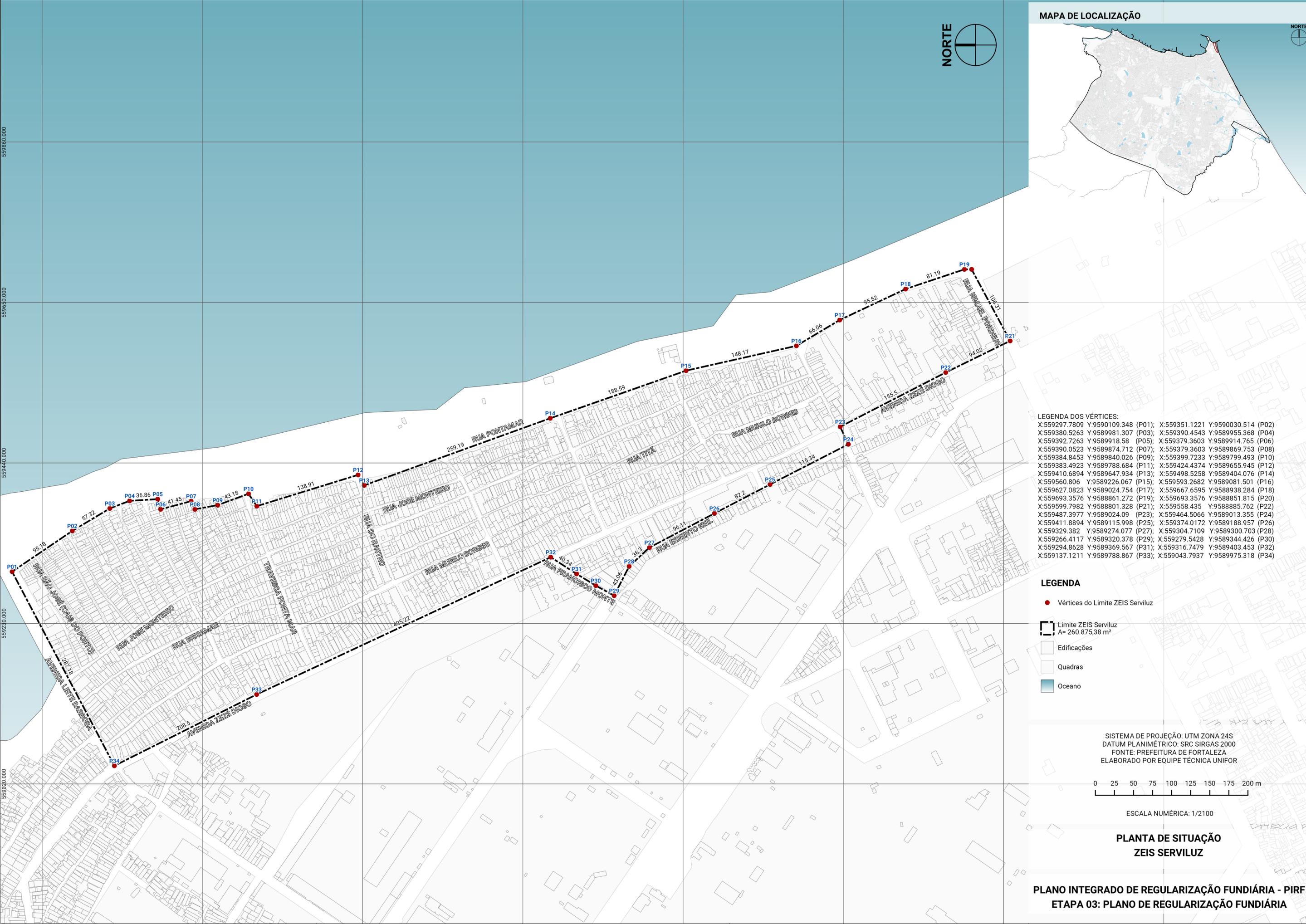
Por fim, é importante ressaltar que o processo de regularização fundiária na ZEIS Serviluz, já iniciado pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional - HABITAFOR, deverá se adequar à Lei de Normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo (produto da Etapa 4), elaborada pelo PIRF e elemento **condicionador** no processo de regularização.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BARROSO, Luís Roberto. **Interpretação e aplicação da Constituição**: fundamentos de uma dogmática constitucional transformadora. São Paulo: Saraiva, 1999.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, de 1988. Brasil, 1988.
- BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Brasil, 2001.
- BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Lei sobre a Regularização Fundiária, 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; altera diversas leis**. Brasil, 2017.
- CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. São Paulo: Atlas, 2017.
- FORTALEZA. Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009. **Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza**. Fortaleza, 2009.
- FORTALEZA. **Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza (PLHISFor)**. Fundação de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza – HABITAFOR, 2012.
- FORTALEZA. Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017. **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza**. Fortaleza, 2017.
- IPEA – INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. **Infraestrutura social e urbana no Brasil**: subsídios para uma agenda de pesquisa e formulação de políticas públicas. Brasília: IPEA, 2010. v. 2 (912 p.).
- NALINI, José Renato; LEVY, Wilson. **Regularização Fundiária**. São Paulo: Forense, 2013.
- THEODORO Jr, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil - Volume I**. São Paulo: Forense, 2018.
- THEODORO Jr, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil - Volume II**. São Paulo: Forense, 2018.
- REALE, Miguel. **Filosofia do Direito**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 1986.

8. APÊNDICES

APÊNDICE 01: PLANTA DE SITUAÇÃO

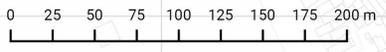


LEGENDA DOS VÉRTICES:

X:559297.7809 Y:9590109.348 (P01);	X:559351.1221 Y:9590030.514 (P02)
X:559380.5263 Y:9589981.307 (P03);	X:559390.4543 Y:9589955.368 (P04)
X:559392.7263 Y:9589918.58 (P05);	X:559379.3603 Y:9589914.765 (P06)
X:559390.0523 Y:9589874.712 (P07);	X:559379.3603 Y:9589869.753 (P08)
X:559384.8453 Y:9589840.026 (P09);	X:559399.7233 Y:9589799.493 (P10)
X:559383.4923 Y:9589788.684 (P11);	X:559424.4374 Y:9589655.945 (P12)
X:559410.6894 Y:9589647.934 (P13);	X:559498.2682 Y:9589404.076 (P14)
X:559560.806 Y:9589226.067 (P15);	X:559598.501 (P16)
X:559627.0823 Y:9589024.754 (P17);	X:559667.6595 Y:9588938.284 (P18)
X:559693.3576 Y:9588861.272 (P19);	X:559693.3576 Y:9588851.815 (P20)
X:559599.7982 Y:9588801.328 (P21);	X:559558.435 Y:9588885.762 (P22)
X:559487.3977 Y:9589024.09 (P23);	X:559464.5066 Y:9589013.355 (P24)
X:559411.8894 Y:9589115.998 (P25);	X:559374.0172 Y:9589188.957 (P26)
X:559329.382 Y:9589274.077 (P27);	X:559304.7109 Y:9589300.703 (P28)
X:559266.4117 Y:9589320.378 (P29);	X:559279.5428 Y:9589344.426 (P30)
X:559294.8628 Y:9589369.567 (P31);	X:559316.7479 Y:9589403.453 (P32)
X:559137.1211 Y:9589788.867 (P33);	X:559043.7937 Y:9589975.318 (P34)

- LEGENDA**
- Vértices do Limite ZEIS Serviluz
 - ▭ Limite ZEIS Serviluz
A= 260.875,38 m²
 - ▭ Edificações
 - ▭ Quadras
 - ▭ Oceano

SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM ZONA 24S
 DATUM PLANIMÉTRICO: SRC SIRGAS 2000
 FONTE: PREFEITURA DE FORTALEZA
 ELABORADO POR EQUIPE TÉCNICA UNIFOR



ESCALA NUMÉRICA: 1/2100

**PLANTA DE SITUAÇÃO
ZEIS SERVILUZ**

**PLANO INTEGRADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PIRF
ETAPA 03: PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

APÊNDICE 02: MEMORIAL DESCRITIVO DA ZEIS SERVILUZ

MEMORIAL DESCRITIVO

OBJETIVO: Descrição da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS Serviluz para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social.

ENDEREÇO: Avenida Zezé Diogo, no bairro Cais do Porto.

SISTEMA GEODÉSICO / SISTEMA DE PROJEÇÃO: SIRGAS 2000/UTM Zona 24S

1.0 DESCRIÇÃO DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS SERVILUZ PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Polígono de formato irregular, situado na Avenida da Zezé Diogo no bairro Cais do Porto totalizando uma área de 260.874,56m² e um perímetro de 3.152,4m, composto por 34 segmentos de reta, onde:

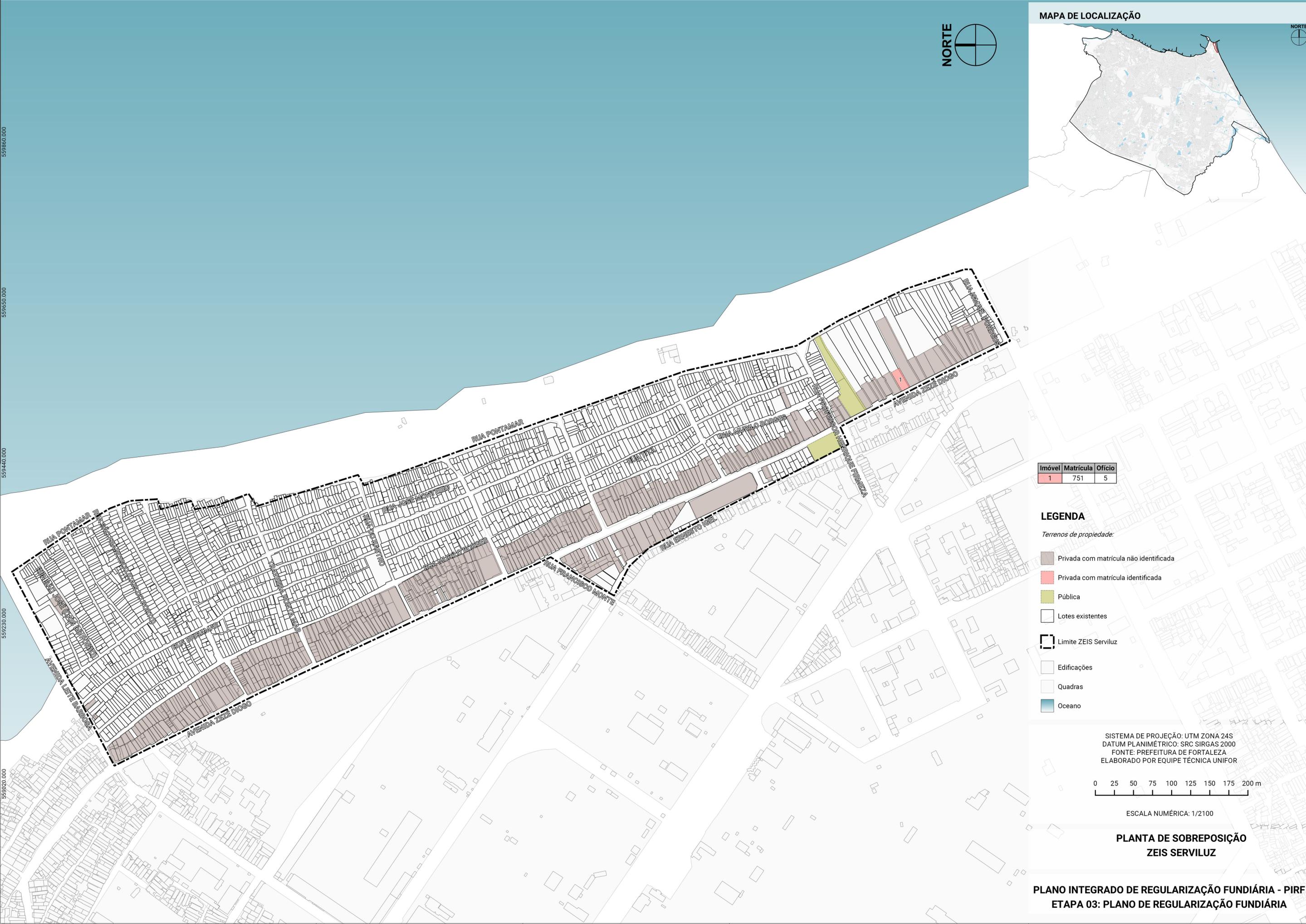
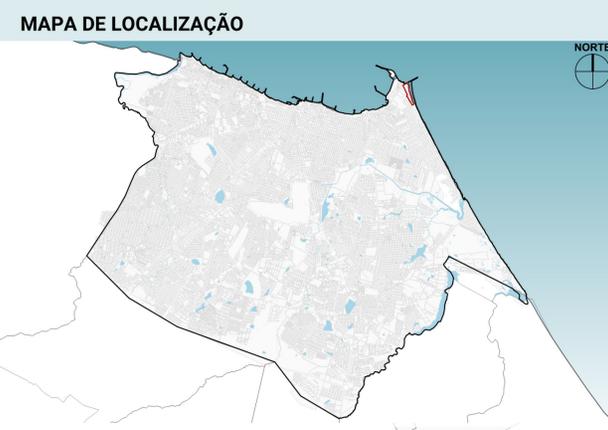
O primeiro segmento tem início no vértice P01 (X:559297.7809; Y: 9590109.348) e término no vértice P02 (X:559351.1221; Y:9590030.514) medindo 95,18m no sentido noroeste-sudeste e limita-se com a Rua Pontamar; o segundo segmento tem início no vértice P02 e término no vértice P03 (X:559380.5263; Y:9589981.307) medindo 57,32m no sentido noroeste-sudeste e limita-se com a Rua Pontamar; o terceiro segmento tem início no vértice P03 e término no vértice P04 (X:559390.4543; Y:9589955.368) medindo 27,77m no sentido noroeste-sudeste e limita-se com a Rua Pontamar; o quarto segmento tem início no vértice P04 e término no vértice P05 (X:559392.7263; Y:9589918.58) medindo 36,86m no sentido norte-sul e limita-se com a Rua Pontamar; o quinto segmento tem início no vértice P05 e término no vértice P06 (X:559379.3603; Y:9589914.765) medindo 13,9m no sentido leste-oeste; o sexto segmento tem início no vértice P06 e término no vértice P07 (X:559390.0523; Y:9589874.712) medindo 41,45m no sentido norte-sul; o sétimo segmento tem início no vértice P07 e término no vértice P08 (X:559379.3603; Y:9589869.753) medindo 11,79m no sentido leste-oeste; o oitavo segmento tem início no vértice P08 e término no vértice P09 (X:559384.8453; Y:9589840.026) medindo 30,23m no sentido norte-sul; o nono segmento tem início no vértice P09 e término no vértice P10 (X:559399.7233; Y:9589799.493) medindo 43,18m no sentido noroeste-sudeste; o décimo segmento tem início no vértice P10 e término no vértice P11 (X:559383.4923; Y:9589788.684) medindo 19,5m no sentido leste-oeste; o décimo primeiro segmento tem início no vértice P11 e término no vértice P12 (X:559424.4374; Y:9589655.945) medindo 138,91m no sentido norte-sul e limita-se com a Rua Pontamar; o décimo segundo segmento tem início no vértice P12 e término no vértice P13 (X:559410.6894; Y:9589647.934) medindo 15,91m no sentido leste-oeste; o décimo terceiro segmento tem início no vértice P13 e término no vértice P14 (X:559498.5258; Y:9589404.076) medindo 259,59m no sentido norte-sul e limita-se com a Rua Pontamar; o décimo quarto segmento tem início no vértice P14 e término no vértice P15 (X:559560.806; Y:9589226.067) medindo 188,59m no sentido norte-sul e limita-se com a Rua Pontamar; o décimo quinto segmento tem início no vértice P15 e término no vértice P16 (X:559593.2682; Y:9589081.501)

medindo 148,17m no sentido norte-sul e limita-se com a Rua Pontamar; o décimo sexto segmento tem início no vértice P16 e término no vértice P17 (X:559627.0823; Y:9589024.754) medindo 66,06m no sentido noroeste-sudeste e limita-se com a Rua Pontamar; o décimo sétimo segmento tem início no vértice P17 e término no vértice P18 (X:559667.6595; Y:9588938.284) medindo 95,52m no sentido noroeste-sudeste e limita-se com a Rua Pontamar; o décimo oitavo segmento tem início no vértice P18 e término no vértice P19 (X:559693.3576; Y:9588861.272) medindo 81,19m no sentido noroeste-sudeste e limita-se com a Rua Pontamar; o décimo nono segmento tem início no vértice P19 e término no vértice P20 (X:559693.3576; Y:9588851.815) medindo 9,46m no sentido norte-sul e limita-se com a Rua Pontamar; o vigésimo segmento tem início no vértice P20 e término no vértice P21 (X:559599.7982; Y:9588801.328) medindo 106,31m no sentido nordeste-sudoeste e limita-se com a Rua Ismael Pordeus; o vigésimo primeiro segmento tem início no vértice P21 e término no vértice P22 (X:559558.435; Y:9588885.762) medindo 90,02m no sentido sudeste-noroeste e limita-se com a Av. Zezé Diogo; o vigésimo segundo segmento tem início no vértice P22 e término no vértice P23 (X:559487.3977; Y:9589024.09) medindo 155,5m no sentido sudeste-noroeste e limita-se com a Av. Zezé Diogo; o vigésimo terceiro segmento tem início no vértice P23 e término no vértice P24 (X:559464.5066; Y:9589013.355) medindo 25,28m no sentido leste-oeste e limita-se com a Rua Professor Henrique Firmeza; o vigésimo quarto segmento tem início no vértice P24 e término no vértice P25 (X:559411.8894; Y:9589115.998) medindo 115,34m no sentido sudeste-noroeste e limita-se com a Rua Ernesto Igel; o vigésimo quinto segmento tem início no vértice P25 e término no vértice P26 (X:559374.0172; Y:9589188.957) medindo 82,2m no sentido sudeste-noroeste e limita-se com a Rua Ernesto Igel; o vigésimo sexto segmento tem início no vértice P26 e término no vértice P27 (X:559329.382; Y:9589274.077) medindo 96,11m no sentido sudeste-noroeste e limita-se com a Rua Ernesto Igel; o vigésimo sétimo segmento tem início no vértice P27 e término no vértice P28 (X:559304.7109; Y:9589300.703) medindo 36,3m no sentido sudeste-noroeste e limita-se com a Rua Ernesto Igel; o vigésimo oitavo segmento tem início no vértice P28 e término no vértice P29 (X:559266.4117; Y:9589320.378) medindo 43,06m no sentido sudeste-noroeste e limita-se com a Rua Ernesto Igel; o vigésimo nono segmento tem início no vértice P29 e término no vértice P30 (X:559279.5428; Y:9589344.426) medindo 27,4m no sentido sudoeste-nordeste e limita-se com a Rua Francisco Monte; o trigésimo segmento tem início no vértice P30 e término no vértice P31 (X:559294.8628; Y:9589369.567) medindo 29,44m no sentido sudoeste-nordeste e limita-se com a Rua Francisco Monte; o trigésimo primeiro segmento tem início no vértice P31 e término no vértice P32 (X:559316.7479; Y:9589403.453) medindo 40,34m no sentido sudoeste-nordeste e limita-se com a Rua Francisco Monte; o trigésimo segundo segmento tem início no vértice P32 e término no vértice P33 (X:559137.1211; Y:9589788.867) medindo 425,22m no sentido sudeste-noroeste e limita-se com a

Av. Zezé Diogo; o trigésimo terceiro segmento tem início no vértice P33 e término no vértice P34 (X:559043.7937; Y:9589975.318) medindo 208,5m no sentido sudeste-noroeste e limita-se com a Av. Zezé Diogo; e por fim o trigésimo quarto segmento tem início no vértice P34 e término no vértice P1 medindo 287,18m no sentido sul-norte e limita-se com a Av. Leite Barbosa.

APÊNDICE 03: PLANTA DE SOBREPOSIÇÃO

9590070.000 9589860.000 9589650.000 9589440.000 9589230.000 9589020.000 9588810.000 9588600.000



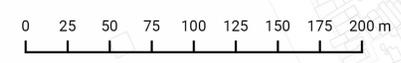
Imóvel	Matrícula	Ofício
1	751	5

LEGENDA

Terrenos de propriedade:

- Privada com matrícula não identificada
- Privada com matrícula identificada
- Pública
- Lotes existentes
- Limite ZEIS Serviluz
- Edificações
- Quadras
- Oceano

SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM ZONA 24S
 DATUM PLANIMÉTRICO: SRC SIRGAS 2000
 FONTE: PREFEITURA DE FORTALEZA
 ELABORADO POR EQUIPE TÉCNICA UNIFOR



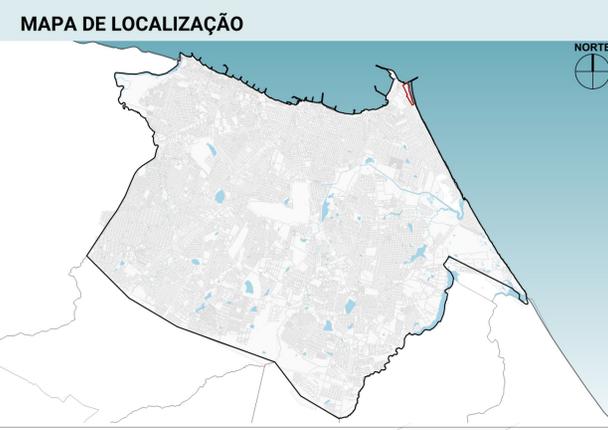
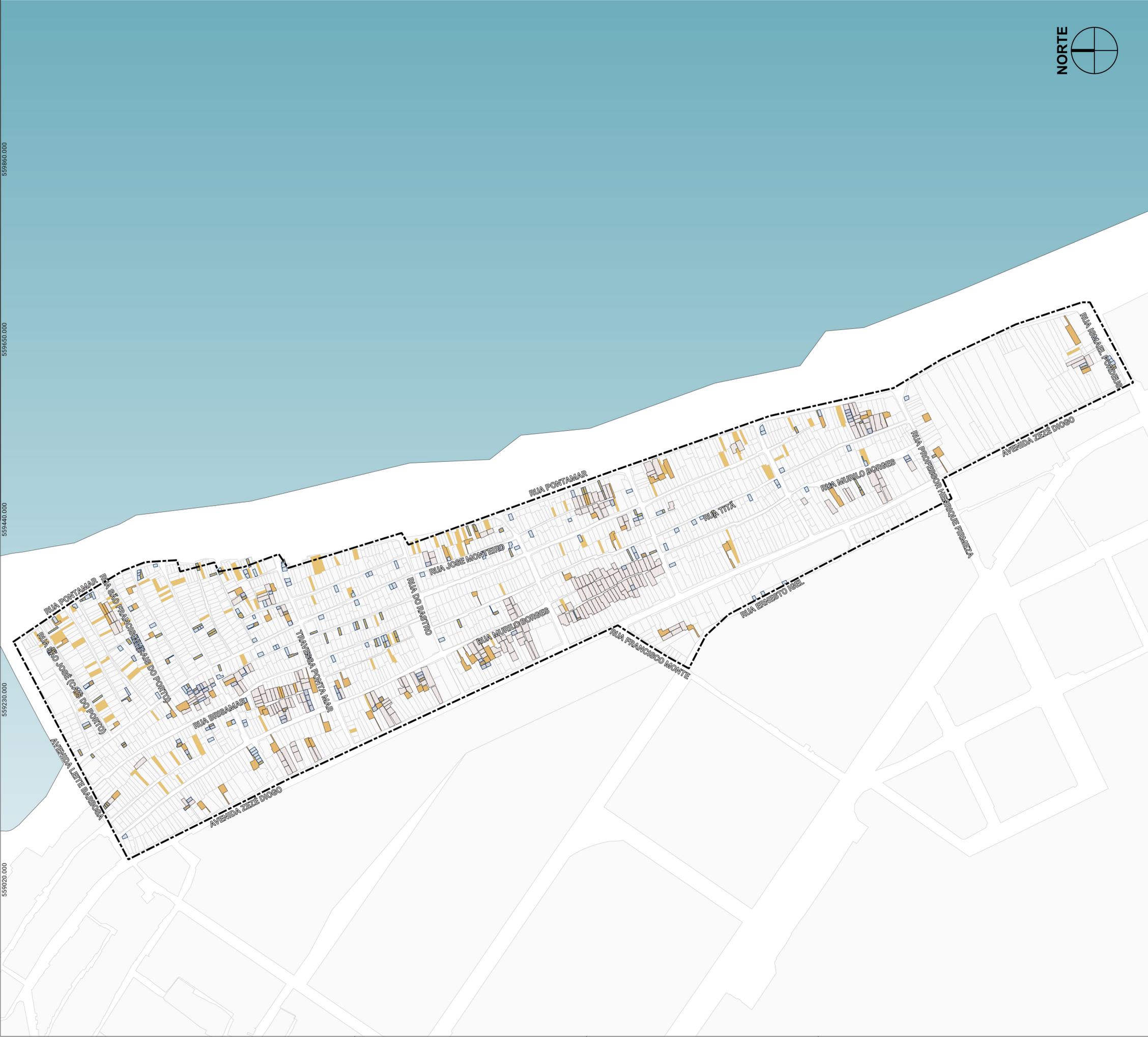
ESCALA NUMÉRICA: 1/2100

**PLANTA DE SOBREPÓSICÃO
ZEIS SERVLUZ**

**PLANO INTEGRADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PIRF
ETAPA 03: PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

9590070.000 9589860.000 9589650.000 9589440.000 9589230.000 9589020.000 9588810.000 9588600.000

APÊNDICE 04: NORMATIZAÇÃO ESPECIAL

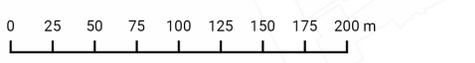


LEGENDA

PARÂMETROS:

-  Área inferior a 30m² (261 lotes)
-  Acesso à Via Inferior a 1,20m (396 lotes)
-  Testada inferior a 3,0m (278 lotes)
-  Limite ZEIS Serviluz
-  Lotes
-  Quadras
-  Oceano

SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM ZONA 24S
 DATUM PLANIMÉTRICO: SRC SIRGAS 2000
 FONTE: PREFEITURA DE FORTALEZA
 ELABORADO POR EQUIPE TÉCNICA UNIFOR



ESCALA NUMÉRICA: 1/2100

**PLANTA DE NORMATIZAÇÃO
 ZEIS SERVILUZ**

**PLANO INTEGRADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PIRF
 ETAPA 03: PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

9590070.000 9589860.000 9589650.000 9589440.000 9589230.000 9589020.000 9588810.000 9588600.000

559860.000

559650.000

559440.000

559230.000

559020.000

559860.000

559650.000

559440.000

559230.000

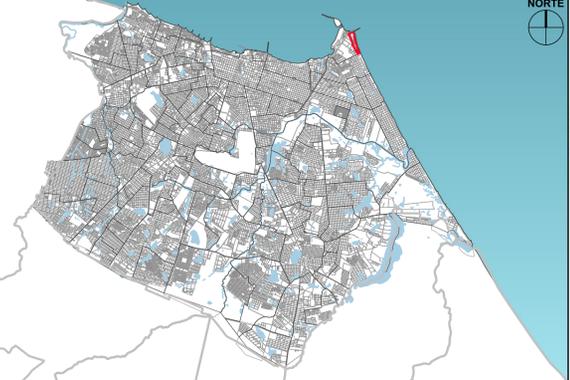
559020.000

9590070.000 9589860.000 9589650.000 9589440.000 9589230.000 9589020.000 9588810.000 9588600.000

APÊNDICE 05: PLANTA DE PARCELAMENTO DO SOLO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



QUADRA	LOTES	ÁREA (m²)	QUADRA	LOTES	ÁREA (m²)
2	42	17.9668	43	18	18.43701
2	43	11.52344	43	20	4.71533
5	15	31.74902	43	22	10.74902
10	6	16.96387	44	46	12.40723
16	45	31.80615	44	48	17.34521
17	43	14.23242	44	38	47.39795
17	45	38.14697	44	44	19.50098
18	8	46.21973	45	40	20.86035
23	5	11.34033	45	43	44.15332
23	8	27.10791	46	3	56.63428
23	11	29.63428	46	4	34.85205
26	41	45.06445	46	9	50.14014
27	29	16.62061	47	20	59.19043
29	25	112.18213	47	21	37.4751
31	4	108.71533	47	22	22.53613
33	19	16.57178	48	82	9.83301
35	16	10.55078	48	5	21.1582
36	1	7.45254	49	3	43.71582
36	17	4.05176	49	4	32.61475
36	18	11.36475	50	45	172.32568
36	19	7.7207	54	45	18.11328
37	26	12.03076	54	53	30.8418
38	7	25.58057	55	2	981.62549
38	22	12.00146	55	11	12.03809
38	48	352.09131	56	25	16.10693
38	49	50.12842	56	26	47.16699
38	50	32.00391	56	27	7.00732
39	51	10.06152	56	28	16.48096
39	1	95.12158	56	36	5.35303
39	31	6.89844	57	49	2.68262
39	37	22.7832	58	6	19.84521
41	1	47.14795	59	80	9.30664
42	4	11.37646	59	5	15.25
42	5	20.18066	60	2	89.43066
42	6	26.5	61	1	337.00781
TOTAL		3.685,19m²			

QUADRA	LOTES	ÁREA (m²)	TIPO
0	0	2817.05	CEI
0	0	591.59	ECOPONTO
0	0	1315.36	UBS
60	16	968.28	ESCOLA MUNICIPAL
TOTAL		968,28m²	

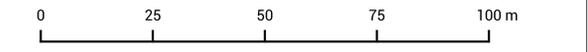
QUADRO DE ÁREAS GERAL		
DISCRIMINAÇÃO	ÁREA (m²)	%
ÁREA DO TERRENO	260.874,56	100,0
ÁREA VERDE	3.685,19	1,4
ÁREA INSTITUCIONAL	968,28	0,36
ÁREA DE SISTEMA VIÁRIO	47.906,86	18,08
ÁREA DOS LOTES	208.314,23	78,63

• Apenas o equipamento público Escola Municipal, por se encontrar dentro do limite da ZEIS Serviluz, está contabilizado no cálculo total de área de equipamentos públicos (uso institucional) da ZEIS.

LEGENDA

- Limite ZEIS
- Quadras
- Oceano
- Lotes
- Área verde
- Equipamento público (uso institucional)

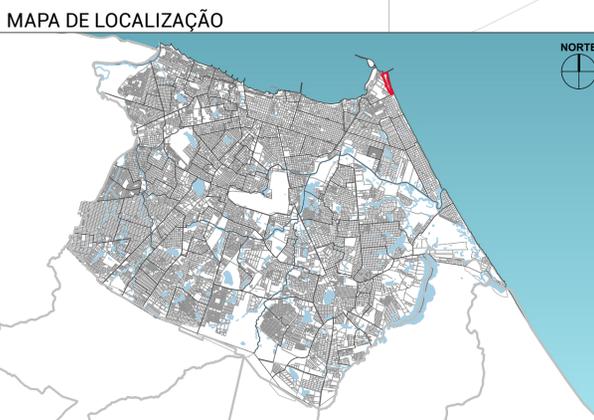
SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM ZONA 24S
 DATUM PLANIMÉTRICO: SRC SIRGAS 2000
 FONTE: PREFEITURA DE FORTALEZA
 ELABORADO POR EQUIPE TÉCNICA UNIFOR



ESCALA NUMÉRICA: 1/750

PLANTA DE PARCELAMENTO DO SOLO
ZEIS SERVILUZ - TRECHO 1

PLANO INTEGRADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PIRF
ETAPA 03: PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



QUADRA	LOTES	ÁREA (m²)	QUADRA	LOTES	ÁREA (m²)
2	42	17.9668	43	18	18.43701
2	43	11.52344	43	20	4.71533
5	15	31.74902	43	22	10.74902
10	6	16.96387	44	46	12.40723
16	45	31.80615	44	48	17.34521
17	43	14.23242	44	38	47.39795
17	45	38.14697	44	44	19.50098
18	8	46.21973	45	40	20.86035
23	5	11.34033	45	43	44.15332
23	8	27.10791	46	3	56.63428
23	11	29.63428	46	4	34.85205
26	41	45.06445	46	9	50.14014
27	29	16.62061	47	20	59.19043
29	25	112.18213	47	21	37.4751
31	4	108.71533	47	22	22.53613
33	19	16.57178	48	82	9.83301
35	16	10.55078	48	5	21.1582
36	1	7.45254	49	3	43.71582
36	17	4.05176	49	4	32.61475
36	18	11.36475	50	45	172.32568
36	19	7.7207	54	45	18.11328
37	26	12.03076	54	53	30.8418
38	7	25.58057	55	2	981.62549
38	22	12.00146	55	11	12.03809
38	48	352.09131	56	25	16.10693
38	49	50.12842	56	26	47.16699
38	50	32.00391	56	27	7.00732
39	51	10.06152	56	28	16.48096
39	1	95.12158	56	36	5.35303
39	31	6.89844	57	49	2.68262
39	37	22.7832	58	6	19.84521
41	1	47.14795	59	80	9.30664
42	4	11.37646	59	5	15.25
42	5	20.18066	60	2	89.43066
42	6	26.5	61	1	337.00781
TOTAL		3.685,19m²			

QUADRA	ÁREA (m²)	QUADRA	ÁREA (m²)
1	2823.243	32	6312.328
2	4533.969	33	4453.937
3	5208.229	34	1811.229
4	2723.375	35	3145.178
5	1353.381	36	2787.623
6	4822.131	37	2784.861
7	699.262	38	4533.567
8	423.84	39	6088.835
9	1987.505	40	2493.816
10	1029.086	41	872.827
11	2204.705	42	4171.694
12	4358.022	43	2410.204
13	1955.294	44	3678.426
14	2494.898	45	5033.545
15	2644.102	46	4881.015
16	3029.527	47	4465.535
17	3767.604	48	2098.766
18	4653.595	49	4100.6
19	2715.034	50	9239.694
20	293.292	51	7293.355
21	696.734	52	3416.908
22	1129.469	53	5066.274
23	2724.778	54	5580.462
24	649.828	55	2553.863
25	886.17	56	7137.927
26	3202.232	57	4137.576
27	2692.233	58	5207.167
28	1603.747	59	1854.368
29	1819.603	60	25828.202
30	1190.85	61	337.008
31	729.428		

QUADRO DE ÁREAS GERAL		
DISCRIMINAÇÃO	ÁREA (m²)	%
ÁREA DO TERRENO	260.874,56	100,0
ÁREA VERDE	3.685,19	1,4
ÁREA INSTITUCIONAL	968,28	0,36
ÁREA DE SISTEMA VIÁRIO	47.906,86	18,08
ÁREA DOS LOTES	208.314,23	78,63

QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	TIPO
0	0	2817.05	CEI
0	0	591.59	ECOPONTO
0	0	1315.36	UBS
60	16	968.28	ESCOLA MUNICIPAL
TOTAL		968,28m²	

* Apenas o equipamento público Escola Municipal, por se encontrar dentro do limite da ZEIS Serviluz, está contabilizado no cálculo total de área de equipamentos públicos (uso institucional) da ZEIS.

- LEGENDA**
- Limite ZEIS
 - Quadras
 - Oceano
 - Lotes
 - Área verde
 - Equipamento público (uso institucional)

SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM ZONA 24S
 DATUM PLANIMÉTRICO: SRC SIRGAS 2000
 FONTE: PREFEITURA DE FORTALEZA
 ELABORADO POR EQUIPE TÉCNICA UNIFOR

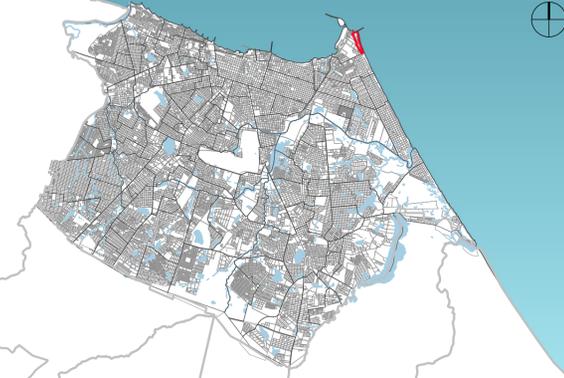
0 25 50 75 100 m

ESCALA NUMÉRICA: 1/750

PLANTA DE PARCELAMENTO DO SOLO
 ZEIS SERVILUZ - TRECHO 3

PLANO INTEGRADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PIRF
 ETAPA 03: PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



QUADRA	LOTES	ÁREA (m²)	QUADRA	LOTES	ÁREA (m²)
2	42	17.9668	43	18	18.43701
2	43	11.52344	43	20	4.71533
5	15	31.74902	43	22	10.74902
10	6	16.96387	44	46	12.40723
16	45	31.80615	44	48	17.34521
17	43	14.23242	44	38	47.39795
17	45	38.14697	44	44	19.50098
18	8	46.21973	45	40	20.86035
23	5	11.34033	45	43	44.15332
23	8	27.10791	46	3	56.63428
23	11	29.63428	46	4	34.85205
26	41	45.06445	46	9	50.14014
27	29	16.62061	47	20	59.19043
29	25	112.18213	47	21	37.4751
31	4	108.71533	47	22	22.53613
33	19	16.57178	48	82	9.83301
35	16	10.55078	48	5	21.1582
36	1	7.45264	49	3	43.71582
36	17	4.05176	49	4	32.61475
36	18	11.36475	50	45	172.32568
36	19	7.7207	54	45	18.11328
37	26	12.03076	54	53	30.8418
38	7	25.58057	55	2	981.62549
38	22	12.00146	55	11	12.03809
38	48	352.09131	56	25	16.10693
38	49	50.12842	56	26	47.16699
38	50	32.00391	56	27	7.00732
39	51	10.06152	56	28	16.48096
39	1	95.12158	56	36	5.35303
39	31	6.89844	57	49	2.68262
39	37	22.7832	58	6	19.84521
41	1	47.14795	59	80	9.30664
42	4	11.37646	59	5	15.25
42	5	20.18066	60	2	89.43066
42	6	26.5	61	1	337.00781
TOTAL				3.685,19m²	

QUADRO DE ÁREAS GERAL		
DISCRIMINAÇÃO	ÁREA (m²)	%
ÁREA DO TERRENO	260.874,56	100,0
ÁREA VERDE	3.685,19	1,4
ÁREA INSTITUCIONAL	968,28	0,36
ÁREA DE SISTEMA VIÁRIO	47.906,86	18,08
ÁREA DOS LOTES	208.314,23	78,63

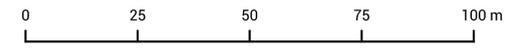
QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	TIPO
0	0	0	2817,05	CEI
0	0	0	591,59	ECOPONTO
0	0	0	1315,36	UBS
60	16	968,28		ESCOLA MUNICIPAL
TOTAL				968,28m²

* Apenas o equipamento público Escola Municipal, por se encontrar dentro do limite da ZEIS Serviluz, está contabilizado no cálculo total de área de equipamentos públicos (uso institucional) da ZEIS.

LEGENDA

- Limite ZEIS
- Quadras
- Oceano
- Lotês
- Área verde

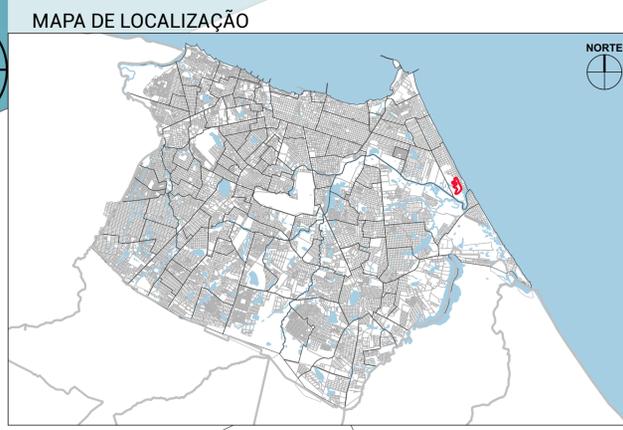
SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM ZONA 24S
DATUM PLANIMÉTRICO: SRC SIRGAS 2000
FONTE: PREFEITURA DE FORTALEZA
ELABORADO POR EQUIPE TÉCNICA UNIFOR



ESCALA NUMÉRICA: 1/750

PLANTA DE PARCELAMENTO DO SOLO
ZEIS SERVILUZ - TRECHO 2

PLANO INTEGRADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PIRF
ETAPA 03: PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



QUADRA	LOTES	ÁREA (m²)	QUADRA	LOTES	ÁREA (m²)
2	42	17.9668	43	18	18.43701
2	43	11.52344	43	20	4.71533
5	15	31.74902	43	22	10.74902
10	6	16.96387	44	46	12.40723
16	45	31.80615	44	48	17.34521
17	43	14.23242	44	38	47.39795
17	45	38.14697	44	44	19.50098
18	8	46.21973	45	40	20.86035
23	5	11.34033	45	43	44.15332
23	8	27.10791	46	3	56.63428
23	11	29.63428	46	4	34.85205
26	41	45.06445	46	9	50.14014
27	29	16.62061	47	20	59.19043
29	25	112.18213	47	21	37.4751
31	4	108.71533	47	22	22.53613
33	19	16.57178	48	82	9.83301
35	16	10.55078	48	5	21.1582
36	1	7.45264	49	3	43.71582
36	17	4.05176	49	4	32.61475
36	18	11.36475	50	45	172.32568
36	19	7.7207	54	45	18.11328
37	26	12.03076	54	53	30.8418
38	7	25.58057	55	2	981.62549
38	22	12.00146	55	11	12.03809
38	48	352.09131	56	25	16.10693
38	49	50.12842	56	26	47.16699
38	50	32.00391	56	27	7.00732
39	51	10.06152	56	28	16.48095
39	1	95.12158	56	36	5.35303
39	31	6.89844	57	49	2.68262
39	37	22.7832	58	6	19.84521
41	1	47.14795	59	80	9.30664
42	4	11.37646	59	5	15.25
42	5	20.18066	60	2	89.43066
42	6	26.5	61	1	337.00781
TOTAL		3.685,19m²			

QUADRO DE ÁREAS VERDES		QUADRO DE QUADRAS	
QUADRA	ÁREA (m²)	QUADRA	ÁREA (m²)
1	2823.243	32	6312.328
2	4533.969	33	4453.937
3	5208.229	34	1811.229
4	2723.375	35	3145.178
5	1353.381	36	2787.623
6	4822.131	37	2784.861
7	699.262	38	4533.567
8	423.84	39	6088.835
9	1987.505	40	2493.816
10	1029.086	41	872.827
11	2204.705	42	4171.694
12	4358.022	43	2410.204
13	1955.294	44	3678.426
14	2494.898	45	5033.545
15	2644.102	46	4881.015
16	3029.527	47	4465.535
17	3767.604	48	2098.766
18	4653.595	49	4100.6
19	2715.034	50	9239.694
20	293.292	51	7293.355
21	696.734	52	3416.908
22	1129.469	53	5066.274
23	2724.778	54	5580.462
24	649.828	55	2553.863
25	886.17	56	7137.927
26	3202.232	57	4137.576
27	2692.233	58	5207.167
28	1603.747	59	1854.368
29	1819.603	60	25828.202
30	1190.85	61	337.008
31	729.428		

QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS		QUADRO DE ÁREAS GERAL	
QUADRA	LOTE	ÁREA (m²)	TIPO
0	0	2817.05	CEI
0	0	591.59	ECOPONTO
0	0	1315.36	UBS
60	16	968.28	ESCOLA MUNICIPAL
TOTAL		968,28m²	

* Apenas o equipamento público Escola Municipal, por se encontrar dentro do limite da ZEIS Serviluz, está contabilizado no cálculo total de área de equipamentos públicos (uso institucional) da ZEIS.

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA (m²)	%
ÁREA DO TERRENO	260.874,56	100,0
ÁREA VERDE	3.685,19	1,4
ÁREA INSTITUCIONAL	968,28	0,36
ÁREA DE SISTEMA VIÁRIO	47.906,86	18,08
ÁREA DOS LOTES	208.314,23	78,63

- LEGENDA**
- Limite ZEIS
 - Quadras
 - Oceano
 - Lotes
 - Área verde
 - Equipamento público (uso institucional)

SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM ZONA 24S
 DATUM PLANIMÉTRICO: SRC SIRGAS 2000
 FONTE: PREFEITURA DE FORTALEZA
 ELABORADO POR EQUIPE TÉCNICA UNIFOR

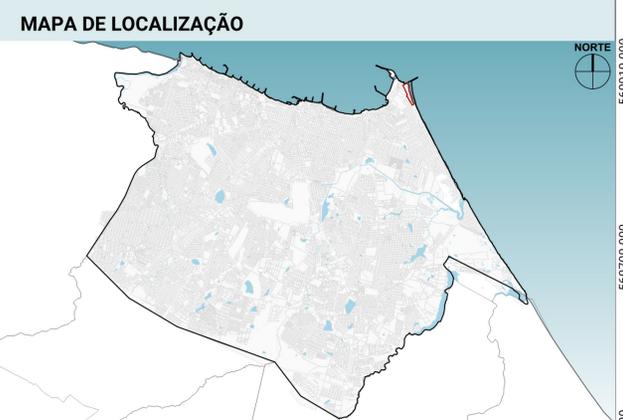
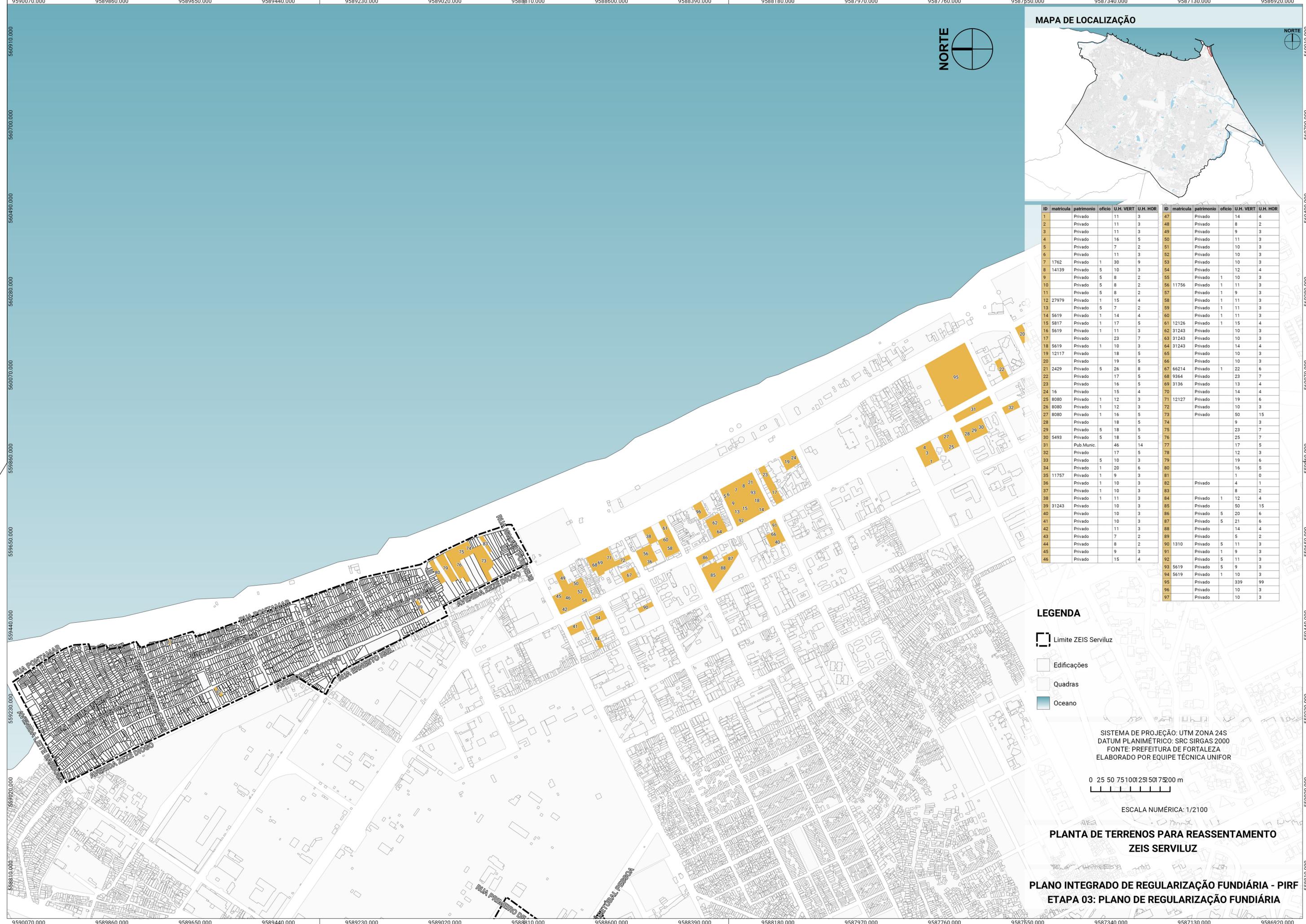


ESCALA NUMÉRICA: 1/750

**PLANTA DE PARCELAMENTO DO SOLO
 ZEIS SERVILUZ - TRECHO 4**

**PLANO INTEGRADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PIRF
 ETAPA 03: PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

APÊNDICE 06: PLANTA DE TERRENOS PARA REASSENTAMENTO

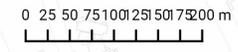


ID	matricula	patrimonio	oficio	U.H. VERT	U.H. HOR	ID	matricula	patrimonio	oficio	U.H. VERT	U.H. HOR
1		Privado	11	3		47		Privado	14	4	
2		Privado	11	3		48		Privado	8	2	
3		Privado	11	3		49		Privado	9	3	
4		Privado	16	5		50		Privado	11	3	
5		Privado	7	2		51		Privado	10	3	
6		Privado	11	3		52		Privado	10	3	
7	1762	Privado	1	30	9	53		Privado	10	3	
8	14139	Privado	5	10	3	54		Privado	12	4	
9		Privado	5	8	2	55		Privado	1	10	3
10		Privado	5	8	2	56	11756	Privado	1	11	3
11		Privado	5	8	2	57		Privado	1	9	3
12	27979	Privado	1	15	4	58		Privado	1	11	3
13		Privado	5	7	2	59		Privado	1	11	3
14	5619	Privado	1	14	4	60		Privado	1	11	3
15	5817	Privado	1	17	5	61	12126	Privado	1	15	4
16	5619	Privado	1	11	3	62	31243	Privado	10	3	
17		Privado	23	7		63	31243	Privado	10	3	
18	5619	Privado	1	10	3	64	31243	Privado	14	4	
19	12117	Privado	18	5		65		Privado	10	3	
20		Privado	19	5		66		Privado	10	3	
21	2429	Privado	5	26	8	67	66214	Privado	1	22	6
22		Privado	17	5		68	9364	Privado	23	7	
23		Privado	16	5		69	3136	Privado	13	4	
24	16	Privado	15	4		70		Privado	14	4	
25	8080	Privado	1	12	3	71	12127	Privado	19	6	
26	8080	Privado	1	12	3	72		Privado	10	3	
27	8080	Privado	1	16	5	73		Privado	50	15	
28		Privado	18	5		74			9	3	
29		Privado	5	18	5	75			23	7	
30	5493	Privado	5	18	5	76			25	7	
31		Pub. Munic.	46	14		77			17	5	
32		Privado	17	5		78			12	3	
33		Privado	5	10	3	79			19	6	
34		Privado	1	20	6	80			16	5	
35	11757	Privado	1	9	3	81			1	0	
36		Privado	1	10	3	82		Privado	4	1	
37		Privado	1	10	3	83			8	2	
38		Privado	1	11	3	84		Privado	1	12	4
39	31243	Privado	10	3		85		Privado	5	20	15
40		Privado	10	3		86		Privado	5	20	6
41		Privado	10	3		87		Privado	5	21	6
42		Privado	11	3		88		Privado	14	4	
43		Privado	7	2		89		Privado	5	2	
44		Privado	8	2		90	1310	Privado	5	11	3
45		Privado	9	3		91		Privado	1	9	3
46		Privado	15	4		92		Privado	5	11	3
						93	5619	Privado	5	9	3
						94	5619	Privado	1	10	3
						95		Privado	339	99	
						96		Privado	10	3	
						97		Privado	10	3	

LEGENDA

- Limite ZEIS Serviluz
- Edificações
- Quadras
- Oceano

SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM ZONA 24S
 DATUM PLANIMÉTRICO: SRC SIRGAS 2000
 FONTE: PREFEITURA DE FORTALEZA
 ELABORADO POR EQUIPE TÉCNICA UNIFOR



ESCALA NUMÉRICA: 1/2100

**PLANTA DE TERRENOS PARA REASSENTAMENTO
ZEIS SERVILUZ**

**PLANO INTEGRADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PIRF
ETAPA 03: PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**