

---

# AGORA É NOSSA ZEIS

---

Cartilha do PIRF Bom Jardim





# Ficha Técnica

## COORDENAÇÃO

### Coordenadora geral:

Irllys Alencar Firmo Barreira

### Equipe técnica:

Genilria Almeida Rios

Luíza Perdigão

### Equipe de apoio:

Lorena Gomes

Nicolas Gonçalves

Costa e Vanessa Pereira

## ARQUITETURA E URBANISMO

### Coordenadora de área:

Clarissa Freitas

### Equipe técnica:

Romeu Duarte

Newton Becker

Carlos Eugênio Moreira de Sousa

Mariana Quezado Costa Lima

Nággila Taíssa Silva Frota

Lara Barreira de Vasconcelos

Raquel Dantas do Amaral

Marcela Monteiro dos Santos

Aline Feitosa de Gois

Júlia Brito Mafaldo

Maria Eduarda Sousa

Cavalcante

Pedro Vitor Monte Rabelo

Cícera Sarah Moura Farias

Ana Lívia Ferreira da Costa

Luíza Fonseca Pantoja

Denise Moreira Carvalho

Bárbara Soares Duarte

Manuela Teixeira Arias

Érika de Sousa Alves

Luana Rodrigues da Silva

Carolina Jorge Teixeira

Guimarães

Débora Costa Sales

Luisa Fernandes Vieira

da Ponte

Stelme Girão de Souza

Tainah Frota Carvalho

Lara Macedo Sousa

## GEOGRAFIA

### Coordenador de área:

Eustógio Wanderley Correia Dantas

### Equipe técnica:

Adryane Gorayeb Nogueira

Caetano

Alexandre Queiroz Pereira

Maria Elisa Zanella

Maria Clélia Lustosa Costa

Jader de Oliveira Santos

João Sérgio Queiroz de Lima

Fabiano Fontenele Farias

Mara Mônica Nascimento

da Silva

Débora Maciel Castelo Holanda

Nara Gabrielle de Sousa Silva

Thomaz Willian de Figueiredo

Xavier

Assíria Batista Santos

Liza Santos Oliveira

Giovannia Maria Candido da Silva

Felipe da Silva Freitas

Regina Balbino da Silva

Samantha Eufrásio Rocha

## POLÍTICAS PÚBLICAS

### Coordenadora de área:

Roselane Gomes Bezerra

### Equipe técnica:

Suely Salgueiro Chacon

Ruy Aurélio Batista Rolim de Souza

Marcelo Rodrigues Rabelo

Valdiana Silva de Oliveira

Gabrielly SouSa Andrade

Larissa da Silva Ferreira

Naiara Tainá de Souza Maia

Gerardo Aguiar Vale Neto

Amon Elpídio da Silva

Luiz Wanderley Lima Filho

## ECONOMIA

### Coordenador de área:

Gil Célio de Castro Cardoso

### Equipe técnica:

André Vasconcelos Ferreira

Maione Rocha

Catarina Maria Rabelo

Selma Maria Peixoto

Alcântara

Thaís Gabriela Veras Gama

Nicole Stephanie Florentino  
de Sousa Carvalho  
Paulo Torres Junior  
Lucas Moreira Pontes  
Bruno Almeida Bandeira  
Natanael Alves Ferreira

#### **SOCIOLOGIA**

Coordenadora de área:  
Danyelle Nilin Gonçalves

Equipe técnica:

Irapuan Peixoto Lima Filho  
Francisco Willams Ribeiro Lopes  
João Miguel Diógenes de Araújo  
Lima

Giovanna Lima Santiago  
Carneiro  
Paula Cristina Barros Lopes  
Jardelle Severo  
Janaellen Alves de Lima  
Ana Alice Lima de Sousa  
Giovanna Freitas Rebouças  
Natasha Martins de Matos  
Simões  
Cláudio Renan Gadelha Rocha

#### **DIREITO**

Coordenadora de área:  
Lígia Maria Silva Melo de  
Casimiro

Equipe técnica:

Beatriz Rêgo Xavier  
Ana Caroline Nunes Martins

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

#### **MOBILIZADORES SOCIAIS**

Andressa Bernardo  
Brena Kelly Garcia Guerra  
Carla Naiana Silva  
do Nascimento  
Erlando Tabosa Albuquerque  
Francisca Ione Fernandes  
da Silva  
Jeferson Carvalho de Aquino  
José Alberto Alves  
José Ivan da Silva  
Weiny Mesquita Limo Bezerra  
Yago Joca Andrade

#### **PROJETO GRÁFICO**

Projeto gráfico, diagramação e  
ilustrações:  
Jadiel Félix de Lima

#### **EQUIPE TÉCNICA**

**Instituto de Planejamento  
de Fortaleza (IPLANFOR)**  
Superintendente:  
Eudoro Walter de Santana

**Diretoria de Integração e  
Articulação de Políticas (DIART)**  
Juliana Mara de Freitas Sena  
Mota

**Gerência de Integração  
de Políticas Públicas**  
Joana e Silva Bezerra Kesselring

**Gerência de Políticas para  
Zonas Especiais**  
Natália Nunes Saraiva

**Analistas de Planejamento e  
Gestão**  
Armando Elísio Gonçalves da  
Silveira  
Gérsica Vasconcelos Góes  
Haroldo Soares Lopes Filho

**Comissão Técnica para  
o acompanhamento e  
fiscalização da execução do  
Contrato 025/2019 (IPLANFOR/  
FUNDAÇÃO CETREDE)**  
Ana Elisa P. Câmpelo de Castro  
Ellen Garcia de Silveira  
Gérsica Vasconcelos Goes  
Haroldo Lopes Soares Filho

# APRESENTAÇÃO

Esta cartilha apresenta de forma didática e resumida o **Plano Integrado de Regularização Fundiária - PIRF**. O Plano priorizou o empenho de melhoria das condições de habitação e convívio entre as comunidades.

O PIRF é um instrumento urbanístico que permite regularizar a moradia, fortalecendo a participação. Profissionais de várias áreas do conhecimento e instituições tais como a Universidade Federal do Ceará (UFC), o Centro de Treinamento e Desenvolvimento (CETREDE) e Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR) colaboraram nesse processo. A equipe pesquisou de forma sensível, dialogando sobre os rumos dos planos e a viabilidade das demandas comunitárias.

A cartilha apresenta os passos do trabalho, acompanhados de propostas, diretrizes e encaminhamentos necessários à regulamentação da área.

Espera-se que a cartilha cumpra a função de difundir informações, valorizar o saber dos moradores e contribuir para tornar o PIRF um caminho de valorização dos direitos sociais urbanos. A cartilha afirma **a importância da vida digna e reconhecida na cidade**.

**A Coordenação do PIRF**

# LISTA DE SIGLAS

**ANTEAG** - Associação Nacional dos Trabalhadores em Empresas de Autogestão e Participação Acionária

**BNB** - Banco do Nordeste do Brasil

**CDRU** - Concessão de direito real de uso

**CETREDE** - Centro de Treinamento e Desenvolvimento

**CUEM** - Concessão de uso especial para fins de moradia

**FBB** - Fundação Banco do Brasil

**GESPAR** - Gestão Participativa para o Desenvolvimento

**IDH** - Índice de Desenvolvimento Humano

**IPLANFOR** - Instituto de Planejamento de Fortaleza

**PIRF** - Plano Integrado de Regularização Fundiária

**PNUD** - Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

**REURB** - Regularização Fundiária Urbana

**SPU** - Secretaria do Patrimônio da União

**UFC** - Universidade Federal do Ceará

**ZEIS** - Zonas Especiais de Interesse Social



# SUMÁRIO

**07**

Parte 1

**PIRF, um passo depois  
da ZEIS**

**11**

Parte 2

**O saber das comunidades  
e o saber acadêmico**

**19**

Parte 3

**Apresentação dos cadernos,  
propostas e diretrizes**

**39**

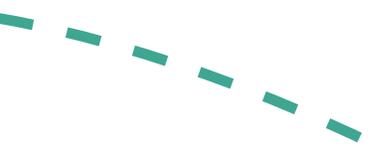
Parte 4

**O PIRF e os apoios  
institucionais**

**41**

Parte 5

**PIRF: um instrumento de  
planejamento cidadão**





PIRF

# PIRF, UM PASSO DEPOIS DA ZEIS



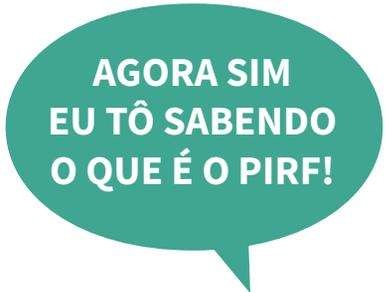
As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) representam a conquista de um antigo sonho das comunidades. É importante inicialmente lembrar que moradores que hoje residem nas áreas de ZEIS foram ocupando espaços na cidade, sem a garantia de permanência, por conta de impasses fundiários e interesses associados à valorização da terra urbana. As ZEIS estão presentes na legislação urbanística, nas agendas de reforma urbana e são responsáveis por **definir e proteger** essas áreas de moradia, tornando-se não só instrumentos

de defesa dos moradores como apoio importante na aplicação de políticas urbanas.

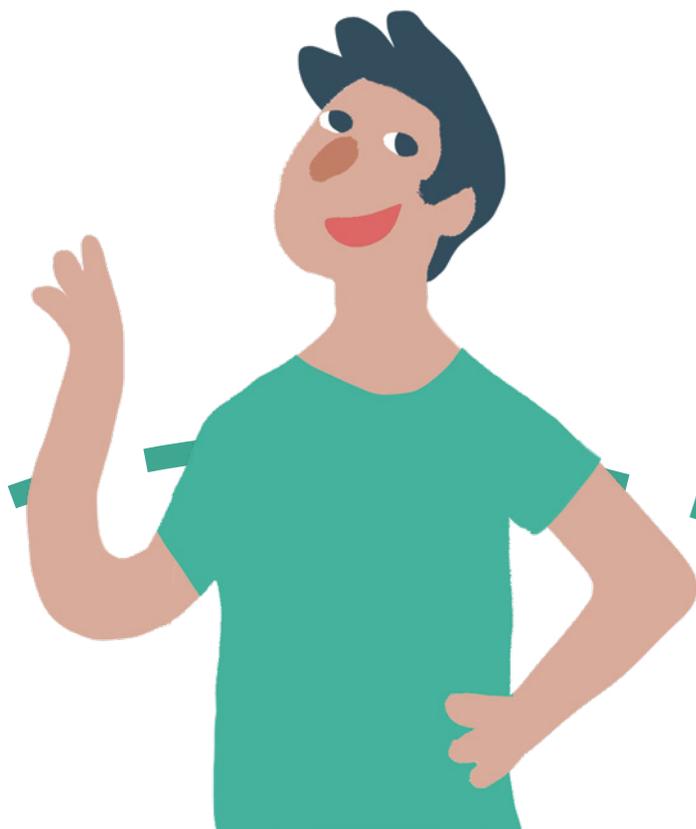
Contribuir para regularizar espaços urbanos tradicionalmente habitados da cidade de Fortaleza foi um dos objetivos do Plano Integrado de Regularização Fundiária (**PIRF**) que a Universidade Federal do Ceará (UFC), em colaboração com o Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR), desenvolveu de forma **participativa e interdisciplinar**.



O PIRF representa um passo importante para que as ZEIS saiam do papel e cumpram sua função de dar à população os meios de completar o processo de **legalização** das moradias, assim como viabilizar a melhoria das **condições de organização e benfeitoria dos espaços coletivos**. O PIRF constitui um trabalho conjugado de investimentos que se baseou na **experiência** dos moradores, levando em conta a importância de **pensar a vida e a moradia** em sentido amplo: **trabalho, lazer, mobilidade e conforto ambiental**.



AGORA SIM  
EU TÔ SABENDO  
O QUE É O PIRF!



A COMUNIDADE  
TEM DIREITO  
À CIDADE!

VAMOS JUNTOS  
ORGANIZAR  
NOSSO ESPAÇO!





# O SABER DAS COMUNIDADES E O SABER ACADÊMICO

O PIRF foi construído inteiramente com base na escuta e incorporação das demandas da comunidade. Nesse sentido, as várias áreas do conhecimento contribuíram para fazer um projeto de moradia coletiva, baseando-se em uma análise das carências e desejos dos diversos moradores em um espaço construído. O princípio que orientou o trabalho de elaboração do PIRF foi baseado no modo de habitar e viver dos moradores das ZEIS, compreendendo o desafio de promover o encontro das seguintes questões:



**REGULARIZAÇÃO  
DA MORADIA**



**PLANEJAMENTO  
DO ESPAÇO**



**PROTEÇÃO  
DA ÁREA**



**MELHORIA DE  
INFRAESTRUTURA**



**E REFORÇO  
À MELHORIA  
DA CONVIVÊNCIA**

## Várias áreas do conhecimento investiram na metodologia de execução do projeto

Cada ramo do saber acadêmico contribuiu com a sua especialidade, aprimorando o processo de integração. Considerando que a universidade trabalha com departamentos separados, a própria conjugação da equipe de profissionais constituiu uma tarefa desafiadora, uma aprendizagem que foi se fazendo ao longo de todo o processo. Os professores e as comunidades realizaram uma intensa troca de conhecimentos.



ARQUITETURA



SOCIOLOGIA



GEOGRAFIA



DIREITO



POLÍTICAS  
PÚBLICAS



ECONOMIA





Os professores e técnicos das áreas de Arquitetura, Direito, Economia, Geografia, Políticas Públicas e Sociologia empregaram diferentes metodologias na construção de todos os produtos do PIRF, ou seja:

- No **Diagnóstico** da realidade local, com análises **físico-ambiental**, **urbanística** e **fundiária**, mapeamento de **áreas de risco** e identificação da **oferta de equipamentos**;

- No Plano de **urbanização**; no mapeamento de **áreas de risco** e identificação da **oferta de equipamentos**;

- Na Normatização especial de **parcelamento**, **edificação**, **uso** e **ocupação do solo**;



- No Plano de **geração de trabalho e renda**;
- No Plano de **regularização fundiária**;
- e no Plano de **participação comunitária e desenvolvimento social**.

A elaboração de todos os produtos contou também com a contribuição dos mobilizadores sociais, dos conselheiros da ZEIS, de lideranças comunitárias, de comerciantes, empreendedores e moradores do território. Vários instrumentos metodológicos foram decisivos para compatibilizar consensos, tendo ampla participação das comunidades: reuniões, oficinas, capacitações, entrevistas, aplicação de questionários, etnografia rua a rua e a cartografia social.



Uma das primeiras questões que norteou o início do trabalho foi a apreensão de saberes populares organizados ou dispersos, obtidos através de **entrevistas, reuniões de elaboração de mapas sociais e oficinas.**

O reconhecimento do **saber popular** foi fundamental, sabendo-se que as comunidades são detentoras de um **capital social** acumulado ao longo dos anos. O saber das comunidades é adquirido atra-

vés da experiência de um viver coletivo que implica a construção de estratégias de sobrevivência e organização baseadas nos princípios de representação e conhecimento das demandas: **o que é considerado importante.** Nesse sentido as comunidades **conhecem sua história**, a relação com os poderes públicos, o desenvolvimento de formas associativas variadas (atividades culturais e artísticas) e os modos de pertencimento.

As informações necessárias para a construção do PIRF basearam-se no reconhecimento da história local da comunidade, explorando a capacidade de diálogo com as possibilidades de tradução das demandas em projetos e desenhos cartográficos, tendo em conta a visão de futuro dos moradores.





# APRESENTAÇÃO DOS CADERNOS, PROPOSTAS E DIRETRIZES

## Caderno 1

### PLANO DE TRABALHO

---

O plano de trabalho contém todas as etapas previstas na elaboração do PIRF. Inicialmente apresenta a organização das tarefas iniciais na Universidade, com a montagem das equipes das diferentes áreas. Em seguida, apresenta as etapas do processo, incluindo a mobilização junto às comunidades. Para a organização do trabalho houve instalação do **escritório de campo e seleção dos mobilizadores**. A interdisciplinaridade da equipe constituiu uma característica essencial para a construção de um trabalho que exigiu relação permanente entre diversas áreas do conhecimento, permitindo a elaboração dos cadernos que compõem o PIRF.

Os auxiliares de pesquisa que integraram o Projeto foram selecionados nas diversas áreas, considerando-se o interesse e a experiência no exercício das atividades competentes. Foram importantes na coleta de informações, adquiriram novos conhecimentos e colaboraram com os professores e as comunidades nas diversas

fases de duração do trabalho. As atividades de bolsistas implicaram treinamento e capacitação técnica feita por profissionais e diferentes professores responsáveis pelos produtos. Os bolsistas se tornaram habilitados para realizar atas de reuniões, síntese das oficinas, transcrição de entrevistas.

Após a montagem da equipe, a estratégia de execução do trabalho envolveu ampla participação dos moradores pertencentes às ZEIS e, nesse sentido, a metodologia de estudo tomou as instâncias de representação como mediadoras do conjunto das atividades. A equipe percebeu, ao longo do tempo, que a participação não é um processo espontâneo, mas construído na escuta das **demandas das comunidades** e tentativa de traduzi-las nos moldes do **planejamento possível**. Assim, foi considerada a existência de um saber comunitário baseado em **vivências e percepções** sobre formas de morar e conceber o espaço urbano.

O plano de trabalho apresenta uma síntese do conteúdo dos cadernos, contendo as etapas e propostas de reforma na área.

## Caderno 2

# DIAGNÓSTICO SOCIOECONÔMICO, FÍSICO AMBIENTAL URBANÍSTICO E FUNDIÁRIO

---

O diagnóstico ajudou na elaboração dos cadernos do Plano, apresentando um desenho amplo do território projetado. Considerou que a comunidade possui uma experiência acumulada de participação e conhecimento crítico de suas condições de vida e moradia. Assim, a partilha de conhecimentos foi levada em conta nas diferentes metodologias de registro das informações, permitindo identificar o modo como os moradores percebiam e interpretavam suas condições de moradia e de vida, assim como as mudanças pensadas para a área.

## Diagnóstico socioeconômico

O diagnóstico trabalhou tanto com dados coletados junto às comunidades como informações obtidas em várias instituições. Mapeou **atividades culturais, equipamentos educacionais, equipamentos de saúde e segurança**, verificando também as formas de **organização comunitária**. Apresentou a infraestrutura geral referente a serviços urbanos, **saneamento (água e esgoto), drenagem pluvial, coleta de lixo, rede elétrica e transporte coletivo**. O diagnóstico identificou o perfil socioeconômico do bairro, população; IDH e indicadores de violência.

## Diagnóstico físico-ambiental urbanístico

Essa parte do diagnóstico caracterizou o **uso do solo** no território da ZEIS, verificando os imóveis com uso residencial, o padrão das edificações, com descrição do tamanho dos lotes, área construída, recuos e aberturas. Verificou a situação fundiária dos terrenos, com informações cartoriais. Elaborou banco de dados, com o cadastro socioeconômico da população residente por imóvel localizado por lote, tendo em vista minimizar as remoções de moradias existentes. As áreas não passíveis de ocupação foram registradas, a fim de evitar futuras situações de risco e de baixa qualidade ambiental. O documento apresentou as escalas de representação das plantas.

## Diagnóstico fundiário

Esse item do diagnóstico observou a constituição da **base fundiária da gleba**: se particular, mista ou pública. Apresentou dados parciais sobre as informações de matrículas de Cartórios, SPU tendo em vista a realização de uma análise pormenorizada de todo o material de pesquisa encontrado, inclusive os elementos gráficos, como levantamentos topográficos, plantas elaboradas, memoriais descritivos, aprovados ou não.

Foram realizados estudos de **parcelamento do solo**, considerando a estrutura fundiária vigente e os condicionantes de ocupação existentes.

Cadernos 3 e 4

## PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E NORMATIZAÇÃO DA ZEIS

---

Os cadernos de Regularização Fundiária e Normatização apresentam estratégias administrativas e normativas para garantir o direito à moradia digna das pessoas pertencentes às ZEIS. Têm por objetivo garantir a **segurança jurídica da posse**, indicar a melhoria da qualidade urbanística do território, baseados nas decisões pactuadas com a comunidade e seguindo a diretriz da permanência dos moradores em seu território, com toda a estrutura e serviços necessários.

As propostas de regularização e normatização servirão de guia para a implementação das medidas pelo poder público, notadamente o Município de Fortaleza, bem como os demais órgãos da administração pública, acompanhados e fiscalizados pelo **Conselho Gestor da ZEIS**.

A caracterização da ZEIS: ZEIS tipo 1 (ZEIS de ocupação) foi considerada como núcleo urbano informal, ocupado predominantemente por população de baixa renda, composta por 15 assentamentos precários parcial ou totalmente inseridos dentro de seu perímetro, dos quais 3 estão organizados sob o regime de mutirão e 12 são classificados como favelas.

Tipo de regularização fundiária indicado para a ZEIS: **Regularização fundiária de interesse social (REURB-S)**.

Levantamento da base fundiária  
da ZEIS Bom Jardim

Área Pública ou Privada?  
A quem pertence a posse  
e a propriedade?

Instrumentos aplicáveis: **Demarcação urbanística**, seguida das estratégias apropriadas a cada situação jurídica de imóveis encontrados no território:

*Loteamentos privados não ocupados por assentamentos precários*: demarcação urbanística e ambiental e aprovação e registro de parcelamento do solo.

*Loteamentos privados ocupados por assentamentos precários*: intervenção do poder público em parcelamento irregular, aprovação e registro de parcelamento do solo, legitimação fundiária, legitimação de posse, usucapião, desapropriação, CUEM, CDRU, zoneamento e direito de preempção.

*Assentamentos fora da área loteada*: aprovação e registro de parcelamento do solo, legitimação fundiária, usucapião especial urbana, legitimação de posse ou reassentamento em áreas indicadas pelo plano urbanístico, zoneamento, direito de preempção e transferência do direito de construir.

Quais são as irregularidades existentes?

Indicação de instrumentos adequados previstos na minuta de normatização

*Áreas sem informação de loteamentos aprovados e não ocupados por assentamentos precários:* intervenção do poder público em parcelamento irregular, legitimação fundiária, legitimação de posse, usucapião especial urbano, ação de adjudicação compulsória, parcelamento, edificação e uso compulsório, direito de preempção, parceria para uso de terrenos públicos estaduais e da União, elaboração de projetos de lei para regulamentação de instrumentos na esfera municipal e reassentamento em áreas indicadas pelo plano urbanístico.

*Imóveis vazios para aquisição com fins de projeto de habitação de interesse social:* parcelamento, edificação e uso compulsório, consórcio imobiliário, direito de preempção e desapropriação.

## Caminho percorrido

 Pesquisa documental e nas bases de dados oficiais

 Análise e cruzamento de dados

 Aprovação do Plano pelo Conselho Gestor

 Definição dos cenários de irregularidades a serem enfrentadas no Plano de Regularização Fundiária

 Proposição de estratégias jurídicas para o enfrentamento dessas irregularidades

## Caminho a percorrer

 Registro e Execução do Projeto de Regularização Fundiária

 Emissão e registro dos títulos outorgados aos moradores

# PLANO URBANÍSTICO

---

O Plano Urbanístico consiste em uma etapa do Plano Integrado de Regularização Fundiária - PIRF que sugere como ponto focal da discussão sobre **requalificação do território** a necessidade de construção de uma **cidade integrada**. Ao tomar por base as informações multidisciplinares organizadas nas fases anteriores do trabalho, com ênfase no diagnóstico e na normatização, o caderno apresenta propostas de soluções para os principais conflitos de uso e ocupação do solo, considerando as limitações existentes na estrutura fundiária do território e na normativa ambiental federal.

Os resultados do plano urbanístico proporcionaram a elaboração de cenários possíveis **discutidos** e **pactuados** com os representantes da comunidade, por meio de amplo diálogo em formato de oficina. Portanto, esta etapa, para além da espacialização de estratégias, diretrizes, ações e prioridades, constituiu a consolidação de um processo dinâmico de planejamento capaz de se adaptar a ocorrências eventuais, inclusive alheias ao território analisado.

O plano é, então, um instrumento para que a comunidade da ZEIS permaneça nas suas reivindicações e conquiste melhorias de integração à cidade.

# Propostas de melhorias habitacionais: resumo de problemáticas e possíveis soluções

## Princípios iniciais

1. Respeito e valorização da história do local;
2. Acesso e utilização dos terrenos vazios e subutilizados do entorno;
3. Ampliação das redes de infraestrutura urbana- esgotamento sanitário e drenagem;
4. Melhorias habitacionais possíveis nas moradias

	Situações que devem ser identificadas no levantamento	Soluções de melhoria habitacional indicadas
Quanto à estrutura	Presença de: rachaduras, manchas de umidade ou de mofo nas paredes e pisos, goteiras; Estabilidade do telhado; Cômodos ou totalidade da construção montados com materiais provisórios (tapumes, papelão, plástico etc.)	Reconstituição de elementos estruturais (pilares, vigas, fundação ou paredes estruturais); Reforma ou reconstrução de telhado; Impermeabilização de superfícies; No caso de residências construídas com materiais provisórios, reconstrução com materiais definitivos.
Quanto à salubridade	Presença de: ventilação cruzada nos cômodos, entrada de luz solar nos cômodos, saída de ar nos cômodos geradores de odores (cozinha e banheiros)	Projeto e construção de torres de ventilação; inserção de telhas translúcidas nos cômodos; abertura de janelas; colocação de combogós; modificação da geometria do telhado para conformação de shed ou lanternim; abertura de fossos de ventilação ou quintais

<b>Quanto à densidade de moradores</b>	Mais de quatro pessoas dividindo o mesmo dormitório de forma permanente; Crianças dormindo no mesmo cômodo de adultos que mantém relações íntimas	Indicação de ampliação horizontal ou vertical para inserção de novos cômodos; Reforma com redistribuição dos cômodos da casa de forma que seja possível incluir novo cômodo na construção
<b>Presença e qualidade de banheiro</b>	Presença ou ausência de banheiro na unidade habitacional; Presença dos elementos básicos do banheiro: vaso sanitário, chuveiro e pia; Funcionamento adequado das louças sanitárias (saída e pressão de água, funcionamento da descarga, etc.); Presença ou ausência de piso e paredes impermeabilizadas nas áreas molhadas.	Construir banheiro (no caso de ausência); Projeto de reforma do banheiro; Programar revestimento impermeabilizado e antiderrapante em piso e nas paredes dentro do banheiro.
<b>Quanto ao saneamento</b>	Verificar a conexão com rede de esgotamento e drenagem; Verificar a existência de fossa/sumidouro embaixo de piso de parte construída da casa; Verificar o funcionamento de fossa (caso não seja atendido por rede pública de saneamento básico);	Corrigir conexão em rede de drenagem pluvial para rede de saneamento básico; Remover e aterrar fossa sumidouro abaixo de casas e refazer elementos de piso e estrutura necessários; Limpeza e correção de fossa somente para residências em logradouros onde não passa ainda rede pública de saneamento básico.
<b>Questões específicas</b>	Verificar se o piso da residência está abaixo do nível da rua.	Subir nível do piso e do telhado, deixando o nível do piso da casa acima do nível do logradouro público e com pé direito confortável.

**FONTE: Equipe PIRF UFC**

## Espaços públicos

Para efetivar as propostas do Plano Urbanístico, algumas medidas prévias são necessárias, como a **regularização fundiária** e a **garantia de alguns terrenos** para a construção de **infraestrutura, equipamentos e habitação**. É possível haver necessidade da compra de terrenos pela Prefeitura, de modo a assegurar o interesse público.



Fonte: Equipe de Arquitetura do PIRF

## PLANO DE GERAÇÃO DE TRABALHO E RENDA

---

O Plano desenhou os **arranjos produtivos locais**, as **vocações** e **potencialidades** experimentadas pelos diferentes segmentos do território/ZEIS. Examinou pontos fortes e fracos dos arranjos produtivos, verificando condições desses/as empreendedores/as alcançarem melhores resultados.

Nesse sentido, discutiu negócios que envolvem pequenos empreendimentos estabelecidos na comunidade, a partir das potencialidades, **solidariedade** e promoção de **desenvolvimento local**.

A metodologia adotada espelhou-se em três experiências ajustadas à realidade do território/ZEIS:

- 1) *Metodologia GESPAR – Gestão Participativa para o Desenvolvimento*, caracterizada pela participação nos processos de formação, capacitação e o reconhecimento dos saberes popular e técnico;
- 2) *Metodologia de Sustentabilidade* que valoriza a participação da comunidade na construção do desenvolvimento local, tendo como foco as cadeias produtivas e tecnologias sociais, além das políticas públicas, visando ao combate à pobreza e inclusão socioprodutiva;

e 3) *Metodologia do Plano de Negócio/Sustentabilidade* da Associação Nacional dos Trabalhadores em Empresas de Autogestão e Participação Acionária – ANTEAG que segue princípios participativos, incluindo autogestão.

O Plano valorizou a participação e autonomia da população local sobre a realidade, incluindo um olhar sobre microeconomia e sua relação com as condições dos espaços e das políticas públicas fomentadoras de iniciativas de trabalho e renda.

Sua implementação resultou na aplicação de diversas ferramentas, como Ações de Sensibilização e Mobilização do Território, Oficina de Diagnóstico Participativo, Oficina Planejamento e Economia Solidária, Oficina Gestão Estratégica e Operacional voltada à Economia Solidária, Oficina Plano de Negócio Sustentável e Solidário, Jornada de Reconhecimento e Ajustes do Plano. O II Seminário Cearense de Economia Solidária: geração de trabalho e renda nos territórios das ZEIS Bom Jardim, Pici e Poço da Draga e o 18º Feirão de Economia Solidária e Agricultura Familiar foram resultados que ajudaram a delinear um panorama da potencialidade da economia solidária no território da ZEIS Bom Jardim.

O território abriga uma diversidade de práticas culturais e socioeconômicas inovadoras. Foram identificados 7 arranjos produtivos na ZEIS Bom Jardim: ar-

tesanato, beleza, comércio, alimentação, confecção, marcenaria e metalurgia. As oficinas mostraram os mercados desses arranjos produtivos, as operações financeiras, organizações operacionais e planos de execução de marketing e comercialização.

Destacam-se, nesses arranjos, forças que incentivam o seu fortalecimento, tais como a diversidade cultural e empreendedora, o reconhecimento identitário da comunidade, a alta comercialização dos produtos produzidos (confecções e artesanato), a experiência comunitária e a utilização de redes sociais para a divulgação de seus produtos.

O Plano sugere condicionantes que devem ser considerados pelo **ente público**, dentre as quais se destacam a **disponibilização de recursos** financeiros, a compreensão sobre os princípios, valores e objetivos da Economia Solidária por parte da população, dirigentes e servidores públicos e **parcerias com instituições** que apoiam grupos produtivos solidários estabelecidas, de modo a fortalecer e consolidar experiências que promovem o desenvolvimento local.

## PLANO DE PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

---

O Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social consolidou estratégias de informação, mobilização, organização e capacitação da população. Também construiu, a partir dos indicadores, as diretrizes e propostas de mudança. O Plano de Participação pode ser definido com um instrumento para nortear caminhos a serem percorridos tendo em vista efetivar as ações propostas pelo PIRF.

O conhecimento é poder e só por meio da informação que haverá uma maior inserção da comunidade e conscientização da importância de como buscar os seus direitos. Ter moradia digna vai além do direito de habitar. Políticas públicas diversas devem ser implementadas no território da ZEIS Bom Jardim, **políticas ambientais, de mobilidade, de habitação, de cultura, de educação e de saúde**, são fundamentais para contribuir com a construção de uma cidade mais democrática e justa.

Na ZEIS Bom Jardim foram identificadas as demandas mais urgentes, como a falta de saneamento básico, dificuldades de mobilidade dentro do território e falta de equipamentos de saúde. A ZEIS do Bom Jardim apresenta também potencialidades. A comunidade possui muitos jovens e uma grande variedade de artistas e produtores culturais, incluindo coletivos e ONG que tornam o Bom Jardim uma referência artística na cidade.

Para os encaminhamentos do PIRF na ZEIS Bom Jardim se faz necessário estabelecer o reconhecimento dos núcleos de representação social e participação, levando em consideração a vontade da comunidade e sua centralidade urbana.

O caderno de participação elaborou as seguintes recomendações para a ZEIS Bom Jardim:

- ▶ A criação das comissões setoriais para o acompanhamento da elaboração de editais de contratação: é necessário que as pessoas participantes estejam qualificadas para compreender e que a estrutura do Poder Público municipal esteja sincronizada e permeável a receber sua presença;
- ▶ A qualificação da população e de seus entes representativos em políticas urbanas amplas e setoriais, tais como saneamento, habitação, mobilidade, meio ambiente, saúde e educação.
- ▶ Estruturar por meio de regulamento e organização administrativa as previsões de instrumentos de participação social, já previstos na legislação de gestão urbana;

- ▶ Estruturar as comissões de acompanhamento do pós-contratação, com atenção especial para as questões de posse e propriedade;
- ▶ Qualificar os grupos já existentes na ZEIS Bom Jardim, formalizados ou não para o acompanhamento do cumprimento das ações previstas no edital da contratação, atreladas às previsões do PIRF;
- ▶ Instituir órgãos públicos internos que secretariem todas as ações relacionadas ao PIRF, respeitando cada um dos territórios, dando suporte ao relacionamento da municipalidade com os cidadãos, com destaque para a questão jurídica;
- ▶ Criação de comissão específica, a ser composta por moradores, para tratar da possibilidade de transferência, se necessário, de parte da população em área de risco ambiental para outro local, nunca fora do perímetro da ZEIS;
- ▶ Instalação do Fórum das ZEIS, garantindo o fortalecimento da democracia participativa, do diálogo e da integração entre os diversos territórios da cidade de Fortaleza.

## Caderno 8

# PLANO DE COMPATIBILIZAÇÃO

---

O Caderno de Compatibilização contém os referenciais básicos dos produtos anteriores, apontando etapas e ajustes necessários à execução do PIRF.

Os planos mostraram o desafio das intervenções em áreas caracterizadas por situação de precariedade e modos de vida não inscritos na lógica dos direitos sociais. Desafio que diz respeito a pensar a cidade junto com as formas de proteção implícitas nas Zona Especiais de Interesse Social.

O caderno de compatibilização levou em conta as informações organizadas nas diversas fases do PIRF, apresentando soluções para enfrentar conflitos de uso e ocupação do solo que se fazem acompanhar de limitações existentes na estrutura fundiária do território e na normativa ambiental federal. Em termos concretos, a regularização fundiária e o plano urbanístico consideraram as eventuais remoções para melhorias enfatizando o abrandamento de riscos. Em todos esses movimentos, o diálogo como a comunidade e o apoio do IPLANFOR ajudaram no processo de compatibilização.

O caderno de compatibilização por ser uma síntese dos cadernos anteriores poderá ter uso mais prático nas reuniões das comunidades, supondo também ser transportado em eventuais contatos com outras instituições.



## O PIRF E OS APOIOS INSTITUCIONAIS

O PIRF contou com apoios necessários de instituições tanto no momento de sua elaboração como de desenvolvimento do trabalho. O IPLANFOR solicitou a elaboração de um plano de trabalho junto a UFC, que por sua vez atribuiu ao CETREDE a execução financeira do projeto. A universidade apoiou com o trabalho de professores, dando ainda suporte logístico para as reuniões e treinamento das equipes. Vários laboratórios de pesquisa da universidade contribuíram na reflexão coletiva de propostas, agregando a participação de alunos da graduação e pós graduação que muito aprenderam no processo.

A composição do Conselho Gestor (a partir de uma eleição) foi fundamental para decidir sobre um Plano Específico

de desenvolvimento da respectiva comunidade. É a comunidade, por meio de seu Conselho Gestor que decide sobre as ações sugeridas no plano. O Conselho Gestor pode também ser consultado quando outras ações do Poder Público ocorrerem dentro das ZEIS.

O Conselho Gestor, composto de representantes de instituições ligadas à gestão urbana e lideranças comunitárias vem cumprindo um papel importante de reunir conselheiros, discutir com as comunidades e aprovar as propostas sugeridas nos planos presentes em cada caderno. Ao longo do processo de intervenção urbana na ZEIS, o Conselho Gestor terá papel relevante no acompanhamento de obras e diversas ações que se fizerem necessárias para a realização do PIRF.



# PIRF: UM INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO CIDADÃO

O PIRF é um instrumento de regularização e urbanização das ZEIS que precisa ser utilizado pelas comunidades através das diferentes formas de organização existentes nos bairros. É necessário que o PIRF acione ações estratégicas, incluindo passos institucionais capazes de dialogar com o Plano Diretor, leis municipais e compromisso com candidatos à Câmara de Vereadores e Prefeitura Municipal. É importante considerar que o processo de elaboração do PIRF abriu possibilidades de engajamento de novos projetos de extensão liderados pela universidade

que poderão dar apoio e continuidade de pesquisas de natureza urbanística que contribuam para o fortalecimento do desenvolvimento comunitário.

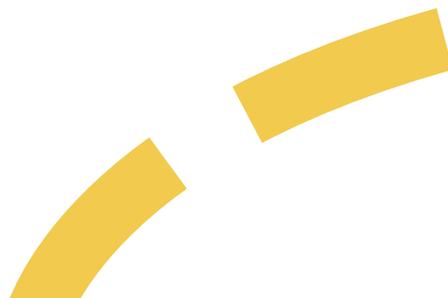
A unidade de propostas, articulação institucional e direitos de cidadania são fundamentais para o encaminhamento dos trabalhos pactuados nas comunidades.

## Unidade

Tendo em vista a diversidade das formas de ocupação do espaço é importante que o PIRF seja reconhecido como legítimo pelo maior número possível de moradores. Através dele é viável pensar na **valorização do local de moradia**, não no sentido especulativo, mas relacionado ao **senso de pertencimento**. Isso significa dizer que os moradores passam a **se sentir parte da cidade**.



Dar unidade ao conjunto diverso de anseios da comunidade, verificando prioridades e sentidos de melhoria representou o grande desafio do PIRF.



Na condição de ser um documento de cidadania o Plano permite:

## 1 Melhoria das condições de habitação



## 2 Aumento da mobilidade entre os espaços internos das ZEIS



**3** Aumento das potencialidades econômicas e culturais



**4** Reforço às diferentes formas organizadas de participação



## Articulação Institucional

Além do reconhecimento interno à comunidade é importante que o PIRF seja encaminhado às instituições competentes através de ações previstas nos vários cadernos que delimitam a regularização e urbanização. É a ação contínua dos moradores através do Conselho Gestor e das organizações de acompanhamento e preservação das obras que irá garantir o sentido do PIRF como documento de cidadania, com presença nos espaços de planejamento urbano.

## Direitos e cidadania

A regularização dos espaços de moradia supõe o direito à cidade. Nesse sentido os moradores saem da condição de “problemas urbanos” e se tornam sujeitos com participação na cena pública.

É importante fortalecer os movimentos culturais de cunho identitário presentes no Bom Jardim, valorizando a criatividade local. O PIRF deve instituir entre os moradores uma **visão de futuro** que pode se aproximar do sonho das comunidades, associando **estabilidade, reconhecimento de direitos e melhoria das condições de vida coletiva na cidade.**



# PARA SABER MAIS

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 062, DE 02 DE FEVEREIRO DE 2009**

Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza e dá outras providências.

<http://urbanismoemioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/124-plano-diretor-de-fortaleza>

## **CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA (CUEM)**

- ✓ Pode ser concedida gratuitamente e sem prazo.
- ✓ É transmitida aos sucessores do titular original.
- ✓ É necessário que o morador exerça a posse ininterrupta e sem oposição de área pública da União por no mínimo cinco anos completos até a data de 22 de dezembro de 2016.
- ✓ Utilização para moradia própria ou da família.
- ✓ Titular não pode ser proprietário ou concessionário de outro imóvel.

## **CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**

- ✓ Fornece menor segurança jurídica em relação à CUEM.
- ✓ Não são exigidos requisitos de tempo mínimo de posse e tamanho do imóvel.
- ✓ Pode ser registrada no cartório de registro de imóveis.

## **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS IMÓVEIS SITUADOS EM ÁREAS PRIVADAS**

- ✓ As informações colhidas no procedimento de demarcação urbanística irão auxiliar a análise acerca dos proprietários dessas áreas e será possível afirmar se os registros em nome de particulares são válidos.
- ✓ Caso confirmada a validade de tais registros, a regularização deve ocorrer mediante legitimação fundiária, legitimação da posse ou usucapião especial urbana, conforme o caso.

## **LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

- ✓ O morador adquire a propriedade do imóvel.
- ✓ Não depende do ingresso de ações judiciais.
- ✓ É necessário que o morador não seja concessionário, proprietário ou foreiro de outro imóvel e não tenha sido contemplado com a legitimação fundiária ou da posse de outro imóvel.
- ✓ Pode ser concedida para imóveis não residenciais desde que reconhecido o interesse público na sua utilização.

## **LEGITIMAÇÃO DE POSSE**

- ✓ Reconhecimento formal pelo poder público de que o morador exerce a posse sem oposição de imóvel situado em núcleo informal regularizável.
- ✓ Após 5 anos o título de legitimação de posse é convertido automaticamente em título de propriedade do imóvel.
- ✓ Não é necessário o ingresso com ações judiciais.

### **LEGITIMAÇÃO DE POSSE**

- ✓ Exercício da posse sobre imóvel de até 250m<sup>2</sup>, por pelo menos 5 anos sem interrupção e sem oposição.
- ✓ Utilização para moradia própria ou da família.
- ✓ Não possuir outro imóvel.
- ✓ O responsável pela concessão é o Município de Fortaleza.

### **USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA**

- ✓ É necessário ingressar com ação judicial com auxílio da Defensoria Pública Estadual.
- ✓ O morador adquire o título de propriedade do imóvel.
- ✓ Possui modalidade individual ou coletiva.
- ✓ Posse mansa, pacífica, ininterrupta por no mínimo 5 anos.
- ✓ Imóvel de até 250m<sup>2</sup>.
- ✓ Utilização para moradia própria ou da família.
- ✓ Não ser detentor da posse ou proprietário de outro imóvel.

### **ÁREAS DE INTERESSE AMBIENTAL**

- ✓ Redefinição da Zona de Proteção Ambiental na forma aprovada no Plano Urbanístico e no Plano de Normatização Especial.
- ✓ Aprofundamento dos estudos para a definição de estratégias seguras de manutenção das moradias em áreas de proteção ambiental.

### **AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS VAZIOS OU SUBUTILIZADOS**

- ✓ Devem ser destinados ao reassentamento de moradores na execução de projetos de melhoramento urbanístico a serem pactuados com a mediação do Conselho Gestor.
- ✓ Devem ser utilizadas para a viabilização de áreas vazias e de equipamentos para a comunidade, conforme Plano Urbanístico aprovado.

Acesse o site do PIRF:

[www.participapirf.com](http://www.participapirf.com)



# INFORMAÇÕES ÚTEIS

## **Prefeitura Municipal de Fortaleza**

Endereço: Rua São José, 01, Centro,  
Fortaleza - CE, CEP 60765-165,  
Telefone: 0800 285 0880  
Site: [www.fortaleza.ce.gov.br](http://www.fortaleza.ce.gov.br)

## **Iplanfor**

Endereço: Rua São José, 01,  
Centro, Fortaleza - CE  
CEP - 60.712-005  
Telefone: 3105.1314

## **Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (Seuma)**

Endereço: Av. Dep. Paulino Rocha, 1343,  
Cajazeiras, Fortaleza - CE  
CEP 60864-310  
Telefone: (85) 3452-6901

## **Secretaria Regional V**

Endereço: Avenida Augusto dos Anjos, 2466,  
Bonsucesso, Fortaleza - CE  
CEP 60.542-164  
Telefone: (85) 3433.2919

## **Camara Municipal de Fortaleza**

Endereço: Rua Dr. Thompson Bulcão, 830,  
Eng. Luciano Cavalcante, Fortaleza - CE  
CEP 60810-460  
Telefone: 85) 3444-8300  
Site: [www.cmfor.ce.gov.br](http://www.cmfor.ce.gov.br)

## **Universidade Federal do Ceará**

Endereço: Av. da Universidade, 2853,  
Benfica, Fortaleza - CE, CEP 60020-181,  
Telefone: (85) 3366-7300  
Site: [www.ufc.br](http://www.ufc.br)

## **Centro de Treinamento e Desenvolvimento (CETREDE)**

Endereço: Av. da Universidade, 2932 -  
Benfica, Cep 60020-181, Fortaleza - Ceará  
Telefone: (85) 3214-8200  
Site: [www.cetrede.com.br](http://www.cetrede.com.br)

## **Laboratório de Estudos de Política, Educação e Cidade (LEPEC)**

Endereço: Departamento de Ciências Sociais,  
Av. da Universidade, 2995, 1º andar – Benfica,  
Fortaleza – CE, CEP 60.020-180  
Telefone: (85) 3366-7427  
Site: [www.lepec.ufc.br](http://www.lepec.ufc.br)

## **Laboratório de Cartografia (LABOCART)**

Endereço: Campus do Pici, bloco 911,  
Departamento de Geografia, Fortaleza - CE  
CEP: 60440-900  
Site: [www.labocart.ufc.br](http://www.labocart.ufc.br)

## **Laboratório de Climatologia e Recursos Hídricos (LCRH)**

Endereço: Campus do Pici, bloco 911,  
Departamento de Geografia, Fortaleza - CE  
CEP: 60440-900  
Site: [lcgrhufc.blogspot.com.br](http://lcgrhufc.blogspot.com.br)

**Laboratório de Planejamento Urbano e Regional (LAPUR)**

Endereço: Campus do Pici, bloco 911,  
Departamento de Geografia, Fortaleza - CE  
CEP: 60440-900  
Site: [sites.google.com/a/metrowiki.net/lapur/Home](https://sites.google.com/a/metrowiki.net/lapur/Home)

**Núcleo de Apoio à Gestão Pública (NAGEP)**

Endereço: Campus do Pici, Departamento de Estudos Interdisciplinares, bloco 860, Fortaleza - CE, CEP: 60020-181,  
Telefone: (85) 3366-9664  
Instagram: [@nagep.ufc](https://www.instagram.com/nagep.ufc)

**Programa de Extensão e Pesquisa em Economia e Meio Ambiente (Progepa)**

Endereço: Faculdade de Economia, Administração, Atuária e Contabilidade FEAAC/UFC, Av. da Universidade, 2486, Benfica, Fortaleza - CE, CEP 60020-180  
Telefone: (85) 3366.7798

**Núcleo de Assessoria Jurídico Comunitária (NAJUC)**

Endereço: Faculdade de Direito da UFC, R. Meton de Alencar, S/n, Centro, Fortaleza - CE, CEP 60035-160  
Facebook: NAJUC-UFC  
Instagram: [@najuc.ufc](https://www.instagram.com/najuc.ufc)

**Programa de Educação Tutorial em Arquitetura e Urbanismo (ArqPET)**

Endereço: Av. da Universidade, 2890, Benfica, Fortaleza - CE, CEP 60020-181  
Site: [pet.arquitetura.ufc.br](http://pet.arquitetura.ufc.br)

**Conselho Gestor do Bom Jardim**

**Titulares:** Francisco Das Chagas Araújo, André Alves Do Nascimento, Zélia Inácio Tabosa, Francisco Elivelton Rodrigues De Lima, Maria Zenilce De Freitas Sousa, João Batiasta Carneiro

**Suplentes:** Antônia Mendes De Souza, Maria Áurea Felipe Da Silva, Raelly Pereira De Sousa, Luiz José Oliveira Da Silva, José Rodrigues Dos Santos, Lucileide Rodrigues Do Nascimento

**Org. Civil:** Centro De Defesa Da Vida Herbert De Souza – CDVHS

**Poder público:** Gabinete do Prefeito; Instituto de Planejamento de Fortaleza - IPLANFOR; Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza - HABITAFOR; Coordenadoria Especial de Participação Social – CEPS; Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA; Secretaria Regional V; representante da Câmara Municipal de Fortaleza.





# PIRF

Plano Integrado  
de Regularização Fundiária



UNIVERSIDADE  
FEDERAL DO CEARÁ



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Instituto de Planejamento  
de Fortaleza



FUNDAÇÃO CETREDE  
FUNDAÇÃO DE APOIO À CULTURA, À PESQUISA E AO  
DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL, CIENTÍFICO E TECNOLÓGICO



**LABOCART**  
LABORATÓRIO DE GEOPROCESSAMENTO  
E CARTOGRAFIA SOCIAL



**LEPEC**



LCGRH  
Laboratório de Climatologia  
Geográfica e Recursos Hídricos



**LAPUR UFC**



**NAJUC**  
NÚCLEO DE APOIO JURÍDICO COMUNITÁRIO



arq  
pet



LED



Progepa  
Programa de Gestão e Avaliação  
dos Estudos de Meio Ambiente