



PLANO INTEGRADO DE  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PIRF

# ZEIS DIONÍSIO TORRES

# 7

PLANO DE PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E  
DESENVOLVIMENTO SOCIAL



## **FICHA TÉCNICA**

### **ARQUITETURA E URBANISMO**

Equipe Técnica: Armando Elísio Gonçalves Silveira  
Gérsica Vasconcelos Goes  
Natalia Nunes Saraiva  
Pedro Esdras Guimarães  
Bruno Casely Cavalcanti Medeiros  
Sérgio Pires  
Raul Souto Tavares

Estagiários: Antônio Wilson de Pinho Neto  
Bárbara Morais Maia Ferreira  
Leticia Carvalho Guerra  
Matheus Pinheiro Andrade Moreira

### **DIREITO**

Equipe Técnica: Haroldo Lopes Soares Filho

### **ECONOMIA**

Equipe Técnica: Anderson Passos Bezerra  
Lívia Socorro de Castro Fernandes

### **POLÍTICAS PÚBLICAS**

Equipe Técnica: Iara Silvia Rodrigues de Oliveira  
Juliana Mara de Freitas Sena Mota  
Joana e Silva Bezerra Kesselring

### **SOCIOLOGIA**

Equipe Técnica: Ellen Garcia da Silveira

## **SERVIÇO SOCIAL**

Equipe Técnica: Willia Maria Lima Peixoto

## **PSICOLOGIA**

Equipe Técnica: Maria Helena Rodrigues Campelo

## **COMUNICAÇÃO SOCIAL**

Equipe Técnica: Janayde de Castro Gonçalves

## **COLABORADORES**

Equipe Técnica: Aline Maria Matos Rocha (Questionário)

Daniela Silveira (Imagens da capa)

Emílio Tiago Vasconcelos dos Santos  
(Levantamento Arquitetônico)

Fábio Pinheiro Pacheco (Questionário)

Luiz Prata Regadas (Questionário)

Tiago Amorim Nogueira (Assessoria jurídica)

Rômulo Andrade da Silva (Estatística)

## **CONSELHO GESTOR ZEIS DIONÍSIO TORRES**

Conselheiros: José Ferreira de Queiroz (Morador - Titular)

José Leonardo Carvalho Filho (Morador - Titular)

Maria Eliane Saraiva Prudêncio (Moradora - Titular)

Maria Zilda Sousa da Silva Andrade (Moradora -  
Titular)

Maria de Fátima Moura de Souza (Moradora -  
Titular)

Nelson Pedro de Moura (Morador - Titular - *in  
memorian*)

Antônia Pereira Martins (Moradora - Suplente)

Tânia Maria Lemos Vieira (Moradora - Suplente)

Francisca Rufino da Silva (Moradora - Suplente)

Maria Lúcia Soares Fontão (Moradora - Suplente)

Rede Nacional de Advogadas e Advogados

Populares - RENAP (Organização Civil - Titular)

Gabinete do Prefeito -GABPREF

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 II - SER II

Câmara Municipal de Fortaleza - CMF



## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 01: Plano de Ações para Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social.....	08
--	----

## **LISTA DE QUADROS**

Quadro 01: Marcos Legais da Política de Regularização Fundiária no Brasil.....	31
--	----

## **LISTA DE SIGLAS**

DIART - Diretoria de Articulação e Integração de Políticas
IDH - Índice de Desenvolvimento Humano
IPECE - Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará
IPLANFOR - Instituto de Planejamento de Fortaleza
PDPFor 2009 - Plano Diretor Participativo de Fortaleza
PIRF - Plano Integrado de Regularização Fundiária
PPCDS - Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social
SECULTFOR - Secretaria de Cultura de Fortaleza
SEFIN - Secretaria Municipal das Finanças
SIG - Sistema de Informações Geográficas
VVE - Vila Vicentina da Estância
ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

## SUMÁRIO

<b>1.</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>05</b>
<b>2.</b>	<b>SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO.....</b>	<b>06</b>
2.1	Marcos Legais.....	07
2.2	Aspectos Socioeconômicos.....	08
2.3	Aspectos Históricos Culturais.....	10
2.4	Aspectos Urbanísticos.....	12
2.5	Aspectos Fundiários.....	14
<b>3.</b>	<b>PRINCÍPIOS, OBJETIVOS, DIRETRIZES E AÇÕES.....</b>	<b>18</b>
3.1	Diretrizes e Ações do Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social.....	18
3.2	Ações para Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social.....	27
<b>4.</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>31</b>
<b>5.</b>	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>33</b>
<b>6.</b>	<b>ANEXOS.....</b>	<b>35</b>

## 1. INTRODUÇÃO

Contribuir para regularizar espaços urbanos tradicionalmente habitados da cidade de Fortaleza foi um dos objetivos do Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF) que o Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR) desenvolveu de forma participativa e interdisciplinar. O Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social (PPCDS) realizado na ZEIS Dionísio Torres, tem como objetivo apresentar, a partir do conjunto de estratégias, processos e ações realizadas nos estudos diagnósticos integrados e participativos um Plano que contribua para a execução do PIRF. Conforme indicações do Termo de Referência, o Plano de Participação abrange as dimensões social, cultural, econômica, produtiva, ambiental e político-institucional do território e da população beneficiária, com vistas a promover o exercício da participação e a inserção social das famílias moradoras da ZEIS, em articulação com as demais políticas públicas voltadas para a melhoria da qualidade de vida.

O objetivo do Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social é apresentar canais de comunicação e as estratégias de mobilização que foram e podem ser desenvolvidas juntamente com a comunidade. Todas as etapas do PIRF tiveram um caráter interdisciplinar e a equipe de Políticas Públicas, responsável por coordenar a elaboração do Plano de Participação, contribuiu ativamente na consolidação de metodologias participativas nas diversas atividades deste planejamento. A importância do Plano de Participação no processo de desenvolvimento do PIRF foi de consolidar as estratégias de informação, mobilização, organização e capacitação da população. A produção de materiais informativos e o estabelecimento de estratégias, pactuadas com a comunidade tornar-se-ão mecanismos de controle de políticas públicas capazes de concretizar a execução do PIRF.

As estratégias de monitoramento do PIRF têm como propósito promover ampla participação, autonomia e protagonismo social dos moradores da ZEIS Dionísio Torres, na busca da garantia dos direitos assegurados no Plano de Regularização Fundiária. É importante deixar claro que a consolidação de qualquer Fórum de Participação necessita de um diálogo permanente com as lideranças já existentes na comunidade e com o Conselho Gestor da ZEIS.

Se as ZEIS são Zonas Especiais de Interesse Social, as normas de ocupação do solo devem atender aos anseios da população e as especificidades do lugar, que a diferem de outras partes da cidade, desta forma é importante possibilitar aos moradores a permanência na área onde vivem, de forma regularizada, nos aspectos

urbanísticos, jurídicos e sociais. Assim, por ser um importante instrumento de luta pela efetivação desses direitos, foi fundamental que a construção do PIRF ocorresse com base em escuta e pactuação permanente com os moradores.

O Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social está dividido em três partes: a primeira apresenta uma síntese do Diagnóstico da ZEIS Dionísio Torres, a qual é o resultado da análise do trabalho desenvolvido de forma interdisciplinar ao longo do processo.

O segundo ponto versa sobre o planejamento que contém: Princípios, Objetivos, Diretrizes e Ações.

Por último, o Plano de Participação expõe os pontos prioritários e de base para a participação social na ZEIS, no tocante ao processo de mobilização social, que é uma das importantes etapas para participação social efetiva.



## **2. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO**

Partilhar com os habitantes das ZEIS os significados de um Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social, no âmbito do PIRF, foi e é fundamental para dotar as comunidades de informações sobre o papel da mobilização, da participação e da construção de estratégias para a conquista dos direitos legais, como os assegurados pela Constituição Federal e que devem atender às demandas de cada território. É com esse objetivo que apresentamos a seguir uma síntese do diagnóstico da realidade da ZEIS Dionísio Torres. Todavia, essa discussão se inicia com uma breve apresentação dos marcos legais, ou seja, das conquistas que a população brasileira alcançou para realização de uma política urbana nacional que considera as particularidades ambientais, sociais, culturais e econômicas que tange determinado território.

Desta forma, compreender uma Zona Especial de Interesse Social para realização de um planejamento, deve-se antes de tudo, analisar cada aspecto acima citado, com informações precisas que apenas a população local pode apresentar. Estas informações são fundamentais para um melhor conhecimento do território da ZEIS.

Esta síntese possibilita compreender de maneira clara, os diversos aspectos do PIRF, e as fontes de informações sobre o território, através da construção de indicadores de referência para cada eixo de análise. Logo, com a mobilização social, capacitação e o domínio dos instrumentos de trabalho, será possível direcionar ações específicas para o cumprimento desse planejamento.

### **2.1 MARCOS LEGAIS**

O processo da elaboração do PIRF, na ZEIS Dionísio Torres, ocorreu por meio da partilha de conhecimentos sobre os marcos legais no âmbito da evolução da legislação e na perspectiva do desenvolvimento urbano no Brasil. O primeiro passo para o entendimento da importância do PIRF está na Constituição Federal de 1988, especificamente nos artigos 182 e 183, que abordam a necessidade da Função Social da propriedade, a Gestão Participativa das Cidades e a obrigatoriedade dos Planos Diretores. O Plano Diretor é fundamental para a política de desenvolvimento urbano municipal, pois permite a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade.

É importante destacar que a Lei Federal Nº 10.257/2001, regulamenta o Capítulo da Política Urbana da CF/88 e traça as diretrizes gerais da Política Urbana em três grandes linhas de atuação: 1) Indução do uso e adequação do solo; 2)

Regularização fundiária; e 3) Democratização da gestão urbana, que, ao serem garantidos no Plano Diretor Participativo, nos territórios municipais, contribuem para que todos tenham o direito à cidade.

O Plano Diretor cria os instrumentos da Política Urbana, dentre eles as ZEIS, as quais representam a concretização dessas três linhas de atuação no território. Em síntese, o Plano Diretor prevê a criação de ZEIS com a eleição de Conselhos Gestores e a elaboração do PIRF. O quadro a seguir é uma síntese desse processo (Quadro 01).

**Quadro 1 – Marcos Legais da Política de Regularização Fundiária no Brasil.**

<p><b>CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 (arts. 182 e 183)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A função social da propriedade;</li> <li>- Gestão Participativa das cidades;</li> <li>- Obrigatoriedade dos Planos Diretores.</li> </ul>
<p><b>PLANO DIRETOR</b></p> <p>É um instrumento da política de Desenvolvimento Urbano Municipal, que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permite a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade.</li> <li>- Prevê a criação de ZEIS com a eleição de Conselhos Gestores e a elaboração do PIRF.</li> </ul>
<p><b>ZEIS</b></p> <p>São Zonas Especiais de Interesse Social.          Nas ZEIS as normas de ocupação do espaço podem ser diferentes do resto da cidade, sendo garantido aos moradores a permanência na área onde vivem, de forma regularizada, nos aspectos urbanísticos, jurídicos e sociais.</p>
<p><b>PIRF</b></p> <p>É o Plano Integrado de Regularização Fundiária que, após aprovado pelo Conselho Gestor e comunidade, servirá como instrumento de luta por direitos pela comunidade.</p> <p style="text-align: center;"><b>O que deve ter no PIRF?</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Diagnóstico da realidade local: análises físico-ambiental, urbanística e fundiária, mapeamento de áreas de risco, identificação da oferta de equipamentos;</li> <li>2. Normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;</li> <li>3. Plano de urbanização;</li> <li>4. Plano de regularização fundiária;</li> <li>5. Plano de participação comunitária e desenvolvimento social;</li> <li>6. Plano de geração de emprego e renda.</li> </ol>

Fonte: Equipe de Políticas Públicas - IPLANFOR, 2020.

## 2.2 ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS

Os aspectos socioeconômicos que envolvem a ZEIS Dionísio Torres, foram levantados com auxílio das respostas ao questionário da mesma natureza. O documento contempla a totalidade da população moradora da Vila Vicentina, enquanto outras informações possuem caráter amostral (uma parte do todo), fornecidas pelos moradores durante o preenchimento dos questionários. Dentre os tópicos, estão as questões relativas aos moradores da Vila: quem são, sua renda, a fruição da comunidade e sua relação com Fortaleza.

Primeiramente, destaca-se que 63% dos entrevistados afirmaram residir há pelo menos 30 anos na Vila. Há moradores mais recentes na comunidade (em torno de 9%), entretanto, são notoriamente a minoria em comparação ao restante dos habitantes da ZEIS Dionísio Torres.

Dado o longo período de residência no local da maioria dos moradores, outro aspecto abordado através da pesquisa foram as trajetórias percorridas pelas famílias até a sua atual habitação na Vila Vicentina.

Dos entrevistados, 64,10% mencionaram ter residido em outros bairros de Fortaleza antes de morar na Vila, e migrando de outros municípios do Estado foram 17,95%. Esse mesmo percentual de entrevistados afirmou sempre residir na ZEIS Dionísio Torres, o que já indica existência de transferência intrafamiliar da responsabilidade pelo imóvel.

As residências da Vila Vicentina atualmente possuem em sua maioria (48%) de 03 a 04 moradores; 33% se encontram na faixa de 01 a 02 moradores e 18% das residências contam com mais de 05 moradores.

Importante mencionar que há registros (relatos, observação de campo e informações documentais) da demolição de algumas das casas, tendo sido reportado por vezes que os moradores dessas casas inclusive, foram abordados para negociações de venda ou permuta das residências para outras regiões da cidade. Perguntados se receberam ofertas para venda de suas casas na Vila Vicentina, 58% dos entrevistados afirmaram que iniciaram as negociações de alienação das residências, mas 27,27% dos entrevistados afirmam que ainda possuem o desejo de venda da casa e de residir em outra localidade.

Dentre os motivos apresentados para essa negociação, destacam-se como principais pontos para a venda de suas residências na Vila Vicentina, a transferência para moradias “melhores” e a vantagem financeira resultante da venda. Dentre estes, 66% afirmam que, caso concluída a venda da moradia, gostariam de permanecer

residindo no bairro Dionísio Torres ou em bairros circunvizinhos, indicando haver vantagens em permanecer nas proximidades de onde atualmente residem.

### **2.3 ASPETOS HISTÓRICO-CULTURAIS**

A Vila Vicentina da Estância (VVE) possui sua história conectada ao processo de formação do bairro onde se insere, o Dionísio Torres. A região teve seu desenvolvimento vinculado ao contexto de expansão urbana de Fortaleza nos anos de 1930, quando a cidade ultrapassou a barreira do Riacho Pajeú, e iniciou-se a ocupação da área à leste, referente ao Bairro Aldeota e suas adjacências.

O terreno onde a Vila Vicentina está localizada foi comprado por Dionísio de Oliveira Torres. Chamava-se de “Estância Castelo” e possuía cerca de 75 hectares. Na porção central desse terreno, havia a chamada Granja-Leiteira Estância-Castelo, onde ocorriam atividades relacionadas à criação de gado, aves e caprinos. No final da década de 1930, com a ampliação da expansão urbana de Fortaleza para o leste, a urbanização avança na região da Vila, surgindo o loteamento “Terras da Estância Castelo”. Nesse ensejo, paulatinamente o lugar foi se transformando e a infraestrutura urbana básica foi sendo implantada.

O terreno foi doado por Dionísio de Oliveira Torres ao Senhor Raimundo de Alencar Araripe, representante da Sociedade Beneficente São Vicente de Paulo, em 13 de dezembro de 1938. Nos primórdios, as casas que compunham a Vila foram sendo distribuídas para abrigar idosos, algumas com filhos, que eram assistidas pela Sociedade São Vicente de Paulo.

Entretanto, a partir dos anos 1970, outros perfis de moradores foram contemplados com residências. Com o tempo, o conjunto composto por cerca de 40 imóveis passou a ser conhecido como a “Vila Cinzenta”, o que se deu por conta da coloração da alvenaria das casas. Gradualmente, o desenho urbano da Vila foi sendo conformado em torno do pátio central, sem muros, permitindo uma conexão com o meio urbano.

A maior parte das atuais famílias residentes da Vila Vicentina passou a habitar o local em meados da década de 1970, durante o processo de expansão da área limítrofe do bairro Aldeota, que historicamente abriga a classe economicamente rica de Fortaleza. Parte dos moradores da ZEIS Dionísio Torres buscou morar na região em razão de trabalhar em casas da Aldeota, onde ocupavam funções de empregadas domésticas, dentre outras funções.

Ao longo do tempo, os moradores passaram a alterar as residências, visando adaptar os ambientes às suas demandas. Dessa forma, as casas foram aos poucos modificadas, principalmente internamente.

Durante o período da administração da Sociedade São Vicente de Paulo, havia diretrizes que norteavam as ações de uso, conservação do espaço e possíveis alterações construtivas. Dessa forma, o partido arquitetônico conseguiu se manter no decurso da história. Entretanto, a partir dos anos 1970 esse cenário foi modificado, pois parte do custeio financeiro que era concedido pelos benfeitores foi retirado, ocasionando a necessidade de ampliação do número de residências para que os novos moradores pagassem uma taxa simbólica.

Outro aspecto observado através da aplicação do questionário foram as constantes trocas internas de residências entre os moradores da Vila Vicentina. Fato este que pode ser atribuído a duas hipóteses: a) a ausência de regularização fundiária da casa, permitindo maior “flexibilização” entre as mudanças residenciais; b) o papel exercido pelos outrora “administradores” das casas da Vila, que designava aqueles que habitariam e em quais habitações residiriam.

Ao longo dos anos, a região onde se insere a Vila Vicentina foi se valorizando, tornando-se um dos bairros mais nobres de Fortaleza. Dessa forma, a região começou a se tornar um lugar visado pelo mercado imobiliário, e conseqüentemente se iniciou a oferta de compra das casas por parte de investidores imobiliários. Em outubro de 2016, esse movimento atingiu o auge, ocorrendo a demolição de algumas casas e mobilizando parte da sociedade na defesa da permanência dos moradores da Vila Vicentina em suas residências. Esse momento desencadeou a formação do grupo “Resistência Vila Vicentina” dentre parte dos moradores, que tem como base a Associação já anteriormente existente na Vila Vicentina:

A ação de demolição das casas, assim como o assédio negocial pela saída dos moradores, ocasionou traumas de diferentes escalas e dimensões e reverbera até os tempos atuais na Vila. Esse impacto subjetivo atribuiu novos “traços” à visão que os moradores possuem sobre a história e a cultura da Vila.

A partir dessa união de esforços em prol da manutenção dos moradores em suas residências, discutiu-se o tombamento do conjunto edificado, bem como o direito à permanência por serem ZEIS 1. Ressalta-se que à época estava em funcionamento a Comissão de Proposição e Acompanhamento da Regulamentação e Implantação das ZEIS.

## 2.4 ASPECTOS URBANÍSTICOS

A construção deste capítulo consistiu numa caracterização dos aspectos arquitetônicos e urbanísticos da Vila Vicentina e sua relação com o tecido urbano do Bairro Dionísio Torres, fundamentada principalmente na análise das leituras do PDP 2009, da Lei Complementar nº 236 de 11 de agosto de 2017 (Lei de Parcelamento, uso e ocupação do solo - LPUOS 2017) e do Plano Fortaleza 2040.

A ZEIS Dionísio Torres está inserida na Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), caracterizada conforme PDP 2009 como uma área bem infraestruturada e com grande adensamento construtivo. O objetivo desta Zona é controlar esse adensamento, melhorar as condições de mobilidade, incentivar a valorização, recuperação e conservação do patrimônio histórico e da paisagem urbana.

Esta zona apresenta os seguintes parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento básico: 2,5; índice de aproveitamento máximo: 2,5; índice de aproveitamento mínimo: 0,2; taxa de permeabilidade: 30%; taxa de ocupação: 60%; taxa de ocupação de subsolo: 60%; altura máxima da edificação: 72m; área mínima de lote: 125m<sup>2</sup>; testada mínima de lote: 5m; profundidade mínima do lote: 25m.

Essa região é bem servida de equipamentos públicos de saúde e educação. Entretanto, relatos dos moradores da Vila Vicentina, coletados durante as visitas técnicas pela Equipe Diart/IPLANFOR, informaram sobre a existência de um posto de saúde que foi transformado em residência pelos moradores da Vila Vicentina. Esse posto funcionava na esquina das Ruas Tibúrcio Cavalcante e Dom Expedito Lopes.

O entorno da ZEIS Dionísio Torres já apresenta uma verticalização considerável. Isso mostra que a atuação do mercado imobiliário da região é bastante intensa. No quarteirão vizinho, ao norte, na face voltada para a Rua Tibúrcio Cavalcante, há três torres multifamiliares. Na fachada da Vila Vicentina voltada para o sul, do outro lado da Avenida Antônio Sales, encontramos edificações de apenas um pavimento, com exceção de um edifício inacabado localizado na esquina da Avenida Antônio Sales com a Rua Nunes Valente. Nesta, de frente para a fachada oeste da Vila, encontra-se um edifício vertical multifamiliar.

As edificações da Vila Vicentina possuem apenas um pavimento. Essas residências foram construídas em alvenaria estrutural e a parte mais elevada destas são as cumeeiras. Muitas destas foram elevadas no momento de ampliação das residências para que a inclinação dos telhados termine com um pé direito mínimo de 2,40m.

O uso do solo do entorno da Vila Vicentina é bastante diversificado. Foram identificadas quatro tipologias de formas de utilização, classificadas como: residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, comércio e serviços e institucional. Destas tipologias,

a que vem passando por intensas transformações é a da residência unifamiliar. Estes imóveis vem se modificando para multifamiliares, fato visualizado pela crescente especulação imobiliária, e também pelo aumento crescente do número de empreendimentos de comércio e serviços, que geralmente ocupam o lote unifamiliar, modificando progressivamente o perfil do entorno da ZEIS Dionísio Torres. Há também nesse entorno o uso institucional, visualizado pela presença da Cagece (Companhia de Água e Esgoto do Ceará), localizada na esquina da Avenida Antônio Sales com a Rua Tibúrcio Cavalcante.

Inserida nesta área composta de edifícios multifamiliares de médio e alto padrão, há a poligonal da ZEIS Dionísio Torres. Esta se caracteriza como um território de uma quadra ocupada por 45 residências, uma capela e um espaço aberto central que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo. Em resposta a essa problemática, o PDP 2009 e a LPUOS 2017 determinam a elaboração de um Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF), que consiste no planejamento integrado de ações visando o desenvolvimento do território, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de infraestrutura, jurídicos e acessibilidade urbana.

As Vias que percorrem o perímetro da Poligonal da ZEIS Dionísio Torres foram classificadas em Locais (Ruas Dom Expedito Lopes e Nunes Valente), Arterial II (Rua Tibúrcio Cavalcante) e Arterial I (Avenida Antônio Sales), conforme LPUOS 2017.

Essas informações levantadas sobre os aspectos físicos construtivos da Vila Vicentina permitiu identificar alguns pontos problemáticos, que irão demandar planos de intervenção destinados a propor soluções para as duas questões. A primeira está relacionada com a acessibilidade, visualizada pela existência de calçadas com obstáculos (degraus e rampas em desconformidade com as normas de acessibilidade), e outra está relacionada com as melhorias habitacionais na estrutura dos imóveis (percebida pela presença de infiltrações, rachaduras, telhados danificados, entre outros).

Além disso, há outras questões como a requalificação das áreas comuns, tais como os recuos das casas voltadas para a Avenida Antônio Sales e Rua Tibúrcio Cavalcante, e o espaço interno central voltado para os quintais das residências. O tratamento destes espaços será objeto de um plano de intervenção que irá dialogar com as contribuições do Conselho Gestor da ZEIS e dos moradores da Vila Vicentina, que irão junto com a participação do Poder Público construir um possível cenário para requalificação urbanística do conjunto arquitetônico da área.

## 2.5 ASPECTOS FUNDIÁRIOS

Entre as décadas de 1930 e 1940, a cidade de Fortaleza passou por um rápido e desordenado processo de urbanização, indo de 125 mil habitantes para pouco mais de 180 mil habitantes. Nesse contexto, o sítio Estância Castelo (futura Vila Vicentina) foi comprado pelo farmacêutico Dionísio de Oliveira Torres. Além de iniciar o processo de urbanização da área, Dionísio de Oliveira Torres realizou obras de infraestrutura urbana e de moradia, construindo vilas populares de cunho assistencialista, como a Vila Estância, a Vila Zoraide e a Vila Vicentina da Estância.

O território definido atualmente como Vila Vicentina fora doado à Sociedade Beneficente São Vicente de Paulo por Dionísio de Oliveira Torres e sua esposa Geórgia Mota Torres, em 28 de outubro de 1938, conforme Certidão do 1º Ofício de Registro de Imóveis. O terreno apresentava as seguintes medidas: 80,00 metros de frente por 110,00 metros de fundos, extremado ao Norte com a Estrada da Aldeota e ao Sul com a Estrada Dionísio Torres (denominações das vias na época da doação do terreno) segundo informações contidas na Certidão (PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ, 2016).

Seu objetivo era prestar assistência a idosos e viúvas de baixa renda, que, de outra forma, não teriam como ter uma moradia digna em uma cidade em crescimento, onde o preço de cada metro quadrado subia a cada dia. Desde a década de 1940, portanto, os imóveis construídos foram utilizados para fins de moradia por pessoas em situação de fragilidade econômica e social, sobretudo idosos, que, com o passar do tempo, à medida que iam saindo ou falecendo, foram repassando os imóveis para o domínio de parentes, a saber, pessoas que nasceram, casaram, tiveram seus filhos e hoje já são idosos, daí se indicar uma relação de posse com os imóveis.

Além disso, a partir da década de 1970, com a diversificação dos moradores da Vila Vicentina, a mudança nas regras de uso e a retirada total do auxílio financeiro fornecido aos moradores, estes passaram a ser responsáveis pela manutenção estrutural das casas, fazendo alterações e reformas que julgavam necessárias ou úteis, qualificando a relação com o bem de domínio aparentemente livre, conforme inclusive se relatou em algumas visitas de campo (aplicação de questionários).

Atualmente, seguindo a divisão administrativa vigente, o imóvel está localizado em área de competência do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza, mas sua escritura pública de doação pura e simples, registrada com a transcrição nº 21.574, encontra-se ainda no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Registro de Fortaleza.



O imóvel ainda consta como quadra nula no registro, nunca tendo sido averbada a construção das 44 casas geminadas com características e áreas diferentes, contando com uma capela e um grande quintal comum arborizado, para onde dão os fundos das residências. Em razão disso, tal Conselho não tem a titularidade do direito de propriedade reconhecida pelo Cartório de Registro de Imóveis do 4º Ofício de Registros de Fortaleza (PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ, 2016).

Na referida certidão, há três averbações que mostram a evolução urbana da área, indicando os novos confrontantes, mais precisamente as denominações das vias perimetrais do terreno da ZEIS Dionísio Torres.

Por dificuldades financeiras, o Conselho Metropolitano de Fortaleza da Sociedade de São Vicente de Paulo decidiu vender a Vila Vicentina a uma construtora. Pelo fato de não ter sido feito o averbamento do loteamento e da construção dos imóveis, estando registrado apenas o terreno onde a Vila Vicentina está localizada, o Conselho opta pela retirada dos moradores do local.

Entrou-se em contato com as famílias residentes da comunidade Vila Vicentina, objetivando informá-las do fato (a venda) e negociar sua saída, em função da existência de uma relação contratual entre o Conselho e os moradores, fato este contestável, segundo os moradores, que afirmam não ter havido nenhuma relação contratual, o que portanto desconfiguraria a realização de distratos, conforme foi apresentado como prova no processo nº 0178950-30.2016.8.06.0001 (PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ, 2016), que se trata de uma ação de reintegração de posse promovida pelo Conselho Central e pelo Conselho Metropolitano.

A negociação resultou na desocupação de 12 casas, a saber, as casas 2213, 2223, 2225 e 2231, localizadas na Rua Nunes Valente; as casas 2026, 2094 e 2104, localizadas na Rua Dom Expedito Lopes; as casas 1999, 2027 e 2047, localizadas na Avenida Antônio Sales e, por fim, as casas 2174 e 2208, localizadas na Rua Tibúrcio Cavalcante, sob o pagamento de R\$ 50.000,00 de indenização às famílias.

Em 28 de outubro de 2016, relata-se que houve ameaça de remoção das famílias moradoras e a demolição de algumas das casas que constituem a Vila. A propriedade ainda estava sendo discutida em juízo (em função da doação para pessoa diversa da que solicitou registro de propriedade), com decisão de reintegração de posse provisória favorável ao Conselho, embora tenha-se alegado que havia autorização da Secretaria Regional II para a demolição das mesmas (aquelas que foram negociadas).

Tal fato culminou em nova decisão judicial que, visando à proteção patrimonial de casas geminadas e vizinhas a essas, impediu novas demolições, bem como no acautelamento da Vila como bem tombado provisoriamente.

Uma outra questão a destacar é o espaço ocupado pela ZEIS Dionísio Torres, que apresenta uma área de 7.423,99 m<sup>2</sup> conforme memorial descritivo e levantamento topográfico georreferenciado datado de fevereiro de 2015, realizado pela Consultoria Espaço Tecnologia e Solução Geográfica. Esse memorial, datado de fevereiro de 2015, surgiu em função da retificação imobiliária do imóvel demandada para abertura da matrícula no 4º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza.

Nessa documentação, consta que a Prefeitura Municipal de Fortaleza desapropriou parte do terreno da Vila Vicentina para o alargamento da Avenida Antônio Sales, totalizando um área de 423,14 m<sup>2</sup>. Além disso, inserida a esse montante desapropriado pela Prefeitura há também a inclusão de 1.173,00m<sup>2</sup> de área, totalizando uma doação de 1.596,14m<sup>2</sup> para Prefeitura Municipal de Fortaleza, restando como remanescente uma área de apenas 5.827,85m<sup>2</sup>, conforme memorial descritivo e levantamento topográfico realizado pela Consultoria.

Esse levantamento serviu de base para a elaboração dos mapas e memoriais constantes deste Diagnóstico, gerando algumas ponderações entre as áreas constantes deste levantamento e as obtidas nas medições dos espaços construídos, demolidos, destelhados e livres obtidos pela Equipe IPLANFOR/DIART. Ainda conforme dados deste levantamento, há áreas públicas e privadas no território da ZEIS Dionísio Torres, correspondendo respectivamente a 1.596,14m<sup>2</sup> (21,50%) e a 5.827,85m<sup>2</sup> (78,50%), totalizando uma área de 7.423,99m<sup>2</sup>. Segundo a base cartográfica da Sefin há no território da Vila Vicentina 45 lotes.

### **3. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS, DIRETRIZES E AÇÕES**

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

Segundo a prerrogativa de se estar aqui elaborando um Plano/política pública de caráter normativo, tem-se por base a noção de **Princípios** segundo o Direito e nesse sentido concorda-se com Miguel 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).

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 Dionísio Torres, a equipe técnica do IPLANFOR teve como principal balizador nesta proposição preliminar de Princípios e Objetivos do PIRF e das Diretrizes e Ações do presente Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social (Etapa 07): a Constituição Federal em seu 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 Dionísio Torres:

- I. Cumprimento da função social da propriedade e da cidade;
- II. O uso da propriedade urbana em prol da qualidade de vida dos moradores, bem como do equilíbrio ambiental;
- III. Garantia da propriedade ou da posse da moradia;
- IV. A efetividade da gestão democrática e da participação comunitária;
- V. A equidade e o respeito às diferenças;
- VI. Respeito à tipicidade e a características das áreas quando das intervenções.

Enquanto **OBJETIVOS do PIRF** da ZEIS Dionísio Torres:

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. 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;
3. Contribuir com a ampliação da oferta e a efetividade de assistência social para os moradores residentes na ZEIS;
4. Promover condições para a garantia da segurança jurídica da posse/propriedade da moradia à população residente na ZEIS;
5. 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;
6. Contribuir à integração socioespacial da ZEIS com seu entorno, bem como instituir ações que permitam a segurança da permanência frente a possíveis ações contrárias do mercado imobiliário e do poder público à população residente na ZEIS;
7. Incentivar a organização, a mobilização e a atuação comunitária de forma a fortalecer a governança local;
8. Proporcionar o fortalecimento das instâncias de planejamento e gestão democrática referentes ao instrumento de regularização fundiária de interesse social;
9. Contribuir com o incentivo, manutenção e valorização das diversas formas de manifestações populares, movimentos artísticos e culturais locais, existentes e futuras;

A partir dos objetivos gerais acima elencados, entendemos como pilares estratégicos do **Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social** os seguintes **objetivos específicos**:

1. Garantir a democracia participativa e a governança (da ZEIS) a partir da institucionalização de instâncias de participação e diálogo entre os atores locais, o poder público e o setor privado na área de planejamento e tomada de decisões;

2. Garantir o estabelecimento de uma ambiência propícia ao desenvolvimento econômico e social (da ZEIS) a partir da gestão participativa dos serviços públicos;
3. Fortalecer o senso cívico e a predisposição ao diálogo da população (da ZEIS) a partir do conjunto de ações realizadas, tanto no âmbito sociocultural e educativo como pelas articulações promovidas, segundo consta nas diretrizes e ações descritas neste Plano.

A partir do entendimento do caráter integrador dos Princípios e Objetivos do PIRF da ZEIS Dionísio Torres, segue o Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social com suas Diretrizes e Ações.

### **3.1 DIRETRIZES E AÇÕES DO PLANO DE PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL**

O presente Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social estrutura-se nas seguintes diretrizes:

1. Implementação de arranjos institucionais que viabilizem a execução do PIRF;
2. Fortalecimento do Conselho Gestor da ZEIS como instância local de participação social, de caráter consultivo e deliberativo, com poderes para acompanhar a implementação do PIRF;
3. Fomento à organização, à mobilização e ao protagonismo social de forma a fortalecer as bases populares e o exercício da cidadania;
4. Valorização da cultura e especificidades do espaço vivido, incentivando as trocas e as articulações da rede de relações locais.

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

**Diretriz 1. Implementação de arranjos institucionais que viabilizem a execução do PIRF;**

**Ações**

Ação 1.1. Coleta de informações sobre as ações que viabilizem a temática da Participação Comunitária e Desenvolvimento Social da ZEIS Dionísio Torres no Plano Plurianual do Orçamento (PPA) e Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) das diretrizes

Ação 1.2. Realizar ações de divulgação sobre as ZEIS e o PIRF nas diversas instituições governamentais em escala municipal e estadual

Ação 1.3. Oferecer acompanhamento e capacitação gerencial ao Conselho Gestor da ZEIS nas temáticas e nas questões relativas a aspectos específicos do processo jurídico / administrativo da regularização, além dos aspectos relativos à implementação dos demais planos e projetos integrantes dos PIRF.

**Diretriz 2. Fortalecimento do Conselho Gestor da ZEIS como instância local de participação social, de caráter consultivo e deliberativo, com poderes para acompanhar a implementação do PIRF;**

**Ações**

Ação 2.1. Oferecer acompanhamento ao Conselho Gestor da ZEIS nas temáticas e nas questões relativas a aspectos específicos do processo jurídico /administrativo da regularização, além dos aspectos relativos à implementação dos demais planos e projetos integrantes dos PIRF.

- O acompanhamento do Conselho Gestor no que se refere a presente ação corresponde à continuidade complementar do acompanhamento e capacitação já realizado pela Prefeitura e equipe técnica conveniada na fase de elaboração do PIR. Na fase de implementação do PIRF;
- Encontros destinadas aos conselheiros titulares e suplentes, e abertos ao público, destinados às lideranças locais e grupos representativos e demais interessados (além dos conselheiros), contemplando os seguinte temas:
  - Desenvolvimento local sustentável;
  - Gestão e organização comunitária;

- Legislação, objetivos, organização e funcionamento de condomínios na área de ZEIS.
- A programação deve ser prevista em um plano de ação anual, contemplando todos os anos referentes ao período de mandato do conselho, permitindo a formação constante e continuada dos conselheiros eleitos.

Ação 2.2. Elaboração de plano de ação com a participação do Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres para definição de ações relativas a sensibilização / mobilização dos moradores, associações e entidades que atuam na ZEIS para acompanhar a implementação do PIRF.

- Esta ação está vinculada aos objetivos e atividades do Conselho Gestor Dionísio Torres como ação de continuidade à mobilização/sensibilização da fase de implementação do PIRF.
- Recomenda-se a utilização das seguintes estratégias de informação e mobilização comunitária:
  - Articulação dos atores locais, integrantes e não integrantes do Conselho Gestor, de forma a envolvê-los nas sensibilizações individuais e na construção das estratégias operacionais do Plano de Ação para sensibilização/mobilização;
  - Mapeamento dos locais de ampla visibilidade para afixação de cartazes, faixas, *banners* itinerantes bem como a disponibilização de material físico informativo, como cartilhas, folders, panfletos, etc.;
  - Utilização de mídias sociais próprias, vinculadas ao Fórum Permanente / Conselho Gestor da ZEIS, como grupos de whatsapp, blogs, perfis em redes sociais, páginas *web*, entre outros.

**Diretriz 3. Fomento à organização, à mobilização e ao protagonismo social de forma a fortalecer as bases populares e o exercício da cidadania.**

## **Ações**

Ação 3.1. Promover espaços abertos de trocas e vivência (como cursos, encontros, conferências, reuniões, dentre outros espaços de discussão), entre os grupos sociais locais e externos, comissões de interesse e a população moradora da ZEIS Dionísio Torres, com objetivo de fortalecimento do senso comunitário e do protagonismo social;

- Esta ação está vinculada aos objetivos e atividades do Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres.
- No âmbito do Conselho Gestor da ZEIS, elaborar plano de ação anual composto por calendário de propostas de atividades, distribuídas entre os seguintes espaços de participação e capacitação comunitária:
  - Agenda de treinamentos e capacitações sobre os temas relativos à ZEIS Dionísio Torres;
  - Agenda das reuniões do Conselho Gestor;
  - Agenda de reuniões ampliadas (abertas ao público);
  - Agenda de audiências públicas temáticas;

**Diretriz 4. Valorização da cultura e especificidades do espaço vivido, incentivando as trocas e as articulações da rede de relações locais.**

**Ações**

Ação 4.1. Promover e/ou fortalecer espaços e eventos incubadores das trocas socioculturais e da articulação em rede dos grupos diversos.

- As ações implementadas no âmbito da ação 4.1 devem ter as seguintes prioridades:
  - de forma geral, eventos que promovam a valorização da cultura local em seus mais diversos aspectos e representatividades, grupos de teatro entre outros projetos sócio-culturais;
  - de forma específica, eventos que promovam o senso cívico e educação da população beneficiária para a cidadania, bem como o esclarecimento e senso de responsabilidade e a valorização por estes com relação à:



- a) correta utilização da habitação e da sua relação com o meio ambiente, em especial quanto à pavimentação e impermeabilização do solo, a infraestrutura sanitária e à adequado destinação dos resíduos;
- b) valorização dos serviços, da infraestrutura implantada e dos espaços e equipamentos sociais e comunitários, através da apropriação, manutenção e preservação da infraestrutura física e das redes sociais estabelecidas.

### 3.2 AÇÕES PARA PLANO DE PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

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 24 meses conclusão do PIRF

AÇÕES	Meios/ mecanismos/ técnicas	Peças técnicas/Produtos/Meios de comprovação	Responsável	Prazo
<b>1.1. Coleta de informações sobre as ações que viabilizem a temática da Participação Comunitária e Desenvolvimento Social da ZEIS Dionísio Torres no Plano Plurianual do Orçamento (PPA) e Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) das diretrizes</b>	Acompanhamento da orçamentária da implementação do PIRF junto ao IPLANFOR e à posterior votação da Câmara Municipal de Fortaleza	Demanda orçamentária da implementação do PIRF inclusa no Orçamento Municipal	IPLANFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.	<b>Ação de caráter imediato</b>

<p><b>1.2. Realizar ações de divulgação sobre as ZEIS e o PIRF nas diversas instituições governamentais em escala municipal e estadual</b></p>	<p>Divulgação do site da Zeus, intercâmbios e visitas entre as diferentes autarquias por meio de promoção de seminários, cursos, entres outras formas; sistema de informação (portal) visando o cadastramento das entidades e suas atividades produtivas</p>	<p>Registros fotográficos dos eventos, lista de participantes, quadro resumo da quantidade de materiais de divulgação entregues e cópia dos mesmos.</p>	<p>IPLANFOR ou Órgão competente da Administração Municipal</p>	<p><b>Curto prazo</b></p>
<p><b>1.3. Oferecer acompanhamento e capacitação gerencial ao Conselho Gestor da ZEIS nas temáticas e nas questões relativas a aspectos específicos do processo jurídico / administrativo da regularização, além dos aspectos relativos à implementação dos demais planos e projetos integrantes dos PIRF.</b></p>	<p>Oficinas / Encontros</p>	<p>Realização de encontros e reuniões presenciais</p>	<p>HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.</p>	<p><b>Curto Prazo</b></p>
<p><b>2.1. Elaboração de plano de ação com a participação do Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres para definição de ações relativas a sensibilização / mobilização dos moradores, associações e entidades locais para acompanhar a implementação do PIRF</b></p>	<p>Plano de Ações elaborado pelo corpo técnico que compõe o grupo de trabalho do Conselho Gestor</p>	<p>O Grupo de Trabalho do Conselho Gestor deve apresentar plano de ação que apresente estratégias de sensibilização / mobilização dos moradores, associações e entidades locais para acompanhar a implementação do PIRF.</p>	<p>IPLANFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.</p>	<p><b>Curto Prazo</b></p>
<p><b>3.1. Promover espaços abertos de trocas e vivência entre os grupos sociais locais e externos, comissões de interesse e a população moradora da ZEIS com objetivo de fortalecimento do senso comunitário e do protagonismo social</b></p>	<p>Esta ação está vinculada aos objetivos e atividades do Conselho Gestor que viabilizem a realização de encontros, cursos, reuniões etc, conforme necessário.</p>	<p>Registros fotográficos e lista de espaços articulados passíveis de realização de eventos conforme a necessidade da população da ZEIS.</p>	<p>IPLANFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.</p>	<p><b>Curto Prazo</b></p>

<p><b>4.1. Promover e/ou fortalecer espaços e eventos incubadores das trocas socioculturais e da articulação em rede dos grupos diversos</b></p>	<p>a) Apoiar e divulgar espaços e eventos já existentes no território, ou demais eventos identificados;  b) O apoio pode ser feito por meio da articulação e <b>disponibilização de espaços físicos</b>, tais como a capela para o acontecimento dos mesmos, enquanto a divulgação pode ser fortalecida através das redes sociais das secretarias municipais visando alcançar diversos públicos.</p>	<p>Divulgação em redes sociais, disponibilização de espaços físicos entre outras ações não elencadas neste plano de ação.</p>	<p>IPLANFOR, SECULTFOR e/ou Órgão competente da Administração Municipal.</p>	<p><b>Curto Prazo</b></p>
--	--	---	--	---------------------------

**Tabela 01:** Plano de Ações para Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social

**Elaboração:** Equipe Técnica IPLANFOR.

#### **4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A elaboração deste caderno, Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social, consistiu em um processo que visou contemplar e atender a complexa equação de trabalhar com o tema da regularização fundiária e participação social.

Salienta-se que o presente documento não pode ser dissociado dos demais produtos do PIRF: 01 - Plano de Trabalho, 02 - Diagnóstico Socioeconômico, Histórico-cultural, Arquitetônico e Fundiário, 03 - Plano Urbanístico, 04 - Normas Especiais de Uso e Ocupação do Solo, 05 - Plano de Regularização Fundiária e 07 - Plano de Geração de Trabalho e Renda). Há uma perspectiva transversal de construção e de entendimento entre os cadernos. Entretanto, salienta-se que o Plano de Participação Comunitária de Desenvolvimento Social está mais intrinsecamente conectado aos produtos Diagnóstico Socioeconômico, Histórico-cultural, Arquitetônico e Plano de Regularização Fundiária.

Enquanto parte do Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF), o presente Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social reforça o entendimento de que a habitação faz parte da vida cotidiana da sociedade contemporânea, e atinge de forma direta a qualidade de vida de uma parcela significativa da população fortalezense. Por esse motivo, esse debate não diz respeito apenas ao direito à moradia como política pública, mas principalmente à discussão sobre gestão democrática e participativa. Essa visão é uma possibilidade de se promover uma conversão em um processo histórico que tem contribuído para a precariedade do espaço urbano: a incapacidade de nossas cidades em promover um desenvolvimento equilibrado. Para isso, a gestão pública deve compreender a cidade não apenas através das suas condicionantes técnicas e econômicas, mas também ambientais, políticas, sociais e culturais a partir do olhar do cidadão. Dessa forma, a política de habitação deve integrar não apenas os diversos segmentos da sociedade na tomada de decisão quanto às ações e projetos a serem desenvolvidos, mas também as diversas políticas correlatas, dando-lhe maior legitimidade e otimizando os recursos.

## 5. REFERÊNCIAS

BARROSO, Luís Roberto. **Interpretação e aplicação da Constituição**: fundamentos de uma dogmática constitucional transformadora. São Paulo: Saraiva, 1999.

FORTALEZA. **Plano Diretor Participativo de Fortaleza**. Lei nº062, de 02 de fevereiro de 2009. Diário Oficial do Município de Fortaleza nº 14.020, de 13 de março de 2009.

GLOBAL COMMUNITIES (Ed.). **Capacitação em Gestão Comunitária Participativa**. 2014. Disponível em: <<https://www.globalcommunitiesbrasil.org/materialdesenvolvimentocomunitario.html>>. Acesso em: 26 jun 2019.

GÓIS, Rodolfo Anderson Damasceno. **Processos de planejamento na metrópole**: a supressão do ideário de reforma urbana face aos avanços da matriz estratégica de planejamento, o caso da LUOS 2016 e do Fortaleza 2040. 2018. 264 f. Tese (Doutorado) - Curso de Doutorado em Geografia, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2018.

GONDIM, Linda M. P.; ROCHA, Aline M. M. Repertórios de confronto em movimentos sociais urbanos: os casos da “Resistência Vila Vicentina” e do “Quem Dera Ser um Peixe”, em Fortaleza- CE. **Revista de Ciências Sociais**. Fortaleza, v. 50, n. 1, p. 365-407, mar./jun. 2019.

NASPOLINI, Vicente. **Paradigmas do Urbanismo: a contribuição de François Ascher**. 2009. 125 f. Dissertação (Mestrado em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.

REALE, Miguel. **Filosofia do Direito**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 1986.

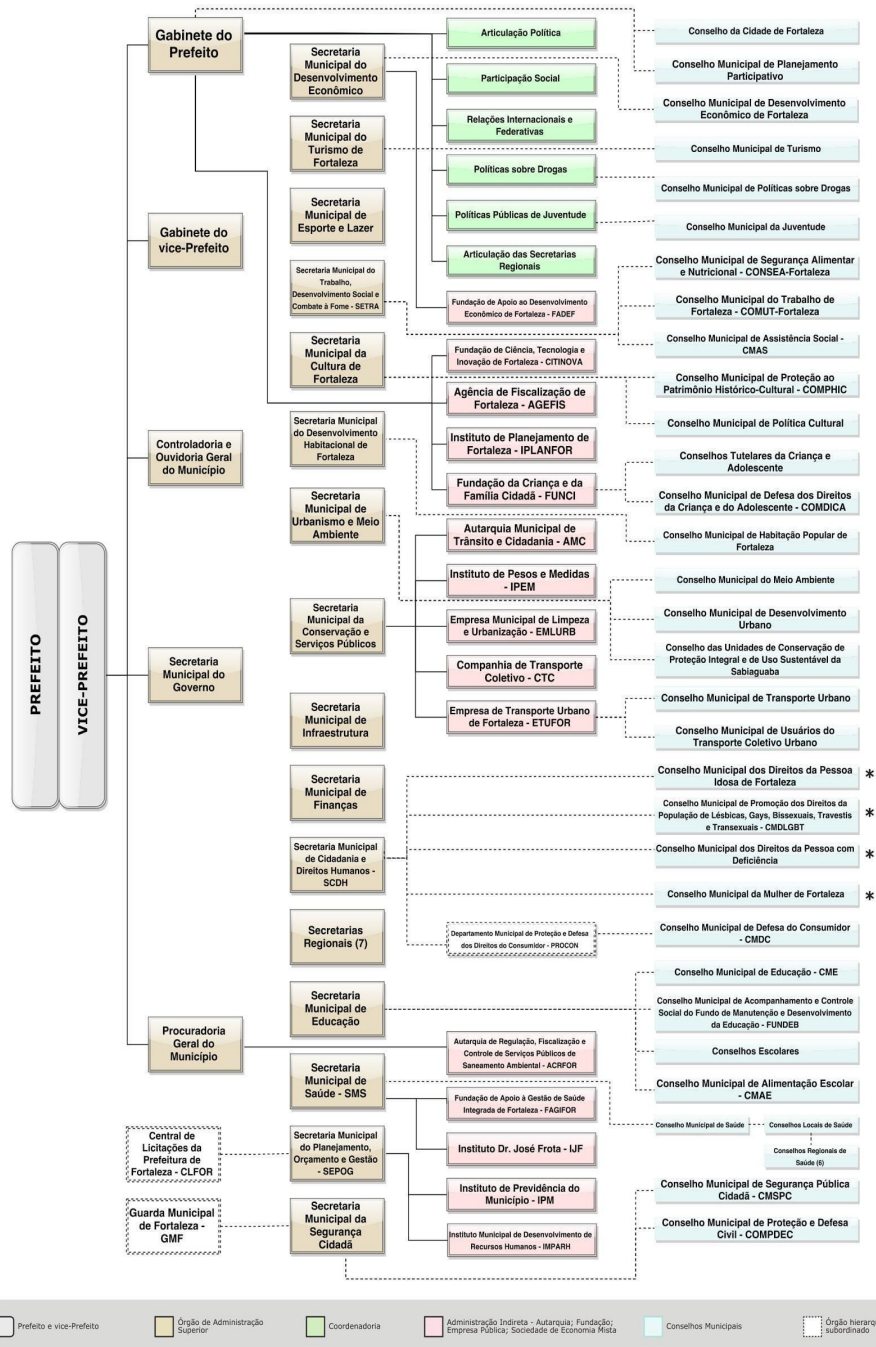
SAETA, Juan Manuel Pereira. **As agências como instrumento de desenvolvimento local**. Artigo apresentado à Escola de Administração de Empresas de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas como requisito para obtenção do título de Mestre em Gestão de Políticas Públicas. São Paulo, 2016. Disponível em: [https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/17542/JUAN\\_V2%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/17542/JUAN_V2%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Acesso em junho de 2019

## 6. ANEXOS

### ANEXO 01 - ORGANOGRAMA E ESTRUTURA DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE FORTALEZA



#### PODER EXECUTIVO ORGANOGRAMA E ESTRUTURA DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL



\* Conselhos sob a responsabilidade das coordenadorias dos Idosos, Diversidade Sexual, Mulheres, Pessoas com Deficiência (estruturas internas da Secretaria Municipal de Cidadania e Direitos Humanos).

Fonte: IPLANFOR / CEPS – Coordenadoria Especial de Participação Social