



PLANO INTEGRADO DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PIRF

ZEIS DIONÍSIO TORRES

5

PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



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 Moraes 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

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

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 memoriam*)
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 FIGURAS

Figura 01: Área lotes/ edificações Vila Vicentina. Base em autocad. Fonte: Iplanfor 2020.....	16
Figura 02: Parcelamento proposto Vila Vicentina. Base em autocad. Fonte Iplanfor 2020.....	17
Figura 03: Zona de Ocupação Consolidada, Fonte: Iplanfor 2020.....	20
Figura 04: Divergências entre os proprietários apresentados por documentos (CNPJ e Certidão). Fonte: Poder Judiciário do Ceará 2016	62
Figura 05: Memorial descritivo e levantamento topográfico Vila Vicentina. Fonte: Espaço Tecnologia e Solução Geográfica.....	64
Figura 06: Lotes Vila Vicentina - Base Cartográfica Sefin. Fonte: Iplanfor 2020.....	66
Figura 07: Atualização lotes Vila Vicentina. Fonte: Iplanfor 2020.....	66
Figura 08: Áreas gerais Vila Vicentina. Fonte: Iplanfor 2020.....	68

Figura 09: Áreas gerais Vila Vicentina em autocad. Fonte: Iplanfor 2020.....	69
Figura 10: Novo parcelamento ZEIS Dionísio Torres. Fonte: Iplanfor 2020.....	71
Figura 11: Classificação dos espaços da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: Iplanfor 2020.....	72

LISTA DE TABELAS

Tabela 01: Quantitativo das alterações baseada na comparação entre a base cartográfica da Sefin e a Ortofoto 2010. Fonte: Iplanfor 2020.....	65
Tabela 02: Aplicabilidade dos instrumentos de regularização fundiária na ZEIS Dionísio Torres. Fonte Iplanfor 2020.....	73

LISTA DE QUADROS

Quadro 01: Parâmetros urbanísticos ZOC e ZOP-2. Fonte PDP 2009.....	19
Quadro 02: Zona Especial de Interesse Social.....	23
Quadro 03: Alienação de Imóvel pela Administração.....	24
Quadro 04: Assistência Técnica Jurídica e Gratuita.....	25
Quadro 05: Cessão de Posse.....	27
Quadro 06: Concessão de Direito Real de Uso.....	28
Quadro 07: Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia.....	29
Quadro 08: Condomínio de Lotes e Loteamento de Uso Controlado.....	33
Quadro 09: Condomínio Urbano Simples.....	35
Quadro 10: Demarcação Urbanística.....	36
Quadro 11: Desapropriação.....	37
Quadro 12: Direito de Preempção.....	38
Quadro 13 Direito de Superfície.....	41
Quadro 14: Legitimação Fundiária.....	43
Quadro 15: Legitimação de Posse.....	45
Quadro 16: Tombamento.....	48
Quadro 17: Usucapião Especial Urbano.....	52

LISTA DE SIGLAS

CRF - Certidão de Regularização Fundiária
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
PIRF - Plano Integrado de Regularização Fundiária
PDPFor 2009 - Plano Diretor Participativo de Fortaleza
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

1.	INTRODUÇÃO	06
2.	SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO	09
	2.1. DELIMITAÇÃO DO TERRITÓRIO DA ZEIS	09
	2.2. CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO	11
	2.3. TOMBAMENTO	14
	2.4. PARCELAMENTO DO SOLO	14
3.	ASPECTOS NORMATIVOS	17
	3.1. REFERÊNCIAS LEGAIS OU NORMATIVAS.....	19

3.2. NORMATIZAÇÃO NO DIREITO URBANÍSTICO APLICADA À ZEIS	20
3.3. POSSIBILIDADES E LIMITES DE APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS JURÍDICOS À ZEIS DIONÍSIO TORRES	21
4. ASPECTOS JURÍDICOS E FUNDIÁRIOS	58
4.1. PROCESSOS JURÍDICOS E DISCUSSÕES	58
4.2. SITUAÇÃO NO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS	61
5. ESTRATÉGIAS PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA ZEIS DIONÍSIO TORRES	69
5.1 PARCELAMENTO PROPOSTO	70
5.2 ESTRATÉGIAS E AÇÕES PROPOSTAS	72
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	74
7. ANEXOS	77
7.1. ANEXO I	78
7.2. ANEXO II	80
8. REFERÊNCIAS	91

1 - INTRODUÇÃO

O presente caderno corresponde à **5ª Etapa** do Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF), denominada de **Plano de Regularização Fundiária Preliminar**, fundamentada pela Etapa 01 (Plano de Trabalho) do PIRF da ZEIS Dionísio Torres¹, situada entre a Avenida Antônio Sales e as ruas Dom Expedito Lopes, Nunes Valente e Tibúrcio Cavalcante, delimitada pelo Plano Diretor Participativo de Fortaleza (Lei Complementar municipal nº 062/2009).

Entendendo a complexidade dessa Etapa, e de todo o processo, procurou-se ao máximo reunir informações e ao mesmo tempo torná-las acessíveis a todo perfil de leitor dos documentos produzidos. O PIRF tem como base a construção participativa e aberta e como finalidade geral orientar intervenções do Poder Público neste território, primeiramente, e também tentar contribuir para a educação comunitária, forma de consolidar o poder e os direitos do povo.

Vale destacar a sistemática geral do PIRF, pois que, a partir do **Diagnóstico Socioeconômico, Histórico-cultural, Arquitetônico e Fundiário** (Etapa 2), o planejamento visa apresentar estratégias e soluções para alguns dos problemas levantados, algumas prioridades e potencialidades que podem ser pensadas para o território da comunidade Vila Vicentina.

A fim de melhor situar nosso leitor, destacamos a etapa em desenvolvimento e as etapas que mais diretamente se relacionam a esta, embora sua segmentação se justifique apenas em função do que prevê os documentos normativos e para melhor definição de ações de planejamento, devendo-se integrar todas as etapas:

1. **Plano de Trabalho;**
2. Diagnóstico;
3. Projeto Arquitetônico;
4. **Minuta Especial de Parcelamento, Edificação, Uso e Ocupação do Solo;**
5. **Plano de Regularização Fundiária;**
6. Plano de Geração de Emprego e Renda;
7. Plano de Participação Social e Desenvolvimento Comunitário;
8. Compatibilização.

Tal caderno consiste no planejamento de um conjunto de ações integradas para a regularização fundiária, abrangendo portanto aspectos jurídicos e urbanísticos e

¹ Nesse trabalho, por vezes irá se utilizar o nome Vila Vicentina, como é conhecida pela comunidade, ou mesmo pelo nome "comunidade", referindo-se à comunidade que reside na ZEIS Dionísio Torres.

socioambientais, que visam tornar regular áreas que em regra não se compatibilizam com as medidas e referências de conformidade padrão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar Municipal nº 236/2017), aplicada sem especificidade local com base na tipologia em que se enquadra a área. Daí a necessidade de o Plano de Regularização Fundiária estar perfeitamente compatível com a Normatização Especial de Parcelamento Edificação Uso e Ocupação do Solo da ZEIS Dionísio Torres.

Quanto aos objetivos desse trabalho, eles estão associados às diretrizes de melhoria do ambiente urbano e resgate da cidadania da população residente no território; de regularização jurídica, urbanística e edilícia da posse e/ou propriedade dos imóveis utilizados para fins de habitação; e de implementação de arranjos institucionais intersetoriais que viabilizem a execução deste plano, seu monitoramento e sistematização, bem como a efetiva participação social no processo de regularização fundiária da população moradora da ZEIS.

Especificamente, conforme o Plano de Trabalho (Etapa 1), os objetivos do Plano de Regularização Fundiária do PIRF são:

- 1. Elaborar planta de situação, com localização da área da ZEIS e seu entorno imediato, onde constem: medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas dos vértices definidores de seus limites;**
- 2. Elaborar planta de sobreposição dos lotes existentes com a situação da área constante no registro de imóveis e com o perímetro da ZEIS; bem como seu número de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário, identificando as terras públicas e privadas, se houver;**
- 3. Fazer levantamento de certidões de matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes;**
- 4. Elaborar tabela com detalhamento das unidades habitacionais que se enquadram nas normas pactuadas para edificação, uso e ocupação do solo, especificando o total bruto e percentual;**
- 5. Elaborar quadro demonstrativo de áreas, contendo a identificação e a área total das habitações, das áreas institucionais e das faixas de domínio e servidão;**
- 6. Analisar os instrumentos jurídicos aplicáveis ao território e prever procedimentos para a regularização fundiária.**

Logo, com base nos objetivos e no Plano de Trabalho (Etapa 1), o escopo desse caderno envolve:

1. o texto descritivo do Plano de Regularização Fundiária;
2. atas e lista de presença de reuniões /oficinas, com registro fotográfico;
3. planta de situação;
4. planta de sobreposição da ZEIS e levantamento dos lotes existentes, com a situação da área constante no registro de imóveis;
5. planta com os números de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário;
6. certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis e/ou das circunscrições imobiliárias anteriormente; mapa das terras públicas e privadas dentro da ZEIS;
7. mapa com identificação dos lotes e unidades habitacionais que se enquadram dentro das normas especiais de parcelamento, edificação, uso e ocupação solo definidas em etapa anterior (minuta) e dos lotes e unidades que não se enquadram;
8. quadro/tabela com o detalhamento das unidades habitacionais que se enquadram dentro das normas especiais de parcelamento, edificação, uso e ocupação solo definidas em etapa anterior (minuta) e dos lotes e unidades que não se enquadram, especificando o total bruto e o percentual.

A metodologia aplicada ao desenvolvimento do produto teve como base o levantamento arquitetônico *in loco* e a extração das recomendações e dados obtidos na Etapa 2 (Diagnóstico). Além disso, serviram de base a matrícula do imóvel, os processos judiciais envolvendo a posse e a propriedade da área da Vila Vicentina, as preferências de instrumentos jurídicos suscitadas em reuniões gerais ou específicas, principalmente as comunicadas por moradores;

O Caderno está estruturado em 6 capítulos. O primeiro trata sobre a introdução, responsável por apresentar o trabalho, suas bases e seu alcance. O segundo versa sobre a síntese da Etapa 2 - Diagnóstico Socioeconômico, Histórico-cultural, Arquitetônico e Fundiário. O Capítulo 3 aborda os aspectos normativos, a normatização no direito urbanístico aplicada à ZEIS Dionísio Torres e as possibilidades e limites de aplicação de instrumentos jurídicos à ZEIS Dionísio Torres. O Capítulo 4 traz os aspectos jurídicos e fundiários, uma síntese dos processos judiciais envolvendo o território nos

últimos anos e uma análise geral sobre a viabilidade de aplicação de determinados instrumentos jurídicos disponíveis pelo Estatuto da Cidade (Lei Complementar Federal 10.257/2001).

O Capítulo 5 é o capítulo de planejamento específico para a ZEIS Dionísio Torres, cuja pretensão é traçar estratégias e horizontes de ação, seguido do sexto capítulo que traz as considerações finais.

Dessa forma, espera-se que o Plano de Regularização Fundiária da ZEIS Dionísio Torres possa ser executado com base no conceito de regularização fundiária plena, integrando-se às diversas etapas e produtos do PIRF, conforme a seguir.

2 - SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

O Diagnóstico foi realizado de forma interdisciplinar, com participação de técnicos das áreas de Agronomia, Arquitetura e Urbanismo, Direito, Economia, Estatística, Políticas Públicas e Sociologia do Instituto de Planejamento de Fortaleza (Iplanfor). Ele é utilizado como a base para a elaboração do planejamento (cenários, estratégias e ações) relacionado à regularização fundiária de modo mais específico.

Foram aplicados questionários e feitas as visitas aos imóveis (concretizadas em seis dias: 16, 22, 23, 24, 27 e 28 de janeiro de 2020) para realizar uma caracterização geral sobre a ocupação das residências na quadra da Vila Vicentina, objetivando coletar, por meio de medições, as áreas das edificações (residenciais e capela) e dos espaços livres (recuos e pátio central).

Inseridos no universo de 45 edificações, sendo 01 capela e 44 residências (03 demolidas e 05 destelhadas), foram medidas 31 residências e o espaço da capela. Não foi possível medir 10 (dez) casas, por estarem demolidas (03 residências), destelhadas (05 residências) ou em razão do morador se encontrar ausente ou não acompanhar o espaço para medições (02 residências).

Houve também 05 (cinco) casas que tiveram seu levantamento incompleto, realizado apenas em relação à face externa (calçadas e fachadas), em razão de o proprietário não se encontrar no horário agendado com a Equipe do Iplanfor/DIART ou indicado por representantes do Conselho Gestor.

Dessa forma, trabalha-se com um total de quase 70% dos imóveis vistoriados e levantados na Vila Vicentina.

2.1 DELIMITAÇÃO DO TERRITÓRIO DA ZEIS

Busca-se nesse tópico reunir todas as informações de forma objetiva referenciando-as conforme a documentação e o levantamento já realizado no Diagnóstico, sempre buscando a alternativa da conciliação de dados e alinhamento entre o conhecimento técnico e o conhecimento territorial que traz a comunidade (elemento humano e sujeito ativo do processo).

Em relação aos dados levantados na segunda fase do PIRF, destaca-se que:

1. Conforme Certidão do 1º Ofício de Registro de Imóveis (Anexo I), o terreno da Vila Vicentina (ZEIS Dionísio Torres) apresenta as seguintes medidas e confrontações: **de frente:** 80,00 metros; **de fundos:** 110,00

metros; **ao Norte**: limite com a “Estrada da Aldeota” (denominação de via na época da doação do terreno) ; e **ao Sul**: limite com a Estrada Dionísio Torres (denominação de via na época da doação do terreno);

2. Conforme memorial descritivo e levantamento topográfico georreferenciado datado de fevereiro de 2015, realizado pela Consultoria Espaço Tecnologia e Solução Geográfica² (Anexo II), a **área total é de 7.423,99 m²**; foi desapropriado pela Prefeitura Municipal de Fortaleza parte do terreno (**área de 423,14 m²**) da Vila Vicentina para o alargamento da Avenida Antônio Sales; outra parte foi doada à Prefeitura (**área de 1.173,00m²**), totalizando como área para a Prefeitura (**área de 1.596,14m²**); logo, a área pública é de **1.596,14m²** (21,50% da área de 7.423,99m²) e a área privada é de **5.827,85m²** (78,50%), sendo esta a **área remanescente**;
3. Segundo a base cartográfica da Sefin, há no território da Vila Vicentina 45 lotes. Além desses, há uma capela e um espaço aberto central utilizado como estacionamento, quintal e área de convivência improvisada no local (Figuras 40 a 42 do Diagnóstico);
4. Em comparação da base cartográfica com a Ortofoto de 2010 (aeroimagem), foram percebidas 30 ocorrências de alteração³, de acordo com a Figura 62 e a Tabela 11, ambos do Diagnóstico, portanto havendo modificações ao parcelamento original da Vila, resultando em acréscimo significativo da área ocupada.

² Esse memorial, datado de fevereiro de 2015, surgiu em função de retificação imobiliária do imóvel demandada para abertura da matrícula no 4º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza. Esse levantamento serviu de base para a elaboração dos mapas e memoriais constantes do PIRF, 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.

³ **Do total de 30: 20 ocorrências (66,7%)**: alterações na áreas dos lotes (acréscimo de quartos, ampliação de cozinhas/área de serviços e edificação de banheiros ao programa original das residências); **05 ocorrências (16,6%)**: imóveis destelhados, presentes em todas as fachadas da Vila Vicentina#: 01 (um) na Rua Nunes Valente, 02 (dois) na Rua Dom Expedito Lopes, 01 (um) na Rua Tibúrcio Cavalcante e 01 (um) na Avenida Antônio Sales; **03 ocorrências (10%)**: imóveis demolidos#, 01 com alteração de área (3,3%) e 02 sem alteração de área do lote (6,7%), localizados na Rua Nunes Valente; e **02 ocorrências (6,7%)**: construção de outras edificações: a capela e uma edificação com frente voltada para a área interna da ZEIS, em disposição contrária às demais construções do Conjunto.

5. A Figura 63 do Diagnóstico⁴ mostra o quadro de áreas da Vila Vicentina, destacando a área do terreno (**7.423,99 m²**), dos lotes (**4.244,38 m²**), as livres (**3.179,61m²**), as áreas públicas e privadas, além da estimativa da área construída real (**2.531,96 m²**)⁵ realizada pela Equipe da DIART/Iplanfor. Utilizando-se a base cartográfica de extensão dwg (Autocad), obteve-se de modo semelhante uma área aproximada de valor igual a **2.486,92m²**.
6. A área demolida é de **114,74 m²**, a área destelhada é de **324,96 m²** conforme a Figura 64 do Diagnóstico;

2.2 CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO

A Vila Vicentina surgiu do loteamento “Terras da Estância Castelo” (DUARTE JÚNIOR *et al.*, 2017) e foi comprado pelo farmacêutico **Dionísio de Oliveira Torres** (LEITE, MIYASAKI e LOPES, 2017) que 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 da Vila Vicentina fora **doadado à Sociedade Beneficente São Vicente de Paulo** (representada por Raimundo de Alencar Araripe) 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 objetivo da Sociedade era prestar assistência a idosos e viúvas de baixa renda, algumas das quais com filhos, que, de outra forma, não teriam como viver numa moradia digna.

Há registros de que também havia a prestação de um auxílio financeiro a esses moradores, embora parte dos moradores da ZEIS Dionísio Torres também tenha

⁴ Essa imagem consistiu numa mescla de informações entre o levantamento realizado pela empresa Espaço Tecnologia e Solução Geográfica, com a base cartográfica da Sefin e o levantamento realizado pela Equipe DIART/IPLANFOR, tendo como suporte a Ortofoto 2010, na qual foi elaborada a vetorização, utilizando o programa QGIS, das edificações para construção de um cenário mais realista sobre a ocupação da ZEIS Dionísio Torres.

⁵ A Equipe DIART/IPLANFOR, ao examinar em campo e por meio da Ortofoto 2010, percebeu que a área construída indicada pela Consultoria revelou ser equivalente à área dos lotes. Entretanto, em relação à área construída, das edificações, alguns espaços, os levantamentos se mostraram diferentes (Equipe DIART/IPLANFOR; 2.531,96m²; Consultoria 4.244,38m²). Tal fato se deve possivelmente à contagem dos recuos frontais das edificações voltadas para a Avenida Antônio Sales e para a Rua Tibúrcio Cavalcante, bem como à perda de área construída dos imóveis situados na Rua Nunes Valente, que foram demolidos.

afirmado trabalhar em casas da Aldeota, onde ocupavam funções de empregadas domésticas, dentre outras⁶.

À medida que saíam ou faleceram esses moradores, os imóveis foram sendo repassados dos pais para filhos, ou seja, indicando em regra uma transmissão de posse intrafamiliar. Conforme a pesquisa de campo, 17,95% dos entrevistados afirmou sempre residir na ZEIS Dionísio Torres. Nessa linha, levantou-se também que 63% dos entrevistados afirmaram residir há pelo menos 30 anos na Vila, e que apenas uma minoria de 9% dos moradores declarou ter residência mais recente.

Conforme o Diagnóstico, são famílias pequenas em regra (48% das casas com 03 a 04 moradores; 33% com 01 a 02 moradores e 18% das residências com mais de 05 moradores) com distribuição etária concentrada na faixa etária dos 50 anos e acima (45,76%), sendo que com 60 anos ou mais são 32,20%, ou seja, a população residente é predominantemente idosa ou está próxima de entrar nessa faixa etária.

É evidente o sentimento de pertença territorial dessas famílias: como elas construíram suas trajetórias individuais e coletivas, historicamente expressa pelo engajamento de grande parte na luta por permanência nas moradias que ocupam, inclusive participando ativamente do processo de elaboração do PIRF. Perguntados se possuíam outras residências em seu nome (enquanto proprietários), 91%⁷ afirmam não possuírem.

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, que foram flexibilizadas de fato na década de 1980, após o falecimento do administrador Coronel Adacto (DUARTE JR. *et al.*, 2017). A figura dos administradores era de fundamental importância, pois eles é que designavam os beneficiários e em quais habitações residiriam, sendo comum as constantes trocas internas de residências entre os moradores da Vila Vicentina (Quadro 04 do Diagnóstico).

Mesmo antes da década de 1980, relatou-se que a flexibilização das regras já ocorria a partir dos anos 1970 quando parte do custeio financeiro concedido pelos

⁶ Essa dependência econômica ou laboral (empregatícia) pode ser reforçada quando se compara a renda média dos residentes da ZEIS em comparação com a renda média do bairro Dionísio Torres, sendo motivação para saída de alguns moradores à procura de imóveis e produtos que se encaixem em suas restrições orçamentárias.

⁷ Ao passo que 9% declararam que possuem residências em outros bairros ou municípios e que são coproprietários dessas com outros parentes, ou que essas foram adquiridas através de herança.

benefiteiros foi retirado. Há relatos de que se ampliou o número de casas inclusive a fim de que dos novos moradores fosse possível cobrar uma taxa simbólica que seria destinada à manutenção estrutural das casas.

Acredita-se que essa mudança tenha favorecido o ganho de autonomia em relação à livre disposição desses bens, pois de fato foram feitas alterações e reformas, úteis ou necessárias, que inclusive foram reportadas nas entrevistas feitas em campo pela Equipe do Iplanfor. De lá pra cá, acredita-se que tenha ocorrido uma consolidação da ocupação das casas da Vila até o quadro que se apresenta atualmente.

Várias das residências da Vila Vicentina já passaram por reformas⁸, tendo sido bastante modificadas. Entretanto, considera-se que suas fachadas permaneçam preservadas, uma vez que as alterações via de regra foram direcionadas para os fundos de lote. Das reformas realizadas nas residências destacou-se a ampliação das edificações, com aumento do número de quartos, adição de mais um banheiro e ampliação da cozinha.

Em relação a equipamentos de uso comum aos moradores, até a década de 1970, a Vila possuía um chafariz (Figura 14 do Diagnóstico); um posto de saúde e a escola (LEITE; MIYASAKI; LOPES, 2017). De acordo com o Diagnóstico (FORTALEZA, 2020), o desenho urbano da Vila gradualmente foi sendo conformado em torno do pátio central, sem muros, permitindo uma conexão com o meio urbano (LEITE; MIYASAKI; LOPES, 2017).

A região onde se encontra a ZEIS Dionísio Torres começou a ganhar valor no mercado imobiliário, caracterizando-se por vários prédios de médio e alto padrão no entorno. Sendo uma quadra não-verticalizada e de finalidade social, para pessoas de baixa-renda, começaram a surgir ofertas de compra das casas da Vila.

Apesar do longo período residindo na Vila Vicentina, em 28 de outubro de 2016, houve a ameaça de remoção das famílias moradoras e a demolição de algumas das casas que constituem a Vila. Diante disso, surgiu um movimento de destaque conhecido por “Resistência Vila Vicentina”, que utilizou inúmeras estratégias de divulgação e mobilização para atrair apoio institucional à sua permanência. Tal fato se relaciona ao tombamento provisório pelo Município (Secultfor) e à inserção da ZEIS Dionísio Torres como uma ZEIS prioritária no projeto de regulamentação das ZEIS em Fortaleza iniciado

⁸ Cerca de 87,1% dos imóveis já foram reformados, 9,7% destes estão com reforma em andamento e apenas 3,2% não passaram por reformas (Figura 51 do Diagnóstico).

em 2013.

Atualmente, dentre os moradores entrevistados, ao serem perguntados se receberam ofertas para venda de suas casas, 58% afirmaram que iniciaram as negociações de alienação das residências, muito embora apenas 27,27% afirmaram que ainda possuem o desejo de venda da casa e de residir em outra localidade (Figura 03 do Diagnóstico), indicando assim a forte vontade de permanência em suas residências.

2.3. TOMBAMENTO

Perguntados sobre quais seriam as principais características históricas e culturais da Vila, o ato de desapropriação e demolição das casas passa a ser um marco na perspectiva dos moradores (Quadro 05 do Diagnóstico):

Nesse sentido, iniciou-se a discussão do acautelamento da Vila como patrimônio municipal. Em novembro de 2016, a Secultfor aceitou o tombamento provisório do conjunto, protegendo a integridade física da Vila diante das ameaças de demolição.

A atual lei municipal que rege o tombamento é a Lei nº 9.347, de 11 de março de 2008. Segundo a normativa, os bens podem ser protegidos de forma total ou parcial, isolado ou em conjunto, de caráter móvel ou imóvel, público ou particular. As particularidades de cada tombamento é que irão determinar os limites e as possibilidades de intervenção que o bem pode sofrer, visando que, dessa forma, ele não seja descaracterizado. Ressalta-se que qualquer alteração física só poderá ser efetuada após a autorização da Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da SECULTFOR do Município.

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.

2.4 PARCELAMENTO DO SOLO

A ZEIS Dionísio Torres, objeto deste trabalho, mescla características de duas realidades; uma da cidade formal, em razão da sua localização em loteamento regularizado, no caso a Estância Castelo; e a outra em decorrência das características de assentamento precário, marcadas principalmente pela fragilidade fundiária dos imóveis presentes na quadra onde a Vila Vicentina se situa.

O parcelamento no qual a ZEIS Dionísio Torres se insere apresenta traçado urbano em quadras retangulares, conformando uma expansão urbana da malha em xadrez que se articulou de forma harmoniosa com os outros loteamentos aprovados em Fortaleza.

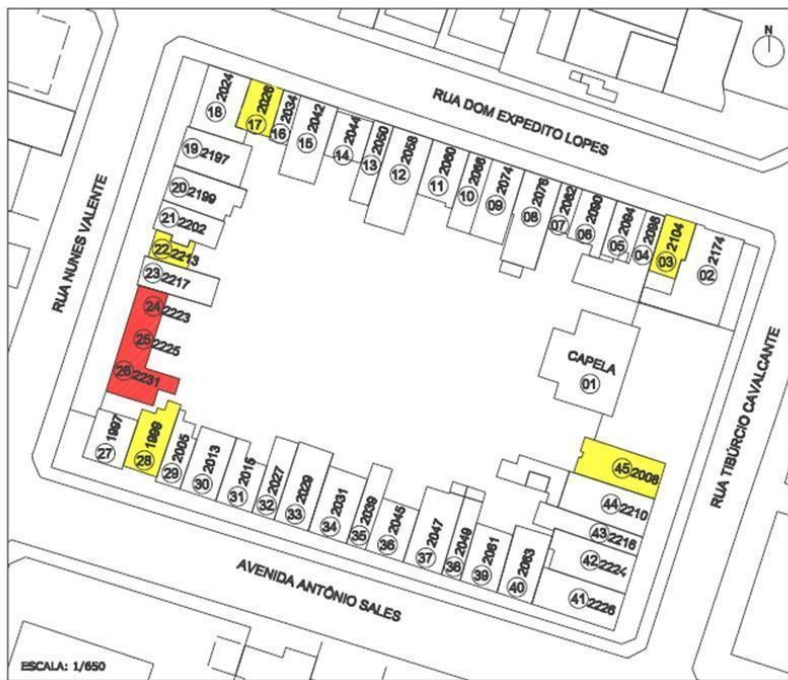
Entretanto, a diferença entre os tamanhos dos lotes da ZEIS Dionísio Torres e seu entorno gerou uma morfologia urbana particular, na qual se destacam as fachadas contíguas das edificações da vila, algumas delas dispensando os recuos frontais exigidos pela legislação urbanística municipal, e o pátio central, ou quintal coletivo, que faz comunicação com as fachadas posteriores das edificações. Estas particularidades diferenciam o parcelamento da Vila Vicentina das demais quadras do Loteamento Estância Castelo.

Essa particularidade no parcelamento da quadra da Vila Vicentina gerou o que se denomina aproveitamento de miolo de quadra, solução urbanística muito similar a configuração de pátios internos livres existentes em cidades europeias, como o exemplo de Barcelona, uma das principais cidades catalã. Nesse exemplo, a fisionomia da quadra é marcada pela ocupação periférica dos lotes com o miolo da quadra liberado para áreas livres, como praças e jardins.

No parcelamento atual da Vila Vicentina podemos observar que a parte posterior das edificações, voltadas para o pátio central, avançaram no sentido deste espaço, gerando um parcelamento totalmente irregular. Na sobreposição da base cartográfica fornecida pela Sefin com a Ortofoto de 2010 (aeroimagem), foram percebidas 30 ocorrências de alteração⁹, de acordo com a Figura 62 e a Tabela 11, ambos do Diagnóstico, portanto havendo modificações ao parcelamento original da Vila, resultando em acréscimo significativo da área ocupada.

A Figura 01 representa a metragem da área de cada edificação da Vila Vicentina.

⁹ **Do total de 30: 20 ocorrências (66,7%):** alterações na áreas dos lotes (acrécimo de quartos, ampliação de cozinhas/área de serviços e edificação de banheiros ao programa original das residências); **05 ocorrências (16,6%):** imóveis destelhados, presentes em todas as fachadas da Vila Vicentina#: 01 (um) na Rua Nunes Valente, 02 (dois) na Rua Dom Expedito Lopes, 01 (um) na Rua Tibúrcio Cavalcante e 01 (um) na Avenida Antônio Sales; **03 ocorrências (10%):** imóveis demolidos#, 01 com alteração de área (3,3%) e 02 sem alteração de área do lote (6,7%), localizados na Rua Nunes Valente; **e 02 ocorrências (6,7%):** construção de outras edificações: a capela e uma edificação com frente voltada para a área interna da ZEIS, em disposição contrária às demais construções do Conjunto.



ÁREAS (m²)
ZEIS DIONÍSIO TORRES
 ETAPA 02: DIAGNÓSTICO SOCIOECONÔMICO, HISTÓRICO CULTURAL, ARQUITETÔNICO E FUNDIÁRIO
FONTE: IPLANFOR

ESPAÇOS CONSTRUÍDOS (m²)					
LOTE	Nº	ÁREA	LOTE	Nº	ÁREA
01	179,62	24	2223	114,74	
02	2174	139,80	25	2225	
03	2104	60,94	26	2231	
04	2098	88,58	27	1997	55,99
05	2094	48,75	28	1999	63,60
06	2080	52,47	29	2005	45,30
07	2082	27,35	30	2013	68,17
08	2078	96,85	31	2015	55,63
09	2074	71,87	32	2027	50,04
10	2066	50,13	33	2029	78,59
11	2060	68,50	34	2031	73,46
12	2068	110,62	35	2039	45,69
13	2060	45,05	36	2045	66,36
14	2044	47,43	37	2047	88,62
15	2042	82,41	38	2049	47,34
16	2034	25,35	39	2061	61,55
17	2028	46,63	40	2063	69,94
18	2024	79,91	41	2228	68,88
19	2197	78,85	42	2224	92,53
20	2199	70,88	43	2216	60,63
21	2202	55,08	44	2210	142,84
22	2213	27,46	45	2008	83,83
23	2217	60,13	TOTAL		3.045,45
		DESTELHADO		ÁREA	324,89
		DEMOLIDO		ÁREA	114,74

FONTE: BASE CARTOGRÁFICA SIBDF ATUALIZADA POR IPLANFOR

Figura 01: Áreas Lotes/Edificações Vila Vicentina base em Autocad. Fonte: IPLANFOR, 2020

A nova planta de parcelamento, Figura 02, elaborada em nível preliminar, buscou padronizar a profundidade de todos os lotes de forma que o pátio central ficasse com um perímetro uniforme, considerando como premissa a valorização do partido original, oferecendo novos usos aos espaços livres, principalmente o pátio central e melhorias nos espaços construídos.

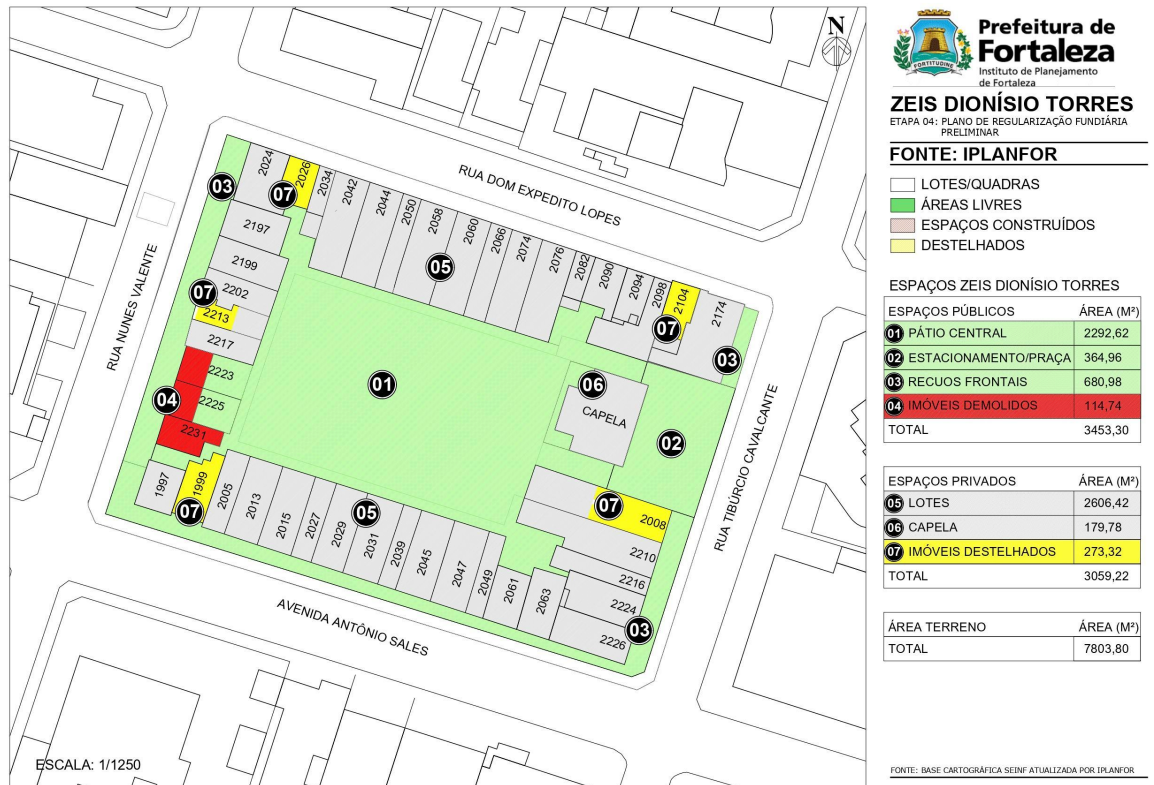


Figura 02: Parcelamento proposto Vila Vicentina base em Autocad. Fonte: IPLANFOR, 2020

3. ASPECTOS NORMATIVOS

Do ponto de vista jurídico, é fundamental apresentar noções que tocam a regularização fundiária e o planejamento urbano a fim de entender o sistema normativo e como deve funcionar a estrutura existente, independente de sua realização prática e das influências que ocorrem de fatores externos à normatividade e de sistemas ou subsistemas que imprimem impactos sobre a atuação do Estado.

Inicialmente, a Constituição da República Federativa do Brasil vigente data de 1988, tendo sido seu texto reformado em alguns pontos nas últimas décadas. Vale destacar que há uma divisão de competências (funções primárias) entre os Entes da Federação, embora todos sejam considerados autônomos: União, Estados, Distrito Federal e Municípios. O exercício do poder destes entes ocorre de acordo com a projeção territorial-política de sua responsabilidade, mas também de acordo com as temáticas e competências definidas na Constituição Federal, o primeiro modelo básico de organização do “Estado” (abstração jurídica) ou organização político-administrativa principal.

Cabe aos municípios, considerando esse modelo, definir suas particularidades de acordo com os interesses locais. Ocorre que o “Estado-abstração” não só executa suas

ações, mas cria regras e também julga as condutas de acordo com elas. A cada função corresponde um “poder”, ou Poder (Executivo, Legislativo e Judiciário).

Assim, aos municípios cabe legislar sobre seus assuntos particulares¹⁰ ou complementar as legislações federais ou estaduais¹¹ bem como “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (BRASIL, 1988). Ao município também cabe a disposição e a execução da política de desenvolvimento urbano como dispõe o art. 182 da Constituição: “conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

Dessa forma, os municípios também executam ações, que correspondem aos interesses locais da esfera municipal, muito embora as normas gerais sobre direito urbanístico caibam à União¹² e suplementarmente ao Estado. As ações, no caso do uso do instrumento ZEIS, almeja-se alcançar uma regularização plena, ou seja, que englobe aspectos tão importantes quanto a regularização formal, documental ou jurídica. Óbvio que, ao prescindir do instrumento ZEIS, como permite a legislação federal (Lei 13.465/2017), estão se perdendo potencialidades de tornar regular outras dimensões que não somente a jurídica.

Por tal razão, acredita-se, o instrumento ZEIS se encaixe perfeitamente como grande guarda-chuva da regularização fundiária de interesse social, já que, sem pensar, diagnosticar e planejar o todo, que é o ambiente, o indivíduo e a coletividade, com todas as suas características, suas relações e seus direitos, antes mesmo da sociedade em que se inserem, é impossível falar em plenitude de vida, ou de bem-estar.

Ora, transformar a forma jurídica adequando às situações aos conformes legais não é tarefa das mais fáceis com certeza. Mas transformar o conteúdo de situações sociais precárias, graves e permanentes é sobretudo falar de um processo mais completo e complexo, de planejamento e de medidas sobretudo jurídicas, envolvendo os mais diversos direitos que não só o de propriedade ou posse, mas também o direito de morar, de se locomover bem na cidade, de ter um ambiente urbano favorável, de trabalhar e gerar renda para si e para sua família, de desenvolver-se como pessoa e como comunidade, para além das barreiras econômicas que se impõem.

Assim, sendo dever e interesse do Estado, a regularização fundiária de interesse social foi estabelecida

¹⁰ BRASIL. Art. 30, I, da Constituição Federal de 1988.

¹¹ BRASIL. Art. 30, II, da CF/88.

¹² BRASIL. Art. 24, caput e I, combinado com o seu §1º da CF/88.

3.1. REFERÊNCIAS LEGAIS OU NORMATIVAS

O Loteamento Estância Castelo, no qual a Vila Vicentina está inserida, conforme PDP 2009, ocupa parte de duas zonas estratégicas do macrozoneamento urbano, definidas como Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e Zona de Ocupação Preferencial (ZOP).

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 (Figura 03).

A segunda, definida como Zona de Ocupação Preferencial, é dividida em duas, classificadas como ZOP 1 e ZOP 2, cuja caracterização da última é marcada pela disponibilidade parcial de infraestrutura e serviços urbanos, com presença de áreas com disponibilidade limitada de adensamento que necessitam de ocupação condicionada do solo. O Quadro 02 resume os parâmetros urbanísticos definidos pelo PDP 2009:

Macrozonas Urbanas PDP 2009 inseridas no Lot. Estância Castelo e ZEIS Dionísio Torres		
Parâmetros Urbanísticos	ZOC	ZOP-2
Índice de aproveitamento mínimo	0,2	0,2
Índice de aproveitamento básico	2,5	2,0
Índice de aproveitamento máximo	2,5	3,0
Taxa de permeabilidade	30%	30%
Taxa de ocupação	60%	60%
Taxa de ocupação do subsolo	60%	60%
Altura máxima da edificação	72m	72m
Área mínima do lote	125m ²	125m ²
Testada mínima do lote	5,0m	5,0m
Profundidade mínima do lote	25,0m	25,0m

Quadro 01: Parâmetros urbanísticos ZOC e ZOP-2. Fonte: PDP 2009.

Conforme apresentado na Quadro 01, os parâmetros urbanísticos destas zonas são idênticos, exceto os índices de aproveitamento básicos e máximos, no qual a ZOP-2 apresenta índice básico inferior ao da ZOC e o índice máximo superior ao desta, indicando que o potencial construtivo da ZOP-2 é superior ao da ZOC.

Estes parâmetros são destoantes quando comparados à realidade do parcelamento existente na ZEIS Dionísio Torres. Conforme dados apresentados pelo Diagnóstico Socioeconômico, Histórico Cultural, Urbanístico e Fundiário do PIRF da ZEIS Dionísio Torres 19,4% dos imóveis apresentaram lotes com tamanho entre 70 a 80m², valores consideravelmente inferiores à do lote mínimo (125m²) definido para as zonas ZOC e ZOP-1.

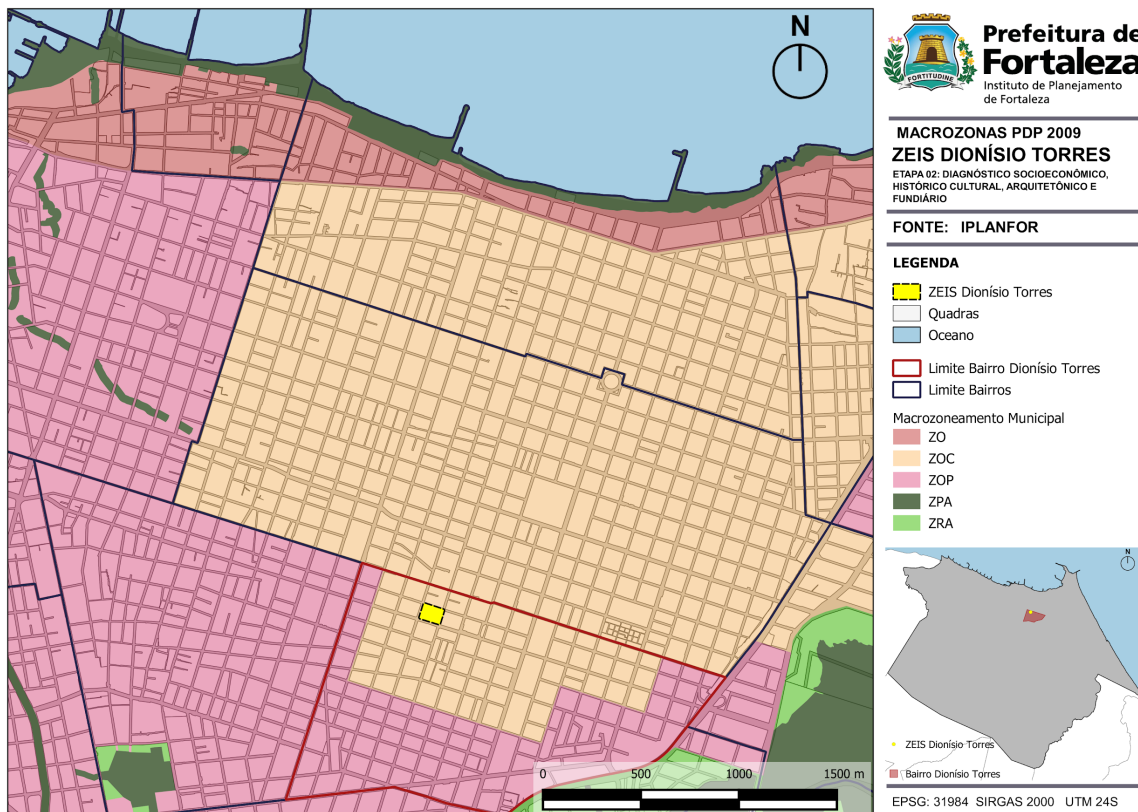


Figura 03: Zona de Ocupação Consolidada - ZOC. Fonte: IPLANFOR, 2020.

3.2. NORMATIZAÇÃO NO DIREITO URBANÍSTICO APLICADA À ZEIS

A implementação de ZEIS em Fortaleza se insere na política pública urbana local. Foram instituídas pelo Plano Diretor Participativo, Lei Complementar nº 062/2009, e tem

suas bases fundamentais na Constituição Federal de 1988, com os primeiros delineamentos sobre a política de desenvolvimento urbano, e em sua regulamentação, através do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, que traz o zoneamento especial de interesse social como um instrumento jurídico e político dentre o rol de instrumentos de política urbana.

Em linhas gerais a competência constitucional¹³ de legislar sobre política urbana recai sobre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, aos quais cabe, de forma concorrente¹⁴, legislar sobre as regras de Direito Urbanístico. Por padrão, cabe à União elaborar diretrizes que devem ser seguidas pelos outros entes. Aos municípios, cabe a legislação sobre interesse local, os suplementos às legislações federais e estaduais e a promoção do adequado ordenamento urbano.

Ressalte-se, entretanto, que as diretrizes gerais dessa política estão definidas na Lei nº 10.257/2001, mais conhecida por “Estatuto da Cidade”. Essas diretrizes são “normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (parágrafo único do art.1º).

O Estatuto da Cidade também traz uma série de instrumentos de planejamento, urbanísticos, jurídicos, políticos, tributários ou financeiros que podem favorecer a criação de um espaço urbano mais democrático e conseqüentemente fazer cumprir as diretrizes e efetivar os direitos postos na “Constituição Cidadã”. No Estatuto, é prevista a possibilidade de se instituir um zoneamento especial de interesse social (ZEIS)¹⁵ em áreas precárias da cidade, do ponto de vista urbanístico, econômico, social, ambiental e habitacional, entre outros aspectos.

Quanto à execução, que ocorre de forma local, o Município é o principal executor da política de desenvolvimento da cidade¹⁶ e o faz por suas Secretarias e entidades da

¹³ Constituição Federal de 1988, vigente.

¹⁴Art. 21. Compete à União: XX - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos; Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre: I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico; Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local; II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber; VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

¹⁵ Lei nº 10.257/2001: Art. 4º - *Dos Instrumentos de Política Urbana*: Inciso V - *Institutos Jurídicos e Políticos*: Alínea “f” - *instituição de zonas especiais de interesse social*.

¹⁶ Conforme o art. 182, caput e §1º,CF/88, combinado com o art. 30, VIII, in verbis: “Compete aos Municípios: VIII - promover, no que couber, **adequado ordenamento territorial**, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (grifo meu).

Administração Pública Indireta, tendo por parâmetro o principal instrumento de política urbana, seu plano diretor, uma legislação que traz as exigências fundamentais de ordenação da cidade, as garantias para a qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas, além dos instrumentos selecionados para aplicação no perímetro urbano, em regra dando cumprimento à finalidade constitucional da política urbana: o bem-estar da população.

Com raízes no planejamento urbanístico francês¹⁷ e em experiências concretas e inovadoras nas cidades de Recife/PE¹⁸ e Diadema/SP¹⁹, áreas de interesse social tem por objetivo central dar acesso à terra a pessoas de baixa renda através de planejamento exclusivo que resulte em intervenções e no estabelecimento de parâmetros urbanísticos específicos capazes de promover a inclusão formal dessas áreas na cidade burocrática (impostos, serviços, infraestrutura, formalidades e direitos).

Muito embora o Estatuto das Cidades não traga um conceito para ZEIS, apenas a possibilidade de ser utilizada como instrumento jurídico e político para planejamento urbano, suas diretrizes gerais²⁰, dispostas no art. 2º desta Lei, guardam relação de

¹⁷ Trata-se do *Programme National pour la Rénovation Urbaine* (PNRU) e das *Zônne d'Aménagement Concerté* (ZAC's). São instrumentos urbanísticos ligados à *Politique de la Ville* (Política da Cidade) voltados a renovar áreas através de intervenções físicas e promover a diversidade e a mistura social a partir de tipologias construtivas e funcionais, envolvendo Poder Público e sociedade civil (MATOS, 2017, p.38).

¹⁸ A Lei nº 14.511/83 instituiu as ZEIS em Recife, mas só foi regulamentada pela Lei nº 14.947/87 (Lei do PREZEIS), revogada pela Lei 16.113/95, atualmente em vigor.

¹⁹ Diadema instituiu as AEIS, Áreas Especiais de Interesse Social, pela Lei nº 1357/94, ainda em vigor, embora com modificações.

²⁰ (Inciso I) – **garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;**

(Inciso II) – **gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;**

(Inciso IV) – **planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;**

(Inciso V) – **oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;**

(Inciso XIV) – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

(Inciso XIX) – **garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados.** (Incluído pela Lei nº 13.699, de 2018) (grifos meus).

compatibilidade e são refletidas nos conceitos ora utilizados. Assim também ocorre em relação às normativas para a instituição de Zonas Especiais em geral, direitos humanos de ordem social e os desafios peculiares do cenário urbano, voltando-se a finalidade ao cumprimento da função social da cidade e de uma racionalidade para além da noção mercadológica de propriedade, do ter e do trocar.

Um documento importante nesse sentido é a Resolução Recomendada nº 34/05 do Conselho das Cidades (ConCidades)²¹, vinculado à estrutura do Ministério das Cidades, extinto em 1º de janeiro de 2019²². Seu art. 5º trata da instituição de zonas especiais²³, considerando o interesse local, e estabelece especialmente a demarcação de assentamentos irregulares ocupados por população de baixa renda e a definição de normas especiais adequadas à regularização fundiária e à produção de habitação de interesse social.

O conceito de ZEIS, em normativa federal, só surgiu, no entanto, com a Lei nº11977/2009, do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, conforme o Art. 47, V, e mais tarde atualizado pela Medida Provisória nº759, de 22 de dezembro de 2016, que alterou e revogou normas federais sobre regularização fundiária, e que se converteu em Lei nº 13.465/2017 (Lei de Regularização Fundiária Urbana e Rural), considerado o atual conceito de ZEIS exposto em seu Art.18, §1º, como segue:

Art. 18. § 1o Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei

²¹ Tal conteúdo fazia parte de uma recomendação, e somente permanece o caráter informativo, portanto não-obrigatório, tendo em vista a extinção pelo Decreto nº 9759, já alterado pelo Decreto nº 9812, ambos de 2019, dos conselhos não-criados por lei ou cuja competência e atribuição não fora definido por lei em sentido formal. Ver ADIN nº6121.

²² Extinto em 1º de janeiro de 2019 e fundido com o Ministério da Integração Nacional, formando o atual Ministério do Desenvolvimento Regional.

²³ A instituição de Zonas Especiais, considerando o interesse social, deverá: I - destinar áreas para assentamentos e empreendimentos urbanos e rurais de interesse social; II - demarcar os territórios ocupados pelas comunidades tradicionais, tais como as indígenas, quilombolas, ribeirinhas e extrativistas, de modo a garantir a proteção de seus direitos; III – demarcar as áreas sujeitas a inundações e deslizamentos, bem como as áreas que apresentem risco à vida e à saúde; **IV - demarcar os assentamentos irregulares ocupados por população de baixa renda para a implementação da política de regularização fundiária; V - definir normas especiais de uso, ocupação e edificação adequadas à regularização fundiária, à titulação de assentamentos informais de baixa renda e à produção de habitação de interesse social, onde couber; VI - definir os instrumentos de regularização fundiária, de produção de habitação de interesse social e de participação das comunidades na gestão das áreas; VII – demarcar as áreas de proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico. (grifos meus)**

municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

A nível de Estado do Ceará, o desenho de política urbana se estabelece na Constituição Estadual, em capítulo próprio do Título “Das Responsabilidades Culturais, Sociais e Econômicas”, especificamente nos arts. 288 a 308. No que diz respeito às ZEIS, embora não se denomine por esta alcunha, o documento fala da delimitação e criação de áreas destinadas à habitação popular ou área de especial interesse social²⁴, destacando-se como uma exigência quanto ao conteúdo do Plano Diretor (Município), e quanto às diretrizes ou normas de desenvolvimento urbano do Estado e dos municípios.

De certo que é a nível municipal que a política urbana mais se concretiza, ou se aproxima da realidade local, através especialmente do plano diretor, instrumento básico dessa política, e exatamente porque ao Ente político e aos munícipes importa tão mais desenvolver o espaço e ordená-lo, pois nele desempenham as mais variadas condutas de vida.

A Política de Desenvolvimento Urbano estabelecida na Lei Orgânica do Município de Fortaleza, arts. 190 a 243, também estabelece a criação de áreas especiais de interesse social²⁵ (e seu conceito-base²⁶) e dá os primeiros contornos do que se deve ter como cumprimento da função social da propriedade²⁷ a nível local, através de critérios de observação legal formal (o que se encontra no plano diretor) e de conexão

²⁴ Art. 290. **O plano diretor do Município deverá conter: II – a delimitação de áreas destinadas à habitação popular**, que atenderão aos seguintes critérios: a) contiguidade à área de rede de abastecimento de água e energia elétrica, no caso de conjuntos habitacionais; b) localização acima da cota máxima de cheias; c) declividade inferior a trinta por cento, salvo se inexisterem no perímetro urbano áreas que atendam a este requisito, quando será admitida uma declividade de até cinquenta por cento, desde que sejam obedecidos padrões especiais de projetos, a serem definidos em lei estadual;

Art. 291. Nas diretrizes e normas relativas ao **desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão: III – criação de áreas de especial interesse** urbanístico, **social**, ambiental e turístico e de utilidade pública;(grifos meus)

²⁵ Art. 199º - A urbanização do Município se orientará considerando o ordenamento territorial estabelecido no Plano Diretor de Fortaleza, que deverá prever, no mínimo, as seguintes áreas especiais: I - **de interesse social**; (grifos meus)

²⁶ Art. 199, § 2º- **As áreas especiais de interesse social são porções do território destinadas prioritariamente à habitação da população de baixa renda, seja por regularização urbanística e fundiária de assentamentos informais ou implementação de programas habitacionais de produção de moradia.** (grifos meus)

²⁷ Art. 194º - O poder público considerará que a propriedade cumpre sua função social, quando ela:

- I – atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor;
- II – assegurar a democratização de acesso ao solo urbano e à moradia;
- III – equiparar sua valorização ao interesse social;
- IV – não for utilizada para especulação imobiliária.

econômico-social (democratização de acesso ao solo, valorização equiparável ao interesse social e limitação à especulação imobiliária).

Vale ressaltar que esse mesmo diploma ao dispor sobre a política habitacional do município, estabelece que programas destinados às pessoas de baixa renda serão priorizados²⁸, baseando-se na urbanização, regularização fundiária e provisão habitacional.

O Plano Diretor²⁹ Participativo de Fortaleza - PDPFOR, instituído pela Lei Complementar municipal nº 062/2009 e pactuado por metodologia participativa, organizou a cidade de Fortaleza pela técnica do zoneamento, definindo-se uma estrutura hierárquica de zonas pelo que, da mais abrangente dimensão para a mais específica, se tem que a primeira dimensão é definida por macrozonas, zonas e zonas especiais, cujas definições (parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo) prevalecem sobre as anteriores na medida em que são regulamentadas.

Foram definidas as ZEIS (poligonais), além de conceituadas e delineados os procedimentos gerais de implantação, tipos, objetivos, diretrizes, instrumentos aplicáveis nessas áreas, os mecanismos de integração entre os tipos de ZEIS, determinações de produção normativa, entre outros.

Conforme o PDPFOR(2009), conceituam-se ZEIS como:

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

²⁸ Art. 238º - A política habitacional do Município deverá priorizar programas destinados à população de baixa renda e se constituirá primordialmente de urbanização e regularização fundiária de assentamentos irregulares, sem exclusão dos projetos de provisão habitacional, atividades contínuas e permanentes a integrar o planejamento urbano do Município. Parágrafo único - O Poder Executivo Municipal elaborará planos e programas que transcendam as gestões administrativas definindo, segundo critérios e ampla discussão com as comunidades faveladas, áreas prioritárias para os planos anuais de obras de urbanização e regularização fundiária.

²⁹ Ao longo do crescimento urbano de Fortaleza, houve a elaboração de vários planos diretores com o objetivo de orientar a política urbana municipal. Destes, apenas o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU 1992) legislou sobre alguns aspectos relativos à ocupação de assentamentos precários.

Dentre as ZEIS delimitadas em Fortaleza, há três tipos diferenciados. As ZEIS tipo 1, conhecidas por “ZEIS de Ocupação”, tendo sido delimitadas 45, se caracterizam por uma ocupação desordenada e irregular em amplos aspectos. As tipo 2, conhecidas por “ZEIS de Conjunto”, num total de 56, reúnem os conjuntos, os mutirões e loteamentos irregulares. E as ZEIS 3, ou “ZEIS de Vazio”, que perfazem um total de 34 e, por serem vazios, terrenos subutilizados ou não-utilizados, se caracterizam por servir de reserva de terras para as eventuais remoções e reassentamentos das populações que morem em ZEIS 1.

Destas, destacam-se as ZEIS 1, “compostas por assentamentos irregulares com ocupação desordenada, em áreas públicas ou particulares, constituídos por população de baixa renda, precários do ponto de vista urbanístico e habitacional, destinados à regularização fundiária, urbanística e ambiental”(PDPFOR 2009, art. 126) e as ZEIS 2, “loteamentos clandestinos ou irregulares e conjuntos habitacionais, públicos ou privados, que estejam parcialmente urbanizados, ocupados por população de baixa renda, destinados à regularização fundiária e urbanística”(PDPFOR 2009, art. 129).

Os objetivos dessas zonas são, conforme o PDPFor/2009, efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, promover a regularização urbanística e fundiária, eliminar os riscos decorrentes de ocupação em áreas inadequadas, ampliar a oferta de infraestrutura e equipamentos comunitários, garantindo a qualidade ambiental, e promover o desenvolvimento humano dos seus ocupantes.

O Plano Diretor também traz um conjunto de critérios para o reconhecimento de uma área como ZEIS tipo 1 ou tipo 2, ligados ao fato de ser uma ocupação predominantemente de baixa renda³⁰ (critério social-econômico); estar consolidada há, no mínimo, 5 (cinco) anos, contados até o início da vigência da lei específica que regulamentar a ZEIS (critério temporal), ter uso predominantemente residencial (critério

³⁰ PDPFor (2009), Art. 132, § 1º - **Considerar-se-ão como população de baixa renda as famílias com renda média não superior a 3 (três) salários mínimos.**

de uso urbano), ser passível de regularização fundiária e urbanística³¹(critério jurídico-fundiário).

De modo contrário, o Plano Diretor torna inválidas e ineficazes áreas³², dentro dos limites de ZEIS 1, de imóveis vazios, não utilizados pela população do assentamento irregular, com regularidade da propriedade comprovada, ou de imóveis ocupados por qualquer atividade, que não sejam utilizados pela população do assentamento irregular, desde que comprovada a regularidade da ocupação.

Há um questionamento sobre se a ZEIS Dionísio Torres seria mais apropriadamente classificada como ZEIS 2 (de “conjuntos habitacionais”), conforme a tipologia prescrita no PDPFor/2009. Entretanto, as ZEIS do tipo 1 e do tipo 2 são materialmente compatíveis, ou seja, há diferença meramente formal, não se vislumbrando prejuízo ao fato de ter sido qualificada legalmente como ZEIS 1.

Como instrumento para regularização fundiária, há previsão para que as ZEIS tipo 1 e tipo 2 tenham elaborados planos integrados de regularização fundiária, os PIRFs, um conjunto de ações integradas para o desenvolvimento global da área, elaborado em parceria entre o Município e os moradores, abrangendo uma visão ampla que diz respeito a aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de infraestrutura, jurídicos, ambientais e de mobilidade e acessibilidade urbana relacionáveis ao conteúdo mínimo³³

³¹ PDPFor (2009), Art. 266 - Não são passíveis de regularização fundiária e urbanística as áreas que estejam integralmente:

I - sob pontes e viadutos;

II - sobre oleodutos e troncos do sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos;

III - sob redes de alta tensão;

IV - em áreas que apresentam alto risco à segurança de seus ocupantes, de acordo com parecer técnico elaborado por órgão municipal competente;

V - em Zonas de Preservação Ambiental (ZPA);

VI - em áreas de risco, definidas como tais pela autoridade aeronáutica ou órgão da aviação civil competente, no entorno de aeródromos públicos e privados;

VII - nas áreas com potencial para serem classificadas com Zonas de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, cultural e Arqueológico - ZEPH definidas no art. 153, Seção VI - Capítulo V - Das Zonas Especiais, desta Lei.

Parágrafo Único - As ocupações situadas nas áreas indicadas neste artigo, impossibilitadas de regularização urbanística e fundiária, deverão ser reassentadas em local a ser definido e posteriormente aprovado pelo Conselho Municipal de Habitação Popular e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

³² Acrescido pela LC 108/12 Art. 126

³³ Art. 270 - Será elaborado plano integrado de regularização fundiária específico para cada uma das ZEIS 1 e 2, tendo como conteúdo mínimo:

I - diagnóstico da realidade local, com análises físico-ambiental, urbanística e fundiária, mapeamento de áreas de risco, identificação da oferta de equipamentos públicos e infraestrutura, caracterização socioeconômica da população e Mapeamento das demandas comunitárias;

II - normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;

previsto para esses planos, divididos em duas grandes fases: **diagnóstico** (levantamento de dados primários e secundários, de áreas de risco, mapeamento de equipamentos e demandas, entre outros) e o **planejamento** (os planos setoriais propriamente ditos e a minuta de normatização com parâmetros de uso e ocupação específicos do solo).

Vale ressaltar que ao definir esses parâmetros, na medida em que devem desestimular e proibir o remembramento de lotes, visa-se evitar causar efeito contrário à permanência da comunidade, por acabar privilegiando a terra como mercadoria de elevado preço no mercado formal, o que poderia promover a expulsão dos moradores pelo enobrecimento da área num processo conhecido por *gentrificação*³⁴.

O Plano Diretor, num sentido de estabelecer um escopo mínimo do PIRF, define conteúdos mínimos para os seus subplanos bem como para a minuta de normatização especial, em seus arts. 271 a 275. Também prevê as diretrizes para a realização do trabalho, dentre as quais se destacam a integração dos assentamentos informais à cidade formal; a inclusão social, com atenção especial aos grupos sociais vulneráveis; o planejamento e a gestão democráticos, com efetiva participação da população diretamente beneficiária.

Nesse aspecto, ressalte-se que os PIRFs devem contar com a participação na elaboração, implementação e monitoramento dos Conselhos Gestores, coletivos formados de modo paritário entre Poder Público e atuais moradores, instância deliberativa e consultiva que deve também aprovar os PIRFs.

Esses conselhos foram regulamentados pelo Decreto municipal nº14.211/2018, onde se estabelecem as atribuições, a composição, o modo de admissão, procedimentos para formação da comissão eleitoral, a eleição dos representantes dos moradores e organização da sociedade civil, os impedimentos, entre outros. Também foi regulamentado uma instância coletiva de atuação das ZEIS em Fortaleza, o Fórum

III - plano de urbanização;

IV - plano de regularização fundiária;

V - plano de geração de trabalho e renda;

VI - plano de participação comunitária e desenvolvimento social.

³⁴ O termo *gentrificação* é a versão aportuguesada de *gentrification* (de *gentry*, “pequena nobreza”), conceito criado pela socióloga britânica Ruth Glass (1912-1990) em *London: Aspects of Change* (1964) para designar o fenômeno de elevação do preço do solo de zonas antigas ou populares relacionados a novos usos e ocupações que promove a saída dos antigos moradores por não conseguirem acompanhar a elevação do custo de vida.

Permanente das ZEIS, pelo Decreto municipal nº 14.215/2018, a partir das representações de cada conselho gestor formado.

A maneira como o instrumento ZEIS se articula aos demais instrumentos disponíveis não está definida, embora deva estar presente no Plano de Regularização Fundiária³⁵³⁶ que compõe o PIRF, sendo utilizados especialmente: a concessão de uso especial para fins de moradia, a usucapião especial de imóvel urbano, a concessão de direito real de uso, a autorização de uso, a cessão de posse, o plano integrado de regularização fundiária, a assistência técnica e jurídica gratuita, o direito de superfície, o direito de preempção, conforme estabelecido no art. 128 do PDPFor/2009.

O PIRF da ZEIS se propõe como um planejamento específico e integrador de ações de várias temáticas em função de um desenvolvimento amplo do território. Daí a importância de ampliar e articular recursos das variadas secretarias e dos demais instrumentos urbanísticos articuláveis com a ZEIS, para captação financeira e subvenção das intervenções ora planejadas.

Conforme explicitado no tópico anterior, os parâmetros urbanísticos determinados pelas macrozonas urbanas não refletem a realidade dos assentamentos precários presentes nas ZEIS, inclusive a Vila Vicentina. Em razão disso, o PDP 2009 delimitou as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) como estratégia de regularização desses territórios.

Conforme o PDP 2009 cada ZEIS será objeto de uma legislação específica para sua regulamentação, uma normatização especial, cujo conteúdo levantará questões

³⁵ Art. 273 - O plano de regularização fundiária, compreendido como o conjunto de ações integradas, abrangendo aspectos jurídicos, urbanísticos e socioambientais, que visam a legalizar as ocupações existentes em desconformidade com a lei, visando à melhoria do ambiente urbano e o resgate da cidadania da população residente no assentamento, deve possuir, **no mínimo:** I - os procedimentos e **instrumentos jurídicos aplicáveis para a regularização fundiária;** (Grifos meus)

³⁶ Art. 256 - São instrumentos de regularização fundiária:

I - concessão de uso especial para fins de moradia;

II - usucapião especial de imóvel urbano;

III - concessão de direito real de uso;

IV - autorização de uso;

V - cessão de posse;

VI - zonas especiais de interesse social (ZEIS):

VII - assistência técnica e jurídica gratuita;

VIII - direito de superfície;

IX - direito de preempção.

Parágrafo Único - O direito de superfície não poderá ser utilizado para regularização fundiária de interesse social. (Grifos meus)

relativas à regulação da forma urbana no território de ZEIS. Entretanto, diferente da cidade formal, onde o planejamento veio antes da execução, na cidade informal a ocupação veio antes do planejamento.

Diante disso, a normatização de uma ZEIS, no caso a Dionísio Torres, deve considerar as particularidades do assentamento Vila Vicentina, permitindo que essa forma urbana se torne regularizável por meio da legislação urbanística municipal.

Portanto, a normatização específica refletirá as experiências e as vivências da comunidade presentes no território, que foram fundamentais para a elaboração da proposta de regulamentação do território, integrando as estratégias e as diretrizes deste Plano de Regularização Fundiária. Assim, a normatização deverá se articular com o planejamento da gestão municipal, servindo como documento orientador para as futuras intervenções nos espaços livres e construídos pelos moradores na comunidade, como uma espécie de “Lei de Uso, Ocupação e Edificação do Solo” especial, somente da ZEIS Dionísio Torres (Vila Vicentina).

Além disso, é importante lembrar da necessidade de a regularização fundiária vir associada com segurança jurídica para a manutenção dos moradores no território da Vila Vicentina, corrigindo dessa maneira as distorções causadas pela expansão urbana influenciada por interesses do mercado imobiliário.

3.3 POSSIBILIDADES E LIMITES DE APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS JURÍDICOS À ZEIS DIONÍSIO TORRES

Diante do cenário de situações descrito até o momento e da contemporaneidade legislativa, com vigência da Lei Federal nº 13.465/2017, que estabelece o procedimento de regularização fundiária urbana, especialmente de interesse social (Reurb-s), que, conforme o art. 13, estabelece como sendo aquele que envolve pessoas de baixa renda, preferiu-se destacar os possíveis instrumentos para regularização fundiária de natureza administrativa ou, quando não for a via mais adequada, seja em razão do tempo de espera, de procedimentos preparatórios, entre outros, a via judicial.

Vale lembrar que a prioridade sempre é a tentativa de regularizar situações fundiárias por via administrativa, o que, em tese, é mais célere e menos burocrático, não há disputa judicial, mais econômico para os agentes participantes, inclusive para o Estado, tratando-se aqui como uma verdadeira diretriz de política pública.

Aliás, embora a lei federal traga as delimitações, instrumentos e mesmo conceitos próprios como o fez em relação a núcleos urbanos informais, o Município em

seu Plano Diretor possui um capítulo que trata da política de regularização fundiária, que, foi complementado com outros instrumentos conforme Quadros 02 a 17 abaixo. Vale ressaltar que os instrumentos já priorizados pelo PDPFor são os que estão estabelecidos no Art. 128:

- Art. 128 - Serão aplicados nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS1), especialmente, os seguintes instrumentos:
- I - concessão de uso especial para fins de moradia;
 - II - usucapião especial de imóvel urbano;
 - III - concessão de direito real de uso;
 - IV - autorização de uso;
 - V - cessão de posse;
 - VI - plano integrado de regularização fundiária;
 - VII - assistência técnica e jurídica gratuita;
 - VIII - direito de superfície;
 - IX - direito de preempção.

Entretanto, o que se pretende aqui é sintetizar os principais instrumentos que tem potencial de ser aplicados, participando o estudo realizado, conforme segue, e iniciando a disposição dos mesmos pelo instrumento-base de todo o trabalho desenvolvido: o instrumento de zoneamento especial de interesse social (ZEIS) (Quadro 2).

Instrumento: ZEIS - Zona Especial de Interesse Social	
Conceito:	<p>Demarcação legal de áreas com características de informalidade urbanística, fundiária, econômica e ambiental para regularização fundiária plena, construção de habitações de interesse social e sobretudo sua permanência na área demarcada.</p> <p>É fundamental compor e estar em funcionamento um conselho gestor que construirá conjuntamente um plano específico para a área considerando as variadas dimensões de regularização, com especial atenção à autodefinição de medidas urbanísticas próprias capazes de proporcionar o máximo de unidades habitacionais regularizáveis.</p>
Natureza e princípios:	<p>Instrumento jurídico e político de efeitos urbanísticos. Mecanismo de inclusão e integração da cidade informal à cidade formal, de regularização fundiária plena e humanizada,</p>

	fundamentada na gestão territorial democrática e no diálogo mais próximo com o Poder Público.
Base legal:	Estatuto da Cidade (Lei Complementar Federal nº 10.257/2001); Plano Diretor Participativo de Fortaleza (Lei Complementar Municipal nº 062/2009)
Regulamentação:	Decreto Municipal nº 14.211/2018 e Decreto Municipal 14.215/2018
Quem pode aplicar:	Município
Objeto-alvo:	Terras públicas e/ou privadas ocupadas em maior parte por pessoas de baixa-renda
Prazo:	Indefinido
Procedimentos:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Demarcação da poligonal por lei específica ou no Plano Diretor; 2. Eleição e composição do Conselho Gestor; 3. Elaboração do PIRF; 4. Aprovação do PIRF; 5. Execução de ações do PIRF; 6. Controle das ações do PIRF; 7. Avaliação e revisão.
Observações:	É de fundamental importância a participação comunitária e o domínio das informações e dados territoriais, considerando o conhecimento territorial mais importante que os diversos conhecimentos formais (técnico, acadêmico, científico etc). Vale lembrar que é um instrumento que tem de considerar a dinâmica comunitária, devendo ter sua poligonal ajustada à realidade territorial.

Quadro 02: Zona Especial de Interesse Social

TRAJETÓRIA DE UTILIZAÇÃO DO INSTRUMENTO NO MUNICÍPIO:

Trata-se do instrumento já em uso, desde 2009 quando se delimitaram as ZEIS de Fortaleza, com delineamentos do PDPFor 2009 e de regulamentação específica sobre os conselhos gestores. Ao longo dos anos, destacam-se:

- Funcionamento do Comitê Técnico Intersetorial e Comunitário da Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS (Decreto Nº13.241 de 21 de outubro de 2013);
- Funcionamento da Comissão de Proposição e Acompanhamento da Regulamentação e Implantação das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS (Decreto Nº 13.827 de 14 de junho de 2016 e Decreto Nº 13.954 de 11 de janeiro de 2017);
- Inclusão da ZEIS Dionísio Torres como uma das ZEIS prioritárias para participar do processo inicial de regulamentação das ZEIS 1 no final de outubro de 2016;
- Eleição dos representantes dos moradores do Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres no dia 31 de agosto de 2018;
- Capacitação dos membros do Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres nos dias 18, 19 e 20 de outubro de 2018;
- Posse dos membros do Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres em 13 de novembro de 2018;
- Eleição interna para presidente e vice-presidente do Conselho no dia 27 de fevereiro de 2019;
- Confecção e aprovação do Regimento Interno do Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres em 27 de fevereiro de 2019;
- Início da elaboração do PIRF em 2020 (em vias de conclusão);
- Aprovação do Produto Diagnóstico do PIRF em 30.06.2020;
- Publicação do Decreto nº 14.878, de 16 de dezembro de 2020, que torna válido o conjunto de PIRFs produzidos pelas instituições de ensino superior;
- Transição da gestão municipal - primeiros meses de 2021;
- Reunião com representantes das 10 ZEIS Prioritárias e do Poder Público - dias 04 e 14.05.2021;
- Publicação do Decreto municipal nº 18778/2021, que opera a prorrogação, em razão da pandemia de COVID-19, dos mandatos extintos especialmente dos conselheiros eleitos até o dia 31.12.2021;

- Retomada dos trabalhos de planejamento do PIRF da ZEIS Dionísio Torres.

Instrumento: ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PELA ADMINISTRAÇÃO	
Conceito:	Alienação de bens públicos é a transferência de sua propriedade a terceiros, quando há interesse público na transferência e desde que observadas às normas legais pertinentes.
Natureza e princípios:	Ato do Poder Público transferindo a propriedade a terceiros. O interesse público nesse caso seria a concretização do direito fundamental à moradia e seus efeitos: estabilidade familiar e social, lazer, trabalho e bem-estar (fundamentos para a dignidade da pessoa humana)
Base legal:	Lei Federal nº 8.666/1993; Lei Orgânica de Fortaleza, Art. 33, VIII;
Regulamentação:	Não especificada
Quem pode aplicar:	Poder Público (Ex.: Município)
Objeto-alvo:	Bem público imóvel
Prazo:	Indefinível
Requisitos ou Procedimentos:	<ul style="list-style-type: none"> • Lei autorizando a alienação; • Desafetação do bem público; • Lei autorizando e prevendo a inexigibilidade; • A demarcação da área e dos imóveis objeto de regularização; • Avaliação prévia do imóvel; • Justificativa do Poder Público ao inexigir licitação; • Autorização legislativa (da Câmara de Vereadores) é necessária (caso de bem imóvel) e sanção do Prefeito(a).
Observações:	Pode ser combinado com a desapropriação de bem privado

	para posterior alienação (transferência). Lembrando que no caso da Vila, há parcela de lotes que está em área pública fruto de doação.
--	--

Quadro 03: Alienação de Imóvel pela Administração

Instrumento: ASSISTÊNCIA TÉCNICA E JURÍDICA GRATUITA	
Conceito:	Assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, jurídica e social gratuita às comunidades e aos grupos sociais menos favorecidos, viabilizando o direito à moradia digna, e a defesa de seus direitos, neste caso, em convênio com a Defensoria Pública.
Natureza e Princípios:	<ul style="list-style-type: none"> ● Direito ou garantia pública; ● assistência técnica (urbanístico-arquitetônica, jurídica e social); ● pública e gratuita, efetivada mediante o apoio financeiro do Poder Público ou por ele definido; ● para projetos-padrão de habitações de interesse social e construção; ● isenção de taxas de licenciamento municipal e de Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se); ● SERVE PARA: <ul style="list-style-type: none"> ○ otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação; ○ formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação perante o poder público municipal e outros órgãos públicos; ○ evitar a ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental;

	<ul style="list-style-type: none"> ○ propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental.
Base legal:	Alínea r, V do caput do art. 4º, do Estatuto das Cidades; Lei Federal 11.888/2008; Art. 263 do PDPFor 2009;
Regulamentação:	Arts. 173 e 174 da Lei Complementar Municipal nº 270 (Código da Cidade)
Quem pode aplicar:	Município
Público-alvo:	Famílias de baixa renda (Art. 132, §2º, PDPFor 2009; Art. 2º II da Instrução Normativa nº 05, de 23 de novembro de 2020: renda familiar de até 3 salários mínimos;), proprietários ou possuidores de terreno particular, para moradia própria (não de outro), podendo ser oferecida diretamente às famílias ou a cooperativas, associações de moradores ou outros grupos organizados que as representem.
Prazo:	Indeterminado
Condições/ Procedimentos:	<p>Condições:</p> <p>I – residências unifamiliares destinados para moradia própria, bem como para os imóveis destinados à atividade exercida pelo Microempreendedor Individual(MEI);</p> <p>II – área construída de até 80,00m² (oitenta metros quadrados);</p> <p>III – serem destinadas à população de baixa renda, conforme Cadastro Único do Governo Federal;</p> <p>IV – não ser proprietário de outro imóvel;</p> <p>V – não ter sido beneficiado por programas habitacionais do Poder Público.</p> <p>Os serviços de assistência técnica devem priorizar as iniciativas a serem implantadas sob regime de mutirão e em</p>

	zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social.
--	--

Quadro 04: Assistência Técnica e Jurídica Gratuita

Instrumento: CESSÃO DE POSSE	
Conceito:	Cessão da posse de bens desapropriados
Natureza e Princípios:	<ul style="list-style-type: none"> ● Cessão da posse de bens desapropriados para fins de parcelamento popular; ● A cessão converter-se em compromisso de compra e venda, com o registro da sentença no processo de desapropriação; ● Vale como título para registro da propriedade do lote adquirido quando acompanhado da prova de quitação.
Base legal:	Art. 261 do PDFor 2009
Quem pode aplicar:	Município
Público-alvo:	Comunidades e aos grupos sociais menos favorecidos
Prazo:	Indeterminado, mas desde a imissão (tornar-se dono) provisória na posse
Procedimentos:	Parcelamento popular.
Outros requisitos:	Registro da sentença no processo de desapropriação, a cessão converter-se-á em compromisso de compra e venda, valendo como título para registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhado da prova de quitação.
Observações:	

Quadro 05: Cessão de Posse

Instrumento: CDRU - CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO	
Conceito:	É uma concessão do proprietário para regular somente o uso

	da propriedade
Natureza e Princípios:	É uma concessão, um direito sobre um bem (direito real) que pode terminar (resolúvel), pode ser contratada individual ou coletivamente, remunerada ou gratuita, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social. Parece com o direito de superfície.
Base legal:	Art. 4a, V, "g" do Estatuto da Cidade;
Regulamentação:	Art. 1º do Decreto-lei 271, de 28.2.1967
Quem pode aplicar:	Proprietário público ou particular
Objeto-alvo:	Uso de terrenos públicos ou particulares
Prazo:	Tempo certo ou indeterminado
Requisitos/ Procedimentos:	<ul style="list-style-type: none"> • de imóveis até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) será gratuita para a população com renda familiar até 5 (cinco) salários mínimos e que não possuam outro imóvel urbano ou rural, conforme Art. 259, parágrafo único, PDPFor 2009; • Sempre precedida de autorização legislativa (Art. 259 PDPFor 2009) • quando não for possível ou necessário individualizar os lotes; • Poderá ser contratada por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo; • Será inscrita e cancelada em livro especial; • Deverá haver registro público do contrato de concessão estabelecido, segundo disposta na Medida Provisória 2.220, art. 15, que alterou a Lei n. 6.015/73, art. 167.
Observações:	Resolve-se a concessão antes de seu termo desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou termo, ou descumpra cláusula

	<p>resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza;</p> <p>A concessão real de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato <i>inter vivos</i> ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.</p> <p>O Município poderá outorgar ao ocupante a concessão de direito real de uso quando não cumpridos os requisitos para a concessão de uso especial para fins de moradia (art. 258 do PDPFor)</p>
--	--

Quadro 06: Concessão de Direito Real de Uso

Instrumento: CUEM - CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA	
Conceito:	<p>Concessão de uso do bem de propriedade de outrem com a finalidade específica de criação de moradia, visando regularizar o espaço ocupado por cada moradia, direito fundamental social, na forma do art. 6, CRFB, com redação dada pela Emenda Constitucional nº 26</p>
Natureza e princípios:	<ul style="list-style-type: none"> ● Direito real patrimonial para o caso definido legalmente, em que o Poder Público concede o uso de um bem seu; ● É reconhecida de forma gratuita aos seus ocupantes independentemente do estado civil (não é preciso casar e formar família), mas isso não impede que a Administração Pública fixe contribuição de melhoria (tipo de imposto) na hipótese de urbanização do local; ● Pode ser transmitido pela morte ou por ato entre vivos. O novo adquirente deve manter a destinação da moradia do bem; ● Para comprovação do tempo de ocupação, podem ser somados os períodos de posse se o antecessor (pai, mãe, avós etc) falecer, mas só se garante que a posse

	<p>seja contínua se o herdeiro já morar no local à época do falecimento do autor da herança (o antecessor);</p>
Base jurídica:	<ul style="list-style-type: none"> ● Art. 77 da Lei Federal nº 13.465/2017, que altera o art. 1º da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001; ● Art. 7º do DL 271/67 (federal), alterado pela Lei Federal 11.481/2007; ● Art. 257 do PDPFor (Município).
Quem pode aplicar:	Poder Público (Exemplo: Município)
Objeto-alvo:	Uso do bem de propriedade alheia pública
Prazo:	<p>A Medida Provisória nº 2.220 previa 30 de junho de 2001 como data-limite para a reunião dos requisitos legais.</p> <p>Entretanto, com a nova Lei Federal nº 13.465/2017, a data-referência passou a ser de 22 de dezembro de 2016, para assim se contar pelo menos 05 anos antes.</p>
Requisitos / Procedimentos:	<ul style="list-style-type: none"> ● Necessário para sua formação o registro público do título competente, seja obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial, com sua declaração mediante sentença; ● Sempre precedida de autorização legislativa; ● No caso do ocupante do imóvel não preencher os requisitos para a concessão de uso especial para fins de moradia, o Município poderá outorgar a concessão de direito real de uso; ● Existem duas configurações: para imóveis com até 250 metros (I) e para imóveis com mais de 250 metros(II). No caso (I): Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu imóvel: <ul style="list-style-type: none"> ○ até 250 m² de imóvel público; ○ por cinco anos; ○ ininterruptamente e sem oposição;

	<ul style="list-style-type: none">○ situado em área com características e finalidade urbanas;○ que o utilize para sua moradia ou de sua família;○ desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017);○ conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil, com renda familiar até 5 (cinco) salários mínimos (nos demais casos, poderá ser onerosa a critério do Conselho Municipal de Habitação);○ Não é conferido ao mesmo beneficiário mais de uma vez;○ O herdeiro legítimo continua na posse do antecessor, desde que resida no imóvel quando o antecessor falecer; <ul style="list-style-type: none">● No caso (II): Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu imóvel:<ul style="list-style-type: none">○ com mais de 250 m², cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor;○ possuidor de baixa renda;○ para sua moradia;○ ocupação por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição;○ será conferida de forma coletiva;○ desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural;○ pode somar com a posse do antecessor desde que seja posse sem interrupção (contínua);○ será atribuída igual fração ideal (não superior a 250 m²) de terreno a cada possuidor,
--	--

	<p>independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, (salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas).</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Administração Pública terá o prazo máximo de doze meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo. • Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia, seja por ter sido dada outra destinação seja pela aquisição de propriedade ou concessão de outro bem imóvel urbano ou rural, o Município recuperará o domínio pleno do lote por meio de declaração.
<p>Observações:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • A concessão de uso para fins de moradia também pode se dar com imóveis remanescentes de desapropriação que tenham sido transferidos para empresa pública ou sociedade de economia mista, na forma do art. 25, Lei nº 11.481/2007. • É dever do Município promover as obras de urbanização nas áreas onde foi outorgado título de concessão de uso especial para fins de moradia.

Quadro 07: Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

<p>Instrumento: CONDOMÍNIO DE LOTES E LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO</p>	
<p>Conceito:</p>	<p>É instrumento pelo qual se registra, no âmbito da REURB (Lei Federal 13.465/2017), o domínio compartilhado de lotes, podendo haver partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum, com fração ideal proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao seu potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de constituição (ver art. 58 da Lei 13.465/2017).</p> <p>É uma modalidade de condomínio edilício, que pode ser</p>

	<p>aplicada a núcleo urbano informal (art. 66 do Decreto 9310/2018).</p> <p>O lote pode ser tanto o imóvel autônomo como a unidade imobiliária integrante do condomínio (ver art. 78 da Lei Federal 13.465/2017).</p> <p>No condomínio de lotes, pode se constituir acesso controlado definido como aquele que possui controle de acesso regulamentado por ato do poder público municipal, vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes, devidamente cadastrados ou identificados (ver art. 78 da Lei Federal 13.465/2017).</p> <p>Podem ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do Poder Público, da população e da proteção da paisagem urbana (ver art. 78 da Lei Federal 13.465/2017), a exemplo das servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.</p> <p>A Reurb independe da regularização das edificações já existentes, feita de forma coletiva ou individual a ser definida pelo poder público municipal.</p>
Base legal e regulamentação:	<p>Art. 66 do Decreto 9310/2018</p> <p>Art. 78 da Lei 13.465/2017</p>
Quem pode aplicar:	<p>Os que podem requerer a REURB (Municípios, Entidades da Administração Pública Indireta, beneficiários individuais ou coletivos, proprietários de imóveis ou terrenos, Defensoria Pública, Ministério Público)</p>
Objeto-alvo:	<p>Conjunto de lotes que podem receber a aplicação do instrumento</p>
Prazo:	<p>Indeterminado</p>

Quadro 08: Condomínio de Lotes e Loteamento de Acesso Controlado

Instrumento: CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Conceito:	<p>Em caso de um mesmo imóvel com construções de casas ou cômodos.</p> <p>Detalhada na matrícula a parte do terreno ocupada pelas edificações, as de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas e para as demais unidades.</p> <p>O registro do condomínio será feito diretamente no cartório, já com o projeto de regularização aprovado, planta dos lotes e demais informações listadas no art. 71 da lei em comento.</p> <p>Na Reurb, o registro do condomínio poderá ser requerido após o registro do núcleo urbano informal.</p> <p>Em caso de Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, por requerimento do interessado, nos termos do art. 72.</p>
Base jurídica:	Art. 9º, do Decreto nº 9.310/2018 utilizado por analogia
Quem pode aplicar:	Os legitimados para a instauração da REURB
Objeto-alvo:	Conjunto de edificações de um mesmo imóvel
Prazo:	Indeterminado
Procedimentos:	Procedimentos da REURB, definidos pela Lei 13.465/2017

Quadro 09: Condomínio Urbano Simples

Instrumento: DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

<p>Conceito:</p>	<p>A demarcação urbanística é procedimento utilizado no âmbito da Reurb-S pelo qual o Poder Público demarca o núcleo urbano informal em imóvel público ou privado ocupado, definindo limites, área, localização, confrontantes, com a finalidade de identificar os seus ocupantes, a natureza e o tempo de suas respectivas posses.</p> <p>Busca obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação, na matrícula destes imóveis, da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município.</p> <p>O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em (art. 19, § 2º):</p> <p>I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;</p> <p>II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou</p> <p>III - domínio público.</p>
<p>Base jurídica:</p>	<p>Lei nº 13.465/2017, art. 11, IV</p>
<p>Quem pode aplicar:</p>	<p>Poder Público (Ex.: Município)</p>
<p>Objeto-alvo:</p>	<p>Núcleo urbano informal</p>
<p>Prazo:</p>	<p>Indeterminado</p>
<p>Procedimentos:</p>	<p>É obrigatório notificar os interessados, mas a ausência de manifestação deles (sendo devidamente notificados) é interpretada como concordância.</p> <p>O prazo para impugnar é de 30 dias a contar da notificação, sobre o todo demarcado ou sobre parte dele, podendo-se utilizar procedimento de composição extrajudicial de conflitos (ex.: mediação), ou arbitragem, informar existência de demanda</p>

	<p>judicial relacionada ou fazer levantamentos ambientais, administrativos e das posses.</p> <p>Em seguida, o auto será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas, informando o que está disposto no art. 22, § 1º, da Lei 13.465/2017, especialmente se há áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.</p> <p>Após a averbação, o poder público aprova o projeto de regularização fundiária (art. 51), legitimado em parâmetros urbanísticos mais flexíveis, e submete o parcelamento do solo a registro.</p>
--	--

Quadro 10: Demarcação Urbanística

Instrumento: DESAPROPRIAÇÃO	
Conceito:	a desapropriação em favor dos possuidores (Ver Código Civil) ou a desapropriação por interesse social (Ver Lei 4132/1962)
Base legal:	Art. 4º, V, “a”, do Estatuto da Cidade §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil); Art. 15, III, Lei 13.465/2017 (Lei de Regularização Fundiária) inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132/1962 (desapropriação por interesse social)
Regulamentação:	Por decreto, declara-se o interesse social e regulamenta-se em que moldes ocorrerá;
Quem pode aplicar:	O Município;
Objeto-alvo:	Imóvel público (bem público ou parte pública do bem);
Procedimentos:	Segue-se o rito do processo legislativo comum relacionado a elaboração de decretos municipais. Depois da decisão política, os procedimentos específicos estarão estipulados no decreto.

Instrumento: DIREITO DE PREEMPÇÃO	
Conceito:	<p>É o exercício da preferência de compra de bem imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares pelo Poder Público Municipal. Uma restrição ao poder de dispor do proprietário do bem.</p> <p>É exercitado quando o Poder Público necessita de áreas para regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, entre outros, conforme art. 26, I-VIII, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), devendo para o seu exercício enquadrar-se a uma dessas áreas definidas por lei.</p> <p>As áreas são delimitadas por lei, com prazo de vigência não superior a 5 anos, renovável a partir de 1 ano após o decurso do prazo inicial, independentemente do número de alienações relacionadas ao mesmo imóvel (art. 25, §§ 1º-2º).</p> <p>Na medida em que proprietários queiram vender seus imóveis, deverão oferecê-los ao Poder Público municipal, que terá trinta dias de prazo para manifestar seu interesse em comprá-lo. Em relação a todas as vezes e a todos os proprietários, o Município deve ser notificado, reabrindo a oportunidade para exercer sua manifestação de aquisição do bem. Dessa forma, não há falar em licitação por força do art. 25, Lei 8666/93. Além disso, o Município poderá desistir da aquisição do bem até o momento do pagamento, ressarcindo o proprietário, caso tal ato tenha lhe gerado algum prejuízo comprovado.</p>

	<p>Não incide, em regra, em alienação de domínio útil ou de superfície, em alienações gratuitas (doações e transmissão de herança), em desapropriação, em usucapião ou em alienações realizadas por pessoas jurídicas de direito público.</p> <p>Prevalece o interesse público sobre os interesses privados.</p> <p>A destinação do imóvel fora da finalidade legal caracteriza improbidade administrativa, na forma do art. 52, III, do Estatuto da Cidade.</p>
Base jurídica:	Arts. 25 a 27, e 52, do Estatuto da Cidade Art. 239 e ss. do Plano Diretor
Quem pode aplicar:	O Município é aplicador e o beneficiário.
Objeto-alvo:	Bem imóvel negociado entre particulares para ordenação urbanística.
Prazo:	Indeterminado
Procedimentos:	<p>O proprietário deve notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de 30 dias, manifeste, por escrito, seu interesse em comprá-lo, anexa a proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel com informações específicas.</p> <p>O Município publicará, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida para exercício do direito de preferência e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.</p> <p>Concretizada a venda a terceiro o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel, sendo nula de</p>

	<p><i>pleno direito</i> a alienação feita em condições diversas da proposta apresentada e abrindo ao Município a opção de comprar o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor da proposta, o que for menor.</p> <p>Vale dizer que, antes de aplicada qualquer penalidade ao proprietário, são asseguradas as garantias constitucionais, devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa.</p>
--	---

Quadro 12: Direito de Preempção

<p>Instrumento: DIREITO DE SUPERFÍCIE</p>	
<p>Conceito:</p>	<p>Em regra, a superfície pertence ao proprietário do solo. Mas, destacando-a do direito de propriedade sobre o solo, o direito sobre sua superfície pode ser atribuído a outrem. Então, é instrumento que destaca (separa) da propriedade o direito sobre sua superfície ou solo, atribuindo-o a outra pessoa, que não pretende aliená-lo, que não quer ou não tem possibilidade econômica de construir nele nem deseja utilizá-lo de outro modo.</p> <p>Consiste na possibilidade de utilização de terrenos urbanos de propriedade pública por particulares (como na concessão de direito real de uso), mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis, abrangendo o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno.</p> <p>O direito do superficiário não depende do direito do proprietário, existe antes dele, bem como continua mesmo que o direito de propriedade seja extinto.</p> <p>O direito de superfície se transmite a seus herdeiros pela morte do superficiário, revestindo o proprietário no pleno domínio do terreno, bem como do que for acrescentado (por acessão) e das benfeitorias realizadas, independentemente de indenização.</p>

	<p>O direito de superfície se extingue pelo termo (quando for determinado o prazo) ou pelo descumprimento de das obrigações contratuais, e deve ser averbada no cartório de registro de imóveis.</p> <p>Há a previsão da transferência de tributos e encargos ao superficiário, mas deve haver disposição na legislação tributária pertinente.</p> <p>A norma é administrativa, tutela o interesse público bem como o interesse coletivo, da comunidade. Por envolver interesse público, as normas não podem ser afastadas.</p> <p>Pode haver transferência da superfície entre vivos ou por causa da morte, havendo o direito de preferência ao proprietário, mas não admite a transmissão de parte da propriedade superficiária, consistente apenas de uma plantação ou de uma construção por exemplo, e não de toda a superfície, pois não há autorização legal para a divisão da superfície.</p>
Base jurídica:	Estatuto da Cidade - Arts. 21 a 24 Plano Diretor - Arts. 236 a 238
Quem pode aplicar:	O Município em relação a seus bens (públicos) aos ocupantes
Objeto-alvo:	Superfície do terreno
Prazo:	Tempo determinado ou indeterminado.

Quadro 13: Direito de Superfície

Instrumento: LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA	
Conceito:	<ul style="list-style-type: none"> • mecanismo de reconhecimento da aquisição originária

	<p>do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;</p> <ul style="list-style-type: none"> ● forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016. ● ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado ● Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.
Base legal:	Lei federal 13.465/2017, Art. 23
Quem pode aplicar:	Poder Público (Exemplo: Município), autorizado a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária
Objeto-alvo:	reconhecer a aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;
Condições/ Procedimentos:	<p>Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:</p> <p>I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;</p>

	<p>II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;</p> <p>III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.</p> <p>O poder público encaminhará para registro imediato da aquisição de propriedade:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a CRF, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário; • o projeto de regularização fundiária aprovado; • a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação (Poderá o Poder Público estender o domínio aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar); • e a identificação das áreas que ocupam. <p>Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.</p>
--	--

Quadro 14: Legitimação Fundiária

Instrumento: LEGITIMAÇÃO DE POSSE	
Conceito:	<p>A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o</p>

	<p>qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.</p> <p>Constitui forma originária de aquisição de direito real, após convertido o título de legitimação de posse em título de propriedade, de modo que o imóvel regularizado se torna livre e desembaraçado (de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário).</p> <p>A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.</p> <p>É convertido automaticamente em título de propriedade preenchidos os requisitos, ou a requerimento perante o cartório adequado (ver procedimentos).</p> <p>A legitimação de posse poderá ser transferida pela morte ou entre vivos.</p> <p>E poderá ser cancelada pelo poder público que emitir o título (o Município, por exemplo). Mas só quando constatado que as condições estipuladas na Lei Federal 13.465/2017, ou em legislação específica municipal, deixarem de ser satisfeitas. E, sendo irregular, não há indenização.</p>
Base legal:	Art. 25 a 27 da Lei 13.465/2017
Quem pode aplicar:	Poder Público (Exemplo: Município)
Objeto-alvo:	Imóveis de propriedade particular
Prazo:	<p>Indeterminado para emissão do título de legitimação de posse em si mesmo.</p> <p>Entretanto, após o registro do título de legitimação de posse no cartório competente, conta-se o prazo de 05 anos após o qual</p>

	esse título se converte automaticamente em título de propriedade, atendidos os requisitos do art. 183 da CF/88.
Procedimentos:	<ol style="list-style-type: none">1. Ato do poder público conferindo título de reconhecimento da posse (título de legitimação de posse);2. Registro do título de legitimação de posse em Cartório competente, quando fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;3. Conversão automática ou a requerimento do legitimado perante o cartório de registro de imóveis competente:<ol style="list-style-type: none">a. Ocorre a conversão automática, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral, do título de legitimação de posse registrado em título de propriedade sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo (para a aplicação de outros instrumentos, por exemplo) desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal;b. Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse ainda poderá ser convertido, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor. Nesse caso, essa conversão será, em vez de automática, a requerimento do interessado.4. Após convertida, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Instrumento: TOMBAMENTO	
Conceito:	<p>É o instrumento jurídico e político, ou procedimento administrativo, que objetiva inscrever determinado bem, revestido dos requisitos para integrar o patrimônio cultural brasileiro, em livro próprio para efeitos de preservação.</p> <p>Seu objetivo é evitar a degradação do bem, sendo competência material comum de todos os entes federativos (União, Estados, DF e municípios).</p> <p>Confere proteção a bem pertencente ao patrimônio cultural brasileiro, de natureza material e imaterial, tomado individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória, como por exemplo os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.</p> <p>O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural, por meio de tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.</p> <p>O tombamento poderá ser total ou parcial, isolado ou em conjunto. A natureza do bem e o motivo do tombamento determinarão o grau de intervenção e uso permitidos, de modo a não descaracterizá-lo.</p> <p>No tombamento dos bens imóveis será determinado, no seu entorno, a área de proteção que garanta sua visibilidade, ambiência e integração.</p> <p>O tombamento visa à conservação do bem pela limitação de</p>

seu uso, gozo e fruição.

Há restrições para alterar o bem tombado, limitando-se outros direitos sobre o imóvel, o que pode causar a incriminação do respectivo agente por dano a coisa de valor artístico, arqueológico ou histórico, conforme tipificado no Código Penal.

Aplica-se o regime de proteção sumária, havendo o tombamento provisório, como estabelecido pela legislação federal, de 1937, considerado provisório pelo início do processo administrativo (que se inicia pela notificação), ou definitivo, quando o processo é concluído pela inscrição do referido bem no competente Livro do Tombo (federal, estadual, distrital ou municipal).

O tombamento provisório, para todos os efeitos, equipara-se ao tombamento definitivo, salvo para inscrição no Livro de Tombo.

No caso de Fortaleza (Lei 9347/2008), qualquer alteração física, de mobiliário, de uso ou de iluminação de bem imóvel somente se dará após prévia autorização da Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR).

Os bens tombados serão mantidos em bom estado de conservação e por conta de seus proprietários, possuidores e eventuais ocupantes, os quais ficarão obrigados a comunicar à Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR), o extravio, furto, dano ou ameaça iminente de destruição dos mesmos bens, seja por ação ou omissão do infrator.

(Art. 22 da Lei Municipal 9347/2008) São deveres dos proprietários, possuidores e ocupantes dos bens tombados:

I - mantê-los, às suas expensas, em bom estado de

	<p>conservação;</p> <p>II - comunicar à Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR) o extravio, furto, dano ou ameaça à integridade do bem, no prazo de 72 (setenta e duas) horas da ciência do fato;</p> <p>III - permitir o acesso de servidores da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR) ao bem tombado para realização de inspeção;</p> <p>IV - facilitar a realização de obras de conservação ou restauração de iniciativa do Município ou por ele autorizada.</p> <p>(Art. 23 da Lei Municipal 9347/2008) O bem tombado não pode ser demolido, destruído ou mutilado, podendo unicamente, se necessário for, ser reparado ou restaurado, mediante prévia e expressa autorização da Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR).</p>
Base jurídica:	<p>Constituição Federal de 1988: art. 216, § 1º;</p> <p>Estatuto da Cidade: Art. 4ª, V, d;</p> <p>Decreto-Lei (Federal) nº25/1937;</p> <p>Plano Diretor: art. 46, V, VI, IX; Art. 158, VI; Art. 225; Art. 232, p. único, II;</p> <p>Lei Municipal nº 9.347, de 11 de março de 2008.</p>
Quem pode aplicar:	<p>Poder Público (Ex.: Município), a pedido de qualquer cidadão ou pelo próprio Município de Fortaleza</p>
Objeto-alvo:	<p>Um bem material ou imaterial de valor histórico, paisagístico, cultural</p>
Prazo:	<p>Indeterminado</p>
Procedimentos:	<p>(Lei Municipal 9347/2008)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. O pedido de tombamento - feito por qualquer cidadão ou pelo Município de Fortaleza; 2. Recebimento do pedido, abertura e autuação do

	<p>processo - cabendo à Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR);</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Análise e parecer, com elaboração da instrução técnica pela Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR); 4. Notificação do proprietário comunicando-lhe do tombamento provisório, para anuir ou apresentar impugnação ao tombamento no prazo de 30 (trinta) dias. 5. Instaura-se o tombamento provisório (proteção sumária); 6. Impugnação e ampla defesa a ser apresentada no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de recebimento da notificação; 7. Concluído o processo, opera-se o tombamento definitivo, inscrevendo-se o bem no Livro do Tombo; <p>(Art. 18 da Lei 9.347/2008) Quando do tombamento provisório ou definitivo, a Coordenação de Patrimônio Histórico- Cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR) comunicará o fato à secretaria responsável pelo controle urbano, para que lhe sejam remetidos para exame de aprovação os pedidos de alvarás de construção ou reforma ou quaisquer alterações solicitadas por interessados no bem tombado e seu entorno.</p>
--	--

Quadro 16: Tombamento

TRAJETÓRIA DE UTILIZAÇÃO DO INSTRUMENTO NO MUNICÍPIO:

- Em novembro de 2016, a Secultfor aceitou o tombamento provisório do conjunto da Vila, protegendo a integridade física da Vila diante das ameaças de demolição, havendo a mesma proteção que a modalidade definitiva;
- O processo para o tombamento definitivo encontra-se em desenvolvimento e finalização dos estudos técnicos na Secultfor;
- Em relação ao Diagnóstico do PIRF da ZEIS Dionísio Torres, foi questionado aos moradores se eles seriam favoráveis ao tombamento. A

maioria dos residentes concordam com a salvaguarda do conjunto edificado;

- Alguns relatos captados nas entrevistas para o Diagnóstico conectam a importância da salvaguarda com a implementação do PIRF, como o seguinte: *“Bem, eu acho assim: que essa vila, desde que eu me entendo por gente, que é um marco aqui no Dionísio Torres. Então, eu acho que um tombamento com a ZEIS, que ajuda muito também agora para o PIRF, eu creio que é um pontapé para ficar na história.”*

Instrumento: USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO

Conceito:

Instrumento pelo qual aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m², por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquire o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, e somente uma única vez, evitando assim a concentração de imóveis pelo mesmo proprietário por meio deste instrumento.

O Estatuto da Cidade, diferentemente do Código Civil (usucapião ordinária), não exige justo título, nem boa-fé do adquirente para aplicar a usucapião.

É necessária a destinação do imóvel como moradia, mas não se impõe o uso exclusivo. Assim, o fim comercial de parte do imóvel não descaracteriza a usucapião, desde que preponderantemente o bem seja usado como residência.

Cabe ao autor da ação demonstrar em juízo não possuir outros imóveis durante o período de exercício da posse.

O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

Para os efeitos desse dispositivo legal o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Para aproveitar o tempo de posse de seu antecessor, é necessário que o herdeiro já resida no local na época do óbito, não bastando a posse decorrente da herança. E se houver mais de mais de um herdeiro, e nem todos habitarem o imóvel, admite-se o aproveitamento da posse do antecessor para os demais herdeiros.

Na pendência da ação de usucapião especial urbano ficarão suspensas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas em razão do mesmo imóvel.

A sentença que reconhecer a prescrição aquisitiva de imóvel urbano vale como título para registro no cartório de registro de imóveis, e o rito processual é o sumário (arts. 13-14).

Usucapião especial urbano coletivo:

Atendendo aos critérios da forma individual, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor são suscetíveis de ser usucapidas coletivamente desde que possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Distintamente da forma individual, a lei permite a soma de posses entre pessoas vivas, desde que estas sejam contínuas.

Esse é o caso de favelas e invasões que surgem desordenadamente. Para viabilizar a ação de abertura de vias, se for o caso, é recomendável que os moradores doem ao Município as áreas correspondentes às vias de acesso, nos moldes do art. 22, Lei Federal nº 6766/79.

	<p>O juiz, ao reconhecer a usucapião, criará um condomínio entre os ocupantes da área.</p> <p>O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.</p> <p>As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando os demais, discordantes ou ausentes.</p>
<p>Base legal:</p>	<p>Art. 4º, V, j; 9º a 14, do Estatuto da Cidade. Art. 200, III, Lei Orgânica do Município de Fortaleza; Art. 128, II; 256, II, do PDPFor 2009;</p>
<p>Quem pode aplicar:</p>	<p>Podem propor a ação de usucapião especial urbano apenas pessoas físicas, de baixa renda (a ser analisado e definido pelo Juiz no caso concreto):</p> <p>I - o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;</p> <p>II - os possuidores, em estado de comosse;</p> <p>III - como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.</p> <p>A lei exige que o ocupante exerça sobre o bem as mesmas faculdades do proprietário. Ou seja, como se fosse o dono. Não cabe, por exemplo, ao locatário durante a vigência do contrato.</p> <p>O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuitas, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.</p>

	<p>Deve-se procurar auxílio de advogado ou da Defensoria Pública do Estado do Ceará.</p> <p>É obrigatória a intervenção do Ministério Público na ação de usucapião urbano.</p>
Objeto-alvo:	O limite legal de metragem abrange o terreno e a construção. A área urbana assim considerada é a definida em lei municipal.
Prazo:	05 anos, podendo ser contados a partir da vigência da Constituição Federal de 1988 (embora haja quem defenda começar a partir do Estatuto da Cidade, de 2001), verificando-se o tempo real de posse, que pode ser acrescido de posse anterior caso seja contínua, conforme previsto em lei.
Procedimentos:	<p>Há duas vias: judicialmente e extrajudicialmente (no cartório competente).</p> <p>Pela via judicial: ação de usucapião de imóvel;</p> <p>Observações:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. os confinantes serão citados pessoalmente (Art. 246, § 3º, Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015)); 2. serão publicados editais (Art. 259, Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015)); 3. Para evitar a publicação de decisões contraditórias, em razão da prevalência da usucapião sobre outras demandas que envolvam posse ou domínio do imóvel, recomenda-se a averbação da propositura da ação de usucapião junto ao Cartório de Imóveis competente. <p>A lei prevê o rito sumário para a ação de usucapião, com produção antecipada de provas, e não havendo a audiência de conciliação (pois o interesse público envolvido impede a transação).</p> <p>Pela via extrajudicial (no cartório competente - necessário</p>

advogado):

Base legal: Art. 1.071 do Código de Processo Civil, Lei nº 13.105/2015, que acrescenta o art. 216-A na Lei nº 6.015/1973, conhecida como “Lei de Registros Públicos”. Perante o cartório competente, o requerimento do interessado, representado por advogado, com os seguintes documentos:

- 1.1. ata notarial lavrada pelo tabelião (para comprovar o tempo de posse total, contando o do possuidor e de seus antecessores, se contínua);
- 1.2. planta e memorial descritivo (são assinados por profissional legalmente habilitado e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes);
- 1.3. certidões negativas judiciais (dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente);
- 1.4. justo título (ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel);
2. O pedido será autuado e analisado pelo Cartório;
3. O Cartório vai notificar...
 - 3.1. Quando? se não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;
 - 3.2. Como? O cartório vai notificar essa pessoa, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento (AR);
 - 3.3. Pra quê? Para manifestar seu consentimento

	<p>expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. O Cartório vai dar ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido; 5. O Cartório também vai fazer a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias; 6. Se houver qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas e realizadas diligências; 7. Se não houver diligências, e tudo estiver em ordem, o Cartório registrará a aquisição do imóvel. Agora, se a documentação não estiver em ordem, o Cartório vai rejeitar o pedido; 8. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o Cartório vai encaminhar os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente ajustar a petição inicial para adequá-la ao procedimento judicial comum.
--	--

Quadro 17: Usucapião Especial Urbano

4. ASPECTOS JURÍDICO-FUNDIÁRIOS

Neste capítulo iremos discorrer sobre os processos judiciais que envolvem a questão fundiária da Vila Vicentina. Essa problemática envolve uma série de inconformidades relacionadas à titularidade do terreno, cuja proprietária, representada pelo Conselho Central de Fortaleza da Sociedade de São Vicente de Paulo, apresentou comprovações sobre a titularidade do imóvel, tal como a razão social, com informações distintas nas certidões e o estatuto da referida organização.

Essa questão, aliada a ausência das averbações das construções no território da quadra da Vila Vicentina na certidão, geram pendências que impossibilitou a abertura da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis da área de influência territorial de

onde a ZEIS Dionísio Torres se insere. Nos parágrafos seguintes essa problemática irá ser detalhada.

4.1 PROCESSOS JURÍDICOS E DISCUSSÕES

O Processo Judicial de nº **0178950-30.2016.8.06.0001** é relacionado a uma **Ação de Reintegração de Posse com pedido de tutela de urgência** que está ativo durante a elaboração do PIRF.

Processo Judicial nº 0178950-30.2016.8.06.0001 - Ação de Reintegração de Posse com pedido de tutela de urgência - intenção: retomar o possível domínio direto. Contra possuidor desconhecido. Processo ativo.	
Autor: CONSELHO CENTRAL DE FORTALEZA DA SOCIEDADE DE SÃO VICENTE DE PAULO (CNPJ 41.457.417/0001-65) E CONSELHO METROPOLITANO DE FORTALEZA DA SOCIEDADE DE SÃO VICENTE DE PAULO(CNPJ 7.355.886/0001-35) (representados pelo Advs. Dr. Anderson Mario M. da Rocha e Aline Lopes do Amaral)	Atuam: Escritório Frei Tito (Dra. Mayara Justa, Dra. Julianne Melo dos Santos e Dra. Luanna Marley de Oliveira e Silva), Ministério Público, Defensoria Pública do Estado.
Jurisdição: 27ª VARA CÍVEL - Fortaleza - Fórum Clóvis Beviláqua (Juizes: Mirian Porto Mota Randal Pompeu)	
Abertura: 26.10.2016	Arquivamento: AINDA CORRENTE
Características: <ul style="list-style-type: none">• Virtual (consulta pelo Sistema ESAJ - TJCE)• 734 páginas (conteúdo e procedimentos)• deferida em 27.10.2016 liminar para determinar a expedição urgente de MANDADO DE REINTEGRAÇÃO DA PARTE AUTORA NA POSSE DOS IMÓVEIS: Casas 2213, 2223, 2225 e 2231, localizadas na Rua Nunes Valente; Casas 2026, 2094 e 2104, localizadas na Rua Dom Expedito Lopes; Casas 1999, 2027 e 2047, localizadas na Avenida Antonio Sales e, Casas 2174 e 2208, localizadas na Rua Tibúrcio Cavalcante, com ordem de arrombamento e uso de força policial em caso de necessidade;• em 28.10.2016, o juiz, por dever de cautela, e considerando o ato imprudente do autor em demolir residências na pendência de decisão judicial definitiva, suspendeu os efeitos da decisão liminar, obrigando os autores a se abster de demolir as residências da Vila Vicentina da Estância, até posterior	

deliberação do juízo, fixando multa de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por dia, caso o autor continuasse a demolir as residências mencionadas;

- Referência ao Processo nº0866023-59.2014.8.06.0001, **Ação de Retificação de Registro Imobiliário**;
- Processo Apenso (anexo): 0141445-68.2017.8.06.0001, **Ação de Retificação de Reintegração de Posse** pela DPE-CE (Defensor Público Dr. DANIEL LEÃO HITZSCHKY MADEIRA);
- **Base jurídica levantada:** discussão envolvendo direito de propriedade e direito à moradia, com destaque para a definição como ZEIS a partir de Lei Complementar (Plano Diretor Participativo de Fortaleza). Outros: Art. 127 do Plano Diretor (ZEIS); art. 1.245 do Código Civil (“transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”); Art. 1.211 CC (“Quando mais de uma pessoa se disser possuidora, manter-se-á provisoriamente a que tiver a coisa, se não estiver manifesto que a obteve de alguma das outras por modo vicioso”);
- Houve recurso (agravo de instrumento) para o Tribunal de Justiça solicitando reforma da decisão que suspendeu os efeitos da liminar, que foi conhecido mas não foi provido por fragilidade documental.

Quadro 18: processo

O Processo Judicial de nº 0866023-59.2014.8.06.0001 trata de uma Ação de Retificação de Registro Imobiliário, que foi arquivada definitivamente em 26 de junho de 2020, durante a elaboração do PIRF.

Processo Judicial nº 0866023-59.2014.8.06.0001 - Ação de Retificação de Registro Imobiliário - intenção: corrigir o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Procedimento de “Justiça Voluntária”: não há requerido na ação. Arquivado definitivamente.	
Autor: CONSELHO CENTRAL DE FORTALEZA DA SOCIEDADE DE SÃO VICENTE DE PAULO (representado pelo Adv. Dr. Wagner de Souza Lopes)	Atuam: Defensoria Pública do Estado do Ceará (Dr. Lino Fonteles); Ministério Público do Estado do Ceará (); Escritório Frei Tito ()
Jurisdição: 1ª Vara de Registros Públicos - Fortaleza - Fórum Clóvis Beviláqua (Juíza: Sônia Meire de Abreu Tranca Calixto)	
Abertura: 16.06.2014	Arquivamento: 26.06.2020
Características: <ul style="list-style-type: none">● Virtual (consulta pelo Sistema ESAJ - TJCE)● 880 páginas (conteúdo e procedimentos)● Base jurídica levantada: Arts. 212 e 213 da Lei 6015/1973 (Lei de Registros Públicos)	

- Arquivado em razão de estar pendente resultado de outra ação
- Documentos destacados (há outros documentos, de identificação, situação cadastral, despachos entre outros):
 - Certidão do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona sobre a Transcrição 21.574, 17.09.2013;
 - Memorial descritivo de 11.09.2013;
 - Recusa do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona (Talão nº 85.345), de 08.10.2013;

Quadro 18: processo 0866023-59.2014.8.06.0001

Trata-se de um pedido do CONSELHO CENTRAL DE FORTALEZA DA SOCIEDADE DE SÃO VICENTE DE PAULO (CNPJ nº41.457.417/0001-65), associação civil de direito privado, filantrópica e beneficente, fundada em 23 de Fevereiro de 1885 e denominada por CONSELHO CENTRAL VICENTINO DE FORTALEZA.

Conta a ação que, conforme Certidão da 1ª Zona:

1. Em 15 de junho de 1885, a entidade passou a denominar-se CONSELHO CENTRAL DE FORTALEZA DA SOCIEDADE DE SÃO VICENTE DE PAULO;
2. Em 28 de outubro de 1938, o CONSELHO CENTRAL DE FORTALEZA DA SOCIEDADE DE SÃO VICENTE DE PAULO adquiriu através de uma Escritura Pública de Doação pura e simples, o bem imóvel com Transcrição nº 21.574, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza (transmissões 3-L, às fls. 180);
3. Em 14 de abril de 1961 (Transcrição nº 21.574 do 1º RCI, no AV.03), foi nomeado como proprietário a “SOCIEDADE BENEFICENTE SÃO VICENTE DE PAULO”;
4. Em 02 de maio de 1961, foi alterado no registro o nome do proprietário para “CONSELHO CENTRAL METROPOLITANO DE FORTALEZA DA SOCIEDADE SÃO VICENTE DE PAULO”.

Foi feito pedido administrativo para abrir matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona (atual zona imobiliária competente), circunscrição na qual o imóvel se encontra localizado.

O Cartório da 4ª Zona declarou não poder consertar o nome do proprietário pois, na referida Transcrição (nº 21.574), não havia nenhum elemento (nº de CNPJ) que pudesse assegurar essa modificação e mesmo no Estatuto da requerente já havia

inclusive uma outra denominação (“Conselho Central Vicentino”), além de haver diferenças de área entre as averbações, inexistência de informações importantes (como área das construções feitas), inexistência de dados ou existência de equívocos na planta de situação e no memorial descritivo etc, recusando-se a fazer administrativamente a pedido e orientando a busca pela via judicial (em função da necessária produção de provas).

Iniciado o processo judicial, foi evidenciado que o interesse do Conselho Central, por seu advogado, seria, após retificado judicialmente o registro para o nome correto do proprietário, abrir uma nova matrícula do terreno na 4ª Zona, registrar a área do terreno doada à Prefeitura Municipal (alargamento de vias; total: 1596,14 m²), registrar a área remanescente (5.827, 85 m²), não havendo necessidade de abrir matrículas das casas construídas.

Mas não foi o que a Juíza responsável pelo processo entendeu, com base no art. 176, I, da Lei 6.015/73, que exige que cada imóvel tenha matrícula própria, aberta por ocasião do primeiro registro. O Conselho Central por seu advogado alegou inicialmente haveria tão logo fosse aberta a matrícula do terreno seria registrada a destinação condominial por uma convenção do condomínio de casas de um único proprietário (o do terreno). Em momento posterior, persiste na desnecessidade de abertura das matrículas das casas afirmando que estas estariam em vias de ser demolidas e que se aguardava para tal apenas autorização da Prefeitura.

Tal autorização ocorreu por meio da Secretaria Regional II, mas não foi considerada válida pelo Juízo pois não teria força para substituir a certidão de demolição, como anteriormente solicitado. O Conselho Central, por seu advogado, disse se tratar de entidade beneficente e necessitar de maior prazo a fim de conseguir reunir recursos para solicitar a certidão, o que foi concedido.

Em 17 março de 2016, o Conselho Central, por meio de representantes e advogado, vai à Defensoria Pública do Estado e declara que havia o pagamento de um aluguel, em torno de R\$100,00 (cem reais); que, à medida que os idosos de baixa renda foram falecendo, o perfil de ocupantes mudou para “jovens de bom padrão financeiro”, inclusive com empresários, advogados e professores; que o Conselho se encontrava em dificuldades financeiras e que, em função de a maioria dos moradores da Vila vicentina não mais pagarem aluguel e para atender às demais Vilas beneficiárias, decidiu vender o terreno da Vila Vicentina para arrecadar recursos. Informa que notificou tal fato à

Associação de Moradores da Vila Vicentina; que a maior parte dos moradores, que possui contrato, todos estavam inadimplentes nos últimos 03(três) meses; que haveria uma indenização de R\$2 milhões para os moradores e que as reformas feitas nas casas não haviam sido autorizadas pelo Conselho.

Em outros momentos se vai pedindo mais prazo e tendo sucesso, até que se traz ao processo a questão da desocupação e da conseqüente negociação com os inquilinos, representados pela Defensoria Pública do Estado do Ceará. Para a desocupação total e a emissão da certidão de demolição, em maio de 2016 foi pedido um prazo de 01 (um) ano ao Juízo.

Concedido o prazo de 30 dias, em junho do mesmo ano o referido processo foi objeto de inspeção interna da Corregedoria Geral de Justiça do Ceará, encontrando-se em tramitação regular. O Conselho novamente solicita prazo, tendo em vista a desocupação total em diálogo com a Defensoria Pública, concedendo-se o prazo de 180 dias.

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.

Existe também um processo administrativo movido pelo Ministério Público Estadual do Estado do Ceará para verificar a regularidade da gestão dos Conselhos Central e Metropolitano da Sociedade de São Vicente de Paula de acordo com suas finalidades estatutárias.

Processo Administrativo nº 09.2019.00001292-6 ou nº 2017/433836

Autor: MPCE - Núcleo de Tutela de Fundações e Entidades de Interesse

Atuam: CONSELHO CENTRAL DE FORTALEZA DA SOCIEDADE DE SÃO

Social	VICENTE DE PAULO
Onde corre: Ministério Público do Estado do Ceará	
Abertura: 17.05.2017	Estado: ativo
<p>Características:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trata-se de procedimento administrativo para verificar a regularidade da gestão dos Conselhos Central e Metropolitano da Sociedade de São Vicente de Paulo, na retirada negociada de moradores, o que não estaria em suas finalidades estatutárias; • Há referência ao Proc. Judicial 0178950-30.2016.8.06.0001 (Ação de Reintegração de Posse); • Há Relatório de Visita Psicossocial nº 102/2017; • Há B.O. alegando recebimento de proposta de R\$100.000,00 para apoiar nome para candidatura à presidência do Conselho Metropolitano - 25/10/2011; • Há abaixo-assinado com lista de nomes de supostos interessados em realizar negociação das casas, em torno de 15 pessoas, ao futuro valor de R\$300.000 - 12/12/2016; • Feitas audiências públicas no MPCE em 31/01/2018 com a Diretoria do Conselho Metropolitano; • Segundo o termo de audiência do MPCE, destaca-se a fala de que, após se saber do contrato de venda elaborado entre Conselho Central e empreendedores, foi criada Associação dos Moradores da Vila para resistir à venda. A partir da informação da venda, deixou-se de proceder ao pagamento de aluguel por parte de moradores, o que teria prejudicado a Associação; • Estatuto do Conselho Central - Art. 13 “É nula de pleno direito venda de imóvel sem prévia autorização do Conselho Metropolitano”; • Segundo outro termo de audiência do MPCE, há afirmação de que se tentou rescindir o contrato mas que havia previsão de multa elevada, de que os moradores mais carentes aceitaram acordos com indenização de R\$130.000/ ou imóvel, e que não tinha conhecimento da anuência dos membros da diretoria do conselho metropolitano à época; • Há contrato particular de promessa de compra e venda da Vila (Pág. 204), de 28/02/2014, no valor de R\$11.960.000,00 (entre dinheiro e unidades imobiliárias) entre o Conselho Central e Rocha Amaral Empreendimentos 	

Imobiliários. O Conselho Metropolitano é interveniente anuente;

- Há contrato de promessa de permuta entre o Conselho Metropolitano (identificado como proprietário) e a BSPAR, que cuidaria da rescisão dos contratos com os moradores, e desocupação, e da regularização do imóvel junto ao cartório. Nesse contrato, há registro do m2 no valor de R\$2.300, e o objeto é a permuta do terreno com 26 unidades imobiliárias - 05/11/2010;
- Solicitada a análise técnica ao Núcleo de Apoio Técnico do MP (pág. 241), que resultou em visita ao Conselho Metropolitano e análise de documentos fiscais, sendo apontada a existência de 14 imóveis, ocupados por moradores sem o pagamento de aluguel, dentre eles a Vila Vicentina. Há acusação contra ex-presidência com venda de imóveis sem consentimento da Diretoria e cobrança direta de aluguéis. Aponta que não há indicação contábil do patrimônio do Conselho;
- Há prorrogação de 1 ano do procedimento administrativo para até 05/11/2021.


Quadro XX: processo

4.2 SITUAÇÃO NO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

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 (Figura 04).


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).

CNPJ

		
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 07.355.886/0001-35 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 07/04/1970
NOME EMPRESARIAL CONSELHO METR DE FORTALEZA DA SOC S VICENTE DE PAULO		

CERTIDÃO - TRANSCRIÇÃO Nº 21.574 DE 13 DE DEZEMBRO DE 1938

mulher Geórgia Mota Torres, e do outro lado a Sociedade Beneficente São Vicente de Paulo, declaram que na aludida escritura, por equívoco a entidade da donatária, foi nomeada como Sociedade Beneficente São Vicente de Paulo e a razão para que os outorgantes vem retificar para conselho Central metropolitano de Fortaleza da Sociedade São Vicente de Paulo no Ceará, sucessora do aludido Conselho Central Vicentino de Fortaleza, representado por seu presidente Joaquim Caminha de Sá Leitão, o qual aceita a presente retificação, do que faço a presente retificação. Fortaleza, 02 de maio de 1961. CERTIFICA ainda que não há mais espaço na coluna destinada às averbações, devendo por essa razão serem os atos enumerados no artigo 169 da Lei 6015/73, efetuados na Zona Imobiliária atualmente competente. CERTIFICA finalmente que no livro próprio constatou inexistir anotações de quaisquer ônus ou ações reais até a presente data. O referido é verdade. Dou fé. Em 17 de 09 de 2013 Eu, Euláudio de Sousa, dei busca nos livros, digitei e conferi; Eu, Wilson, dei busca no indicador pessoal; Eu, Marina, dei busca nos ofícios.



Talão: <u>0110198</u> Talão Comp: _____ Emolumentos/Fcmoju/Fero/ISS: R\$: <u>28,34</u>	1º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza - CE Substituto(s) <u>Wilson</u> () Aline de Castro e Silva () Ironides Bonfim Fernandes () Ivina Gê Trigueiro () João Evangelista Araújo Neto (x) Mary Anne Lima Linhares () Soraia Melo Torres
---	---

Figura 04: Divergências entre os proprietários apresentados nos documentos (CNPJ e Certidão). Fonte: 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. A primeira delas, datada de 1º de dezembro de 1944, mostra a abertura de novas vias tangentes ao perímetro do terreno, apresentando a seguinte configuração: ao norte com uma via sem denominação, por onde mede 100,00m; ao leste com a Rua Cel. Tibúrcio Cavalcante, por onde mede 70,80m; ao sul, com a Rua Estância, por onde mede 100,00m; e a oeste, com a Rua Lídia Valente (atualmente Nunes Valente), por onde mede 77,80m.

Na segunda averbação, datada de treze de agosto de 1960, consta a edificação de 34 casas, todas de alvenaria de tijolos e telhas cerâmicas. As casas foram construídas nas ruas João Brígido (atualmente Dom Expedito Lopes) (nºs 1828, 1832,

1836, 1840, 1846, 1850, 1854, 1864, 1870 e 1876), Antônio Sales (nºs 1769, 1771, 1784, 1789, 1703, 1805, 1817, 1819, 1835 e 1837), Tibúrcio Cavalcante (nºs 2216, 2232, 2256, 2252, 2266 e 2268) e Lídia Valente (nºs 2217, 2237, 2255, 2257, 2259, 2261, 2265 e 2267).

A última averbação desta Certidão, datada de 02 de maio de 1961, retifica o nome da sociedade donatária para Conselho Central Metropolitano de Fortaleza da Sociedade São Vicente de Paulo no Ceará, não permitindo mais espaços para eventuais averbações nesta Certidão, devendo as próximas serem efetuadas pela Zona Imobiliária competente. Acontece que essa averbação foi feita em nome de uma pessoa jurídica inexistente, Conselho **Central Metropolitano** de Fortaleza da Sociedade São Vicente de Paulo no Ceará, pois de fato há duas pessoas jurídicas diferentes, o Conselho Central (CNPJ 41.457.417/0001-65) e o Conselho Metropolitano (CNPJ 07.355.886/0001-35).

Dessa forma, ocorreu aparentemente um novo equívoco, que inclusive foi discutido em ação de retificação de registro civil própria movida pelo Conselho Central (Proc. Judicial nº 0866023-59.2014.8.06.0001) (PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ, 2014) com a finalidade de tentar demonstrar seu direito de propriedade, justamente porque administrativamente mostrou-se impossível reconhecer propriedade de um imóvel a pessoa jurídica sem CNPJ, sem existência formal. Atualmente, esse processo se encontra extinto sem resolução de mérito, com decisão de 04.03.2020.

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.

Uma outra questão a destacar é o espaço ocupado pela ZEIS Dionísio Torres, que apresenta uma área de 7.423,99 m² 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 m². Além disso, inserida a esse montante desapropriado pela Prefeitura há também a inclusão de 1.173,00m² de área, totalizando uma doação de 1.596,14m² para Prefeitura Municipal de Fortaleza, restando como remanescente uma área de apenas 5.827,85m², conforme memorial descritivo e levantamento topográfico realizado pela Consultoria (Figura 05).

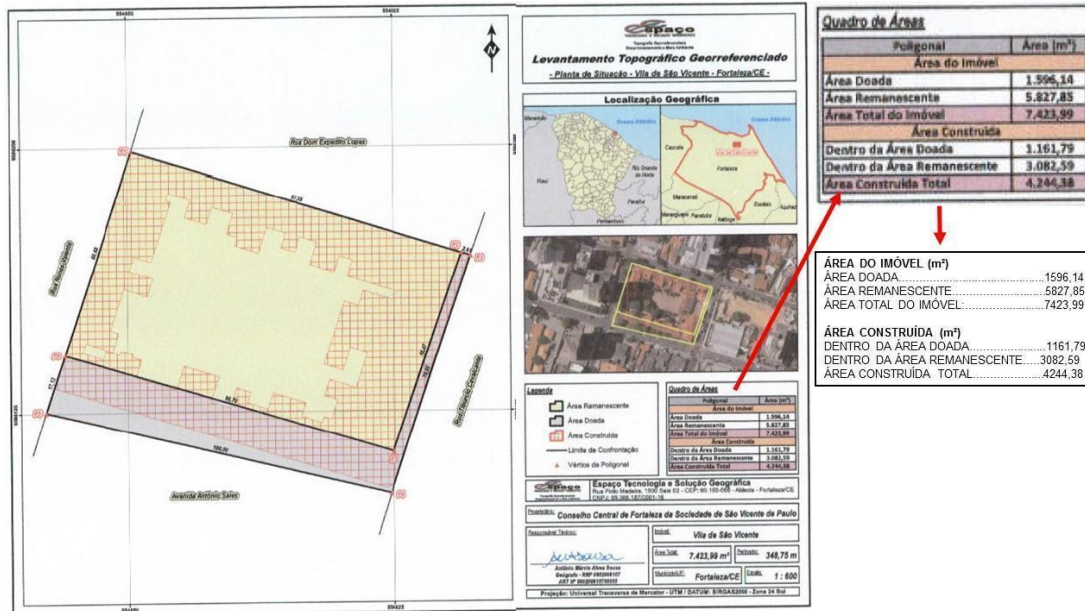


Figura 05: Memorial descritivo e levantamento topográfico Vila Vicentina. Fonte: Espaço Tecnologia e Solução Geográfica.

Ainda conforme dados deste levantamento, **há áreas públicas e privadas no território da ZEIS Dionísio Torres**, correspondendo respectivamente a 1.596,14m² (21,50%) e a 5.827,85m² (78,50%), totalizando uma área de 7.423,99m².

Segundo a base cartográfica da Sefin há no território da Vila Vicentina 45 lotes (Figura 06). Esses lotes foram sobrepostos à Ortofoto de 2010 (aeroimagem), na qual percebemos diversas alterações no parcelamento original da Vila Vicentina, decorrentes das reformas descritas na Tabela 01, e do processo de demolição que a Vila atravessou em meados de 2016. Essas reformas e construções de novas edificações trouxeram alterações na área dos lotes da Vila Vicentina, fato que demandou a realização de levantamentos *in loco* pela Equipe DIART/IPLANFOR para atualização da base cartográfica (Figura 07) fornecida pela Sefin.

Essa atualização da base cartográfica da Sefin, realizada com base na referida Ortofoto e dos levantamentos realizados pela Equipe DIART/IPLANFOR gerou o seguinte quadro-resumo (Tabela 01):

ZEIS Dionísio Torres		
Alterações	Quantidades (unid.)	Porcentagens (%)
Lotes alterados (reformas/construções)	20	66,7
Edificações acrescentadas	02	6,7
Lotes alterados com demolição	01	3,3
Lotes com demolição	02	6,7
Lotes destelhados	05	16,6
Total	30	100

Tabela 01: Quantitativo das alterações baseada na comparação entre a base cartográfica da SEFIN e a Ortofoto 2010. Fonte: IPLANFOR, 2020.

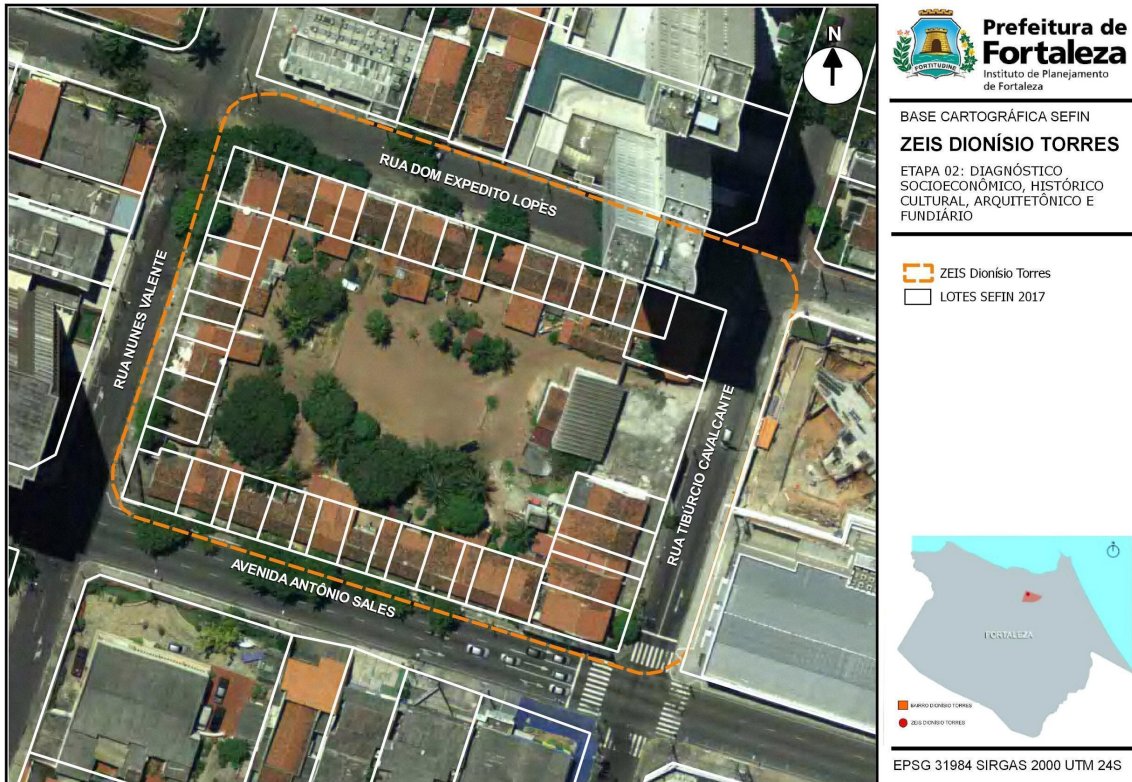


Figura 06: Lotes Vila Vicentina - Base cartográfica SEFIN. Fonte: IPLANFOR, 2020.

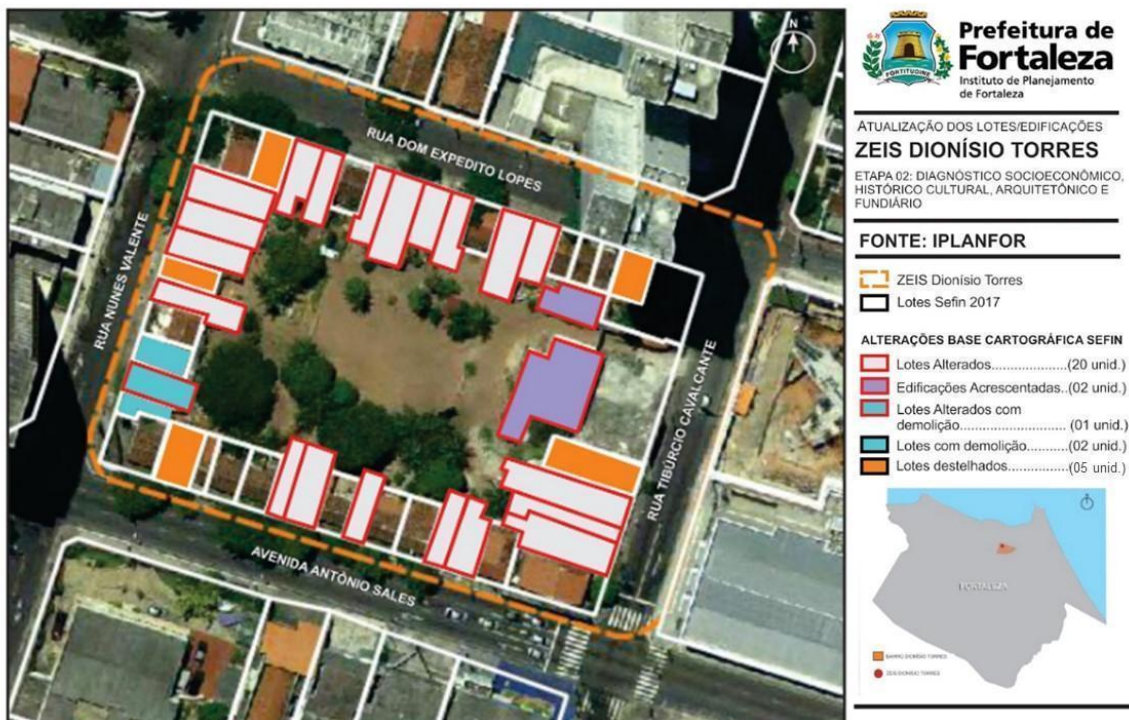


Figura 07: Atualização Lotes Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

A Tabela 01 e as Imagens referidas detalham respectivamente as quantidades e as localizações destas alterações ocorridas no parcelamento da Vila Vicentina, totalizando 30 alterações no universo de 45 lotes que constituem a ZEIS Dionísio Torres.

Dentre essas alterações, a mais representativa (66,7% e 20 ocorrências) foram as alterações na áreas dos lotes, fato ocorrido no momento da construção de outros ambientes, como o acréscimo de quartos, a ampliação de cozinhas/área de serviços e a edificação de banheiros ao programa original das residências.

Em seguida, temos os imóveis destelhados, que representam 16,6% deste universo e correspondem a 05 (cinco) ocorrências no território. Conforme Figura 07, estes imóveis com tais características estão presentes em todas as fachadas da Vila Vicentina, espacializados da seguinte forma: 01 (um) na Rua Nunes Valente, 02 (dois) na Rua Dom Expedito Lopes, 01 (um) na Rua Tibúrcio Cavalcante e 01 (um) na Avenida Antônio Sales.

A outra alteração ocorreu em razão do processo de demolição pelo qual a Vila Vicentina atravessou em meados de outubro de 2016. Desse episódio, foram identificados os lotes (edificações) demolidos com e sem alteração de áreas, correspondendo respectivamente a 3,3% (01 ocorrência) e a 6,7% (02 ocorrências), representando 10% dos casos. Esses lotes (edificações) estão espacializados por um conjunto de 03 (três) residências localizadas na Rua Nunes Valente.

Por último, representando 6,7% (02 ocorrências) tem-se a construção de outras edificações que se incorporaram ao programa original da Vila Vicentina, representadas pela capela e uma edificação com frente voltada para a área interna da ZEIS, em disposição contrária das demais construções do Conjunto.

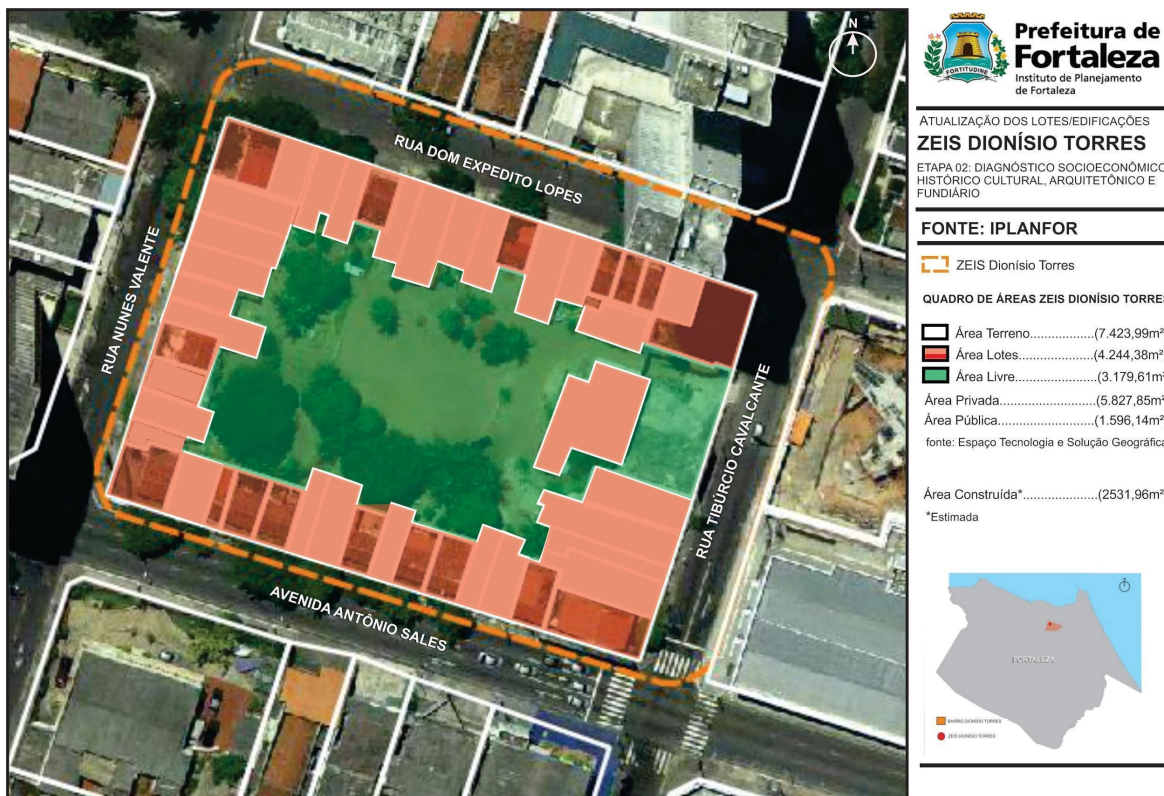


Figura 08: Áreas gerais Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

A Figura 08 mostra o quadro de áreas da Vila Vicentina, destacando a área do terreno, dos lotes, as livres, as áreas públicas e privadas, além da estimativa da área construída real. Essa imagem consistiu numa mescla de informações entre o levantamento realizado pela empresa Espaço Tecnologia e Solução Geográfica, com a base cartográfica da Sefin e o levantamento realizado pela Equipe DIART/IPLANFOR, tendo como suporte a Ortofoto 2010, na qual foi elaborada a vetorização, utilizando o programa QGIS, das edificações para construção de um cenário mais realista sobre a ocupação da ZEIS Dionísio Torres.

Nessa ocasião, a Equipe DIART/IPLANFOR tratou de organizar nessa imagem as informações contidas sobre a área construída mostrada pela empresa que, ao ser confrontada com a Ortofoto 2010, revelou ser equivalente a área dos lotes. Dessa forma, alguns espaços, como os recuos frontais das edificações voltadas para a Avenida Antônio Sales e Rua Tibúrcio Cavalcante, foram incorporados à área construída pelo levantamento da empresa, gerando uma diferença considerável entre a área apresentada pela Equipe DIART/IPLANFOR (2.531,96m²) e a da referida consultoria (4.244,38m²). Além disso, houve a perda de área construída em razão dos imóveis demolidos situados na Rua Nunes Valente.

Após isso, buscando alcançar a área mais aproximada do complexo Vila Vicentina, destacando as áreas construídas e livres, uma nova vetorização foi realizada, utilizando nessa ocasião uma base cartográfica de extensão dwg (Autocad), fornecida pela SEFIN, na qual os levantamentos in loco realizados pela Equipe DIART/IPLANFOR foram sobrepostos gerando os valores descritos na Figura 09. Dessa forma, a área existente apresentada nesta base (Autocad - dwg - 2.486,92m²) se aproxima do valor indicado pela outra base (QGIS - shape - 2.531,96m²).

Em razão disso, para fundamentação da etapa de regularização fundiária, utilizaremos as bases cartográficas (shape e dwg) fornecidas pela Sefin e atualizadas pela Equipe DIART/IPLANFOR por representarem as áreas dos espaços livres e construídos da ZEIS Dionísio Torres de forma mais realista.

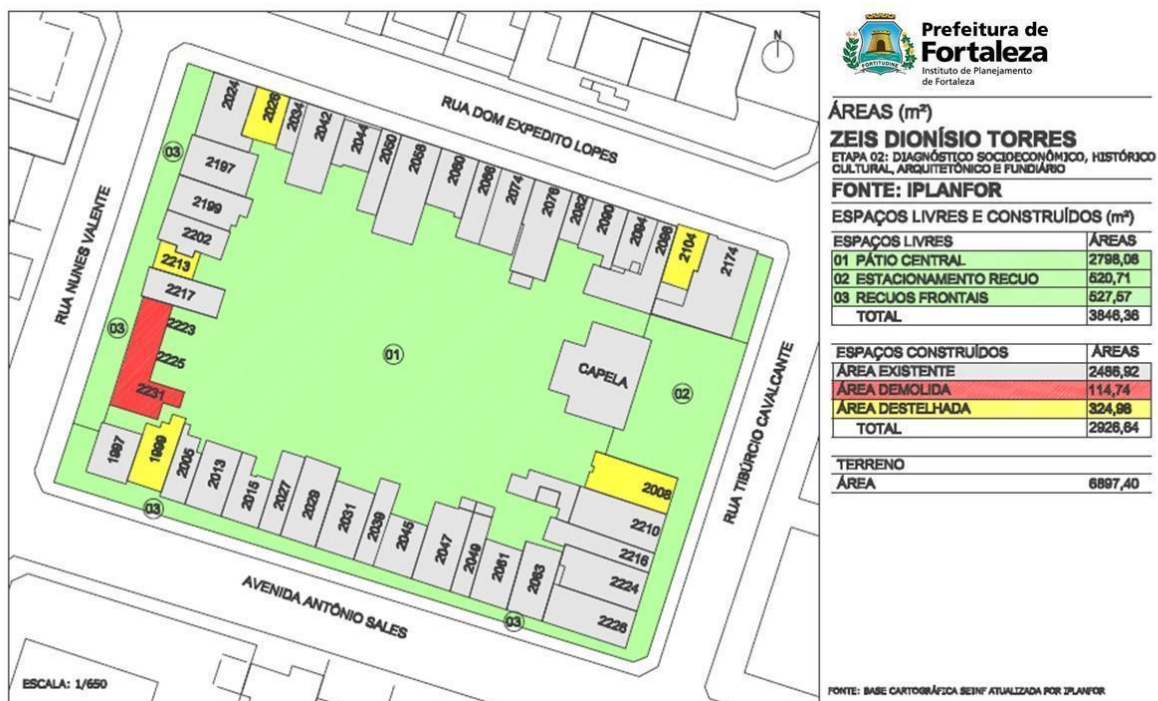


Figura 09: Áreas gerais Vila Vicentina base em *Autocad*. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Entretanto, existem alguns imóveis com testadas muito estreitas, fato que pode ser explicado pela edificação em áreas destinadas ao acesso da Vila, ou seja, ocupação de áreas livres, ou pela junção ou desmembramento das casas, gerando nesse caso alterações internas das residências que influenciaram nas larguras das testadas.

5. ESTRATÉGIAS PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA ZEIS DIONÍSIO TORRES

De acordo com a Lei nº 6766/79, o lote mínimo para edificação deve apresentar área superior a 125,00m². Esse tamanho de lote foi adotado pela maioria das cidades brasileiras, pois essa metragem permite a acomodação da residência juntamente com as instalações hidrossanitárias, no caso o sistema conhecido como fossa sumidouro.

Como já mencionado no Projeto Arquitetônico Básico Preliminar (Etapa 03), a questão sanitária incentivou a conformação desse lote mínimo que balizou a construção da cidade formal, originando um parcelamento do solo excludente que desconsidera as desigualdades de acesso à terra urbana enfrentada por nossas cidades, inclusive Fortaleza.

Em razão disso, essa forma de parcelar as cidades contribuiu para acirrar os conflitos fundiários entre a cidade formal e a ilegal. Esta última consiste em territórios que necessitam de regulamentações específicas para a sua regularização, uma vez que o parcelamento do solo proposto pela Legislação Federal instituiu parâmetros urbanísticos não condizentes com a realidade dos assentamentos precários presentes nas cidades brasileiras.

Diante dessa problemática, há o caso particular da ZEIS Dionísio Torres. Trata-se de um território resultante de um parcelamento urbano, portanto inserido na cidade formal ou legal, no qual apenas a quadra foi parcelada. Na certidão do 1º Ofício de Registro de Imóveis consta a averbação de 34 casas construídas de tijolos, cobertas com telha colonial e compostas por aberturas (janelas e portas) na frente. Esses elementos não são suficientes para determinar a forma das edificações e dos lotes da quadra da ZEIS Dionísio Torres. Dessa forma, sob a perspectiva da cidade legal, há na ZEIS Dionísio Torres apenas as vias e a quadra como elementos da forma urbana. Os lotes e as edificações, também caracterizados como elementos da forma urbana, serão objeto de regularização fundiária.

Essa característica de um parcelamento informal dentro de uma quadra de um loteamento aprovado, no caso o Estância Castelo, orientou todo o processo de construção de uma nova planta de parcelamento da quadra da ZEIS Dionísio Torres, cujos princípios norteadores buscaram uma melhor integração com o entorno e a preservação da morfologia geral dos espaços livres e construídos da Vila Vicentina.

5.1 PARCELAMENTO PROPOSTO

Conforme Etapa 03, o novo parcelamento buscou padronizar a profundidade de todos os lotes de forma que o pátio central ficasse com um perímetro uniforme, mantendo a largura de todas as testadas do conjunto, preservando a configuração atual das fachadas da ZEIS Dionísio Torres. Após a definição dessa profundidade máxima dos lotes, cuja referência foi a edificação mais avançada no sentido do pátio central, houve o alinhamento de todos os lotes das fachadas posteriores da Vila Vicentina (Figura 10).



Figura 10: Novo parcelamento ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Dessa forma, importante fazer um novo parcelamento no qual serão definidas as áreas construídas e livres seguindo as diretrizes básicas definidas na Etapa 03. Para facilitar a execução deste plano, os espaços da ZEIS Dionísio Torres foram classificados em públicos e privados, conforme Figura 11.

Inserido nos espaços públicos encontramos o pátio central (2.292,62m²), o estacionamento/praça da Capela (364,96m²), os recuos frontais (680,96m²) e os imóveis demolidos (114,74m²), totalizando **3.453,30m²** de áreas públicas.

Os espaços privados da ZEIS Dionísio Torres foram representados pelos lotes residenciais (2.606,42m²), pela Capela (179,78m²) e pelos imóveis destelhados (273,32m²), apresentando área total de **3.059,22m²** de espaços privados.

A área total do terreno é de 7.803,80m², incluída nessa metragem as calçadas formadas pelo quadrilátero composto pelas vias Tibúrcio Cavalcante, Nunes Valente, Dom Expedito Lopes e Avenida Antônio Sales

Essa classificação dos espaços em públicos ou privados foi construída no sentido de viabilizar a aplicação dos instrumentos de regularização fundiária, tendo como fundamento a execução do cenário arquitetônico elaborado pela Etapa 03. Salientamos que as propostas da referida Etapa foram construídas em nível preliminar, e em razão disso, esse cenário poderá mudar após pactuação desse parcelamento com a comunidade.

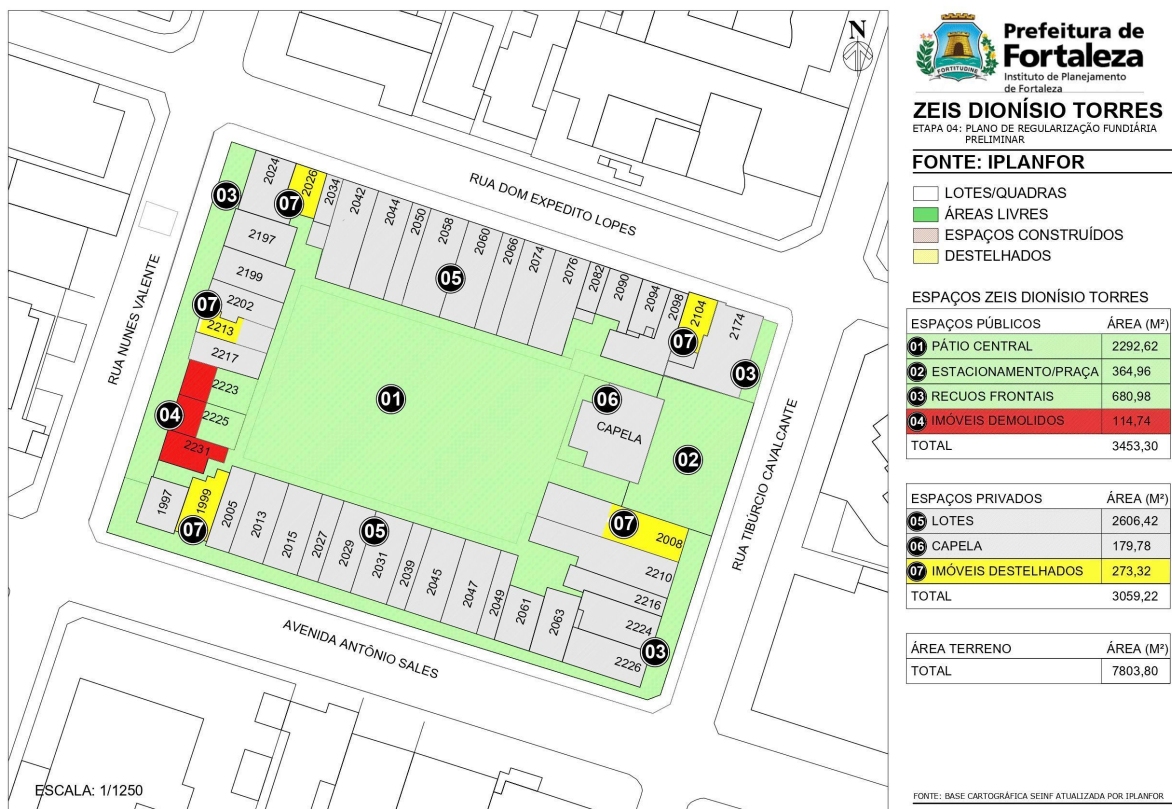


Figura 11: Classificação dos espaços da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

5.2 ESTRATÉGIAS E AÇÕES PROPOSTAS

Inicialmente, o processo de regularização fundiária urbana foi condensado e normatizado nacionalmente a partir da recente Lei Federal nº 13.465/2017, que estipula tipos de processo: especial - REURB-E ou de interesse social - REURB-S, com conceitos específicos delimitados na referida lei. Tal norma está regulamentada através do Decreto Federal nº 9.310/2018, de 15 de março de 2018, e suas atualizações. Ambas

as produções legislativas servem de norteamento para as ações processuais que se seguem nos municípios.

O que se fala por ações processuais na verdade são procedimentos integrados em diversas dimensões de trabalho (social, urbanística e jurídica), para que se alcance um estado formal regular e jurídico da situação fática já posta, existente, de maneira geral irregular. Mas “irregular” de que forma? Porque criar regras gerais para várias realidades urbanas pode não solucionar a irregularidade específica no território “X”, “Y” ou “Z”. Nesse sentido, as regras gerais válidas pra grandes áreas como a Zona Urbana da qual todo bairro ou território faz parte, de algum modo, não são capazes de se aproximar da realidade de fato de inúmeros núcleos informais urbanos consolidados.

Logo, é fundamental reconhecer a situação coletiva e as situações individuais de cada lote envolvido no trabalho objeto de regularização fundiária, sendo o PIRF um excelente ponto de partida para o desenvolvimento das atividades correspondentes ao processo de uma REURB-S (de interesse social). Serão dadas diretrizes, selecionados instrumentos e definidas estratégias para um futuro projeto de regularização fundiária. Ou seja, mesmo o PIRF, como produto, não será suficiente para detalhar todas as questões que surgem na relação cidade-território e nas relações lote a lote entre possuidor/ proprietário e imóvel, sendo necessário maior detalhamento próprio de um projeto (e não de um plano).

Inicialmente, deve-se dar o primeiro passo para o efetivo início do procedimento de regularização fundiária de interesse social (REURB- S), conforme a Lei nº 13.465/17, instaurado pelo Município a partir da provocação de qualquer dos legitimados ³⁷. Deverá abranger todo o núcleo urbano informal (a Vila Vicentina) de forma total e implementado por etapas (art. 36, § 2º, Lei nº 13.465/17), já que no interior da ZEIS há áreas de domínio público e privado conforme Figura 08: Áreas gerais Vila Vicentina.

A REURB também poderá ser iniciada pela comunidade, diretamente por meio de suas instituições representativas, ou indiretamente, por meio da Defensoria Pública ou Ministério Público.

A partir de requerimento, segue-se ao início do trabalho para a regularização fundiária por meio da comunicação preliminar da REURB-S, especialmente

³⁷Art. 33[...] I - na Reurb-S: a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e b) operada sobre área titularizada por particular, caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

desenvolvendo-se um diagnóstico multidimensional (social - jurídico - urbanístico) para o levantamento de informações de utilidade técnica, o que também nesse sentido o PIRF é um produto capaz de guiar tal diagnóstico, pois no seu bojo também é produzido um diagnóstico, não havendo a necessidade de começar do “zero”.

A equipe técnica que desenvolve o trabalho social entra em campo para o nivelamento de informações dos participantes através de cartilhas, apresentação visual e outros materiais didáticos (ver Figura 12), bem como encontro com representantes, a exemplo dos membros do Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres, e reuniões mais aproximadas com as famílias componentes da área a ser regularizada, a fim de que se consiga mobilizar para o processo de regularização fundiária baseado no PIRF e a ser detalhado no projeto de regularização fundiária. Ao final desse momento (reuniões - fase social), deve-se realizar o cadastramento de beneficiários, fundamental para consolidar as situações familiares existentes e assim poder se dimensionar o trabalho a ser desenvolvido nas fases seguintes.

Além do trabalho na dimensão social, que gera um projeto social a ser executado antes, durante e depois das fases que geram produtos os demais projetos do processo de regularização fundiária, como o projeto urbanístico e o jurídico propriamente dito, seria desenvolvida a pesquisa de titularidade (dimensão jurídica) dos bens, o que no caso da Vila Vicentina, por se tratar de uma única matrícula por hora, já que não há matrículas independentes das edificações, não é tarefa que exija muitos esforços.

Vale ressaltar que, conforme informações dos processos judiciais em andamento ou arquivados, há controvérsia por não se conseguir definir formalmente o proprietário (tendo em vista a imprecisão sobre a sucessão de beneficiário da doação que consta na matrícula), já se indicando que pode se tornar dificultosa a utilização futura de instrumento de desapropriação, como também se abrindo caminho para pleitear judicialmente a declaração da aquisição originária do direito de propriedade no decorrer do cumprimento de requisitos legalmente necessários, já que a posse exercida pelos moradores vai se tornando, com o tempo e com as condutas relacionadas ao exercício completo de domínio sobre o bem, uma posse completa, reconhecida e valorizada juridicamente.

Além das dimensões social e jurídica, a dimensão urbanística, que trabalhará o desenvolvimento de projeto urbanístico específico para a área, deve se conectar com a dimensão jurídica a fim de definir participativamente a melhor estratégia e instrumentos jurídicos a serem aplicados, materializando-se o diagnóstico e o planejamento multidimensional na elaboração de um projeto multidimensional de REURB-S (projeto

jurídico de regularização fundiária, projeto urbanístico e projeto social), conforme o Art. 35 da Lei 1.465/2017, que passará por aprovação urbanística no órgão ambiental conforme Art. 12 da mesma Lei antes da elaboração das Certidões de Regularização Fundiária (CRF).

Art. 12. A **aprovação municipal da Reurb** corresponde à **aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária** e, na hipótese de o Município ter órgão ambiental capacitado, à aprovação ambiental. ([Redação dada pela Lei nº 14.118. de 2021](#))

Art. 35. O **projeto de regularização fundiária** conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

Vale ressaltar que a REURB-S vincula a implementação da infraestrutura essencial, dos equipamentos comunitários e das melhorias urbanísticas e habitacionais previstas no projeto de regularização, e não apenas a titulação de imóveis (a entrega de um “papel da casa”), devendo-se observar as recomendações feitas e aprovadas pelo Projeto Arquitetônico Básico da ZEIS Dionísio Torres bem como as melhorias propostas e a nova planta de parcelamento do solo. Além disso, os parâmetros especiais do projeto

urbanístico da REURB-S devem seguir a normatização especial produzida no âmbito do PIRF da ZEIS.

As certidões de regularização fundiária pelo Município, após a aprovação urbanística pela SEUMA e após sua confecção e liberação para envio ao cartório, devem ser levadas ao cartório correspondente (4º Registro de Imóveis de Fortaleza) no ato de protocolo do projeto “integrado” de regularização fundiária específico.

No cartório são feitas as análises de conformidade necessárias para a abertura das matrículas correspondentes a cada imóvel, saneadas e notificadas as imprecisões que por ventura hajam nos processos de regularização fundiária.

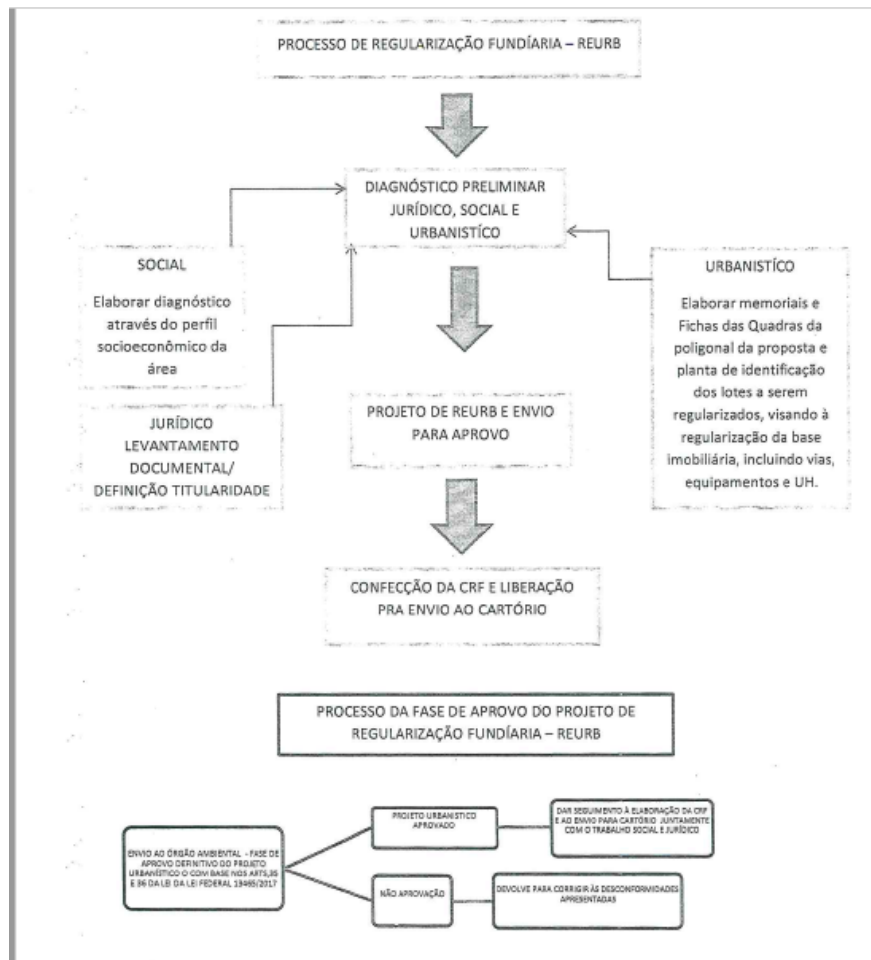


Figura 12: Procedimento geral da REURB-S, conforme Lei 13.465/2017. FONTE: HABITAFOR

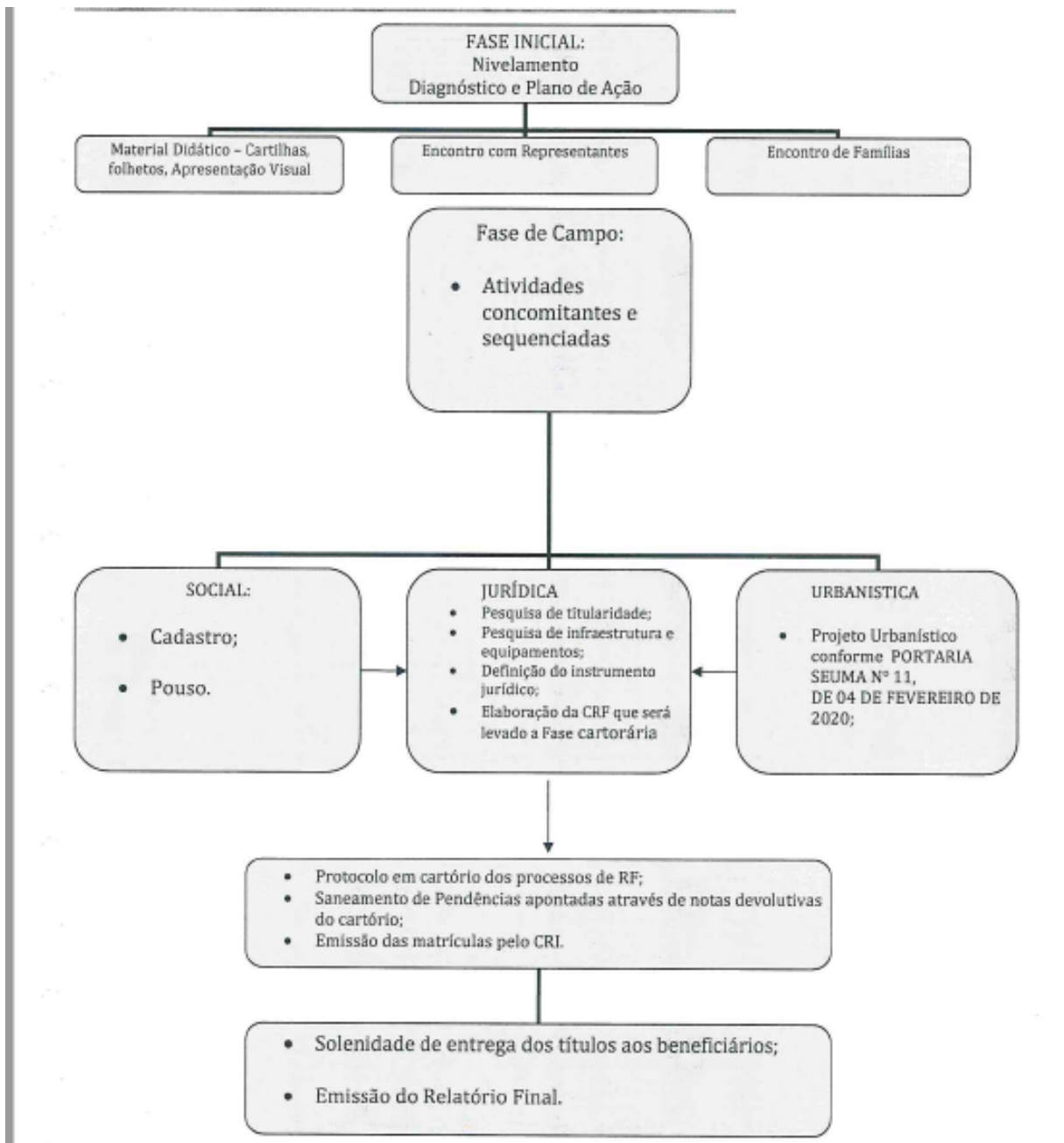


Figura 13: Procedimento detalhado da REURB-S, conforme Lei 13.465/2017. FONTE: HABITAFOR

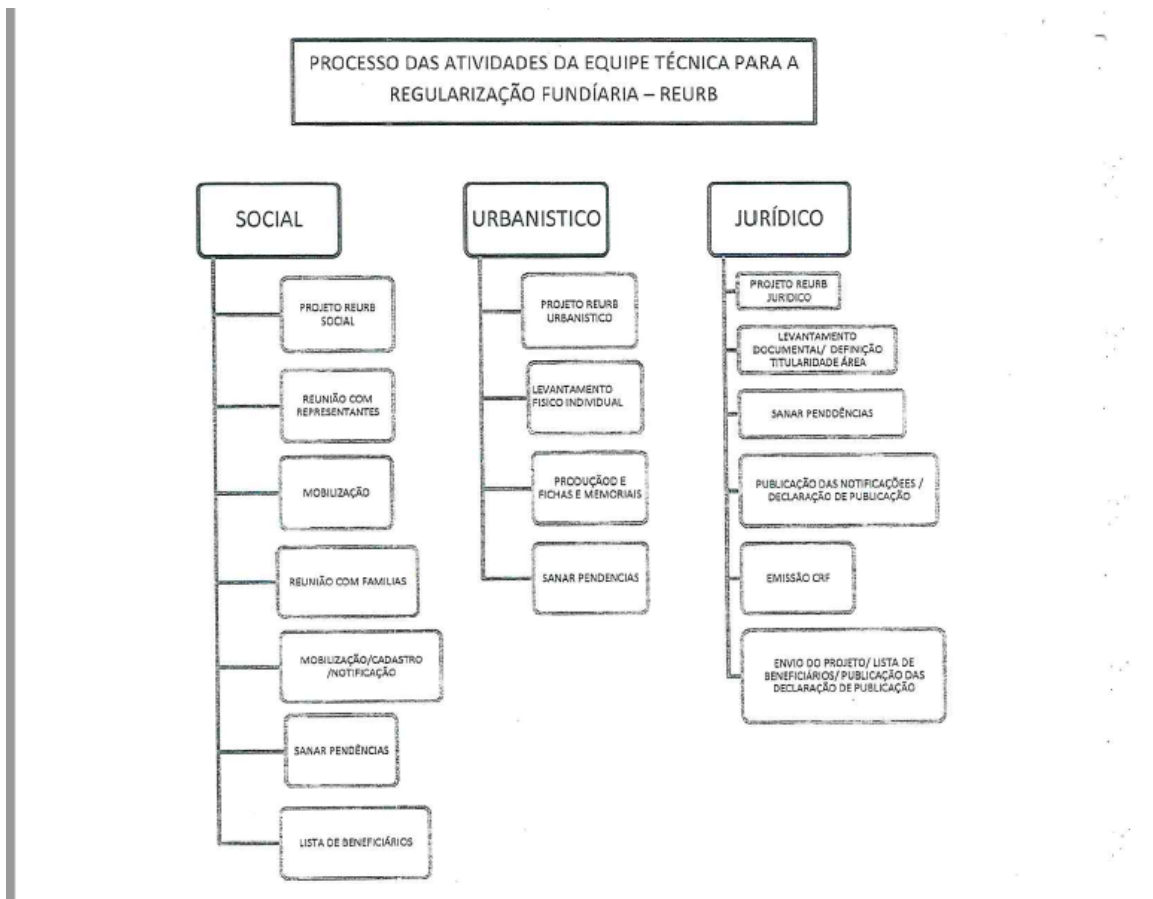


Figura 14: Atividades das equipes multitemáticas relacionadas a REURB-S, conforme Lei 13.465/2017.

FONTE: HABITAFOR

A Tabela 02 traça possíveis estratégias de aplicação dos instrumentos de regularização fundiária no território da ZEIS Dionísio Torres. Os possíveis instrumentos de regularização fundiária foram elencados neste plano e nesse momento sua aplicabilidade foi testada no território, usando como base o cenário arquitetônico urbanístico delineado em nível preliminar pela Etapa 03.

APLICABILIDADE DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA ZEIS DIONÍSIO TORRES							
INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	ESPAÇOS PÚBLICOS				ESPAÇOS PRIVADOS		
	01	02	03	04	05	06	07
Alienação de imóvel pela administração	X	X	X	X			
Assistência técnica e jurídica gratuita	X	X	X	X	X	X	X
Cessão de posse						X	X

Desapropriação					X	X	X
Legitimação fundiária				X	X	X	X
Legitimação da posse					X	X	X
Usucapião especial urbano					X		
CDRU				X	X	X	X
CUEM					X		
Cond. de lotes e lot. de uso controlado	X	X	X	X	X	X	X
Condomínio urbano simples	X	X	X	X	X	X	X
Demarcação urbanística	X	X	X	X	X	X	X
Direito de superfície				X			
Direito de preempção					X	X	X
Tombamento	X	X	X	X	X	X	X

Tabela 02: Aplicabilidade dos instrumentos de regularização fundiária na ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2021.

A Tabela referida foi concebida no sentido de facilitar a aplicabilidade dos instrumentos de regularização fundiária no território. Essa aplicabilidade considerou o cenário arquitetônico urbanístico proposto pela Etapa 03. Este buscou disciplinar os espaços em privados ou públicos de uso controlado, objetivando manter as características que definiram a ocupação da Vila Vicentina, tais como:

- casas em série, sem recuos laterais;
- quintal de uso compartilhado; e
- espaços livres residuais marcados pelo recuos frontais.

Visando manter essas características e utilizando a classificação dos espaços da Vila em públicos ou privados, foi traçado um panorama geral sobre a aplicabilidade dos instrumentos de regularização fundiária no território.

Conforme a Tabela é apresentada, cada instrumento foi relacionado com um espaço na ZEIS Dionísio Torres, cuja natureza da propriedade, no caso pública ou privada, determinou a viabilização da aplicação do instrumento.

É importante salientar que existem instrumentos cuja aplicabilidade necessita de informações além da natureza na propriedade, como o exemplo da usucapião. Tal

instrumento não é recomendado para terras públicas, e em domínio particular, o beneficiário do instrumento não pode possuir outro imóvel em seu nome. Essa questão é um impeditivo, mesmo estando o possível beneficiário ocupando um espaço privado.

De maneira semelhante ocorre no caso dos instrumentos legitimação fundiária e legitimação de posse. No caso do ocupante ter sido beneficiado com um dos instrumentos, mesmo que em áreas distintas, ele não terá o direito de ser beneficiado novamente.

Diante dessas questões, salientamos que a aplicabilidade destes instrumentos depende de outras questões mais complexas dependentes da situação do ocupante dos imóveis. Fatores como a detenção de títulos de propriedade em seu nome, ter sido beneficiado com programas de regularização fundiária, entre outros, interfere na utilização dos instrumentos por parte dos possíveis beneficiários.

No entanto, a elaboração desta Tabela, ou quadro resumo com a aplicabilidade dos instrumentos, consistiu numa tentativa de escolha de um cenário de regularização fundiária, cujo objetivo buscou a viabilização do “Projeto Arquitetônico Básico Preliminar” (que é um produto a nível de “plano”, equivalente a um plano urbanístico, e não exatamente a um projeto, com todos os seus detalhamentos) representado pela Etapa 03 do PIRF da ZEIS Dionísio Torres.

Quadro-síntese do Plano de Regularização Fundiária:

Situação	Caracterização e Identificação	Estratégias	Instrumentos Aplicáveis
<p>Lotês de uma vila de casas com posse direta estabelecida e individualizada, de modo intergeracional (passando de pai para filho, por vezes), havendo lotes desocupados.</p>	<p>Matrícula única de terreno com registro de doação com edificações (casas) de proprietário desconhecido, pretensamente Conselho Central e Metropolitano da Sociedade de São Vicente de Paula, vez que há divergência de nomes e CNPJs. Há indicação de lotes, sem matrículas específicas correspondentes.</p>	<p>Atualização da planta de parcelamento (com proposta de Novo Parcelamento), considerando a ocupação atual do solo historicamente consolidada, conforme Projeto Arquitetônico básico da ZEIS Dionísio Torres, que deve ser aprovado pelo</p>	<p>Demarcação urbanística; Legitimação Fundiária; Legitimação da Posse.</p>

	<p>Várias casas, cada uma com pelo menos uma família específica, com fachadas semelhantes indicando padronização urbanística, inclusive objeto de tombamento provisório até o momento de elaboração do PIRF.</p> <p>Posse indireta argumentada pelos Conselhos Central e Metropolitano da Sociedade de São Vicente de Paula, com base em contratos controversos.</p> <p>Propriedade não reconhecida judicialmente até o momento da publicação do PIRF, em vista de designações de nome e CNPJ diferentes das pessoas jurídicas existentes.</p>	<p>órgão licenciador e registrado em cartório.</p> <p>Regularização das posses conforme a singularidade do caso, garantindo a outorga de títulos de propriedade ou de posse.</p> <p>Usucapião (podendo ocorrer em paralelo a REURB-S)</p> <p>Desapropriação (considerada a barreira de definição de proprietário e a negociação condicionada a disponibilização de recursos públicos)</p>	
--	--	---	--

Fonte: elaboração sintetizada a partir dos quadros elaborados pela Equipe DIART

Extrato descritivo do planejamento para regularização fundiária:

1. O procedimento de regularização fundiária de interesse social (REURB- S), conforme a Lei nº 13.465/17 é instaurado pelo Município a partir da provocação de qualquer dos legitimados ³⁸legitimados. Pode ser implementado por etapas (art.

³⁸Art. 33[...] I - na Reurb-S: a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e b) operada sobre área titularizada por particular, caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

36, § 2º, Lei nº 13.465/17), já que no interior da ZEIS há áreas de domínio público e privado. Poderá ser iniciada pela comunidade, diretamente por meio de suas instituições representativas, ou indiretamente, por meio da Defensoria Pública ou Ministério Público, requerer a REURB-S;

2. Pode-se proceder à demarcação urbanística, por não haver dados mais específicos e completos sobre a posse dos terrenos e seus ocupantes. O auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis para averbação na matrícula original;

2.1. Os potenciais proprietários poderão então apresentar impugnação ou acatar a regularização fundiária da área;

2.2. Não sendo apresentadas impugnações ao procedimento de demarcação urbanística ou sendo estas dirimidas na forma dos artigos 20 e 21 da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, o auto de demarcação urbanística deve ser averbado em novas matrículas a serem abertas para os imóveis não matriculados previamente no Cartório do 4º Ofício, responsável pela área;

3. Submete-se o novo parcelamento do solo à avaliação da SEUMA, usando como base a planta de parcelamento do solo apresentada no Projeto Arquitetônico Básico;

3.1. Aprova-se o parcelamento no que diz respeito às novas dimensões urbanísticas e imobiliárias conforme a ZEIS;

3.2. O Poder Público registra a planta de parcelamento do solo no 4º CRI;

4. Após elaboração de projeto urbanístico, deve-se submetê-lo aprovação no que diz respeito às novas dimensões urbanísticas e imobiliárias conforme o Projeto Arquitetônico Básico da ZEIS, legitimado em parâmetros urbanísticos mais flexíveis (o da normatização especial da ZEIS, que neste caso já deve ter se tornado lei);

5. Em seguida, optando-se pelo instrumento Legitimação Fundiária, com os dados da etapa de cadastro dos moradores durante a demarcação, serão qualificados os

titulares dos direitos reais a serem instituídos sobre cada imóvel e a certidão de regularização fundiária encaminhada ao 4º CRI servirá para o registro da aquisição da propriedade dos imóveis pelos atuais ocupantes, nos termos do artigo 23, parágrafo 5º da Lei nº 13.465/2017;

6. Para as situações em que não seja possível a via da legitimação fundiária, recomenda-se a emissão de títulos de legitimação de posse, concessão de posse por meio da CUEM ou da CDRU, que poderão futuramente ser convertidos em título de propriedade;
7. Alternativamente, não sendo possível a regularização mediante legitimação fundiária ou emissão de títulos de legitimação da posse, é possível o ajuizamento de ações de usucapião (através da Defensoria Pública do Estado), antes, durante ou depois da REURB-S, devendo-se, em caso de sentença, proceder à inclusão desses títulos no processo de REURB-S;
8. Outra alternativa disponível é a desapropriação por utilidade pública, regulada pelo Decreto-Lei nº 3.365/1941, muito embora seja necessário ponderar que se trata de opção mais onerosa ao Poder Público. Recomenda-se que sejam priorizados os procedimentos administrativos em razão da sua maior rapidez.

Síntese das medidas e ações do Plano de Regularização Fundiária do PIRF

Segue quadro sintético de medidas e ações para a regularização fundiária da ZEIS Dionísio Torres.

Síntese das medidas e ações para regularização da ZEIS Dionísio Torres				
Ações	Responsáveis	Tempo estimado		
		curto prazo	médio prazo	longo prazo
Pactuação das intervenções com os moradores do território através do Conselho Gestor com ampla participação dos demais moradores;	Município de Fortaleza	X		

Acompanhamento e fiscalização da execução do projeto, sugestão de medidas para o seu aprimoramento e mobilização do conjunto dos moradores da ZEIS Dionísio Torres para participação no processo de regularização fundiária;	Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres			X
Inserção nas Leis orçamentárias de previsão de verbas para a execução do projeto;	Município de Fortaleza	X		
Cadastro dos moradores com levantamento de informações sobre o tempo e natureza das posses exercidas, além de identificação direitos reais já titularizados por moradores da área, dentre outras informações;	Órgão executor do projeto de regularização fundiária ou entidade contratada		X	
Abertura do processo de REURB-S e seu regular seguimento nos termos da Lei 13.465 de 11 de julho de 2017;	Município de Fortaleza	X		
Notificação dos proprietários identificados, dos confinantes e demais interessados;	Município de Fortaleza		X	
Lavratura do auto de demarcação urbanística que deverá ser encaminhado ao CRI competente para averbação após concluídos os procedimentos elencados nos artigos 20 e 21 da Lei 13.465 de 11 de julho de 2017;	Município de Fortaleza		X	
Criação de estratégia de resolução extrajudicial de conflitos, inclusive de forma coletiva	Município de Fortaleza		X	
Aprovação das normas de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo da ZEIS Dionísio Torres (Caderno de Normatização Especial elaborado na fase 3 do projeto), reconhecendo os padrões de uso e ocupação do solo atualmente praticados no território.	Município de Fortaleza	X		

Aprovação e registro do projeto de parcelamento do solo da ZEIS Dionísio Torres conforme planta proposta no Produto Projeto Arquitetônico Básico com abertura de matrículas individualizadas dos lotes;	Município de Fortaleza		X	
Pactuação dos instrumentos de regularização fundiária junto aos moradores e definição dos titulares do direito real a ser adquirido em cada núcleo familiar;	Município de Fortaleza e moradores da ZEIS Dionísio Torres		X	
Emissão dos títulos de legitimação de posse e legitimação fundiária, conforme o caso;	Município de Fortaleza		X	
Implementação das intervenções pactuadas no Projeto Arquitetônico Básico	Município de Fortaleza		X	
Acompanhamento e controle da ocupação do solo na ZEIS Dionísio Torres buscando desestimular a ocorrência de novas ocupações em desconformidade com o regulamentado na Normatização Especial, no Projeto Arquitetônico Básico e no Plano de Regularização Fundiária.	Município de Fortaleza e Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres			X

Fonte: elaboração da equipe DIART/Iplanfor

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Assim, o PIRF deverá se articular com os planejamentos da gestão municipal, servindo como documento orientador para as futuras intervenções do Poder Público na comunidade, como uma espécie de “plano diretor” específico da ZEIS Dionísio Torres (Vila Vicentina).

Esse plano deve ser delineado no sentido de contemplar os caminhos no sentido de garantir a permanência da comunidade no território. A questão fundiária consiste numa temática extremamente importante para consolidação de uma comunidade. Entretanto essa ferramenta pode se transformar numa estratégia perigosa

ao permitir que as informalidades dos assentamentos precários sejam inseridas à cidade formal sem a observação das particularidades, vivências e costumes dessas localidades.

As particularidades da ZEIS Dionísio Torres colaboram com esse sentimento. Sua localização em loteamento regularizado, no caso o Estância Castelo, inserido em área de grande atuação do mercado imobiliário demanda uma perspectiva diferenciada em relação à regularização do território. Nessa situação existe a possibilidade que as melhorias do território em decorrência das transformações urbanísticas trazidas pelo PIRF induza a muitos moradores a inserir seus imóveis no mercado imobiliário, fragilizando dessa maneira todas as conquistas coletivas a serem conquistadas neste planejamento integrado.

Processos como esse, denominados de gentrificação, são bastante recorrentes em planejamentos que envolviam regularização fundiária em áreas de intensa atividade imobiliária, como o exemplo da Vila Vicentina. Em muitos casos os moradores destas áreas foram envolvidos no processo sem imaginar as consequências futuras, que seria a imersão destas áreas anteriormente informais às regras do cidade do mercado, concorrendo para a descaracterização socioeconômica e urbanística de diversos territórios dessa natureza nas cidades brasileiras.

Além da questão fundiária, a Vila Vicentina apresenta características morfológicas que demanda por políticas integradas que visem, dentre outros aspectos, a valorização do patrimônio histórico, revelando uma característica que a diferencia das outras ZEIS na construção coletiva do planejamento de seu território. A valorização da morfologia da Vila Vicentina surgiria da integração das estratégias de regularização fundiária, ou seja, da aplicabilidade dos instrumentos elencados neste plano com a legislação específica, normatização, da ZEIS Dionísio Torres.

Salienta-se que o presente documento não pode ser dissociado dos demais produtos do PIRF:

Etapa 1 – Plano de Trabalho e Cronograma

Etapa 2 – Diagnóstico socioeconômico, histórico-cultural, urbanístico e fundiário

Etapa 3 – Projeto Arquitetônico Básico

Etapa 4 – Normatização especial de uso e ocupação do solo

Etapa 5 – Plano de Regularização Fundiária

Etapa 6 – Plano de Geração de Trabalho e Renda

Etapa 7 – Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social

Etapa 8 – Compatibilização dos Produtos e Finalização

Diante disso, há uma perspectiva transversal de construção e de entendimento entre os cadernos. Entretanto, salienta-se que o Plano de Regularização Fundiária Preliminar (Etapa 5) está mais intrinsecamente conectado aos produtos Diagnóstico Socioeconômico, Histórico-cultural, Arquitetônico e Fundiário (Etapa 2), Normatização especial de uso e ocupação do solo (Etapa 4) e Projeto Arquitetônico Básico (Etapa 3) .

7. REFERÊNCIAS

- BRASIL. Constituição Federal de 1988. Art. 30,I.
_____. Decreto nº 9759, já alterado pelo Decreto nº 9812, ambos de 2019, dos conselhos não-criados por lei ou cuja competência e atribuição não fora definido por lei em sentido formal. Ver ADIN nº6121.
_____. Decreto 9310/2018. Art. 66.
_____. Decreto-Lei (Federal) nº25/1937.
_____. Decreto-lei 271, de 28.2.1967. Art. 1º.
_____. Lei nº 4132/1962.
_____. Lei nº 6.015/1973, conhecida como “Lei de Registros Públicos”.
_____. Lei nº 6766/79.
_____. Lei nº 8.666/1993.
_____. Lei nº 10.257/2001. Estatuto da Cidade.
_____. Lei nº 10.406/2002 (Código Civil).
_____. Lei nº 11.481/2007. Art. 25.
_____. Lei nº 9347/2008.
_____. Lei nº 11.888/2008;
_____. Lei nº11977/2009. Programa “Minha Casa, Minha Vida”.
_____. Lei nº 13.105/2015. Código de Processo Civil.
_____. Lei nº 13.465/ 2017 (Lei de Regularização Fundiária Urbana e Rural).
_____. Lei nº 13.699/ 2018.
_____. Medida Provisória nº759, de 22 de dezembro de 2016.
_____. Medida Provisória nº 2.220. Art. 15, que alterou a Lei n. 6.015/73, art. 167.

DI SARNO, Daniela Campos Libório. 2004. **Elementos de Direito Urbanístico**. Ed. Manole. P. 70-84.

DUARTE JÚNIOR, R.; PACHECO, F. P.; ROCHA, A. M. M. et al. **Contribuição à elaboração da instrução de tombamento municipal da Vila Vicentina da Estância**. 2017.

FORTALEZA. **Lei nº 9.347**, de 11 de março de 2008. Dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico-cultural e natural do município de Fortaleza, por meio do tombamento ou registro, cria o Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico-Cultural (COMPHC) e dá outras providências. Disponível em: <https://legislacao.pgm.fortaleza.ce.gov.br/index.php/LEI-9347-2008>. Acesso em: 27 de fev. de 2020.

_____. **Plano Fortaleza 2040** : desenvolvimento da cultura e do conhecimento / Prefeitura Municipal de Fortaleza. Fortaleza : IPLANFOR, 2016.

_____. Plano Diretor Participativo de Fortaleza (Lei Complementar municipal nº 062/2009).

_____. Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar Municipal nº 236/2017)

_____. lei municipal que rege o tombamento é a Lei nº 9.347, de 11 de março de 2008.

_____. Política de Desenvolvimento Urbano estabelecida na Lei Orgânica do Município de Fortaleza, arts. 190 a 243,

_____. Arts. 173 e 174 da Lei Complementar Municipal nº 270 (Código da Cidade)

LEITE, K. P.; MIYASAKI, J. S.; LOPES, I. Q. . A arquitetura como documento histórico: o caso da Vila Vicentina da Estância em Fortaleza, CE. In: **ANAIS do 5º Seminário Ibero-americano Arquitetura e Documentação**, 2017, Belo Horizonte. Arqdoc 2017, 2017.

MEIRELLES, Hely Lopes. 2008. **Direito administrativo brasileiro**. 16ª Ed. São Paulo: Malheiros. P. 536 a 547.

O POVO ONLINE, **Pedido de tombamento da Vila Vicentina é admitido pela Secultfor**, 2016. Disponível em: <https://www.opovo.com.br/noticias/fortaleza/2016/11/pedido-de-tombamento-da-vila-vicentina-e-admitido-pela-secultfor.html>. Acesso em: 27 de fev. de 2020.

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ. Comarca de Fortaleza - 27ª Vara Cível. **Reintegração de Posse e nº 0178950-30.2016.8.06.0001**, Conselho Metropolitano de Fortaleza da Sociedade São Vicente de Paulo, outro e diversos possuidores desconhecidos, 26 de out. de 2016.

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ. Comarca de Fortaleza - 1ª Vara de Registros Públicos. **Processo Judicial nº 0866023-59.2014.8.06.0001 - Ação de Retificação de Registro Imobiliário**. Conselho Metropolitano de Fortaleza da Sociedade São Vicente de Paulo, outro e diversos possuidores desconhecidos, 16 de junho. de 2014.

8. ANEXOS

8.1. ANEXO I

1º Ofício de Registro de Imóveis

Avenida Antonio Sales nº2187 – 10º andar - Fortaleza – Ceara CEP: 60135-101
 Telefone: (085)3261.7101 www.primeirazona.com.br

OFICIAL REGISTRADOR

José Anderson Cisne

SUBSTITUTOS

*Aline de Castro e Silva, Ironildes Bonfim Fernandes, Ivina Gê Trigueiro,
 João Evangelista Araújo Neto, Mary Anne Lima Linhares, Soraia Melo Torres*

CERTIDÃO



JOSÉ ANDERSON CISNE, Oficial Privativo do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza, Estado do Ceará, por nomeação legal, etc.

CERTIFICA a requerimento verbal da parte interessada que mandando dar busca nos livros de seu cartório, encontrou no de Transcrição das Transmissões 3-L, às fls. 180, sob o número de ordem 21.574 de 13 de dezembro de 1938, o Registro de uma Escritura Pública de doação pura e simples de 28 de outubro de 1938, em notas do Tabelião interino, Walmir Pontes, mediante a qual **SOCIEDADE BENEFICIENTE SÃO VICENTE DE PAULO**, com sede nesta capital, neste ato representada por seu Presidente Dr. Raimundo de Alencar Araripe, (donatária), adquiriu de Dionísio de Oliveira Torres e sua mulher Geórgia Mota Torres, proprietários, domiciliados nesta capital, (doadores), sem quaisquer condições, pelo valor de 5:000\$000, o seguinte imóvel: Um terreno situado nesta cidade, à margem da Estrada da Aldeota, medindo 80,00m de frente por 110 ditos de fundos, assim extremando: Ao norte, com a mencionada Estrada da Aldeota; e, ao sul, com a Estrada Dionísio Torres, terreno esse adquirido na transcrição nº 453. **CERTIFICA** mais que na coluna de averbações consta o teor seguinte: **AV.01** - Mediante escritura pública de 1º de dezembro de 1944, em notas do Tabelião, verificaram as parte, de abertura de novas ruas na zona em que se acha localizado o terreno doado, passou este a ter as seguintes extremas e confrontações: Ao norte, com uma rua ainda sem denominação, por onde mede 100,00m; ao leste, com o Cel. Tibúrcio Cavalcante, por onde mede 70,80m; ao sul, com a Rua Estância, por onde mede 100,00m; e, a oeste, com a Rua Lídia Valente, por onde mede 77,80m, do que faço a presente averbação. Em, 15 de janeiro de 1945. **AV.02** - Mediante requerimento datado de 10 de agosto do corrente ano e da certidão anexa, fornecida pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, todos apresentados e arquivados neste cartório, o adquirente fez construir no terreno retro, as seguintes construções: pela Rua João Brigido a de nº 1828, 1832, 1836, 1840, 1846, 1850, 1854, 1864, 1870 e 1876; pela Rua Antônio Sales, as de nºs 1769, 1771, 1784, 1789, 1703, 1805, 1817, 1819, 1835 e 1.837; a Rua Tibúrcio Cavalcante as de nºs 2216, 2232, 2256, 2252, 2266, 2268; a Rua Lídia Valente, as de nºs 2217, 2237, 2255, 2257, 2259, 2261, 2265 e 2267, todas de tijolo e telha, com duas portas de frente, do que faço a presente averbação. Em, 13 de agosto de 1960. **AV.03** - Por escritura pública de certificação datada de 14 de abril de 1961, passadas em notas do Tabelião Dr. Afrânio da Silva Ponte, os outorgantes Dionísio de Oliveira Torres e sua

Este documento foi protocolado em 09/06/2016 às 16:58, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Ceará e WANDERLEI FERREZ SOUZA MABRES. Para conferir o original, acesse o site <http://esaj.tjce.jus.br/esej>, informe o processo 0806900-59.2016.8.06.0001 e código 268BE02C.

mulher Geórgia Mota Torres, e do outro lado a Sociedade Beneficente São Vicente de Paulo, declaram que na aludida escritura, por equívoco a entidade da donatária, foi nomeada como Sociedade Beneficente São Vicente de Paulo e a razão para que os outorgantes vem retificar para conselho Central metropolitano de Fortaleza da Sociedade São Vicente de Paulo no Ceará, sucessora do aludido Conselho Central Vicentino de Fortaleza, representado por seu presidente Joaquim Caminha de Sá Leitão, o qual aceita a presente retificação, do que faço a presente retificação. Fortaleza, 02 de maio de 1961. **CERTIFICA ainda que não há mais espaço na coluna destinada às averbações, devendo por essa razão serem os atos enumerados no artigo 169 da Lei 6015/73, efetuados na Zona Imobiliária atualmente competente. CERTIFICA finalmente que no livro próprio constatou inexistir anotações de quaisquer ônus ou ações reais até a presente data. O referido é verdade. Dou fé. Em 7 de 09 de 2013 Eu, [assinatura] dei busca nos livros, digitei e conferi; Eu, [assinatura], dei busca no indicador pessoal; Eu, [assinatura], dei busca nos officios.**



Tafão: QUILOMAS
 Tafão Compl.
 Emolumentos/Fermejo/Ferc/ISS:
 RS 25,134

1º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza - CE
 Substituído(a)
 Aline de Castro e Silva
 Ironides Bonfim Fernandes
 Nina Gê Trigueiro
 João Evangelista Araújo Neto
 Mary Anne Lima Linhares
 Sorela Melo Torres

Certidão válida, somente com selo de autenticidade, por 30(trinta) dias, conforme art. 490, caput, do Prov. 06/2010-CGJ/CE, exceto para fins de Incorporação Imobiliária e Parcelamento do Solo Urbano, cuja validade é de 90(noveenta) dias, conforme Prov. Nº01/2003-CGJ/CE.

Este documento foi protocolado em 09/06/2016 às 16:58, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado do Ceará e WILSON FERREIRA SOUZA MABRES. Para conferir o original, acesse o site <http://esaj.tjce.jus.br/essaj>, informe o processo 0886980-96.2016.8.06.0001 e código 269892C.

8.2. ANEXO II

fls. 209



Topografia Georreferenciada
Geoprocessamento e Meio Ambiente

- MEMORIAL DESCRITIVO - IMÓVEL URBANO - - POLIGONAL GERAL -

PROPRIETÁRIO: CONSELHO CENTRAL DE FORTALEZA DA SOCIEDADE DE SÃO VICENTE DE PAULO		
IMÓVEL: VILA DE SÃO VICENTE - POLIGONAL GERAL		CNPJ: 41.457.417/0001-65
ESTADO: CEARÁ	MUNICÍPIO: FORTALEZA	BAIRRO: DIONÍSIO TORRES
ÁREA TOTAL: 7.423,99 m ²	PERÍMETRO: 348,75 m	ÁREA CONSTRUÍDA: 4.224,38 m ²

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Um imóvel urbano, de forma irregular, situado no lado ímpar da **Avenida Antônio Sales**, no bairro **Dionísio Torres**, na cidade e comarca de **Fortaleza**, tendo uma área total de **7.423,99 m²** e um perímetro total de **348,75 m**, com as seguintes medidas e confrontações:

Ao Nascente (lado direito), em dois segmentos, do ponto **P5** de coordenadas (UTM) E 554826,946 e N 9586125,244 ao ponto **P6**, de coordenadas (UTM) E 554832,294 e N 9586962,264, com azimute de 18°12'11", medindo 17,12 metros e do ponto **P6** ao ponto **P1**, de coordenadas (UTM) E 554851,250 e N 9586199,150, com azimute de 18°12'11", medindo 60,68 metros, confrontando com a Rua Nunes Valente;

Ao Poente (lado esquerdo), em um segmento, do ponto **P3**, de coordenadas (UTM) E 554946,620 e N 9586169,074 ao ponto **P4**, de coordenadas (UTM) E 554924,140 e N 9586101,775, com azimute de 198°28'16", medindo 70,95 metros, confrontando com a Rua Tibúrcio Cavalcante;

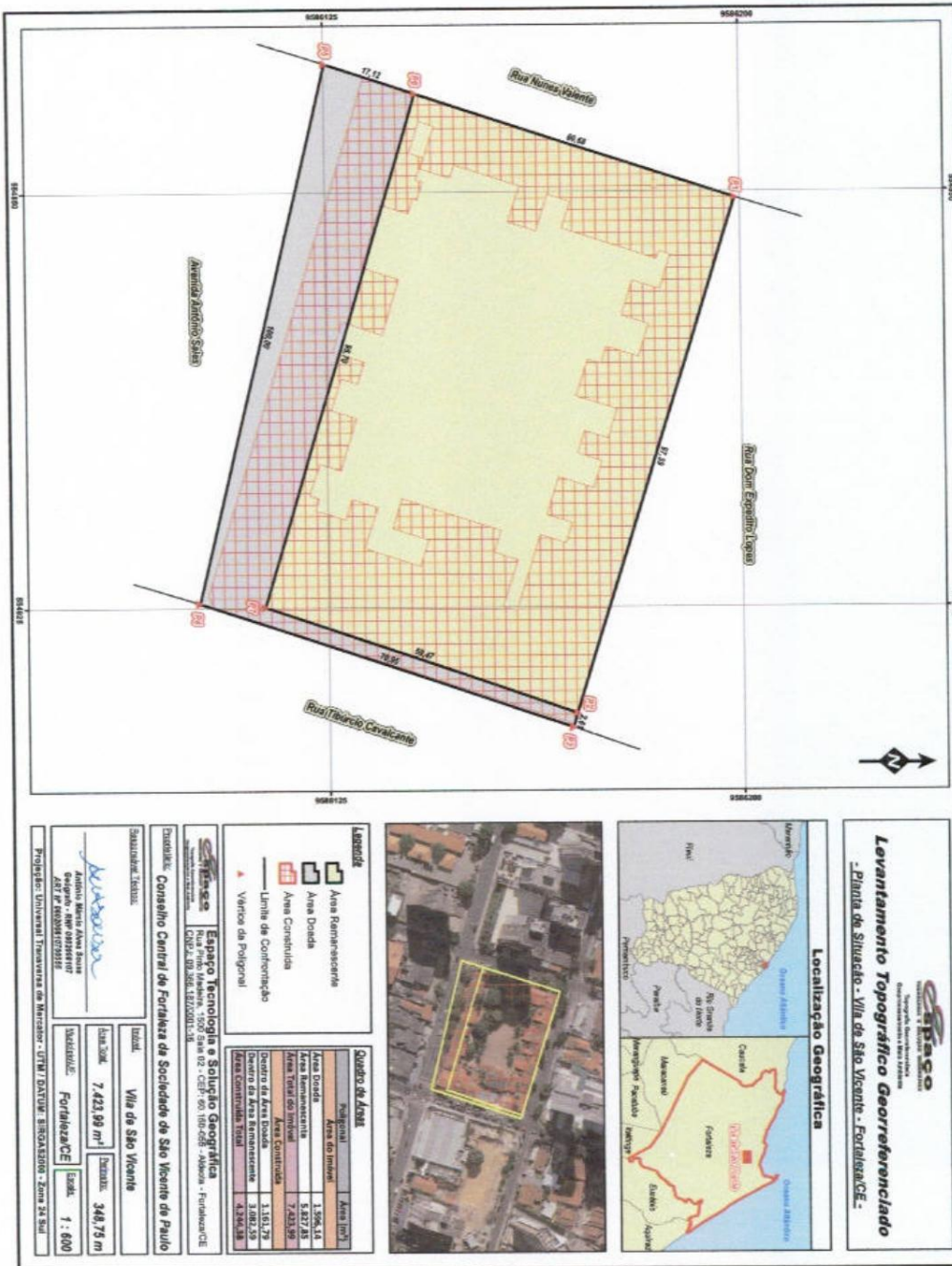
Ao Norte (fundos), em dois segmentos, do ponto **P1**, de coordenadas (UTM) E 554851,250 e N 9586199,150 ao ponto **P2**, de coordenadas (UTM) E 554944,131 e N 9586169,859, com azimute de 107°30'12", medindo 97,39 metros e do ponto **P2** ao ponto **P3**, de coordenadas (UTM) E 554946,620 e N 9586169,074, com azimute de 107°30'12", medindo 2,61 metros, confrontando com a Rua Dom Expedito Lopes;

Ao Sul (frente), em um segmento, do ponto **P4**, de coordenadas (UTM) E 554924,140 e N 9586101,775 ao ponto **P3**, de coordenadas (UTM) E 554946,620 e N 9586169,074, com azimute de 283°34'29", medindo 100,00 metros, confrontando com a Avenida Antônio Sales.

23 de fevereiro de 2015.


ANTÔNIO MÁRCIO ALVES SOUSA
GEOGRAFO - CREA/CE Nº 40625D
ART Nº 060200810700355

Este documento foi protocolado em 03/09/2016 às 16:59, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado do Ceará e WILSON FERREZ SOUZA JENABARES. Para conferir o original, acesse o site <http://esaj.tjce.jus.br/esaj>, informe o processo 0806980-90.2014.8.06.0001 e código 26BE92F.



Este documento foi protocolado em 03/06/2016 às 16:59, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado do Ceará e **ALANES FERREISSON ZIMBABRES**. Para conferir o original, acesse o site <http://esaj.tjce.jus.br/esaaj>, informe o processo **0886980-59.2016.8.06.0001** e código **268E92F**.



Topografia Georreferenciada
Geoprocessamento e Meio Ambiente

**- MEMORIAL DESCRITIVO - IMÓVEL URBANO -
- ÁREA DOADA SEM CONSTRUÇÃO -**

PROPRIETÁRIO: CONSELHO CENTRAL DE FORTALEZA DA SOCIEDADE DE SÃO VICENTE DE PAULO		
IMÓVEL: VILA DE SÃO VICENTE - ÁREA DOADA SEM CONSTRUÇÃO		CNPJ: 41.457.417/0001-65
ESTADO: CEARÁ	MUNICÍPIO: FORTALEZA	BAIRRO: DIONÍSIO TORRES
ÁREA TOTAL: 423,14 m²	PERÍMETRO: 210,46 m	

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Um imóvel urbano, de forma irregular, situado no lado ímpar da **Avenida Antônio Sales**, no bairro **Dionísio Torres**, na cidade e comarca de **Fortaleza**, tendo uma área total de **423,14 m²** e um perímetro total de **210,46 m**, com as seguintes medidas e confrontações:

Ao Nascente (lado direito), em um segmento, do ponto **P5**, de coordenadas (UTM) E 554826,946 e N 9586125,243 ao ponto **P6**, de coordenadas (UTM) E 554832,294 e N 9586962,264, com azimute de 18°12'11", medindo 7,44 metros, confrontando com a Rua Nunes Valente;

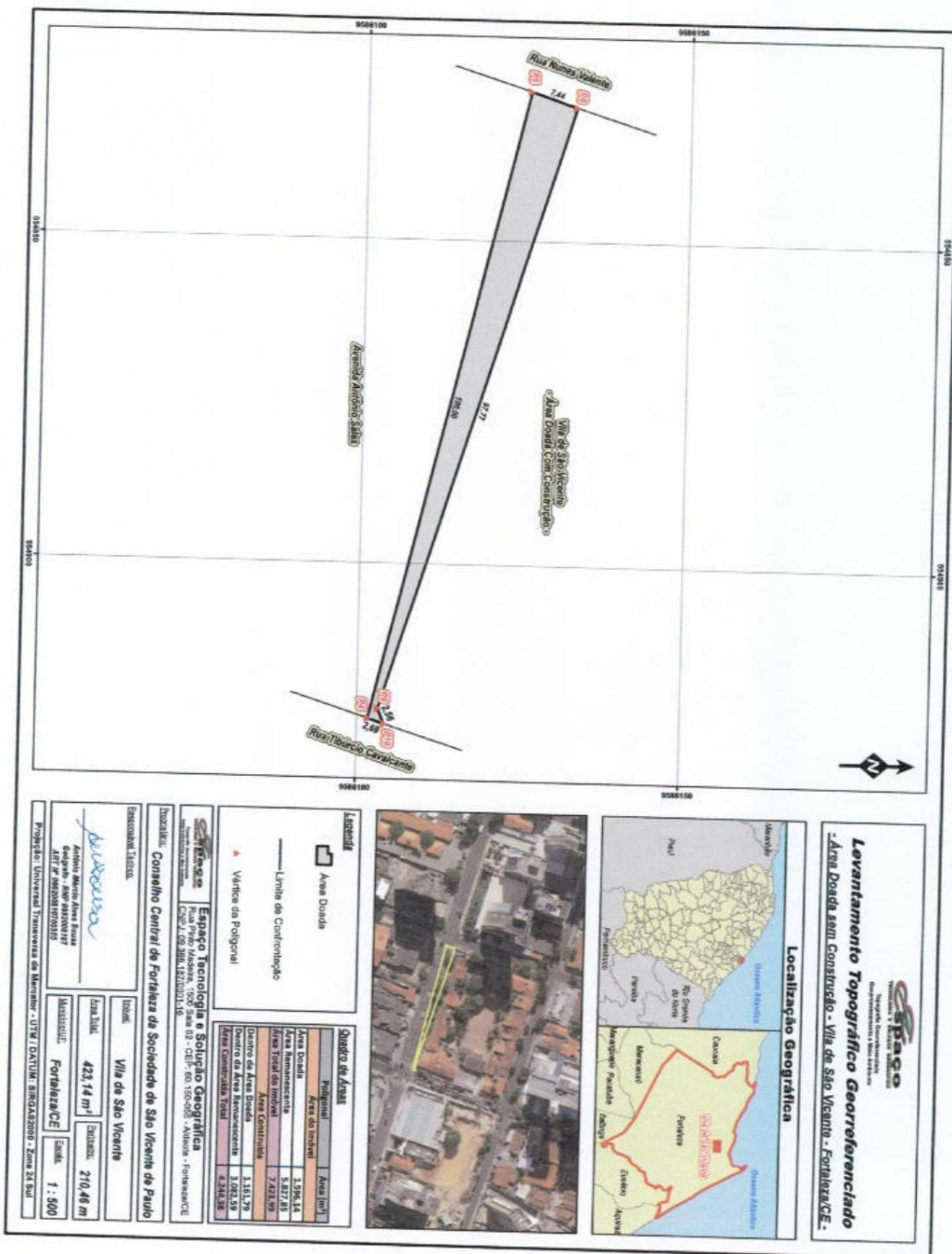
Ao Poente (lado esquerdo), em um segmento, do ponto **P10**, de coordenadas (UTM) E 554924,993 e N 9586104,330 ao ponto **P4**, de coordenadas (UTM) E 554924,140 e N 9586101,775, com azimute de 198°28'16", medindo 2,69 metros, confrontando com a Rua Tibúrcio Cavalcante;

Ao Norte (fundos), em dois segmentos, do ponto **P8**, de coordenadas (UTM) E 554829,270 e N 9586132,310 ao ponto **P9**, de coordenadas (UTM) E 554922,640 e N 9586103,310, com azimute de 107°15'16", medindo 97,77 metros, e deste, ao ponto **P10**, de coordenadas (UTM) E 554924,993 e N 9586104,330, com azimute de 66°33'52", medindo 2,56 metros, confrontando com a Vila de São Vicente - Área Doada com Construção;

Ao Sul (frente), em um segmento, do ponto **P4**, de coordenadas (UTM) E 554924,140 e N 9586101,775 ao ponto **P5**, de coordenadas (UTM) E 554826,946 e N 9586125,243, com azimute de 283°34'29", medindo 100,00 metros, confrontando com a Vila de São Vicente - Área Doada sem Construção.

23 de fevereiro de 2015.

Antônio Márcio Alves Sousa
ANTÔNIO MÁRCIO ALVES SOUSA
GEOGRAFO - CREA/CE Nº 40625D
ART Nº 060200810700355



ESPAÇO
 Engenharia, Topografia e Georreferenciamento
 Engenharia, Topografia e Georreferenciamento

Levantamento Topográfico Georreferenciado
 - Área Doadora em Construção - Vila de São Vicente - Fortaleza/CE.



Quantidade de Áreas

Polígono	Área (m²)	Área (m²)
Área Doadora	1.528,44	
Área Remanescente	5.422,74	
Área Total da Imovel	7.423,05	
Área Construída	1.151,79	
Área da Área Remanescente	3.023,59	
Área Construída Total	4.244,38	

ESPAÇO
 Engenharia, Topografia e Georreferenciamento
 Rua Manoel Carneiro, 1505 - Sala 02 - CEP: 60.100-000 - Aldeota - Fortaleza/CE

Localidade: Conselho Central de Fortificações de São Vicente de Paulo

Endereço: Vila de São Vicente

Localidade: Fortaleza/CE

Escala: 1 : 500

Projeto: Universidade Transversal de Memórias - UTM TRANSVERSA MEMÓRIAS - Zona 24 Sul

Projeto: Universidade Transversal de Memórias - UTM TRANSVERSA MEMÓRIAS - Zona 24 Sul

Projeto: Universidade Transversal de Memórias - UTM TRANSVERSA MEMÓRIAS - Zona 24 Sul

Projeto: Universidade Transversal de Memórias - UTM TRANSVERSA MEMÓRIAS - Zona 24 Sul

Projeto: Universidade Transversal de Memórias - UTM TRANSVERSA MEMÓRIAS - Zona 24 Sul

Projeto: Universidade Transversal de Memórias - UTM TRANSVERSA MEMÓRIAS - Zona 24 Sul

Projeto: Universidade Transversal de Memórias - UTM TRANSVERSA MEMÓRIAS - Zona 24 Sul

Projeto: Universidade Transversal de Memórias - UTM TRANSVERSA MEMÓRIAS - Zona 24 Sul



Topografia Georreferenciada
Geoprocessamento e Meio Ambiente

**- MEMORIAL DESCRITIVO - IMÓVEL URBANO -
- ÁREA DOADA COM CONSTRUÇÃO -**

PROPRIETÁRIO: CONSELHO CENTRAL DE FORTALEZA DA SOCIEDADE DE SÃO VICENTE DE PAULO		
IMÓVEL: VILA DE SÃO VICENTE - ÁREA DOADA COM CONSTRUÇÃO		CNPJ: 41.457.417/0001-65
ESTADO: CEARÁ	MUNICÍPIO: FORTALEZA	BAIRRO: DIONÍSIO TORRES
ÁREA TOTAL: 1.173,00 m ²	PERÍMETRO: 337,04 m	ÁREA CONSTRUIDA: 1.161,79 m ²

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Um imóvel urbano, de forma irregular, situado no lado ímpar da **Avenida Antônio Sales**, no bairro **Dionísio Torres**, na cidade e comarca de **Fortaleza**, tendo uma área total de **1.173,00 m²** e um perímetro total de **337,04 m**, com as seguintes medidas e confrontações:

Ao Nascente (lado direito), em dois segmentos, do ponto **P8**, de coordenadas (UTM) E 554829,270 e N 9586132,310 ao ponto **P6**, de coordenadas (UTM) E 554832,294 e N 9586962,264, com azimute de 18°12'11", medindo 17,12 metros, confrontando com a Rua Nunes Valente, e do ponto **P7**, de coordenadas (UTM) E 554924,877 e N 9586113,595 ao ponto **P2**, de coordenadas (UTM) E 554944,131 e N 9586169,859, com azimute de 18°53'27", medindo 59,47 metros, confrontando com a Vila de São Vicente - Área Remanescente;

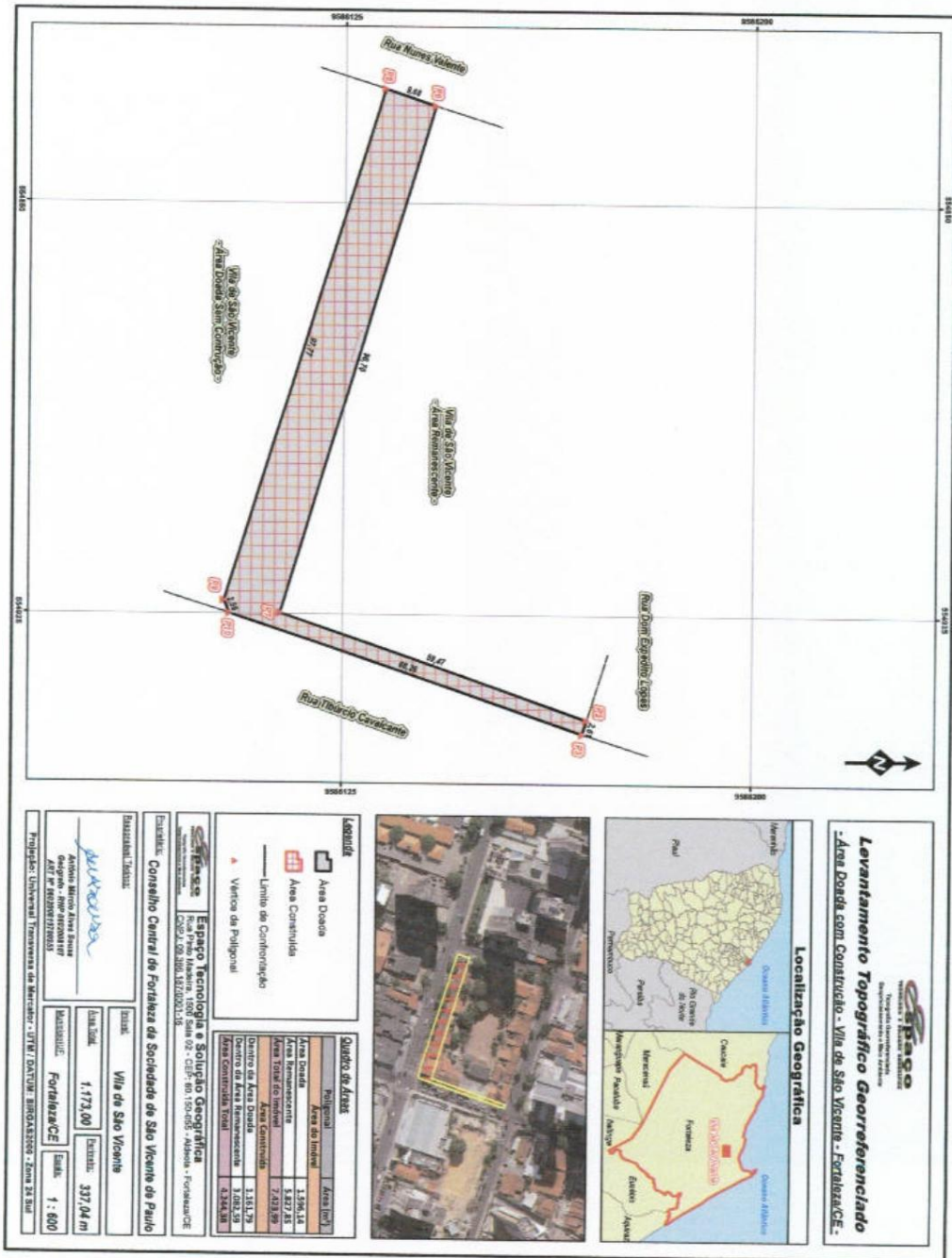
Ao Poente (lado esquerdo), em um segmento, do ponto **P3**, de coordenadas (UTM) E 554946,620 e N 9586169,074 ao ponto **P4**, de coordenadas (UTM) E 554924,140 e N 9586101,775, com azimute de 198°28'16", medindo 70,95 metros, confrontando com a Rua Tibúrcio Cavalcante;

Ao Norte (fundos), em dois segmentos, do ponto **P6**, de coordenadas (UTM) E 554832,294 e N 9586962,264 ao ponto **P7**, de coordenadas (UTM) E 554924,877 e N 9586113,595, com azimute de 106°46'38", medindo 96,70 metros, confrontando com a Vila de São Vicente - Área Remanescente, e do ponto **P2** ao ponto **P3**, de coordenadas (UTM) E 554946,620 e N 9586169,074, com azimute de 107°30'12", medindo 2,61 metros, confrontando com a Rua Dom Expedito Lopes;

Ao Sul (frente), em dois segmentos, do ponto **P10**, de coordenadas (UTM) E 554924,993 e N 9586104,330 ao ponto **P9**, de coordenadas (UTM) E 554922,640 e N 9586103,310, com azimute de 246°33'52", medindo 2,56 metros, e deste, ao ponto **P8**, de coordenadas (UTM) E 554829,270 e N 9586132,310 confrontando com a Vila de São Vicente - Área Doada sem Construção.

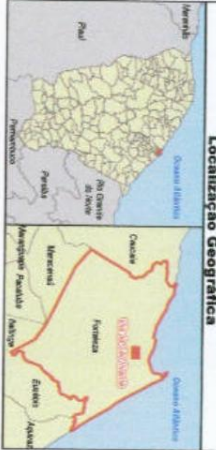

ANTÔNIO MARCIO ALVES SOUSA
GEÓGRAFO - CREA/CE Nº 406250
ART Nº 060200810700355

23 de fevereiro de 2015.



Emprego
 Topografia e Georreferenciamento
 Engenharia e Arquitetura

Levantamento Topográfico Georreferenciado
 -Área Destinada para Construção - Vila de São Vicente - Fortaleza/CE -



Legenda

- Área Destinada
- Área Construída
- Limite de Contorno
- Vertice de Polígono

Quanto às Áreas

Polígono	Área (m²)
Área Destinada	1.585,14
Área Remanescente	1.827,45
Área Total do Imóvel	7.439,89
Área Construída	1.181,79
Dentro da Área Destinada	1.082,79
Área Construída Fora	98,99

Emprego Tecnologia e Solução Geográfica
 Rua Pádua Masara, 1500 Sala 02 - CEP: 60.150-005 - Aldeia - Fortaleza/CE
 CND: 02.080.880.02000118

Cliente: Conselho Central de Fortalezas da Sociedade de São Vicente do Parão

Resposta Técnica:

Assinatura: *[Assinatura]*

Nome: Antônio Brito Nova Lima
CPF: 03.880.880.02000118

Área Total: 1.173,00
Área Útil: 337,04 m²
Escala: 1 : 600

Projeto: Urbanismo, Topografia de Terras - URBANISMO - BARRACOS - Zona 33 Sul



Topografia Georreferenciada
Geoprocessamento e Meio Ambiente

**- MEMORIAL DESCRITIVO - IMÓVEL URBANO -
- ÁREA DOADA -**

PROPRIETÁRIO: CONSELHO CENTRAL DE FORTALEZA DA SOCIEDADE DE SÃO VICENTE DE PAULO		
IMÓVEL: VILA DE SÃO VICENTE - ÁREA DOADA		CNPJ: 41.457.417/0001-65
ESTADO: CEARÁ	MUNICÍPIO: FORTALEZA	BAIRRO: DIONÍSIO TORRES
ÁREA TOTAL: 1.596,14 m ²	PERÍMETRO: 346,85 m	ÁREA CONSTRUÍDA: 1.161,79 m ²

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Um imóvel urbano, de forma irregular, situado no lado ímpar da **Avenida Antônio Sales**, no bairro **Dionísio Torres**, na cidade e comarca de **Fortaleza**, tendo uma área total de **1.596,14 m²** e um perímetro total de **346,85 m**, com as seguintes medidas e confrontações:

Ao Nascente (lado direito), em dois segmentos, do ponto **P5**, de coordenadas (UTM) E 554826,946 e N 9586125,244 ao ponto **P6**, de coordenadas (UTM) E 554832,294 e N 9586962,264, com azimute de 18°12'11", medindo 17,12 metros, confrontando com a Rua Nunes Valente, e do ponto **P7**, de coordenadas (UTM) E 554924,877 e N 9586113,595 ao ponto **P2**, de coordenadas (UTM) E 554944,131 e N 9586169,859, com azimute de 18°53'27", medindo 59,47 metros, confrontando com a Vila de São Vicente - Área Remanescente;

Ao Poente (lado esquerdo), em um segmento, do ponto **P3**, de coordenadas (UTM) E 554946,620 e N 9586169,074 ao ponto **P4**, de coordenadas (UTM) E 554924,140 e N 9586101,775, com azimute de 198°28'16", medindo 70,95 metros, confrontando com a Rua Tibúrcio Cavalcante;

Ao Norte (fundos), em dois segmentos, do ponto **P6**, de coordenadas (UTM) E 554832,294 e N 9586962,264 ao ponto **P7**, de coordenadas (UTM) E 554924,877 e N 9586113,595, com azimute de 106°46'38", medindo 96,70 metros, confrontando com a Vila de São Vicente - Área Remanescente, e do ponto **P2** ao ponto **P3**, de coordenadas (UTM) E 554946,620 e N 9586169,074, com azimute de 107°30'12", medindo 2,61 metros, confrontando com a Rua Dom Expedito Lopes;

Ao Sul (frente), em um segmento, do ponto **P4**, de coordenadas (UTM) E 554924,140 e N 9586101,775 ao ponto **P5**, de coordenadas (UTM) E 554826,946 e N 9586125,244, com azimute de 283°34'29", medindo 100,00 metros, confrontando com a Avenida Antônio Sales.

23 de fevereiro de 2015.

ANTÔNIO MÁRCIO ALVES SOUSA
GEOGRAFO - CREA/CE Nº 40825D
ART Nº 060200810700355



Topografia Georreferenciada
Geoprocessamento e Meio Ambiente

**- MEMORIAL DESCRITIVO - IMÓVEL URBANO -
- ÁREA REMANESCENTE -**

PROPRIETÁRIO: CONSELHO CENTRAL DE FORTALEZA DA SOCIEDADE DE SÃO VICENTE DE PAULO		
IMÓVEL: VILA DE SÃO VICENTE - ÁREA REMANESCENTE		CNPJ: 41.457.417/0001-65
ESTADO: CEARÁ	MUNICÍPIO: FORTALEZA	BAIRRO: DIONÍSIO TORRES
ÁREA TOTAL: 5.827,85 m ²	PERÍMETRO: 314,24 m	ÁREA CONSTRUÍDA: 3.082,59 m ²

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Um imóvel urbano, de forma irregular, situado no lado ímpar da **Avenida Antônio Sales**, no bairro **Dionísio Torres**, na cidade e comarca de **Fortaleza**, tendo uma área total de **5.827,85 m²** e um perímetro total de **314,24 m**, com as seguintes medidas e confrontações:

Ao Nascente (lado direito), em um segmento, do ponto **P6** de coordenadas (UTM) E 554832,294 e N 9586962,264 ao ponto **P1** de coordenadas (UTM) E 554851,250 e N 9586199,150, com azimute de 18°12'11", medindo 60,68 metros, confrontando com a Rua Nunes Valente;

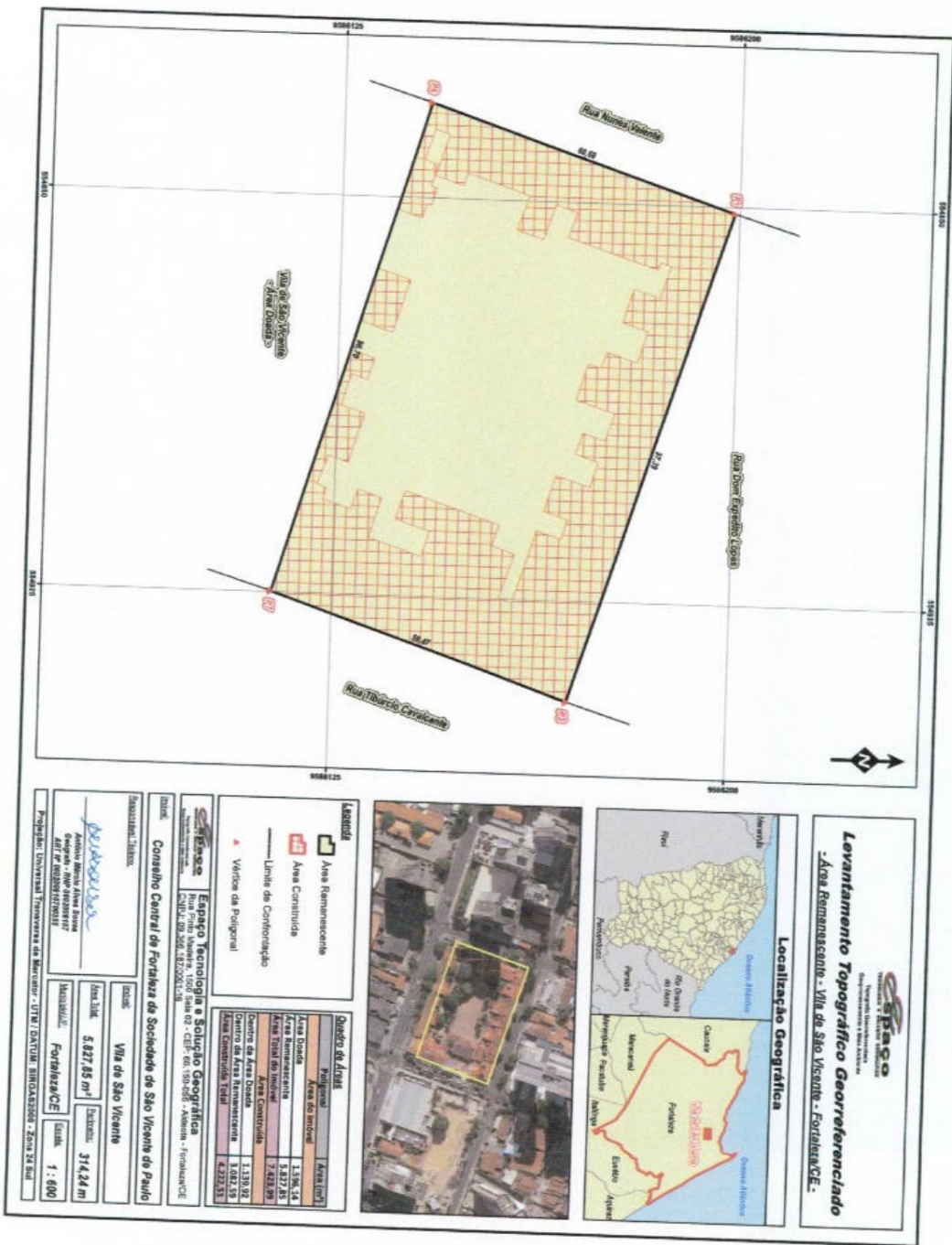
Ao Poente (lado esquerdo), em um segmento, do ponto **P2** de coordenadas (UTM) E 554944,131 e N 9586169,859 ao ponto **P7** de coordenadas (UTM) E 554924,877 e N 9586113,595, com azimute de 198°53'27", medindo 59,47 metros, confrontando com a Vila de São Vicente - Área Doadada;

Ao Norte (fundos), em um segmento, do ponto **P1** de coordenadas (UTM) E 554851,250 e N 9586199,150 ao ponto **P2** de coordenadas (UTM) E 554944,131 e N 9586169,859, com azimute de 107°30'12", medindo 97,39 metros, confrontando com a Rua Dom Expedito Lopes;

Ao Sul (frente), em um segmento, do ponto **P7** de coordenadas (UTM) E 554924,877 e N 9586113,595 ao ponto **P6** de coordenadas (UTM) E 554832,294 e N 9586962,264, com azimute de 286°46'38", medindo 96,70 metros, confrontando com a Vila de São Vicente - Área Doadada.

23 de fevereiro de 2015.


ANTÔNIO MÁRCIO ALVES SOUSA
GEOGRAFO - CREA/CE Nº 406250
ART Nº 060200810700355



ESASAC
Levantamento Topográfico Georreferenciado
Área Remanescente - Via de São Vicente - Fortaleza/CE.



Áreas

- Área Remanescente
- Área Constituída
- Limite de Confortamento
- Válidos da Poligonal

Quadro de Área	
Polígono	Área (m²)
Área Ousada	1.596,14
Área Remanescente	5.827,85
Área Total do Imóvel	7.423,99
Área Constituída	1.139,82
Centro de Área Ousada	3.082,59
Área Constituída Total	4.222,51

ESASAC
Espaço Tecnologia e Soluções Geográficas
 Rua Primo Vasconcelos, 1000 Sala 02 - CEP: 601.99.908 - Nossara - Fortaleza/CE
 CNDPJ: 09.580.382/0001-59

Conselho Central de Fortificadores da Sociedade de São Vicente de Paulo
 Rua de São Vicente

ESASAC
 ANTONIO BRUNO ALVES SOARES
 DIR. DE MOBILIZAÇÃO

ESASAC
 FORTALEZA/CE

ESASAC
 Rua de São Vicente

ESASAC
 5.827,85 m²

ESASAC
 314,24 m

ESASAC
 1:600

ESASAC
 Rua Primo Vasconcelos, 1000 Sala 02 - CEP: 601.99.908 - Nossara - Fortaleza/CE

Este documento foi protocolado em 03/06/2016 às 16:59, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado do Ceará e **ALANES FERRESSO ZAMBALARES**. Para conferir o original, acesse o site <http://esaj.tjce.jus.br/esaj>, informe o processo **0886980-59.2016.8.06.0001** e código **288E92F**.

