

PLANO DE AÇÕES ESTRATÉGICAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM FORTALEZA - VOL. 2

ESTUDOS TEMÁTICOS E SETORIAIS



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



FCPC
FUNDAÇÃO CEARENSE
DE PESQUISA E CULTURA



FORTALEZA2040

Fortaleza, Ceará
Julho de 2015

PLANO DE AÇÕES ESTRATÉGICAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PLAERF)

PRODUTO II – Plano de Ações Estratégicas de Regularização Fundiária em Fortaleza

(VERSÃO FINAL)

Por:

Glaucia Hansen Mota de Souza

Maio/2016

SUMÁRIO

1) CONTEXTO

2) POLÍTICAS PÚBLICAS RELACIONADAS

2.1) Constituição Federal de 1988

2.2) Estatuto da Cidade

2.3) Lei Orgânica Municipal de Fortaleza

2.4) Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDPFOR

2.5) Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza - PLHISFOR

3) VISÃO DE FUTURO, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS

3.1) Visão de Futuro

3.2) Objetivos Estratégicos

3.3) Objetivos Específicos

3.4) Diretrizes Gerais

4) PLANO DE AÇÃO

4.1) Escopo

4.2) Metas Gerais e Indicadores

4.3) Linhas de Atuação

4.3.1) PROMOÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

4.3.1.1) Promoção da Regularização Fundiária de Interesse Social

4.3.1.2) Promoção da Regularização Fundiária em Loteamentos Clandestinos, Loteamentos Irregulares e Condomínios

4.3.2) DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E NORMATIVO

4.3.2.1) Promoção do Desenvolvimento Institucional

4.3.2.2) Promoção do Desenvolvimento Normativo

4.3.3) GESTÃO DEMOCRÁTICA

4.3.3.1) Promoção da Gestão Democrática

4.3.4) SISTEMA DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS FUNDIÁRIAS INTEGRADO (SICFI)

4.3.4.1) Elaboração do Sistema de Informações Cadastrais e Monitoramento

4.4) Monitoramento e Avaliação

4.4.1) Conceitos e objetivos

4.4.2) Periodicidade de revisão do PLAERF

4.5) Marcos Regulatórios

4.6) Cronograma Físico-Financeiro

5) BIBLIOGRAFIA

6) ANEXOS

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1. RESUMO SOBRE AS POLÍTICAS RELACIONADAS COM O PLAERF

QUADRO 2. CUSTO MÉDIO POR IMÓVEL

QUADRO 3. LINHAS DE ATUAÇÃO E SUB-LINHAS

QUADRO 4. QUADRO GERAL DAS LINHAS DE ATUAÇÃO

QUADRO 5. PROPOSTAS DE ADEQUAÇÃO LEGISLATIVA

QUADRO 6. SUGESTÃO DE PERFIL, CARGA HORÁRIA E SALÁRIO

LISTA DE SIGLAS

PLAERF – Plano de Ações Estratégicas de Regularização Fundiária

PLHISFOR – Plano Local de Habitação de Interesse Social

PDPFOR – Plano Diretor Participativo de Fortaleza

PIRF – Plano Integrado de Regularização Fundiária

PMF – Prefeitura Municipal de Fortaleza

IPLANFOR – Instituto de Planejamento de Fortaleza

HABITAFOR – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza

SEUMA – Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente

SEINF – Secretaria Municipal de Infraestrutura

SEMAS – Secretaria Municipal de Assistência Social

SEPOG - Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão

OGU – Orçamento Geral da União

1) CONTEXTO

Fruto do crescente entendimento no País que regularização fundiária deve ser pensada e executada plenamente, o dispositivo da lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009 que inaugura a matéria. Do artigo 46 do Capítulo III – Da Regularização Fundiária, extrai-se:

“A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.”

O citado dispositivo deveria por fim ao entendimento que se estabeleceu dentre os operadores, motivando a tratar de regularização fundiária, simplesmente, como emissão de um título assegurado da posse.

Ocorre que, tal pensamento vem, muitas vezes, instigando ao próprio Poder Público, a não enfrentar as questões fundiárias como se deve: amplamente, considerando cada situação e suprindo suas necessidades.

Fato que na Administração Municipal de Fortaleza é possível perceber que a regularização fundiária tem sido tratada como instrumento de legalização da posse, dentro da política habitacional, de forma isolada, atendendo estritamente ao interesse social, onde os poucos investimentos se voltam para a emissão de títulos para comunidades “jeitosas”, ou seja, que não necessitam de intervenção urbanística.

A Partir do diagnóstico realizado no **PRODUTO I – PROPOSTA METODOLÓGICA E DIAGNÓSTICO** foi possível verificar a qualidade das informações que o Município dispõe sobre a Cidade, os procedimentos adotados, os projetos em andamento, a adequação dos normativos vigentes às necessidades, os projetos que contribuem para

o processo de regularização fundiária e os níveis em que se encontram os vários órgãos e entidades que precisam e devem se envolver na temática.

Grande e proeminente é o desafio a ser enfrentado no planejamento e execução de ações de regularização fundiária, ante a realidade que ora se apresenta no Município de Fortaleza. Com arrojo, o governo municipal deve se pautar pela essência do conceito supra, composto pelos quatro vértices: regularização jurídica, regularização urbanística, regularização ambiental e regularização social, todos entrelaçados em prol do desenvolvimento saudável da Cidade.

Assim, com apego a definição legal de Regularização Fundiária Plena transcender-se-á as questões basais de pré – conceitos, levando no torso do tema, o planejar e prever ações para correção física, jurídica, ambiental e social de cada assentamento, da cidade como um todo.

Vale ressaltar que segundo o provimento nº 44 de 18 de março de 2015 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ consolidou os procedimentos para a regularização fundiária de situações que superam o interesse social, regrido o interesse específico e loteamentos anteriores à lei de parcelamento do solo (Lei nº 6.766/79), envolvendo o Município nesse processo, ao regulamentar e permitir que esses loteamentos e condomínios possam ser regularizados. Como exemplo da participação do poder público municipal nesta intervenção, o artigo 22 do referido Provimento exige para legalização:

Art. 22 (...)

III - documento expedido pelo Poder Executivo municipal que ateste a conformidade legal do procedimento de regularização, observados os requisitos de implantação do parcelamento e de sua integração à cidade; (...)

A partir desta reflexão, prima-se à Administração Pública Municipal, por uma política de intervenção urbanística, não restrita a política habitacional e tampouco ao interesse social, apesar de prioritária. Há que se buscar por um programa de regularização fundiária que alcance todas as suas diversas espécies e necessidades, entendimento que pauta o presente Plano de Ações Estratégicas.

2) POLÍTICAS PÚBLICAS RELACIONADAS

A Prefeitura Municipal de Fortaleza não pode fugir de suas responsabilidades e precisa garantir aos seus servidores segurança para execução das ações que precisam de amparo legal. A regularização fundiária deve ser considerada boa para todos.

Em decorrência da amplitude do processo de regularização fundiária que se propõe no presente plano, tem-se a urgência em destacar todas as políticas envolvidas e planos setoriais que possam influenciar nas proposições e tomadas de providência.

2.1) Constituição Federal de 1988.

A promulgação da Constituição Federal em 1988 veio a coroar a democratização do país crescente desde o final dos anos 70, ambiente ideal para estabelecer discussões mais aperfeiçoadas sobre a integração socioespacial das Cidades em constante desenvolvimento, tanto no plano jurídico quanto no plano social.

Devido à forte e ativa participação dos movimentos sociais urbanos, incluiu-se como garantia fundamental a segurança à moradia e um capítulo dedicado à Política Urbana e estabelecendo que tanto a propriedade quanto a própria cidade devem exercer uma função social. Dispõe:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social,

mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

O **CAPÍTULO II – DA POLÍTICA URBANA** da Suprema Carta de 1988 chama à responsabilidade aos Municípios como protagonistas na elaboração e aplicação das políticas de desenvolvimento urbano local. Estabelece ainda o Plano Diretor como o instrumento-base dessa política para cidades com mais de 20 mil habitantes. As disposições desse capítulo constitucional focam na instituição de medidas aptas a dissuadir a concentração especulativa do solo, assim como possibilitar a legalização das formas informais de acesso à moradia. E um efetivo controle da Cidade.

A Constituição antes de tudo é um carta de princípios que norteiam o nosso Estado Democrático de Direito.

Sobre a importância dos princípios, RICARDO M. MARTINS descreve:

“Na primeira fase aproximava-se do significado comum da palavra: princípios eram os fundamentos de uma dada disciplina jurídica, seus aspectos mais importantes. Na segunda fase adquire significado técnico: princípios deixam de ser todo assunto importante e geral, e passam a ser determinados enunciados do direito positivo, dotados de extraordinária importância para o entendimento de todo o sistema, diante da alta carga valorativa a eles atribuída. Têm conteúdo normativo, pois fazem parte do sistema jurídico, são diretrizes ou vetores de interpretação de todas as normas jurídicas extraídas do sistema, mas não são normas jurídicas autônomas, não têm a estrutura própria das normas jurídicas. Vigora na Teoria Geral do Direito a terceira fase do conceito de princípios jurídicos: estes têm estrutura lógica de normas jurídicas (2008, p. 27/28).

Fica evidente que a Constituição estabelece quatro princípios norteadores de toda a política urbana. São eles: princípio da função social da propriedade, princípio da função social da cidade, princípio da dignidade da pessoa humana e o princípio da igualdade ou isonomia.

Sobre a função social da propriedade.

No Brasil, a consciência jurídica de propriedade, desde algum tempo, vem sofrendo alterações, em ritmo acelerado, efeito das muitas decisões jurisprudenciais e de inúmeras leis restritivas de seu exercício em prol de interesses coletivos, conferindo-lhe uma noção jurídica nova, que agrega à propriedade uma função social.

Sobre o tema observa prodigiosamente JOSÉ AFONSO DA SILVA:

“Com as normas dos artigos 182 e 183 a CF fundamenta a doutrina segundo a qual a propriedade urbana é formada e condicionada pelo direito urbanístico a fim de cumprir sua função social específica: realizar as chamadas funções urbanísticas de propiciar habitação (moradia), condições adequadas de trabalho, recreação e circulação humana; realizar, em suma, as funções sociais da cidade (CF, artigo 182).” (2008, p. 77)

Também o admirável jurista CELSO ANTÔNIO BANDEIRA DE MELLO assevera:

“O direito de propriedade – ou seja, o reconhecimento que a organização jurídica da Sociedade (Estado) dispensa aos poderes de alguém sobre coisas – encarta-se, ao nosso ver, no Direito Público e não no Direito Privado. É evidente que tal

Direito comporta relações tanto de Direito Público quanto de Direito Privado. Entretanto, o direito de propriedade, como aliás sempre sustentou o prof. Oswaldo Aranha Bandeira de Mello é, essencialmente, um direito configurado no Direito Público – e desde logo – no Direito Constitucional.” (2010, p. 39)

Destarte, a função social passa a trazer para o proprietário, além dos direitos e obrigações inerentes ao direito de propriedade, agrega a responsabilidade de uso consciente desta propriedade e dos recursos naturais que nela houver, possibilitando ao poder público impor ao proprietário, condutas obrigacionais, a fim de que a propriedade passe a atender o interesse coletivo.

Sobre o princípio da função social da cidade.

Um dos princípios fundamentais do Estatuto da Cidade, a função social da cidade está expressa no artigo 182 da Constituição Federal e reflete a necessidade de construção de uma cidade com acesso a todo cidadão às condições dignas de vida.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, 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.

A cidade passa a ser compreendida coletivamente e não apenas decorrente dos interesses individuais. Engloba desde uma melhor distribuição de renda, a busca por garantir que todos tenham seus direitos básicos, minimamente respeitados.

Sobre o princípio da dignidade da pessoa humana

O Artigo 1º da Constituição Federal de 1988 traz como um dos fundamentos do Estado Democrático de Direito, o princípio da dignidade humana. Observa-se:

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

(...)

III - a dignidade da pessoa humana;

Assim, argumenta a renomada jurista sobre direitos humanos, FLÁVIA PIOVESAN:

“É no valor da dignidade da pessoa humana que a ordem jurídica encontra seu próprio sentido, sendo seu ponto de partida e seu ponto de chegada, na tarefa de interpretação normativa. Consagra-se, assim, dignidade da pessoa humana como verdadeiro super princípio a orientar o Direito Internacional e o Interno.” (2004, p. 92)

Sobre o princípio da igualdade ou da isonomia.

Novamente dita a Carta Magna de 1988:

Artigo 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito

à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes.

É, pois, um direito fundamental do cidadão brasileiro. Considerando a vinculação da Administração Pública ao princípio da igualdade, esta deve se traduzir na elaboração e aprovação de planos que estabelecem regras respeitantes à ocupação, uso e transformação do solo urbano ou rural. A todo cidadão deve estar garantido, igualitariamente, o acesso à cidade.

2.2) Estatuto da Cidade

Marco regulatório do processo de democratização trazido ainda da promulgação da Constituição de 1988, o Estatuto da Cidade, lei federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, trouxe em si grandes expectativas aos mesmos movimentos populares organizados, que ainda na construção da Constituição clamavam por mudança nos rumos dos processos de apropriação do espaço urbano nas cidades brasileiras.

O Estatuto trouxe grandes inovações e provou nos diversos nichos da sociedade a discussão sobre os rumos que as Cidades deveriam engendrar as garantias constitucionais.

Ocorre, porém, que durante anos, desde a sua publicação, a lei tem encontrado sérias barreiras que dificultaram a caminhada no sentido de construção de cidades ambientalmente mais equilibradas e socialmente mais justas, princípios constitucionais que fundaram o processo de formulação e aprovação do Estatuto da Cidade. Entre essas barreiras estão a falta de informação e por conseguinte a falta de interesse e participação de grande parte da população urbana brasileira que, ficam fora do processo de gestão do espaço urbano e não se aproveitam dos canais estabelecidos pelo Poder Público.

O Estatuto da Cidade estipulou algumas diretrizes gerais:

- a) Criação de novas regras para a organização das cidades, garantindo a função social da cidade e da propriedade;

- b) Obrigatoriedade do Poder Público de agir em prol do interesse coletivo, buscando a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização, e evitando a concentração de investimentos em áreas já privilegiadas;
- c) Previsão de diversos instrumentos, visando a regularização de áreas de ocupação irregular;
- d) Implementação de planos diretores participativos;
- e) Ordenamento e controle do uso do solo, de forma a evitar o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
- f) Simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução de custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;
- g) 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;
- h) Adoção da sustentabilidade ambiental como diretriz para o planejamento urbano, com obrigatoriedade de estudos de impacto urbanístico para grandes obras.

Como objetivos, é possível identificar:

- a) Elaboração de planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;
- b) Planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;
- c) Planejamento municipal, em especial, o Plano Diretor, a disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, o zoneamento ambiental, plano plurianual;
- d) Previsão de institutos tributários e financeiros; e

e) De institutos jurídicos e políticos.

2.3) Lei Orgânica Municipal de Fortaleza

A Lei Orgânica do Município de Fortaleza designa como diretrizes, dentre outras, que este deverá garantir vida digna aos seus munícipes, através da prática democrática e descentralizada. Será ainda administrado com base nos princípios que regem a Administração Pública: legalidade, impessoalidade, moralidade, transparência, publicidade e participação popular, devendo ainda observar, na elaboração e execução de sua política urbana, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, o equilíbrio ambiental e a preservação dos valores históricos e culturais da população.

Ademais, quanto à política urbana, objetiva:

Art. 191 (...)

I - a urbanização e a regularização fundiária das áreas, onde esteja situada a população favelada e de baixa renda, sem remoção dos moradores salvo:

a) em área de risco, tendo, nestes casos, o Governo Municipal a obrigação de assentar a respectiva população no próprio bairro ou nas adjacências, em condições de moradia digna, sem ônus para os removidos e com prazos acordados entre a população e a administração municipal;

b) nos casos em que a remoção seja imprescindível para a reurbanização, mediante consulta obrigatória e acordo de pelo menos dois terços da população atingida, assegurando o reassentamento no mesmo bairro;

II – a preservação, a proteção e recuperação do meio ambiente natural e cultural;

III – a participação ativa das entidades comunitárias no estudo, no encaminhamento e na solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes;

IV – às pessoas com deficiência, a acessibilidade a edifícios públicos e particulares de frequência aberta ao público, a logradouros públicos e ao transporte coletivo, na forma da lei;

V – a utilização racional do território e dos recursos naturais, mediante a implantação e o funcionamento de atividades industriais, comerciais, residenciais e viárias.

2.4) Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDPFOR

Tal qual o Estatuto da Cidade é marco regulatório da política urbana nacional, o Plano Diretor Participativo de Fortaleza é o marco da política municipal. Elaborado com ampla participação popular, além dos já comentados princípios constitucionais da função social da propriedade e da cidade, o PDPFOR adotou como princípios norteadores o princípio da gestão democrática e o princípio da equidade.

Reza como princípio da gestão democrática, garantir meios de 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.

Com diferenças sutis do princípio da igualdade, a equidade constitui em valores essenciais para a construção de políticas públicas voltadas para a promoção da justiça social e da solidariedade.

De acordo com o artigo 5º do PDPFOR:

Art. 5º São diretrizes (...)

VIII - estabelecimento de normas especiais de urbanização, edificação, uso e ocupação do solo para a eficaz implementação

dos programas de regularização fundiária e urbanística de assentamentos constituídos por população de baixa renda;

XII - implementação de programas integrados de recuperação urbano-ambiental das áreas não passíveis de urbanização e regularização fundiária;

XVII - captação de recursos financeiros junto aos setores públicos e privado para o impulso da Política de Habitação e Regularização Fundiária;

XIX - articulação entre os diversos atores do setor público em suas diversas esferas, do setor privado, das universidades, dos movimentos sociais e da sociedade civil organizada, a fim de desenvolver alternativas sustentáveis de regularização fundiária e provisão habitacional.

Como objetivos dispõe:

Art. 6º (...)

I - elaborar e implementar um plano da política habitacional e de regularização fundiária para o Município de Fortaleza, no prazo de 2 (dois) anos, a partir da entrada em vigor desta Lei;

VIII - instituir as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), segundo os critérios e procedimentos estabelecidos pelo Plano Diretor;

XV - promover a capacitação periódica da população e, em especial, de seus representantes nos espaços de co-gestão sobre os instrumentos da política habitacional e de regularização fundiária;

XVII - promover o desenvolvimento da estrutura administrativa e a qualificação do corpo técnico responsável pela política de habitação e regularização fundiária, a fim de garantir uma eficaz integração com os instrumentos de planejamento e gestão democráticos, visando a uma maior eficácia social dos programas e projetos de provisão habitacional e regularização fundiária.

2.5) Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza - PLHISFOR

Como importante plano setorial, o PLHISFOR pretendeu compatibilizar a política habitacional municipal existente com a política habitacional nacional, pautado pelo Plano Nacional de Habitação (PLANHAB) e a partir da construção de linhas de ação estratégicas.

De acordo com o PRODUTO V – PROPOSTA FINAL, o PLHISFOR determina como diretrizes gerais:

- *Garantia do direito à cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, promovendo a acessibilidade e mobilidade universal, e aos serviços públicos;*
- *Integração da política habitacional com as demais políticas setoriais: urbanas, sociais e ambientais, de forma a garantir o direito à habitação como direito à cidade, incluindo o acesso a equipamentos sociais e de infraestrutura urbana, condições adequadas de mobilidade urbana e a proteção dos recursos naturais e da paisagem;*
- *Promoção e apoio à integração da Política Fundiária e Habitacional de forma a viabilizar a produção de solo urbanizado com qualidade para a implantação de programas*

habitacionais, a regularização fundiária para programas de integração urbana de assentamentos precários e de reabilitação de imóveis para fins de interesse social;

- *Promoção da regularização fundiária dos assentamentos precários e informais ocupados por população de baixa renda em imóveis públicos e privados;*
- *Dentre outros. (PHLISFOR, 2013, p. 139)*

Apresenta ainda objetivos gerais:

- *Garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra urbanizada, à moradia e aos serviços públicos de qualidade, priorizando programas e projetos para famílias de baixa renda, ampliando a oferta de habitações e melhorando as condições de habitabilidade da população.*
- *Promover a urbanização, regularização, melhoria de condições de habitabilidade e inserção dos assentamentos precários à cidade;*
- *Garantir o princípio da função social da propriedade estabelecido na Constituição e no Estatuto da Cidade, respeitando-se o direito da população de permanecer nas áreas ocupadas por assentamentos precários ou em áreas próximas, desde que estejam adequadas ambiental e socialmente, preservando seus vínculos sociais com o território, o entorno e sua inserção na estrutura urbana, considerando a viabilidade econômico-financeira das intervenções;*
- *Dentre outros. (PHLISFOR, 2013, p. 137)*

QUADRO 1 - RESUMO SOBRE AS POLÍTICAS RELACIONADAS COM O PLAERF

Políticas Relacionadas	Princípios Norteadores da Política	Diretrizes da Política	Objetivos da Política
Constituição Federal de 1988	<ul style="list-style-type: none"> • Função social da propriedade; • Função social da cidade; • Dignidade da pessoa humana; e • Igualdade ou isonomia. 	<ul style="list-style-type: none"> • Criação de novas regras para a organização das cidades, garantindo a função social da cidade e da propriedade; • Obrigatoriedade do Poder Público de agir em prol do interesse coletivo; • Previsão de diversos instrumentos, visando a regularização de áreas de ocupação irregular; Implementação de planos diretores participativos; • Ordenamento e controle do uso do solo; • Simplificação da legislação de parcelamento; • Planejamento do desenvolvimento das cidades; • Adoção da sustentabilidade ambiental. 	<ul style="list-style-type: none"> • Elaboração de planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social; • Planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões; • Planejamento municipal, em especial, o Plano Diretor, a disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, o zoneamento ambiental; • Previsão de institutos tributários e financeiros; e • De institutos jurídicos e políticos.
Estatuto da Cidade	<ul style="list-style-type: none"> • Função social da propriedade; • Função social da cidade; • Dignidade da pessoa humana; e • Igualdade ou isonomia. 	<ul style="list-style-type: none"> • Criação de novas regras para a organização das cidades, garantindo a função social da cidade e da propriedade; • Obrigatoriedade do Poder Público de agir em prol do interesse coletivo; • Previsão de diversos instrumentos, visando a regularização de áreas de ocupação irregular; Implementação de planos diretores participativos; • Ordenamento e controle do uso do solo; • Simplificação da legislação de parcelamento; • Planejamento do desenvolvimento das cidades; • Adoção da sustentabilidade ambiental. 	<ul style="list-style-type: none"> • Elaboração de planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social; • Planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões; • Planejamento municipal, em especial, o Plano Diretor, a disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, o zoneamento ambiental, plano plurianual; • Previsão de institutos tributários e financeiros; e • De institutos jurídicos e políticos.
Lei Orgânica Municipal	<ul style="list-style-type: none"> • Legalidade; • Impessoalidade, moralidade, transparência, publicidade e participação popular 	<ul style="list-style-type: none"> • Observar, na elaboração e execução de sua política urbana, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, o equilíbrio ambiental e a preservação dos valores históricos e culturais da população. 	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanização e a regularização fundiária das áreas, onde esteja situada a população favelada e de baixa renda; • Preservação, a proteção e recuperação do meio ambiente natural e cultural; • Participação ativa das entidades comunitárias; • Acessibilidade a edifícios públicos e particulares, a logradouros públicos e ao transporte coletivo; • Utilização racional do território e dos recursos naturais.
Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDPFOR	<ul style="list-style-type: none"> • Função social da propriedade; • Função social da cidade; • Dignidade da pessoa humana; e • Gestão democrática; e 	<ul style="list-style-type: none"> • Estabelecimento de normas especiais de urbanização, edificação, uso e ocupação do solo; • Implementação de programas integrados de recuperação urbano-ambiental das áreas não passíveis de urbanização e regularização 	<ul style="list-style-type: none"> • Elaborar e implementar um plano da política habitacional e de regularização fundiária para o Município de Fortaleza; • Instituir as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), segundo os critérios e procedimentos

	<ul style="list-style-type: none"> • Equidade. 	fundiária; <ul style="list-style-type: none"> • Captação de recursos financeiros; • Articulação entre os diversos atores do setor público em suas diversas esferas. 	estabelecidos pelo Plano Diretor; <ul style="list-style-type: none"> • Promover a capacitação periódica da população; • Promover o desenvolvimento da estrutura administrativa e a qualificação do corpo técnico responsável.
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza - PLHISFOR	<ul style="list-style-type: none"> • Função social da propriedade; • Função social da cidade; • Dignidade da pessoa humana; e • Gestão democrática; e • Equidade. 	<ul style="list-style-type: none"> • Garantia do direito à cidade sustentável; • Integração da política habitacional com as demais políticas setoriais; • Promoção e apoio à integração da Política Fundiária e Habitacional; • Promoção da regularização fundiária dos assentamentos precários e informais; • Dentre outros. (PHLISFOR, 2013, p. 139) 	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir o direito universal à moradia digna; • Promover a urbanização, regularização, melhoria de condições de habitabilidade e inserção dos assentamentos precários à cidade; • Garantir o princípio da função social da propriedade; • Dentre outros. (PHLISFOR, 2013, p. 137)

3) VISÃO DE FUTURO, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS

3.1) Visão de Futuro

A leitura de todos os dados, ainda do Diagnóstico Situacional (PRODUTO I) e os momentos de discussão permitiram visualizar os grandes desafios a serem enfrentados para solução urbana da Cidade.

O estabelecimento Plano de Ações Estratégicas de Regularização Fundiária é de responsabilidade do Município, mas tem que ser compartilhado e aceito por todos, para que todos possam se alinhar na busca de sua consecução.

Por outro lado, o PLAERF deve ser desafiador; Deve desafiar a todos para se superarem, em busca da sua materialização, o passar do abstrato para o concreto ao longo dos anos e das consecutivas gestões da administração pública municipal, especialmente até o ano 2040.

Assim, o presente plano deve efetivar o direito à moradia através da regularização fundiária dos moradores que se encontram na área de intervenção amplamente, em todos os níveis, com todos os seus instrumentos e espécies, independente da renda familiar, e a partir da conscientização das famílias da área em assuntos pertinentes à regularização fundiária e assuntos transversais, de forma que a cidade conquiste seus moradores, através da participação popular.

3.2) Objetivos Estratégicos

- Reconhecer a regularização fundiária como plena, em todos os seus eixos, como política de intervenção urbanística, extrapolando os limites da política habitacional;
- Estabelecer procedimentos de regularização fundiária em todas as espécies previstas;

- Reorganizar a estrutura administrativa da Prefeitura, considerando a regularização como planejamento urbano e não como mero instrumento de legalização da posse de interesse social;
- Ampliar quadro técnico para execução do PLAERF;
- Promover capacitação dos atores envolvidos, primando pela reciclagem dos servidores públicos municipais, intervenientes do processo de regularização fundiária;
- Promover a fiscalização e cadastramento dos imóveis urbanos e condomínios não regulares, assim identificados a partir do cruzamento de mapas de cadastro de IPTU e de loteamento da SEUMA;
- Elaborar sistema unificado de informações fundiárias, de modo a Prefeitura Municipal deter o controle da Cidade;
- Readequar as normativas já postas, em acordo com os novos instrumentais.
- Estabelecer a gestão democrática, a partir da participação da população da cidade informal e da cidade formal nas discussões;
- Captar recursos para os projetos de regularização fundiária;
- Revisar os assentamentos irregulares e as delimitações das ZEIS já definidas no Plano Diretor;
- Garantir uma cidade digna para os moradores, interligando o PLAERF com os diversos planos setoriais, elaborados pelo Projeto Fortaleza 2040.

3.3) Objetivos Específicos

- Criar Conselhos Gestores e de Conselhos Setoriais, como o de habitação, o de saneamento básico e meio ambiente, ampliando os espaços de participação;

- Publicizar os processos de regularização fundiária, para conhecimento de toda a Cidade;
- Promover seminários e capacitações para participação de todos os interessados;
- Promover melhorias na comunicação e a intersectorialidade entre os órgãos participantes;
- Reorganizar a estrutura administrativa da Prefeitura, identificando e estruturando o órgão que irá recepcionar a regularização fundiária, desde seu planejamento e demandando sua execução, no que couber, aos demais órgãos;
- Promover a regularização fundiária de interesse social nos assentamentos irregulares apontados no Diagnóstico Situacional do PLAERF;
- Promover regularização fundiária para loteamentos clandestinos e loteamentos irregulares, implantados comprovadamente antes da publicação da Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979;
- Promover a regularização fundiária de interesse específico para loteamentos clandestinos, irregulares e clandestinos, existente antes da data de publicação da nova lei municipal de uso e ocupação do solo atualmente em discussão na Câmara Municipal de Fortaleza;
- Convocar famílias que não se enquadram no interesse social, mas que permanecem na ilegalidade, para se regularizarem perante o Município;
- Buscar parcerias e recursos junto ao Orçamento Geral da União, Governo do Estado do Ceará, do Banco Mundial, BID, BNDES e Fundos Municipais existentes, no que couber;
- Elaborar metodologia de intervenção em regularização fundiária para cada área de intervenção, estando sujeita a modificações conforme realidade do assentamento irregular, a partir da decisão de seus Conselhos Gestores;

- Estabelecer e formalizar os diversos Conselhos paritários, necessários à boa prática administrativa;
- Realizar ações de participação comunitária de modo a que os moradores compreendam e se apropriem do processo de regularização fundiária nos assentamentos irregulares;
- Sensibilizar as famílias, enquanto partícipes do processo, acerca da importância do combate a especulação imobiliária.
- Promover a articulação das diversas instituições envolvidas na intervenção do Projeto, de modo a integrar as ações.
- Estimular a participação comunitária no processo de interesse social;
- Disciplinar a ordenação do uso e ocupação do solo, em consonância com a função social da propriedade urbana;
- Revisar e readequar as leis urbanísticas postas à Lei 11.977/2009 e à realidade do Município;
- Formalizar os procedimentos administrativos adotados pelo órgão competente na prática da regularização fundiária em Fortaleza e em acordo com os diversos instrumentos previstos em lei;
- Cadastrar os terrenos urbanos;
- Promover a fiscalização e cadastramento dos imóveis urbanos e condomínios não regulares, assim identificados a partir do cruzamento de mapas de cadastro de IPTU e de loteamento da SEUMA;
- Criar um sistema único de informações cadastrais fundiárias que contemple todas as informações referentes ao imóvel e atenda às necessidades dos órgãos afim, em um só banco de dados;
- Revisar e delimitar as Zonas de Interesse Social, conforme o diagnóstico dos 843 assentamentos irregulares;

- Identificar e planejar soluções possíveis para melhorias dos assentamentos precários;
- Promover a articulação das diversas instituições envolvidas nas áreas de intervenção do Projeto, de modo a integrar as ações de regularização fundiária;
- Elaborar projetos de intervenção urbanística, conforme o grau de complexidade de cada assentamento irregular;
- Finalizar os projetos em andamento, anteriores ao PLAERF.

3.4) Diretrizes Gerais

- Estabelecimento de parâmetros legais especiais de urbanização, edificação, uso e ocupação do solo para a eficaz implementação dos programas de regularização fundiária em todas as suas espécies;
- Captação de recursos financeiros junto aos setores públicos e privado para os projetos de Regularização Fundiária plena;
- Articulação entre os diversos atores do setor público em suas diversas esferas, do setor privado, das universidades, dos movimentos sociais e da sociedade civil organizada, a fim de desenvolver alternativas sustentáveis de regularização fundiária.
- Garantia do direito à cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, promovendo a acessibilidade e mobilidade universal, e aos serviços públicos;
- Integração do PLAERF com os demais planos setoriais visando garantir não só o direito à moradia digna e segura como à cidade formal com infraestrutura urbana, condições adequadas de mobilidade urbana e a proteção dos recursos naturais e da paisagem.

4) PLANO DE AÇÃO

4.1) Escopo

O presente plano de ação tem por objetivo sugerir linhas de atuação, metas e indicadores, arrematados pela apresentação de fundamentos basilares, por meio do diagnóstico categorizado realizado oportunamente, bem como sugestão de monitoramento e avaliação das atividades propostas no referido plano, como instrumento básico para implementação da política pública de regularização fundiária no Município de Fortaleza e como componente orientador importante no planejamento da Cidade para as gestões futuras até o ano de 2040.

4.2) Metas Gerais e Indicadores

O presente Plano tem suas metas e resultados esperados estipulados a partir dos objetivos já elencados e principalmente a partir do Diagnóstico Situacional, realizado ainda no **PRODUTO I – PROPOSTA METODOLÓGICA E DIAGNÓSTICO do PLAERF**, que possibilitou macroidentificar as diversas situações de irregularidades fundiárias.

Como parte do Projeto Fortaleza 2040, as metas e resultados esperados estão distribuídos e programados para os próximos anos, por períodos de 4 em 4 anos, até o ano de 2040, superando as gestões de Prefeitos e se consolidando como política de Estado e não de Governo e serão previstos nas Leis Orçamentárias e Planos Plurianuais subsequentes.

Cada ação prognosticada conterà metas e indicadores próprios, de modo a possibilitar o acompanhamento e evolução na dissolução das irregularidades.

Assim, como metas gerais, propõe-se nos próximos 24 anos:

- Fortalecer a regularização fundiária enquanto instrumento de planejamento e política de intervenção urbana;
- Promover a regularização fundiária, conforme as suas espécies previstas na Lei 11.977 de 07 de julho de 2009;

- Integrar o presente plano setorial com os demais existentes;
- Estruturar a Prefeitura minimamente para o bom andamento aos processos; empoderar a população sobre regularização fundiária e permitir sua participação ativa;
- Estabelecer programa e dotação orçamentária municipal específica para regularização fundiária;
- Readequar a legislação urbanística vigente;
- Transformar os 843 assentamentos em ZEIS, incluindo os novos e atualizando os limites dos que não são coincidentes;
- Instituir os Conselhos Gestores de cada ZEIS e demais Conselhos como órgãos paritários e fiscalizadores.
- Formalizar os procedimentos administrativos de regularização fundiária no Município;
- Ampliar e atualizar o banco de dados fundiários do Município, unificando-o;
- Finalizar os projetos de regularização fundiária em andamento;
- Regularizar a situação de loteamentos clandestinos e loteamentos e condomínios irregulares;
- Legitimar a posse dos assentamentos irregulares consolidados;
- Regularizar plenamente os assentamentos precários consolidáveis sem necessidade de reassentamento;
- Regularizar plenamente os assentamentos precários consolidáveis com reassentamento.

4.3) Linhas de Atuação

A construção das Linhas de Atuação, sub-linhas, metas e indicadores específicos a elas, baseia-se nos elementos identificados no Diagnóstico Situacional, dos princípios, objetivos e diretrizes projetadas no presente produto e a partir da contribuição trazida pelo Diagnóstico Situacional do PLAERF, pela legislação urbanística vigente e os diversos planos pesquisados e retromencionados.

Vale ressaltar que, para elaboração das linhas de ação, no que se refere à previsão de custos, foram considerados os valores de urbanização, de construção de unidade habitacional e de entrega de títulos de regularização de posse, fornecidos pela HABITAFOR e pelo PLHISFOR.

Para facilitar o entendimento, o quadro abaixo estabelece valores e fórmulas utilizadas para os custos com as linhas de atuação.

QUADRO 2. PREVISÃO DE CUSTO POR INTERVENÇÃO URBANÍSTICA

Linhas de Atuação	Tipo de Intervenção Urbanística	Custo médio proposto pelo PLHISFOR em 2013	Custo médio informado pela HABITAFOR em 2016	Fórmula de Cálculo para CUSTO UNITÁRIO de cada tipo de intervenção	CUSTO POR IMÓVEL para cada tipo de intervenção	Fórmula de Cálculo para CUSTO TOTAL de cada tipo de intervenção
Legitimação de Assentamentos Precários CONSOLIDADOS	Legitimação de Posse (LP)	R\$ 500,00	R\$ 900,00	LP = Custo médio HABITAFOR para LP	LP = R\$ 900,00	T1 = Qt de imóveis x LP
Regularização Fundiária de Assentamentos CONSOLIDÁVEIS SEM REASSENTAMENTO	Urbanização Simples (US)	R\$ 6.500,00	R\$ 5.530,00	US = Custo médio HABITAFOR para US + Custo médio HABITAFOR para LP	US = 6.430,00	T2 = Qt de imóveis x US
Regularização Fundiária de Assentamentos CONSOLIDÁVEIS COM REASSENTAMENTO	Urbanização Complexa (UC)* + Produção de Unidades Habitacionais (UH)	R\$ 13.000,00 e R\$ 54.000,00	R\$ 12.000,00 e R\$ 72.000,00	UC = Custo médio HABITAFOR para UC + Custo médio HABITAFOR para LP e UH = Valor Médio HABITAFOR	UC = 12.900,00 e UH = 72.000,00	T3 = (Qt de imóveis x UC) + (Qt de famílias x UH)

NOTE-SE que, referente à Regularização Fundiária de Assentamentos CONSOLIDÁVEIS COM REASSENTAMENTO, para cálculo do custo total final desta linha de atuação, optou-se por adicionar ao custo total de urbanização complexa, os quantitativos de

unidades habitacionais previstos no PLHISFOR (2013, p. 113), porém com os valores atualizados em acordo com a HABITAFOR.

As demais linhas de atuação serão atendidas pela equipe técnica a ser formada pelo órgão responsável, proposta no **ANEXO I – ESPECIFICAÇÕES PARA SELEÇÃO PÚBLICA DE PROFISSIONAIS DE NÍVEL MÉDIO E SUPERIOR PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE FORTALEZA**, cuja previsão de **CUSTO ANUAL** sugerido será de **R\$ 2.400.000,00**.

Considerou-se ainda, referente aos órgãos responsáveis, o cenário apontado no diagnóstico situacional, tendo o IPLANFOR como concentrador das ações de planejamento e execução de regularização fundiária, encontrando sua plenitude, ao passo que o IPLANFOR demandasse a fiscalização e aprovação dos lotes à SEUMA, a produção habitacional à HABIATFOR e as obras de urbanização à SEINF.

Assim, seguem as Linhas de Atuação do Plano de Ações Estratégicas de Regularização Fundiária (PLAERF):

QUADRO 3. LINHAS DE ATUAÇÃO E SUB-LINHAS

LINHAS DE ATUAÇÃO	SUB-LINHAS DE ATUAÇÃO
4.3.1) Regularização Fundiária Urbana	4.3.1.1) Promoção da Regularização Fundiária de Interesse Social 4.3.1.2) Promoção da Regularização Fundiária em Loteamentos Clandestinos, Loteamentos Irregulares e Condomínios
4.3.2) Desenvolvimento Institucional e Normativo	4.3.2.1) Promoção do Desenvolvimento Institucional 4.3.2.2) Promoção do Desenvolvimento Normativo
4.3.3) Gestão Democrática	4.3.3.1) Promoção da Gestão Democrática

4.3.1) PROMOÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

O cerne desta linha de atuação é ampliar o atendimento que hoje a PMF realiza. É possibilitar que famílias, de baixa renda ou não, sejam regularizadas e o Município tenha controle sobre os imóveis existentes em seu território.

O intuito ainda é formalizar os procedimentos de regularização fundiária em todas as suas espécies previstas em lei, tais como: regularização fundiária de interesse social, regularização fundiária de interesse específico, regularização fundiária inominada e regularização fundiária em terras públicas.

Assim, foram pensadas como sub-linhas de atuação, as seguintes:

4.3.1.1) Promoção da Regularização Fundiária de Interesse Social

Promover regularização fundiária plena nos assentamentos precários, tendo como metas as especificações e necessidades identificadas no Diagnóstico Situacional do PLAERF:

- Legitimar a posse de todos os assentamentos precários classificados como CONSOLIDADOS;
- Regularizar de forma plena assentamentos precários CONSOLIDÁVEIS sem previsão de reassentamento e com urbanização simplificada.
- Regularizar de forma plena assentamentos precários CONSOLIDÁVEIS com previsão de reassentamento e com urbanização complexa.

4.3.1.2) Promoção da Regularização Fundiária em Loteamentos Clandestinos, Loteamentos Irregulares e Condomínios

Tomando como marco regulatório Lei 11.977 de 2009 e utilizando-se dos novos dispositivos legais certificados pela mesma, o Município possibilitará a regularização fundiária de interesse específico aos loteamentos e condomínios que estiverem irregulares até a data de publicação da referida lei e regularização fundiária inominada para os loteamentos pré-existentes à lei 6.766 de 1979, Lei de Parcelamento do Solo.

Logo, foram pensadas as seguintes metas:

- Cadastrar imóveis ainda não cadastrados na PMF, anteriores à LEI 11.977/09;
- Completar e atualizar do banco de dados da PMF;
- Promover ações de convocação das famílias desses loteamentos e condomínios para cadastramento e regularização da situação junto ao Município;
- Promover fiscalização e aprovação de loteamentos e condomínios anteriores à LEI 11.977/09 e os anteriores à Lei de Parcelamento do Solo;
- Identificar os loteamentos clandestinos, irregulares e condomínios atendidos, classificando pela data de implantação.

4.3.2) DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E NORMATIVO

Entende-se desenvolvimento institucional e normativo como planejamento de uma instituição e de readequação e elaboração de normas, é o espaço em que se delineiam objetivos de médio e longo prazo e conjunto das medidas reais necessárias à consecução das metas para o crescimento da Cidade.

Para pleno desenvolvimento das ações de regularização faz-se necessárias algumas providências institucionais e legislativas que tornem concretos os resultados esperados.

4.3.2.1) Promoção do Desenvolvimento Institucional

Propõe-se as seguintes metas:

- Reorganizar a estrutura administrativa da Prefeitura, identificando e estruturando o órgão que irá recepcionar a regularização fundiária, desde seu planejamento e demandando sua execução, no que couber, aos demais órgãos;
- Promover melhorias na comunicação e intersectorialidade entre os órgãos participantes;
- Promover concursos públicos para o quadro técnico do órgão responsável pela regularização fundiária no Município;
- Capacitar os profissionais e dirigentes para gestão da regularização fundiária no Município.
- Incorporar os procedimentos de atualização de dados e informações dos assentamentos que alimentam os Bancos de Dados existentes dos imóveis regularizados e demais instrumentos de monitoramento e avaliação a serem criados por este Plano na prática cotidiana de trabalho;
- Proceder à alimentação permanente dos dados sobre os imóveis regularizados no Município;
- Monitorar permanentemente e realizar avaliações expedidas anuais sobre as execuções das metas do PLAERF;
- Expedir relatórios como resultados das avaliações constantes das ações, contendo metas e indicadores.

4.3.2.2) Promoção do Desenvolvimento Normativo

Propõe-se as seguintes metas:

- Promover a readequação da legislação urbanística vigente;

- Consolidar e sistematizar rotinas e institucionalizar alguns dos procedimentos técnicos administrativos para regularização fundiária no Município;
- Formalizar os procedimentos administrativos para regularização fundiária no Município;
- Elaborar os projetos e planos necessários à regularização fundiária de cada ZEIS;
- Elaborar os estudos e projetos complementares para regularização fundiária de loteamentos clandestinos, irregulares e condomínios;
- Criar e regulamentar os novos programas e projetos;
- Elaborar e aprovar legislação específica de regularização fundiária no Município de Fortaleza em complemento às demais legislações vigentes.

4.3.3) GESTÃO DEMOCRÁTICA

Inicialmente cabe, uma breve consideração conceitual. Por Gestão Democrática entende-se ser a participação efetiva dos vários segmentos da população, é a forma de gerir a Administração Pública de maneira que possibilite a participação, transparência e a democracia, onde cada cidadão, tem sua função e o direito à decisão.

Por meio da gestão democrática é possível partilhar decisões, avaliar situações de diferentes pontos de vista, promover e instigar o interesse de todos os envolvidos para que se encontre, perceba-se e perpetue-se uma participação emancipadora, coerente e transformadora da sociedade.

Fruto das reivindicações dos Movimentos Sociais, o processo de regularização fundiária no Brasil tem seu fulcro nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal que claramente promove a função social da Cidade para atendimento das reais necessidades da população, e por consequência fortalece a participação popular, visto que ninguém melhor do que os próprios cidadãos para apontar tais necessidades.

“A LRF (Lei de Responsabilidade Fiscal) prevê que a participação popular deverá se fazer presente tanto na elaboração e execução da política urbana, como na gestão fiscal, o que poderá ser de grande auxílio para a Administração.” (Pólis, 2002, p. 132) (grifo nosso)

4.3.3.1) Promoção da Gestão Democrática

Propõem-se as seguintes metas:

- Promover melhorias na comunicação com a população atendida e os demais entes participantes;
- Promover conferências, seminários e oficinas junto à população possibilitando a capacitação desta para qualificar e ampliar os debates, gestão e monitoramento sobre a questão fundiária;
- Prestar contas junto à população sobre o andamento da regularização fundiária no Município;
- Instituir os Conselhos Gestores de cada ZEIS e demais Conselhos afins como órgãos paritários e fiscalizadores.
- Submeter as ações de regularização para aprovação dos respectivos Conselhos Gestores e Conselhos afins, no que couber.
- Promover a divulgação do PLAERF para os demais órgãos interessados das esferas federais e estaduais;
- Socializar e pactuar o PLAERF com o COMHAP, até o ano de 2017;
- Promover a divulgação e publicização do PLAERF, após sua finalização para população, após aprovação do COMHAP.

4.3.4) Sistema de Informações Cadastrais Fundiárias Integrado (SICFI).

Um dos princípios que regem a Administração Pública é o da Eficiência. Segundo o douto jurista Hely Lopes Meirelles em seu compêndio, princípio da eficiência é:

“O que se impõe a todo agente público de realizar suas atribuições com presteza, perfeição e rendimento funcional. É o mais moderno princípio da função administrativa, que já não se contenta em ser desempenhada apenas com legalidade, exigindo resultados positivos para o serviço público e satisfatório atendimento das necessidades da comunidade e de seus membros.” (Meireles, 2003, p. 102)

Destarte, entende-se que as informações com qualidade e apresentadas em tempo hábil à tomada de decisão são de vital importância para uma gestão pública eficiente. O uso adequado dos recursos de TI garante a qualidade e pontualidade das informações. Importante também a concentração de todas as informações referentes a determinado tema e serviço em um só sistema para não haver dúvidas, nem sobreposição e desperdício de esforços.

4.3.4.1) Elaboração do Sistema de Informações Cadastrais e Monitoramento

Propõem-se as seguintes metas:

- Criar novo sistema que centralize e contenha todas as informações fundiárias necessárias aos diferentes cadastros de imóveis no Município, o SICFI;
- Parceria institucional com a SEPOG para elaboração e funcionamento do SICFI;
- Desenvolver mecanismos de publicização dos indicadores aferidos pelo sistema de monitoramento, bem como de avaliações periódicas, gerais ou específicas, ampliando a transparência e permitindo o controle social das ações;
- Produzir fichas cadastrais de cada assentamento ou loteamento mapeado com as informações fundamentais para diversos serviços;

QUADRO 4. QUADRO GERAL DAS LINHAS DE ATUAÇÃO

4.3.1) PROMOÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA						
SUB-LINHAS	METAS	INDICADORES	PRAZOS	RESPONSÁVEIS	CUSTOS MÉDIOS SUGERIDOS	FONTES
4.3.1.1) PROMOÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL	<ul style="list-style-type: none"> - Promover legitimação da posse em 50% dos assentamentos precários CONSOLIDADOS até o ano de 2020, totalizando cerca de 13.900 imóveis na primeira etapa; - Promover legitimação da posse dos 50% restantes de assentamentos precários CONSOLIDADOS de 2020 até 2024; - Promover a regularização fundiária plena em assentamentos precários CONSOLIDÁVEIS SEM REASSENTAMENTO até o ano de 2040 em cerca de 81% dos imóveis localizados nesses assentamentos alvos de urbanização simples, oferecendo adequação urbanística, garantindo infraestrutura básica e melhorias habitacionais necessárias ao equivalente a 27.384 imóveis. - Promover a regularização fundiária plena em assentamentos precários CONSOLIDÁVEIS COM REASSENTAMENTO até o ano de 2040 em cerca de 15% dos assentamentos alvos de urbanização complexa, oferecendo adequação urbanística, garantindo infraestrutura básica, melhorias habitacionais necessárias ao equivalente a 21.756 imóveis e construção de unidades habitacionais ao equivalente a 11.642 famílias*. 	<ul style="list-style-type: none"> - Percentual de imóveis dos assentamentos precários atendidos com o título de legitimação da posse registrado em Cartório; - Percentual de imóveis dos assentamentos precários atendidos com o título de legalização da posse registrado em Cartório; - Percentual de unidades habitacionais e de assentamentos precários atendidos que sofreram regularização fundiária plena; - Porcentagem de áreas requalificadas; - Percentual de Zeis com conselhos gestores de acompanhamento de cada Zeis; - Porcentagem de ZEIS 1 e 2 regulamentadas e atendidas com regularização fundiária plena; - Percentual de imóveis dos assentamentos precários atendidos com o título de legalização da posse registrado em Cartório; - Percentual de unidades habitacionais e de assentamentos precários atendidos que sofreram regularização fundiária plena; - Percentual de áreas requalificadas; - Percentual de famílias reassentadas, oriundas dos assentamentos regularizados; - Percentual de Zeis com conselhos gestores de 	2016 - 2040	IPLANFOR, HABITAFOR, SEINF e SEUMA	<p style="text-align: center;">Total até 2040: T1 = R\$ 25.020.000,00**</p> <p style="text-align: center;">Total até 2040: T2 = R\$ 176.079.120,00**</p> <p style="text-align: center;">Total até 2040: T3 = R\$ 1.118.876.400,00**</p>	<ul style="list-style-type: none"> - OGU; - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social; - Recursos orçamentários dos governos estaduais destinados à produção habitacional e à urbanização de assentamentos; - Recursos orçamentários dos governos municipais destinados à produção habitacional e à urbanização de assentamentos; - Recursos de Instituições financeiras como BID, BNDES, Banco Mundial, etc que invistam em regularização fundiária plena.

		acompanhamento de cada Zeis; - Percentual de ZEIS 1 e 2 regulamentadas e atendidas com regularização fundiária plena;				
4.3.1.2) PROMOÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM LOTEAMENTOS CLANDESTINOS, LOTEAMENTOS IRREGULARES E CONDOMÍNIOS	<ul style="list-style-type: none"> - Cadastrar 50% dos imóveis ainda não cadastrados na PMF, totalizando cerca de 182.000 imóveis anteriores a LEI 11.977/09; - Completar/Atualizar 100% do banco de dados da PMF; - Promover ações de convocação das famílias desses loteamentos e condomínios para cadastramento e regularização da situação junto ao Município; - Promover fiscalização e aprovação de 50% dos loteamentos e condomínios anteriores a nova lei de uso e ocupação do solo; - Identificar 100% dos loteamentos clandestinos, irregulares e condomínios atendidos, primando pela data de implantação. 	<ul style="list-style-type: none"> - Porcentagem de imóveis cadastrados e identificados; - Porcentagem de famílias atendidas pela Convocação; - Porcentagem de loteamentos anteriores à LEI 11.977/09 fiscalizados; - Porcentagem de imóveis regularizados junto à PMF. 	2016 - 2040	IPLANFOR, SEUMA e SEFIN	Requer somente gastos com pessoal e materiais. Valores constam dentro dos custos da sub-linha 4.3.2.1) Promoção do desenvolvimento institucional	- Recursos orçamentários dos governos municipais destinados à regularização fundiária e cadastramento de IPTU;

* Valor estimado em 15% da quantidade de construção de unidades habitacionais apresentado pelo PLHISFOR. (2013, p. 113)

** Valores calculados, conforme fórmulas apresentadas por linha de atuação no **QUADRO 2. PREVISÃO DE CUSTO POR INTERVENÇÃO URBANÍSTICA** deste Plano.

4.3.2. DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E NORMATIVO

SUB-LINHAS	METAS	INDICADORES	PRAZOS	RESPONSÁVEIS	CUSTOS MÉDIOS SUGERIDOS	FONTES
4.3.2.1) PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL	<ul style="list-style-type: none"> - Promover melhorias na comunicação e a intersectorialidade entre os órgãos participantes; - Reorganizar a estrutura administrativa da Prefeitura, identificando e estruturando o órgão que irá recepcionar a regularização fundiária, desde seu planejamento e demandando sua execução, no que couber, aos demais órgãos; - Promover concursos públicos para o quadro técnico do órgão responsável pela regularização fundiária no Município, até o ano de 2018. - Capacitação profissional de técnicos e dirigentes para gestão da regularização fundiária no Município, até o ano 	<ul style="list-style-type: none"> - Porcentagem de novos técnicos concursados no quadro do órgão público habitacional; - Registros de seminários, oficinas ou treinamento da capacitação do profissional; - Número de profissionais envolvidos na execução do regularização fundiária em todas as espécies e suas metas; - Registros das conferências seminários e oficinas realizadas para capacitação da população; - Relatórios da consolidação e sistematização dos procedimentos técnicos administrativos; - Material de divulgação dos procedimentos técnicos e administrativos com vistas a sua institucionalização; 	2016 - 2040	IPLANFOR	Total até 2040: R\$57.600.000,00	- OGU; - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social; - Recursos orçamentários dos governos estaduais destinados à produção habitacional e à

	<p>de 2018.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incorporar os procedimentos de atualização de dados e informações dos assentamentos que alimentam os Bancos de Dados existentes dos imóveis regularizados e demais instrumentos de monitoramento e avaliação a serem criados por este Plano na prática cotidiana de trabalho; - Proceder a alimentação permanente dos dados sobre os imóveis regularizados no Município; - Monitorar permanentemente e realizar avaliações expedidas anuais sobre as execuções das metas do PLAERF; - Expedir relatórios como resultados das avaliações constantes das ações, contendo metas e indicadores. 	<ul style="list-style-type: none"> - Relatórios permanentes com a atualização dos novos dados alimentados no banco de dados dos assentamentos e os procedimentos de aperfeiçoamento; 				<p>urbanização de assentamentos;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recursos orçamentários dos governos municipais destinados à produção habitacional e à urbanização de assentamentos; - Recursos de Instituições financeiras como BID, BNDES, Banco Mundial, etc que invistam em regularização fundiária plena.
<p>4.3.2.2) PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO NORMATIVO</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promover a readequação da legislação urbanística vigente; - Consolidar e sistematizar rotinas e institucionalizar alguns dos procedimentos técnicos administrativos para regularização fundiária no Município; - Formalizar os procedimentos administrativos para regularização fundiária no Município; - Elaborar os projetos e planos necessários à regularização fundiária de cada ZEIS; - Elaborar os estudos e projetos complementares para regularização fundiária de loteamentos clandestinos, irregulares e condomínios; - Criar e regulamentar os novos programas e projetos; - Elaborar e aprovar legislação específica de regularização fundiária no Município de Fortaleza em complemento às demais legislações vigentes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Termos de Referência e Relatórios ou outros produtos comprobatórios da elaboração dos Planos de regularização fundiária de cada ZEIS; dentre outros planos e projetos necessários; - Relatório resultante dos estudos e projetos complementares elaborados; - Regulamentação dos novos programas contendo minimamente: objetivos, público alvo de atendimento, fontes de recurso, procedimentos de acesso; ações permitidas, etc. - Legislação vigente readequada; - Legislação específica elaborada e aprovada. 	<p>2016 - 2018</p>	<p>IPLANFOR, HABITAFOR e SEUMA</p>	<p>Requer somente gastos com pessoal e materiais. Valores constam dentro dos custos da sub-linha 4.3.2.1) Promoção do desenvolvimento institucional</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Recursos orçamentários dos governos municipais destinados à regularização fundiária e cadastramento de IPTU;

4.3.3. GESTÃO DEMOCRÁTICA

SUB-LINHAS	METAS	INDICADORES	PRAZOS	RESPONSÁVEIS	CUSTOS MÉDIOS SUGERIDOS	FONTES
4.3.3.1) PROMOÇÃO DA GESTÃO DEMOCRÁTICA	<ul style="list-style-type: none"> - Promover melhorias na comunicação com a população atendida e os demais entes participantes; - Promover conferências, seminários e oficinas junto à população possibilitando a capacitação desta para qualificar e ampliar os debates, gestão e monitoramento sobre a questão fundiária; - Prestar contas junto à população sobre o andamento da regularização fundiária no Município; - Instituir os Conselhos Gestores de cada ZEIS e demais Conselhos como órgãos paritários e fiscalizadores. - Submeter as ações de regularização para aprovação dos respectivos Conselhos Gestores e Conselhos afins, no que couber. - Promover a divulgação do PLAERF para os demais órgãos interessados das esferas federais e estaduais; - socializar e pactuar o PLAERF com o COMHAP, até o ano de 2017; - Promover a divulgação e publicização do PLAERF, após sua finalização para população, após aprovação do COMHAP. 	<ul style="list-style-type: none"> - Registros das conferências seminários e oficinas realizadas para capacitação da população; - Relatórios da consolidação e sistematização dos procedimentos técnicos administrativos; - Material de divulgação dos procedimentos técnicos e administrativos com vistas a sua institucionalização; - Relatórios permanentes com a atualização dos novos dados alimentados no banco de dados dos assentamentos e os procedimentos de aperfeiçoamento; - Publicação dos atos de posse dos Conselhos. 	2016 - 2040	IPLANFOR	Requer somente gastos com pessoal e materiais. Valores constam dentro dos custos da sub-linha 4.3.2.1) Promoção do desenvolvimento institucional	<ul style="list-style-type: none"> - Recursos orçamentários dos governos municipais destinados à regularização fundiária e cadastramento de IPTU;

4.3.4. SISTEMA DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS FUNDIÁRIAS INTEGRADO (SICFI)

SUB-LINHAS	METAS	INDICADORES	PRAZOS	RESPONSÁVEIS	CUSTOS MÉDIOS SUGERIDOS	FONTES
4.3.4.1) ELABORAÇÃO DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS E MONITORAMENTO	<ul style="list-style-type: none"> - Criar novo sistema que centralize e contenha todas as informações fundiárias necessárias aos diferentes cadastros de imóveis no Município, o SICFI; - Parceria institucional com a SEPOG para elaboração e funcionamento do SICFI; - Desenvolver mecanismos de publicização dos indicadores aferidos pelo sistema de monitoramento, bem como de avaliações periódicas, gerais ou específicas, ampliando a transparência e permitindo o controle social das ações; - Produzir as fichas cadastrais de cada assentamento ou loteamento mapeado com as informações fundamentais para diversos serviços. 	<ul style="list-style-type: none"> - Relatório de elaboração e funcionamento do SIHAB - Relatórios da consolidação e sistematização dos procedimentos técnicos administrativos; - Número de imóveis cadastrados no SICFI; - Percentual de dados preenchidos no SICFI; - Número de imóveis cadastrados no SICFI com informações completas; - Caderno com as fichas cadastrais de cada assentamento mapeado; - Relatórios de monitoramento anuais. 	2016 - 2040	IPLANFOR e SEPOG	Requer somente gastos com pessoal e materiais. Valores constam dentro dos custos da sub-linha 4.3.2.1) Promoção do desenvolvimento institucional	<ul style="list-style-type: none"> - Recursos orçamentários dos governos municipais destinados à regularização fundiária, cadastramento de IPTU e desenvolvimento de sistemas;

4.4) Monitoramento e Avaliação

4.4.1) Conceitos e objetivos

Para que o Gestor Público tenha total controle e lhe seja oportunizado planejar os recursos disponíveis de forma eficaz, não há como renunciar a um constante processo de monitoramento e avaliação.

Segundo a Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), organização internacional que agrega mais de 34 países, o monitoramento é um processo contínuo de coleta de informações que utiliza de indicadores previamente definidos com a finalidade de fornecer informações sobre o progresso e o alcance dos objetivos (OCDE, 2002).

Segundo o Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão monitoramento é o acompanhamento contínuo da implementação de um programa, com vistas a promover o alcance dos resultados. A avaliação representa uma atividade pontual com a finalidade de subsidiar decisões, apresentar recomendações, prestar contas à sociedade e extrair lições (BRASIL, 2004a).

Não obstante, a um processo que visa solucionar problemas tão sedimentados por anos de crescimento desordenado na Cidade e que exige tantos esforços e recursos e por tempo tão prolongado, é indispensável um sistema eficaz de monitoramento e avaliação, visando manter atual e eficaz toda a intervenção propagada pela regularização fundiária plena e permitindo aos gestores e demais envolvidos compreendam os resultados e intervenham em tempo hábil para melhorias do processo.

Diante da dinâmica evolutiva da cidade, será necessário lidar com alterações significativas que possam pôr à falência as metas idealizadas tão antecipadamente.

Assim, natural a concepção e sugestão de que os instrumentos de monitoramento e avaliação visem:

- Acompanhar o cumprimento das metas estabelecidas;
- Avaliar os resultados obtidos, a partir dos indicadores propostos;

- Alertar aos gestores os progressos e problemas, de modo a auxiliar as tomadas de decisões;
- Identificar obstáculos a serem superados para reorientação do PLAERF;
- Mensurar o desempenho e os resultados a partir do conhecimento técnico da realidade;
- Acompanhar, ao longo do tempo, o impacto das ações estratégicas de regularização fundiária plena, na elevação do bem estar da sociedade através do planejamento e acompanhamento destas ações;
- Monitorar mudanças conjunturais que possam comprometer ou recomendar a revisão das práticas, estratégias e metas do PLAERF.
- Avaliar os impactos financeiros e das ações de regularização fundiária no Município, conforme conjuntura política e socioeconômica se apresentar;
- Possibilitar o acompanhamento da população, a partir do acesso à informação por meio de seminários, cartilhas, socialização de informações em canal aberto via internet.

4.4.2) Periodicidade de revisão do PLAERF

O PLAERF é um plano setorial para promoção da regularização fundiária plena componente do PROJETO FORTALEZA 2040. Projeto arrojado assumido pela PMF, o projeto Fortaleza 2040 deverá produzir um plano de desenvolvimento para a cidade de Fortaleza com estratégias a serem implementadas no curto, médio e longo prazo até o ano de 2040.

Devido ao longo prazo das ações, os respectivos custos de execução e os impactos dos resultados cabem à proposta de uma periodicidade de revisão do PLAERF.

Logo, devido as semelhanças de objetivos e grau de importância, optou-se por adotar a proposta trazida oportunamente pelo PLHISFOR. O PLHISFOR propôs “revisões

periódicas e articulação com os outros instrumentos de planejamento e orçamento, como o Plano Plurianual (PPA). As revisões devem ser finalizadas antes da definição dos Planos Plurianuais (PPAs), para que, dessa forma, possam ser contempladas as demandas dos recursos nos Planos Plurianuais.” (PLHISFOR, 2013, p. 207)

Projetando os períodos revisionais do PLAERF coincidentes com os sucessivos Planos Plurianuais, temos:

QUADRO 5. PROJEÇÃO DOS PERÍODOS REVISIONAIS, CONFORME OS PPAs

GESTÃO MUNICIPAL	PPAs	PERÍODO REVISIONAL*
2017 - 2020	2019	2017 - 2019
2021 - 2024	2023	2021 - 2023
2025 - 2028	2027	2025 - 2027
2029 - 2032	2031	2029 - 2031
2033 - 2036	2035	2033 - 2035
2037 - 2040	2039	2037 - 2039

* O PLAERF deverá ser revisado e aprovado antes do período de elaboração do PPA correspondente.

4.4.3) Indicadores de Monitoramento e Avaliação

Para possibilitar o monitoramento e avaliação das ações estratégicas do PLAERF propõem-se os seguintes indicadores:

- Número de títulos registrados em Cartório dos imóveis dos assentamentos precários;
- Número de imóveis e de assentamentos precários atendidos que sofreram regularização fundiária plena;
- Número de áreas requalificadas;
- Número de unidades habitacionais produzidas;
- Número de imóveis cadastrados e identificados;

- Porcentagem de loteamentos anteriores à LEI 11.977/09 fiscalizados e regularizados;
- Proporção entre número de demandantes e beneficiários;
- Custos médios, por família ou imóvel, da regularização fundiária plena com urbanização simples, com urbanização complexa e de legitimação da posse;
- Grau de melhoria das condições habitacionais, urbanas e sociais das famílias e/ou imóveis atendidos;
- Grau de satisfação das famílias com as mudanças ocorridas, medido através de pesquisa de opinião;
- Grau de participação da população nas definições das intervenções em assentamentos;
- Número de ZEIS regulamentadas e efetivadas;
- Ampliação do número de ZEIS;
- Proporção entre o número de Conselhos Gestores efetivados e o número de ZEIS;
- Aumento e aperfeiçoamento do recurso humano e material dos órgãos envolvidos no processo de regularização fundiária;
- Número de eventos para capacitação da população;
- Número de procedimentos técnicos administrativos sistematizados;
- Relatório de elaboração e funcionamento do SICFI;
- Relatórios da consolidação e sistematização dos procedimentos técnicos administrativos;
- Número de imóveis cadastrados no SICFI;
- Percentual de dados preenchidos no SICFI;

- Número de imóveis cadastrados no SICFI com informações completas.

Os indicadores deverão estar reunidos, juntamente com as demais informações pertinentes em relatório específico que possibilite fundamentar as revisões futuras do PLAERF e o acompanhamento e fiscalização da população.

4.5) Marcos Regulatórios

Como apresentado anteriormente, uma das linhas de atuação propõe readequação e elaboração de normas que visem facilitar e assegurar os procedimentos administrativos municipais.

No quadro abaixo se encontram as propostas de alteração com devida justificativa e instrumento legal a alterar, baseadas no Diagnóstico Situacional do PLAERF e sem prejuízo de quaisquer futuras alterações outras que a dinâmica da cidade e da legislação pátria exigirem.

QUADRO 5. PROPOSTAS DE ADEQUAÇÃO LEGISLATIVA

PROPOSTA	JUSTIFICATIVA	ONDE INSERIR	INSTRUMENTO LEGAL
Previsão de regulamentação do procedimento de regularização fundiária no Município dentre as ações estratégicas da política de regularização fundiária do PDPFOR.	Apesar da Lei 11.977/09 dispor de legislação municipal específica de regularização fundiária, para plena segurança jurídica das ações de legitimação da posse e regularização dos loteamentos e condomínios, entende-se que o PDPFOR deve exigir dentre as ações estratégicas da política de regularização fundiária, a elaboração de lei específica.	Artigo 6º	PDPFOR
Inclusão das espécies de regularização fundiária trazidas pela Lei 11.977/09, como ação estratégica da política de regularização fundiária do PDPFOR.	A Regularização Fundiária visa a transformação social, jurídica e econômica das cidades. Cabe portanto, ao Poder Público Municipal legalizar a permanência de possuidores em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, de forma a promover o direito social à moradia, à despeito de classe social. A inclusão das espécies de regularização previstas na Lei 11.977 como uma das ações estratégicas, permitirá estabelecer procedimentos que alcancem toda a cidade informal.	Artigo 6º	PDPFOR
Inclusão dos instrumentos	O auto de demarcação urbanística	SEÇÃO II - DOS	PDPFOR

criados pela lei 11.977/09, dentre os instrumentos previstos no PDPFOR.	e a legitimação de posse, dentre outros dispositivos da lei 11.977/09 são importantes e inovadores instrumentos legais que visam facilitar o processo de regularização. O PDPFOR foi elaborado anterior à promulgação da LEI 11.977 e portanto não contemplou os referidos instrumentos, carecendo de inclusão destes.	INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO JURÍDICA	
Redução das exigências do PIRF para as ZEIS do tipo 2 que sejam passíveis somente de legitimação da posse.	O PDPFOR em seu artigo 270 exige que o PIRF para as ZEIS 1 e 2 conteúdo mínimo. Ocorre que, especialmente na ZEIS 2, existem conjuntos que não necessitam de algum dos subplanos exigidos para o PIRF, visto que por serem recentes, estão em conformidade com os parâmetros municipais. Logo, não seria necessário a elaboração, ressalte-se, dispendiosa de alguns subplanos previstos no PIRF, atrasando a finalização o processo de simples legitimação de posse.	Artigo 270	PDPFOR
Regulamentação de parâmetros e procedimentos administrativos de regularização fundiária adotados pela PMF, com base na Lei 11.977/09.	A previsão legal municipal de parâmetros e procedimentos em lei específica traz uma maior segurança na aplicação dos dispositivos e na permanência destes procedimentos, a despeito da inevitável mudança da gestão municipal.	Lei municipal	Estatuto de Regularização Fundiária*

*ANEXO 2 – Proposta de Minuta do Estatuto de Regularização Fundiária de Fortaleza

Após pesquisa realizada dentre normativos já promulgados em outros Municípios do País, ousou-se propor, a partir da compilação do melhor de vários desses normativos municipais pesquisados e adequados à realidade da Cidade, uma minuta de um possível denominado Estatuto de Regularização Fundiária de Fortaleza, que atenta por estabelecer dispositivos contendo os instrumentos e espécies de regularização fundiária previstos na legislação federal vigente.

Tal minuta figura neste Plano como **ANEXO 2 – Proposta de Minuta do Estatuto de Regularização Fundiária de Fortaleza**, ao final deste.

5) BIBLIOGRAFIA

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*. 28ª ed. atual. São Paulo: Malheiros Editores, 2003

MARTINS, Ricardo Marcondes. **Efeitos dos Vícios do Ato Administrativo**. São Paulo: Malheiros Editores, 2008.

SILVA, José Afonso da. **Direito Ambiental Constitucional**. 7ª ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 27ª edição, São Paulo: Malheiros Editores, 2010.

PIOVESAN, Flávia. *Direitos Humanos, O Princípio da dignidade da pessoa humana e a Constituição de 1988*, 2004.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Estatuto da Cidade. LEI No 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR). FORTALEZA 2040. Disponível em: <http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/site/fortaleza-2040/sobre-o-projeto>

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Lei do plano diretor participativo de Fortaleza – PDP-FOR. Lei 62/2009, de Fortaleza: Prefeitura Municipal de Fortaleza, 2009

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Fundação de Desenvolvimento Habitacional (HABITAFOR). Produto V – PROPOSTA FINAL DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS-For (complementada e revisada): Prefeitura Municipal de Fortaleza, 2013

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Fundação de Desenvolvimento Habitacional (HABITAFOR). Produto III – RESUMO - DIAGNÓSTICO PRELIMINAR: Prefeitura Municipal de Fortaleza, 2010

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. “Regularização Fundiária” / Coordenação Geral de Raquel Rolnik, Celso Santos Carvalho, Sandra Bernardes Ribeiro e Denise de Campos Gouvêa – Brasília: Ministério das Cidades, 2005.

BRASIL. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. Secretaria de Planejamento e Investimentos Estratégicos. Plano de Gestão do PPA 2004-2007. Brasília, 2004. Disponível em: http://www.planejamento.gov.br/secretarias/upload/Arquivos/spi/plano_plurianual/modelo_gestao/081009_PPA_MG_planoGes.pdf

HORBACH, Carlos Bastid. MEDAUAR, Odete; ALMEIDA, Fernando Dias Menezes de. (coord). **Estatuto da cidade:** Lei 10.257, de 10.07.2001. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002.

PÓLIS, Instituto. REGULARIZAÇÃO DA TERRA E DA MORADIA: O QUE É E COMO IMPLEMENTAR?. São Paulo, 2002.

FURLANI, R. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANÍSTICA E EDILÍCIA DE ASSENTAMENTOS SUBNORMAIS DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA. PRODUTO IV – Proposta de Legislação. Fortaleza. 2004.

LAMANA PAIVA, João Pedro. Regularização Fundiária de Interesse Social. Coleção Cadernos – Vol. 5. São Paulo. 2012. Disponível em: http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/Cadernos_IRIB/5-Regularizacao_Fundiaria_de_Interesse_Social.pdf

OCDE. Glossary of Key Terms in Evaluation and Results-Based Management. Paris, 2002. Disponível em:

http://www.oecd.org/document/8/0,3746,en_2649_34435_45600899_1_1_1_1,00.html. Traduzido pelo Tradutor Google de uso gratuito.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal de São Paulo. DECRETO Nº 54.072, DE 4 DE JULHO DE 2013. Disponível em:

http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=05072013D%20540720000

FLORIANÓPOLIS. Prefeitura Municipal de Florianópolis. LEI Nº 9448, DE 24 DE JANEIRO DE 2014. Disponível em:

http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/docx/11_03_2014_17.33.21.bfc037c2d64796af2372d50bd6cd1e38.docx

SANTO ANDRÉ. Prefeitura Municipal de Santo André. LEI Nº 8.869, DE 18 DE JULHO DE 2006. Disponível em:

http://www.santoandre.sp.gov.br/portalservico/Download/LEI_ORDINARIA_8869.doc.

PORTO ALEGRE. Prefeitura Municipal de Porto Alegre. DECRETO Nº 18.399, DE 9 DE SETEMBRO DE 2013. Disponível em: <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/cgi-bin/nph-brs?s1=000033636.DOCN.&l=20&u=%2Fnetahhtml%2Fsirel%2Fsimples.html&p=1&r=1&f=G&d=atos&SECT1=TEXT>

RECIFE. Prefeitura Municipal de Recife. PREZEIS. LEI Nº 16.113/95. Disponível em: <http://www.legiscidade.recife.pe.gov.br/lei/16113/>

RECIFE. Prefeitura Municipal de Recife. Decreto Nº 27703 DE 24/01/2014. Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=264973>

BAHIA. Governo do Estado da BAHIA. Cadernos do Programa de Habitação do Estado da Bahia. Orientação para Ações de Regularização Fundiária no Estado da Bahia.

Disponível em: <http://www.conder.ba.gov.br/ckfinder/userfiles/files/caderno-regularizacao-fundiaria.pdf>

6) ANEXOS

ANEXO I – ESPECIFICAÇÕES PARA SELEÇÃO PÚBLICA DE PROFISSIONAIS DE NÍVEL MÉDIO E SUPERIOR PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE FORTALEZA.

O Município de Fortaleza terá pela frente grandes desafios se pretender implementar as ações de regularização fundiária previstas no PLAERF e transformar à realidade de seus moradores que compõem os percentuais da Fortaleza informal, precária ou não.

Entende-se que, não será possível à Administração Pública Municipal lograr êxito em suas pretensões sem uma estrutura de equipe mínima que desenvolva as metas com eficiência ao longo dos anos, até 2040.

O presente anexo fora idealizado para embasar edital de seleção pública e especifica os profissionais necessários e os perfis esperados para o bom andamento dos trabalhos da política de regularização fundiária.

ESPECIFICAÇÕES DOS PROFISSIONAIS

1.1. NÍVEL MÉDIO

FUNÇÃO: ASSISTENTE ADMINISTRATIVO

Quantidade: 1 profissional

Lotação: IPLANFOR

Carga horária: 40 horas semanais

Jornada: 8 horas diárias

Escolaridade: Ensino médio completo.

Experiência mínima: 1 (hum) ano de trabalho comprovado em serviços administrativos.

Habilidades e conhecimentos: Informática básica, digitação e boa comunicação escrita.

Descrição sumária das atividades: Analisar e monitorar o consumo de materiais e insumos, digitar documentos, elaborar planilhas, agendar reuniões, gerir agendas de compromissos de gestores, organizar documentação, diagramar apresentações e relatórios, realizar entregar e recebimentos de documentações, atender telefone, atender e encaminhar visitantes.

FUNÇÃO: DIGITADOR

Quantidade: 10 profissionais

Lotação: IPLANFOR

Carga horária: 30 horas semanais

Jornada: 6 horas diárias

Escolaridade: Ensino médio completo.

Experiência mínima: 1 (hum) ano de trabalho comprovado em serviços de digitação.

Habilidades e conhecimentos: Informática básica, digitação e boa comunicação escrita.

Descrição sumária das atividades: Digitar todo o expediente que lhe for apresentado, formatando e tabulando cada documento de acordo com as normas estipuladas pela Imprensa Oficial; Exercer atividade de natureza repetitiva e de execução qualificada, exercida sob sua supervisão, consistindo em digitar os dados a serem processados pelos diversos sistemas; zelar pelo material sob sua responsabilidade; Observar medidas de segurança contra acidente de trabalho; Executar outras tarefas correlatas e usuais; Preparar/organizar a documentação a ser digitada; Verificar a precisão da digitação; Manter controle dos dados enquanto permanecerem na seção de digitação; Verificar todo o serviço antes de liberá-lo para outra seção. Manter informado o Técnico responsável pela demanda, mediante análises e resumos do andamento das atividades, referentes ao projeto que acompanha.

FUNÇÃO: MOBILIZADORES SOCIAIS

Quantidade: 10 profissionais

Lotação: IPLANFOR

Carga horária: 40 horas semanais

Jornada: 8 horas diárias

Escolaridade mínima: Ensino médio completo.

Requisitos mínimos: Conhecimentos básicos na área da Informática (World, Excel, PowerPoint) e experiência de 1 (hum) ano de trabalho comprovado em atividades comunitárias e/ou de mobilização social.

Descrição sumária das atividades: Visitar as comunidades atendidas, Interagir e exercer atividades de mobilização, integração e articulação de grupos/líderes/indivíduos em processos de Regularização Fundiária, Assessorar as comunidades em temas pertinentes ao processo, Manter informada a Coordenação Social mediante análises e resumos referentes às atividades do projeto que acompanha, dentre outras atividades necessárias para efetivação da Regularização Fundiária.

FUNÇÃO: DESENHISTA EM CAD/CAM/GIS

Quantidade: 8 profissionais

Lotação: IPLANFOR

Carga horária: 30 horas semanais

Jornada: 6 horas diárias

Escolaridade: Ensino médio completo.

Experiência mínima: 1 (hum) ano em operação de software de CAD e GIS .

Descrição sumária das tarefas: Interpretar e confeccionar desenhos técnicos (plantas, overlays, mapas, fichas) voltados ao urbanismo e cadastro multifinaliário e demais atividades necessárias ao processo de Regularização Fundiária.

1.2. NÍVEL SUPERIOR

➤ NÚCLEO SOCIAL

FUNÇÃO: COORDENADOR SOCIAL

Quantidade: 01 profissional

Lotação: IPLANFOR

Carga horária: 40 horas semanais

Jornada: 8 horas diárias

Escolaridade mínima: Diploma, devidamente registrado, de curso de graduação em Serviço Social, fornecido por instituição de ensino superior, reconhecido pelo Ministério da Educação; e Registro Profissional no Conselho Regional de Serviço Social; Especialização concluída em Gestão Pública Municipal e/ou em Políticas Públicas.

Experiência mínima: 3 (três) anos de trabalho comprovado no serviço público na esfera Federal ou Estadual ou Municipal e; 3 (três) anos de trabalho comprovado na área de Regularização Fundiária na esfera Federal ou Estadual ou Municipal.

Requisitos Formativos e/ou Certificações: cursos na área de Planejamento, Elaboração e Avaliação de Projetos, Gerência de Projetos, Trabalho Social em Habitação, Estatuto das Cidades e Informática Básica.

Descrição sumária das atividades: Coordenar e capacitar às equipes do Núcleo Social. Executar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos de regularização fundiária. Realizar reuniões internas e externas, criar cronogramas, distribuir e acompanhar as

tarefas e criar documentações pertinentes às atividades do Núcleo Social. Realizar e acompanhar processos de controle de qualidade, organizar arquivos, imagens, textos e todo o material necessário à realização dos trabalhos pertinentes a todo o Núcleo Social. Manter informada a Coordenação Geral, mediante análises e resumos do andamento das atividades referentes ao Núcleo Social. Responder á Coordenação Geral pela composição da equipe, referente ao Núcleo Social.

FUNÇÃO: ANALISTA DE PROJETOS - ÁREA SOCIAL

Quantidade: 10 profissionais

Lotação: IPLANFOR

Carga horária: 40 horas semanais

Jornada: 8 horas diárias

Escolaridade mínima: Diploma, devidamente registrado, de curso de graduação em Serviço Social, fornecido por instituição de ensino superior, reconhecido pelo Ministério da Educação; e Registro Profissional no Conselho Regional de Serviço Social e/ou Diploma, devidamente registrado, de curso de graduação em Pedagogia, fornecido por instituição de ensino superior, reconhecido pelo Ministério da Educação.

Experiência mínima: 1 (hum) ano de trabalho comprovado no serviço publico na esfera Federal ou Estadual ou Municipal e/ou; 1 (hum) ano de trabalho comprovado na área de Regularização Fundiária na esfera Federal ou Estadual ou Municipal.

Requisitos Formativos e/ou Certificações: Conhecimento na área de Informática Básica (Word/Excel/PowerPoint) e Trabalho Social em Habitação.

Descrição sumária das atividades: Realizar cadastramento social e atendimentos sociais, elaborar encaminhamentos e pareceres pertinentes à área de Regularização Fundiária; realizar visitas domiciliares; realizar mobilizações sociais e oficinas/reuniões comunitárias; acompanhar e monitorar o trabalho social, analisar e processar dados e informações dos beneficiários; participar de atividades e reuniões internas e externas,

supervisionar estagiários, dar suporte social aos demais núcleos buscando a total integração dos resultados e processos, manter informada a Coordenação Social mediante análises e resumos referentes às atividades do projeto que acompanha, responder ao Coordenador Social pela composição da equipe social do projeto que acompanha, dentre outras atividades necessárias à efetivação da Regularização Fundiária.

➤ NÚCLEO URBANÍSTICO

FUNÇÃO: Coordenador Urbanístico

Quantidade: 01 profissional

Lotação: IPLANFOR

Carga horária: 40 horas semanais

Jornada: 8 horas diárias

Escolaridade: Graduação (bacharelado e/ou licenciatura) em Arquitetura e Urbanismo.

Experiência mínima: 2 anos de trabalho comprovado no Serviço Público na esfera Federal, Estadual, Municipal. 1 ano de trabalho comprovado na área de Regularização Fundiária.

Habilidades e conhecimentos específicos: Profissional com experiência em editoração de textos e imagens, experiência em edição de plantas cartográficas georreferenciadas e memoriais descritivos voltados para a Regularização Fundiária, Experiência de trabalho com os softwares de CAD, de design gráfico e de edição de imagens.

Descrição sumária das tarefas: Coordenar e capacitar às equipes do Núcleo Urbanístico. Executar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos de regularização fundiária. Realizar reuniões internas e externas, criar cronogramas, distribuir e acompanhar as tarefas e criar documentações pertinentes às atividades do Núcleo Urbanístico. Realizar e acompanhar processos de controle de qualidade, organizar

arquivos, imagens, textos e todo o material necessário à realização dos trabalhos pertinentes a todo o Núcleo Urbanístico. Manter informada a Coordenação Geral, mediante análises e resumos do andamento das atividades referentes ao Núcleo Urbanístico. Responder á Coordenação Geral pela composição da equipe, referente ao Núcleo Urbanístico.

FUNÇÃO: Analista de Projetos – Área Urbanística

Quantidade: 5 profissionais

Lotação: IPLANFOR / Coordenação de Projetos Especiais de Regularização Fundiária

Carga horária: 40 horas semanais

Jornada: 8 horas diárias

Escolaridade: Graduação (bacharelado e/ou licenciatura) em Arquitetura e Urbanismo, Engenharia Civil e Geografia.

Experiência mínima: Experiência profissional ou acadêmica em estudos ou projetos urbanísticos, experiência de trabalho com software de CAD.

Descrição sumária das tarefas: Regionalizar o território em escalas que variam do local ao global; atuar com processos e produtos cartográficos e de levantamento cadastral urbano; proceder estudos necessários ao estabelecimento de bases territoriais; processo de validação geométricas e topológicas de feições vetoriais cartográficas digitais; desenvolver memoriais descritivos e fichas cadastrais referentes ao projeto que acompanha; vistoriar áreas em estudo. Utilizar softwares de CAD e geoprocessamento. Supervisionar os estagiários e desenhistas técnicos referentes ao seu projeto. Dar suporte urbanístico aos demais núcleos do projeto buscando a total integração das atividades e resultados dos processos, Responder ao coordenador urbanístico pela composição da equipe referente ao projeto que acompanha e manter informado o mesmo mediante análises e resumos do andamento das atividades referentes ao projeto que acompanha e demais atividades necessárias ao processo de Regularização Fundiária.

➤ NÚCLEO JURÍDICO

FUNÇÃO: COORDENADOR JURÍDICO

Quantidade: 01 profissional

Lotação: IPLANFOR

Carga horária: 40 horas semanais

Jornada: 8 horas diárias

Escolaridade: Graduação/ bacharelado em Direito com registro no Conselho de classe.

Requisito Formativo e ou certificações: Curso em extensão de Regularização Fundiária.

Experiência mínima: 04 anos de trabalho comprovado em setor de regularização fundiária da Administração Pública nas esferas federal ou estadual ou municipal. Exercício comprovado de função de chefia em setor de regularização fundiária da Administração Pública nas esferas federal ou estadual ou municipal. Exercício comprovado de função de chefia em assessoria jurídica da Administração Pública nas esferas federal ou estadual ou municipal. Prática forense em ações judiciais referentes à regularização fundiária.

Descrição sumária das tarefas: Coordenar e capacitar às equipes do Núcleo Jurídico. Executar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos de regularização fundiária. Realizar reuniões internas e externas, criar cronogramas, distribuir e acompanhar as tarefas e criar documentações pertinentes às atividades do Núcleo Jurídico. Realizar e acompanhar processos de controle de qualidade, organizar arquivos, imagens, textos e todo o material necessário à realização dos trabalhos pertinentes a todo o Núcleo Jurídico. Manter informada a Coordenação Geral, mediante análises e resumos do andamento das atividades referentes ao Núcleo Jurídico. Responder á Coordenação Geral pela composição da equipe, referente ao Núcleo Jurídico.

FUNÇÃO: ADVOGADO

Quantidade: 5 profissionais

Lotação: IPLANFOR

Carga horária: 40 horas semanais

Jornada: 8 horas diárias

Requisitos Formativos: Graduação/ bacharelado em Direito com registro no Conselho de classe.

Experiência mínima: 1 (hum) ano de trabalho comprovado no serviço público na esfera Federal ou Estadual ou Municipal e/ou 1 (hum) ano de trabalho comprovado na área de Regularização Fundiária na esfera Federal ou Estadual ou Municipal.

Descrição sumária das tarefas: Desenvolver atividades para a elaboração dos instrumentos jurídicos. Participar de atividades internas e externas pertinente ao respectivo projeto de regularização fundiária. Supervisionar os estagiários de Direito. Supervisionar os digitadores referentes à digitação dos títulos de posse. Realizar todas as atividades necessárias para a efetivação da regularização junto aos órgãos e instituições pertinentes, bem como junto à comunidade. Dar suporte jurídico aos demais núcleos do projeto, buscando a total integração das atividades e resultados dos processos. Analisar e diagnosticar juridicamente cada família, para fins de elaboração do título. Providenciar correção de pendências jurídicas dos beneficiados. Participar de todas as atividades necessárias para esclarecimentos aos moradores a cerca do instrumento jurídico que será aplicado na área. Identificar a propriedade do imóvel. Solicitar e acompanhar, junto aos respectivos Cartórios, a retificação ou abertura de matrícula da área; Solicitar e acompanhar, junto aos respectivos Cartórios, a implantação da Base Cartorária no registro imobiliário. Ingressar com ação ou encaminhar os Títulos para registro em Cartório; Tomar as demais providências para efetivação do registro. Manter informada a Coordenação Jurídica, mediante análises e resumos do andamento das atividades, referentes ao projeto que acompanha. Responder ao Coordenador Jurídico pela composição da equipe, referente ao projeto que acompanha.

1.3. ESTAGIÁRIOS

FUNÇÃO: ESTAGIÁRIO SOCIAL

Quantidade: 20 estudantes

Lotação: IPLANFOR

Carga horária: 20 horas semanais

Jornada: 4 horas diárias

Escolaridade mínima: Estar matriculado e cursando o 5º semestre de curso de graduação em Serviço Social e/ou Pedagogia em instituição de ensino superior, reconhecida pelo Ministério da Educação.

Requisitos mínimos: Conhecimentos básicos na área da Informática (World, Excel, PowerPoint); estar disponível para cumprir às 4h/dia de acordo com os interesses da Instituição.

Descrição sumária das atividades: Realizar atividades pertinentes à efetivação do trabalho social do processo de Regularização Fundiária, sob a supervisão direta do Assistente Social e/ou Pedagogo.

FUNÇÃO: ESTAGIÁRIO URBANISTA

Quantidade: 10 estudantes

Lotação: IPLANFOR

Carga horária: 20 horas semanais

Jornada: 4 horas diárias

Escolaridade: Estudantes do curso de Arquitetura e Urbanismo, Geografia e Engenharia Civil.

Experiência mínima: Estudantes a partir do 5º semestre e estar disponível para cumprir às 4h/dia de acordo com os interesses da Instituição.

FUNÇÃO: ESTAGIÁRIO DE DIREITO

Quantidade: 10 estudantes

Lotação: IPLANFOR

Carga horária: 20 horas semanais

Jornada: 4 horas diárias

Escolaridade mínima: Estar matriculado e cursando o 4º semestre de curso de graduação em Direito em instituição de ensino superior, reconhecida pelo Ministério da Educação.

Requisitos mínimos: Conhecimentos básicos na área da Informática; estar disponível para cumprir às 4h/dia de acordo com os interesses da Instituição.

Descrição sumária das atividades: Realizar atividades pertinentes à efetivação do trabalho jurídico do processo de Regularização Fundiária, sob a supervisão direta do Advogado.

QUADRO 6. SUGESTÃO DE PERFIL, CARGA HORÁRIA E SALÁRIO

SELEÇÃO PÚBLICA				
NÍVEL SUPERIOR	QUANT	SALÁRIO (sem os descontos legais)	PERFIL	REFERÊNCIAS SALARIAIS
COORDENADOR SOCIAL	1	R\$ 7.512,69	Diploma, devidamente registrado, de curso de graduação em Serviço Social, fornecido por instituição de ensino superior, reconhecido pelo Ministério da Educação; e Registro Profissional no Conselho Regional de Serviço Social; Especialização concluída em Gestão Pública Municipal e/ou em Políticas Públicas. 3 (três) anos de trabalho comprovado no serviço público na esfera Federal ou Estadual ou Municipal e; 3 (três) anos de trabalho comprovado na área de Regularização Fundiária na esfera Federal ou Estadual ou Municipal. cursos na área de Planejamento, Elaboração e Avaliação de Projetos, Gerência de Projetos, Trabalho Social em Habitação, Estatuto das Cidades e Informática Básica (Word/Excel/PowerPoint). (40h semanais)	Conforme o último Concurso Público para o Provimento do Cargo Efetivo de Analista de Planejamento e Gestão. (Edital nº 30/2016)
COORDENAÇÃO URBANÍSTICA	1	R\$ 7.512,69	Diploma, devidamente registrado, de curso de graduação em Serviço Social, fornecido por instituição de ensino superior, reconhecido pelo Ministério da Educação; e Registro Profissional no Conselho Regional de Serviço Social; Especialização concluída em Gestão Pública Municipal e/ou em Políticas Públicas. 3 (três) anos de trabalho comprovado no serviço público na esfera Federal ou Estadual ou Municipal e; 3 (três) anos de trabalho comprovado na área de Regularização Fundiária na esfera Federal ou Estadual ou Municipal.	Conforme o último Concurso Público para o Provimento do Cargo Efetivo de Analista de Planejamento e Gestão. (Edital nº 30/2016)

			<p>Cursos na área de Planejamento, Elaboração e Avaliação de Projetos, Gerência de Projetos, Trabalho Social em Habitação, Estatuto das Cidades e Informática Básica (Word/Excel/PowerPoint). (40h semanais)</p>	
COORDENAÇÃO JURÍDICA	1	R\$ 7.512,69	<p>Graduação/ bacharelado em Direito com registro no Conselho de classe. Extensão em Regularização Fundiária. 04 anos de trabalho comprovado em setor de regularização fundiária da Administração Pública nas esferas federal ou estadual ou municipal. Exercício comprovado de função de chefia em setor de regularização fundiária da Administração Pública nas esferas federal ou estadual ou municipal. Exercício comprovado de função de chefia em assessoria jurídica da Administração Pública nas esferas federal ou estadual ou municipal. Prática forense em ações judiciais referentes à regularização fundiária. (40h semanais)</p>	<p>Conforme o último Concurso Público para o Provimento do Cargo Efetivo de Analista de Planejamento e Gestão. (Edital nº 30/2016)</p>
ANALISTA DE PROJETOS - ÁREA SOCIAL	10	R\$ 4.500,00	<p>Diploma, devidamente registrado, de curso de graduação em Serviço Social, fornecido por instituição de ensino superior, reconhecido pelo Ministério da Educação; e Registro Profissional no Conselho Regional de Serviço Social e/ou Diploma, devidamente registrado, de curso de graduação em Pedagogia, fornecido por instituição de ensino superior, reconhecido pelo Ministério da Educação. 1 (hum) ano de trabalho comprovado no serviço público na esfera Federal ou Estadual ou Municipal e/ou; 1 (hum) ano de trabalho comprovado na área de Regularização Fundiária na esfera Federal ou Estadual ou Municipal. (40h semanais)</p>	<p>Seleção Pública para a Contratação de Profissionais Substitutos de Níveis Superior e Médio. (EDITAL Nº 72/2014)</p>
ANALISTA DE	5	R\$ 6.154,00	Graduação (bacharelado e/ou	Seleção Pública para a

PROJETOS – ÁREA PLANEJAMENTO URBANO			licenciatura) em Arquitetura e Urbanismo, Engenharia Civil e Geografia. Experiência profissional ou acadêmica em estudos ou projetos urbanísticos, experiência de trabalho com o programa AutoCAD. (40h semanais)	Contratação por Tempo Determinado de Profissionais de Níveis Superior e Médio. (EDITAL Nº 57/2014)
ADVOGADO	5	R\$ 4.539,33	Graduação/ bacharelado em Direito com registro no Conselho de classe. 1 (hum) ano de trabalho comprovado no serviço publico na esfera Federal ou Estadual ou Municipal e/ou 1 (hum) ano de trabalho comprovado na área de Regularização Fundiária na esfera Federal ou Estadual ou Municipal. (40h semanais)	Seleção Pública para a Contratação por Tempo Determinado de Profissionais de Níveis Superior e Médio. (EDITAL Nº 57/2014)
NÍVEL MÉDIO	QUANT	SALÁRIO	PERFIL	REFERÊNCIAS SALARIAIS
ASSISTENTE ADMINISTRATIVO	1	R\$ 1.400,00	Ensino médio completo, com qualificação em serviços de escritório ou de secretariado. 1 (hum) ano de trabalho comprovado em serviços administrativos. Informática básica (Word/Excel/PowerPoint), digitação e boa comunicação escrita.	Seleção Pública para a Contratação de Profissionais Substitutos de Níveis Superior e Médio. (EDITAL Nº 72/2014)
DIGITADOR	10	R\$ 1.650,00	Ensino médio completo, com qualificação em curso de digitação e informática básica (Word/Excel/PowerPoint). 1 (hum) ano de trabalho comprovado em serviços de digitação. Informática básica, digitação e boa comunicação escrita.	Seleção Pública para a Contratação de Profissionais Substitutos de Níveis Superior e Médio. (EDITAL Nº 72/2014)
MOBILIZADOR SOCIAL	10	1.900,00	Ensino médio completo. Conhecimentos básicos na área da Informática (World, Excel, PowerPoint) e experiência de 1 (hum) ano de trabalho comprovado em atividades comunitárias e/ou de mobilização social.	Seleção Pública para a Contratação de Profissionais Substitutos de Níveis Superior e Médio. (EDITAL Nº 72/2014)
DESENHISTA EM CAD/CAM/GIS	8	R\$1.900,00	Curso técnico na área de AutoCAD e GIS. 1 (hum) ano. Interpretar e confeccionar desenhos técnicos (plantas, overlays, mapas, fichas)	Seleção Pública para a Contratação por Tempo Determinado de Profissionais de

			voltados ao urbanismo e cadastro multifinalitário e demais atividades necessárias ao processo de Regularização Fundiária.	Níveis Superior e Médio. (EDITAL Nº 57/2014)
ESTAGIÁRIOS	QUANT	BOLSA-ESTÁGIO	PERFIL	REFERÊNCIAS SALARIAIS
ESTAGIÁRIO SOCIAL	20	R\$ 500,00	Estar matriculado e cursando o 5º semestre de curso de graduação em Serviço Social e/ou Pedagogia em instituição de ensino superior, reconhecida pelo Ministério da Educação. Conhecimentos básicos na área da Informática (World, Excel, PowerPoint); estar disponível para cumprir às 4h/dia de acordo com os interesses da Instituição. (20h semanais)	Seleção Pública Unificada para Estágio na Prefeitura de Fortaleza. (Edital Nº 43/2015)
ESTAGIÁRIO URBANISTA	10	R\$ 500,00	Estudantes do curso de Arquitetura e Urbanismo, Geografia e Engenharia Civil. Experiência mínima: Estudantes a partir do 5º semestre e estar disponível para cumprir às 4h/dia de acordo com os interesses da Instituição. (20h semanais)	Seleção Pública Unificada para Estágio na Prefeitura de Fortaleza. (Edital Nº 43/2015)
ESTAGIÁRIO DE DIREITO	10	R\$ 500,00	Estar matriculado e cursando o 4º semestre de curso de graduação em Direito em instituição de ensino superior, reconhecida pelo Ministério da Educação. Conhecimentos básicos na área da Informática (World, Excel, PowerPoint); estar disponível para cumprir às 4h/dia de acordo com os interesses da Instituição. (20h semanais)	Seleção Pública Unificada para Estágio na Prefeitura de Fortaleza. (Edital Nº 43/2015)

ANEXO 2 – PROPOSTA DE MINUTA DO ESTATUTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE FORTALEZA

MINUTA DE LEI Nº XXX de XX de XXXX de 2016

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS URBANAS NO MUNICÍPIO DE FORTALEZA, INSTITUI O ESTATUTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE FORTALEZA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Da Política Municipal de Regularização Fundiária

Art. 1º. Fica instituída no âmbito do Município de Fortaleza, a Política Municipal de Regularização Fundiária, com as seguintes diretrizes e objetivos:

- I. Contribuir para a melhoria das condições de moradia da população residente em assentamentos irregulares no Município;
- II. Atuar no enfrentamento do quadro de informalidade habitacional urbana no Município;
- III. Estabelecer procedimentos de regularização fundiária em todas as espécies previstas;
- IV. Constituir as bases para a instituição de uma política municipal de regularização fundiária;
- V. Promover, ao longo de todas as etapas de trabalho, a participação da comunidade atendida e das instâncias do Poder Público envolvido;
- VI. Promover o efetivo controle do solo urbano pelo Município.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto de Regularização Fundiária de Fortaleza, estabelece 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.

Art. 2º. A gestão da política municipal de Regularização Fundiária caberá ao Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR) para a implantação do Plano de Ações Estratégicas de Regularização Fundiária (PLAERF), de forma coordenada e integrada com os demais órgãos responsáveis pelas políticas urbanas e sociais afins.

§ 1º. A participação do Poder Público Municipal é indispensável no procedimento de regularização fundiária, como agente de regulação urbana.

§ 2º. A regularização fundiária também poderá ser promovida pela União, pelo Estado, pelos próprios beneficiários, por cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis, que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária, em parceria com o Município.

Art. 3º. Para os efeitos desta lei, considera-se:

I. Regularização Fundiária: Conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II. Assentamentos Irregulares: Ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

III. Regularização Fundiária de Interesse Social: Regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda;

IV. Regularização Fundiária de Interesse Específico: Regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social;

V. Área Urbana: Parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica.

Parágrafo único. A constatação da existência do assentamento informal ou do parcelamento do solo irregular se fará mediante identificação da área em levantamento aerofotogramétrico ou através de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável, a critério da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, que a ocupação estava consolidada na data de publicação desta Lei.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 4º. A Regularização Fundiária de Interesse Social atenderá às seguintes diretrizes específicas:

I. Garantia de participação comunitária, assegurando-se a plenitude do exercício da cidadania em todo o processo, mediante realização de audiência pública amplamente divulgada;

II. Respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e do traçado urbano, quando da intervenção do Poder Público;

III. Garantia das condições de habitabilidade, salubridade e acessibilidade às moradias regularizadas;

IV. Planejamento prévio das intervenções, com abordagem integrada dos aspectos físicos, sociais e jurídicos;

V. Respeito ao patrimônio sociocultural e aos investimentos realizados pelos beneficiários, inclusive nas remoções e reassentamentos;

VI. Exercício efetivo do controle do solo urbano pelo Município.

Art. 5º. A Regularização Fundiária de Interesse Social será executada em assentamentos irregulares delimitados como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

§ 1º. Considera-se Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, a parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, cujos parâmetros e condições se sobreporão àqueles definidos pelo zoneamento da área.

§ 2º. Considera-se população de baixa renda aquela com predominância de famílias com renda mensal de até 5 (cinco) salários mínimos.

Art. 6º. 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.

§ 1º. Ficam delimitadas como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, a partir da vigência desta lei, as áreas delimitadas pelo Plano Diretor de Fortaleza, LEI COMPLEMENTAR Nº 062/2009.

§ 2º. As intervenções nas áreas delimitadas como ZEIS serão indicadas pelo Plano Integrado de Regularização Fundiária de que trata o art. 267 e seguintes do Plano Diretor Participativo de Fortaleza.

Art. 7º. 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;

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.

Parágrafo único. Aos conjuntos habitacionais localizados em ZEIS que não necessitem de plano de urbanização e ou geração de trabalho e renda, será dispensada a apresentação do PIRF destes planos, conforme indicação do Diagnóstico e aprovado pelo respectivo Conselho Gestor.

Art. 8º. Deverão ser constituídos, em todas as ZEIS, Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais moradores e do Município, que deverão participar de todas as etapas de elaboração, implementação e monitoramento dos planos integrados de regularização fundiária.

Parágrafo Único - Decreto Municipal deverá regulamentar a constituição dos Conselhos Gestores das ZEIS determinando suas atribuições, formas de funcionamento, modos de representação equitativa dos moradores locais e dos órgãos públicos competentes.

Seção II

Do Parcelamento do Solo em ZEIS

Art. 9º. O parcelamento do solo em ZEIS será aprovado pelo Poder Executivo Municipal, a título de urbanização específica de interesse social, em conformidade com o art. 4º e incisos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e art. 47, inciso V, da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, no que couber.

§ 1º. Os lotes deverão atender às condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, observados os seguintes parâmetros mínimos:

- I. Lotes com área máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II. Frente de, no mínimo, 2,5m (dois virgula cinco metros);
- III. Recuos de fundo serão obrigatórios e terão dimensão mínima de 2m (dois metros);
- IV. Taxa de ocupação máxima de 80% da área total do terreno;
- V. Taxa de impermeabilidade mínima de 10% da área total do terreno;
- VI. Gabarito máximo de 3 pavimentos;

§ 2º. Os lotes com área inferior aos limites acima definidos poderão ser objeto de aprovação pelo Município mediante parecer técnico fundamentado, assinado por profissional da área de arquitetura ou engenharia, com anotação de responsabilidade técnica no conselho profissional competente, que ateste as condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, condições estas que deverão ser analisadas em conformidade com sua destinação de uso.

§ 3º. Nos lotes ocupados por mais de uma família, o parcelamento e a titulação serão precedidos de Estudo Básico de Ocupação, efetuados com a participação do Conselho Gestor e mediante parecer técnico fundamentado, assinado por profissional da área de arquitetura ou engenharia, com anotação de responsabilidade técnica no conselho profissional competente, atestando condições básicas de habilidade, acesso e segurança, para definição das frações ideais respectivas, quando necessário.

§ 4º. Os lotes oriundos de parcelamento resultante de regularização fundiária de interesse social poderão ser objeto de remembramento e desmembramento, desde que a área total resultante de remembramento e desmembramento não fique superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 10. As vias se classificarão como veiculares ou de pedestres.

§ 1º. As vias veiculares se classificarão em vias principais e secundárias.

§ 2º. Vias Principais: São aquelas que desempenham a função de articulação entre as vias secundárias e dessas com o sistema viário do entorno, além de desempenhar a função de acesso às unidades imobiliárias.

§ 3º. Vias Secundárias: São aquelas que desempenham a função de acesso às unidades imobiliárias.

§ 4º. Vias Mistas: São aquelas que desempenham a função de acesso às unidades imobiliárias por pedestres, porém também podem ser utilizadas por automóvel de pequeno porte.

§ 5º. Vias de Pedestre: São aquelas que desempenham a função principal de acesso do pedestre às edificações, ao lazer e ao convívio social, não se prevendo o acesso de veículos, exceto em situações de emergência.

Art. 11. O sistema de vias caracterizar-se-á conforme os seguintes parâmetros:

I. Via Principal com dimensão mínima de 9,00m (nove metros);

II. Vias Secundárias com dimensão mínima de 7,00m (sete metros);

III. Vias Mistas com dimensão mínima de 4,00m (quatro metros);

IV. Vias de Pedestres com dimensão mínima de 2,00m (dois metros)

§ 1º. Em casos específicos, mediante laudo técnico que ateste a necessidade e a viabilidade, os parâmetros do sistema de vias fixados neste artigo poderão ser flexibilizados.

§ 2º. No caso de via principal, a flexibilização de parâmetros de que trata o parágrafo anterior não poderá inviabilizar o acesso a veículos destinados à prestação de serviços públicos, tais como coleta de lixo e transporte público.

§ 3º. Nas vias secundárias, quando não houver cruzamentos com outras vias veiculares, deverão ser previstas baias de acostamento no mínimo a cada 100m (cem metros) de extensão da via.

§ 4º. As vias sem saída deverão ter área de retorno com raio suficiente para manobra de veículos de serviço, tais como caminhões de coleta de lixo.

§ 5º. As vias de pedestres deverão observar também os seguintes parâmetros:

I. Em declividades acima de 15% (quinze por cento) dever-se-ão intercalar rampas e escadas com lances de, no máximo 16 (dezesesseis) degraus;

II. Extensão máxima de 100m (cem metros).

§ 6º. A frente dos lotes voltados para vias de pedestres devem estar a um raio de distância máxima de 100m (cem metros) de uma via veicular.

Art. 12. Fica dispensada a transferência de áreas públicas para fins institucionais, sendo as áreas públicas aquelas determinadas no projeto de parcelamento aprovado, conforme a proposta do PIRF.

Art. 13. Poderá ser realizada, por decisão motivada, a regularização de ocupações em Áreas de Preservação Permanente – APP – em ZEIS, desde que ocorridas até 31 de dezembro de 2007, em área urbana consolidada, e que o PIRF contemple estudo comprobatório da melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior, nos termos do disposto no art. 54 da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

Art. 14. Em se tratando de área de propriedade privada, tendo havido demarcação urbanística e satisfeitas as condições legais para tal, o Município entregará aos possuidores dos lotes o título de legitimação de posse, nos termos do art. 58 da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

Seção III

Dos Instrumentos de Regularização Fundiária

Art. 15. São instrumentos de regularização fundiária:

I. concessão de uso especial para fins de moradia;

II. legitimação de Posse;

III. auto de Demarcação Urbanística;

IV. concessão de direito real de uso;

V. permissão de uso;

VI. assistência técnica e jurídica gratuita.

Parágrafo único. A definição do instrumento jurídico adequado para realizar os processos de regularização fundiária será do IPLANFOR, a partir de recomendação da Procuradoria Geral do Município (PGM), garantida a aprovação por parte do Conselho Gestor, nos casos das ZEIS.

Art. 16. Fica o Município autorizado a outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, o título de concessão de uso especial para fins de moradia em relação à referida área ou

edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, sendo necessária autorização legislativa.

§ 1º - A concessão especial para fins de moradia, individual ou coletiva, será efetivada em local diferente daquele que gerou esse direito na hipótese de ocupação do imóvel:

I - localizado em área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções;

II - área de uso comum do povo;

III - localizado em área destinada a projeto de urbanização;

IV - de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

V - situado em via de comunicação.

§ 2º - Nos casos do parágrafo anterior, a moradia deverá ser concedida, preferencialmente, em área próxima.

§ 3º - Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia, o Município recuperará o domínio pleno do lote.

§ 4º - É dever de o Município promover as obras de urbanização nas áreas onde foi outorgado título de concessão de uso especial para fins de moradia.

Art. 17. Após o registro do parcelamento de que trata o art. 29 esta Lei, o Município concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 1º Entende-se por legitimação de posse o ato pelo qual o Município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, confere título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, bem como do tempo e natureza da posse.

§ 2º O título de que trata o caput será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

Art. 18. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

Parágrafo Único - A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo município, desde que:

I. não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II. não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e

III. os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 19. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal e da Lei Federal nº 11.977, de 2009.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

I. certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II. declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III. declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV. declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º deste artigo serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.

Art. 20. O Município poderá lavrar auto de demarcação urbanística com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1º Entende-se por demarcação urbanística o procedimento administrativo pelo qual o município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

§ 2º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário, se houver;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante no registro de imóveis; e

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

§ 3º Na possibilidade de a demarcação urbanística abranger área pública ou com ela confrontar, o Município deverá notificar previamente os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, para que informem se detêm a titularidade da área, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 4º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 3º, o Município dará continuidade à demarcação urbanística.

Art. 21. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial procederá às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar pessoalmente o proprietário da área e, por edital, os confrontantes e eventuais interessados para, querendo, apresentarem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 2º Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo Município, a notificação do proprietário será realizada por edital.

§ 3º São requisitos para a notificação por edital:

I. resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II. publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

III. determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§4º. Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deverá ser averbada na matrícula da área a ser regularizada.

§5º. Não havendo matrícula da qual a área seja objeto, esta deverá ser aberta com base na planta e no memorial indicados no inciso I, do § 3º, do art. 21 desta Lei.

§ 6º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o Município para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 7º. O Município poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 8º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 9º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o Município.

§ 10. Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 22. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Município deverá elaborar o projeto previsto no art. 8º desta Lei e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

Art. 23. A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) será aplicada, conforme dispõe os artigos da Lei 9294 de 2007 que institui o uso da Concessão de Direito Real de Uso no Município de Fortaleza.

Art. 24 Nos casos em que houver impedimento à contratação da Concessão de Direito Real de Uso ou da Concessão de Uso Especial de fins de Moradia, o Município emitirá termo de Permissão de Uso àquele que ocupar imóvel público municipal, constante em área objeto de regularização fundiária de interesse social, desde que fundamentado no projeto de regularização fundiária, pelo prazo de 2 (dois) anos.

Art. 25. É facultado dar permissão de uso àquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais.

§ 1º A permissão de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita por prazo de 5 (cinco) anos.

§ 2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

Art. 26. Fica instituída a assistência jurídica gratuita, para fins de regularização fundiária de interesse social, para comunidades e grupos sociais populares a ser prestada pela Procuradoria-Geral do Município, em atendimento às demandas encaminhadas pela Câmara Setorial de Regularização Fundiária.

Art. 27. A assistência jurídica gratuita será prestada, às pessoas e entidades comunitárias, por meio de orientação jurídica, mediação de conflitos, formação de lideranças comunitárias e atuação judicial na defesa dos direitos individuais e coletivos, em qualquer esfera ou grau de jurisdição, nas questões atinentes à regularização fundiária de interesse social.

Art. 28. A assistência jurídica gratuita de que trata esta Lei será prestada diretamente pelo Município ou por meio de convênio com Instituições de Ensino Superior que disponham de projetos de prática, estágio ou extensão nos cursos de ciências jurídicas e sociais, arquitetura e urbanismo, serviço social e outros que possam prestar serviços necessários à realização da regularização fundiária de interesse social.

Art. 29. A prestação de assistência jurídica será realizada mediante solicitação do IPLANFOR.

Art. 30. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a abrir créditos adicionais especiais necessários à instalação e funcionamento da assistência jurídica gratuita para fins de regularização fundiária.

Seção IV

Da Regularização Fundiária de interesse Específico

Art. 31. A Regularização Fundiária de Interesse Específico poderá ser implementada em assentamentos irregulares que não possam ser delimitados como ZEIS, conforme o disposto na Seção III do Capítulo III da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

Art. 32. A Regularização Fundiária de Interesse Específico poderá ser implementada mediante Operação Urbana Consorciada, nos termos do art. 32 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – o Estatuto da Cidade, ou mediante a flexibilização administrativa de parâmetros urbanísticos, nos termos do art. 52 da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

Art. 33. A flexibilização administrativa de parâmetros urbanísticos, nos termos do art. 52 da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, em assentamentos onde o percentual de áreas destinadas ao uso público ou a área mínima dos lotes definidos na legislação municipal impeçam a regularização, depende do atendimento aos seguintes pré-requisitos:

- I. Consolidação do assentamento até a data de 06 de julho de 2009;
- II. Atendimento aos demais parâmetros urbanísticos para a área, definidos na legislação de parcelamento do solo urbano, que não o percentual mínimo de áreas destinadas ao uso público e a área mínima dos lotes;
- III. Atendimento a condições mínimas de habilidade, segurança e salubridade das construções existentes;
- IV. Outorga ao Município de terrenos parcelados ou parceláveis, em área urbana do Município, não edificadas, em metragem igual ou superior à diferença entre o legalmente exigido e o existente no assentamento a ser regularizado, cujo valor venal por metro quadrado seja igual ou superior ao valor médio do metro quadrado do

assentamento, conforme a planta de valores do IPTU do exercício anterior à autorização da flexibilização, no caso de flexibilização de percentuais mínimos de áreas destinadas a uso público;

V. Outorga ao Município de terrenos parcelados ou parceláveis, não edificados, em metragem igual ou superior à diferença entre a área de cada quadra a ser regularizada e a área resultante da multiplicação da área mínima de lote legalmente vigente para o local, pelo número de unidades a serem individualizadas na mesma quadra, devendo os terrenos outorgados ter valor venal por metro quadrado igual ou superior ao valor médio do metro quadrado da quadra respectiva, conforme a planta de valores de IPTU do exercício anterior à autorização da flexibilização de área mínima de lotes.

§ 1º. Os interessados na regularização deverão apresentar requerimento ao Poder Executivo Municipal, instruído com:

I. Relatório técnico elaborado por profissionais tecnicamente habilitados, com o diagnóstico da situação do assentamento a ser regularizado e a proposta das medidas necessárias à sua regularização;

II. Levantamento topográfico planialtimétrico e georeferenciado;

III. Projeto do parcelamento a ser aprovado;

IV. Certidões dominiais ou documentação comprobatória da legitimidade para requerer a regularização;

V. Comprovação documental da viabilidade de atendimento dos requisitos e contrapartidas constantes dos incisos I e V acima;

VI. Documentação dominial e autorização de terceiros para outorga dos terrenos da contrapartida, caso estes não pertençam aos interessados.

§ 2º. O Município, após apreciação do requerimento, encaminhará o processo à Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), solicitando sua apreciação e manifestação de seu interesse em figurar como interveniente no Termo de Ajustamento de Conduta, quando se tratar de parcelamento clandestino ou de alteração de projeto de parcelamento registrado.

§ 3º. Deferido o requerimento pelo Município, será lavrada Termo de Ajustamento de Conduta para a regularização, com cronograma para cumprimento.

§ 4º. Verificado pelo Município o cumprimento dos requisitos para regularização, será assinalado aos interessados o prazo de 30 (trinta) dias para a formalização das outorgas das áreas a serem transferidas para o Município junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, após as quais será requerida a anuência prévia da SEUMA e expedido o decreto de aprovação do parcelamento.

§ 5º. As áreas recebidas pelo Município em contrapartida serão destinadas prioritariamente à habitação de interesse social.

CAPITULO III

Das Disposições Finais

Art. 34. O Município, por meio da Política de Regularização Fundiária, empreenderá, onde couber, a correção e nova demarcação urbanística das ZEIS, disponibilizando os recursos necessários, efetuando os levantamentos topográficos e dominiais bem como as notificações, publicações e demais providências cabíveis.

Art. 35. O Município buscará como forma de prevenção da atividade loteadora ilegal:

I. A integração de iniciativas e o compartilhamento de informações com os Cartórios de Registro de Imóveis, o Ministério Público, os órgãos ou instituições responsáveis pelo licenciamento ambiental e pela anuência prévia em todas as esferas, a Polícia Militar Ambiental, as associações de moradores e representantes do setor imobiliário local;

II. A promoção de ações de educação urbana, objetivando conscientizar a população sobre as causas e os problemas decorrentes da ilegalidade urbana, bem como sobre como evita-la;

III. A intensificação da fiscalização de obras e o encaminhamento de medidas cabíveis contra o loteador ilegal ou clandestino, com apoio de parcerias;

IV. O combate à especulação imobiliária, com a utilização dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade para esta finalidade;

V. A criação de serviços públicos de assistência técnica nas áreas, jurídicas, de arquitetura e engenharia para atendimento da população de baixa renda;

VI. A ampliação da produção e do financiamento habitacional de interesse social para atendimento das necessidades de moradia da população de baixa renda;

VII. A promoção da isenção socioeconômica da população de baixa renda, especialmente por meio da implementação de ações de geração de trabalho.

Art. 36. Serão recuperadas áreas públicas e áreas verdes em benefício da urbanização, acessibilidade e acesso aos serviços públicos das comunidades, sempre discutidas as intervenções em audiências previamente acompanhadas dos pareceres técnicos, em consideração aos aspectos físico-ambientais, jurídicos e socioeconômicos.

Art. 37. Quando as intervenções nas ZEIS, aprovadas pelo Conselho Gestor, que definir pela abertura de ruas, equipamentos, recuperação de áreas públicas para ampliar a acessibilidade e o acesso aos serviços públicos à população local, as famílias atingidas serão reassentadas em moradia adequada, promovida pelo Município.

Art. 38. Em casos omissos a esta lei, deverão ser observadas a legislação federal e municipal pertinente.

Art. 33. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 34. Revogam-se as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, em XX de XXXX de 2016.

ROBERTO CLÁUDIO RODRIGUES BEZERRA - PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA.