



As ZEPHs no Plano Diretor de Fortaleza

**MARINA FONTENELE
GERENTE DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO MATERIAL
COORDENAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO CULTURAL
SECRETARIA DA CULTURA DE FORTALEZA**

Estrutura da apresentação

CONCEITOS

EVOLUÇÃO DA GESTÃO DO PATRIMÔNIO EDIFICADO DE FORTALEZA

ZEPHs no Plano Diretor 2009

ZEPHs na LUOS 2017

Atividades a serem desenvolvidas visando a regulamentação das ZEPHs

Conceituando ZEPH

Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH) - são áreas formadas por sítios, ruínas, conjuntos ou edifícios isolados de relevante expressão arquitetônica, artística, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística, considerados representativos e significativos da memória arquitetônica, paisagística e urbanística do Município

O que é memória dentro desse contexto?

Fortaleza tem memória?

Sobre a gestão do patrimônio arquitetônico de Fortaleza

1937 - Decreto-Lei nº 25 - “TOMBA-SE”

1986 - Criação do Departamento do Patrimônio Artístico Cultural da cidade de Fortaleza - tombamento da Capela de Santa Teresinha

2007 - Criação da Secretaria da Cultura de Fortaleza

2008 - Lei 9.348 - criação de novos instrumentos

2009 - ZEPH - Plano Diretor de Fortaleza

Conceituando “Ambiência”

[...] harmonia na integração de um bem cultural entre suas partes e seu entorno, independente da escala, entendendo esta harmonia como algo que envolve dimensões históricas, de uso, sociais, econômicas, culturais, entre outras, e que também se vincula a formas urbanas materiais e sensibilidades, percebidas durante as interações pessoa-ambiente. (VIEGAS, 2018, p.52).

As ZEPHs no Plano Diretor

PD 2009

- I - ZEPH Centro;**
- II - ZEPH Parangaba;**
- III - ZEPH Alagadiço Novo;**
- IV - ZEPH Benfica;**
- V - ZEPH Porangabuçu;**
- VI - ZEPH Praia de Iracema.**

LUOS - 2017

- I - ZEPH Centro;**
- II - ZEPH Parangaba;**
- III - ZEPH Alagadiço Novo;**
- IV - ZEPH Benfica;**
- V - ZEPH Porangabuçu;**
- VI - ZEPH Praia de Iracema.**
- VII - ZEPH Jacarecanga**

Art. 158 - O Município poderá instituir novas áreas como Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH) [...]

As ZEPHs no Plano Diretor



As ZEPHs no Plano Diretor

LUOS 2017

ZONAS DE OCUPAÇÃO		ZO III			
		Zona da Orla Trecho III Praia de Iracema			
		Subzona 1 Mons. Tabosa	Subzona 2 ZEPH/ Interesse urbanístico		
Setor 1	Setor 2				
TAXA DE PERMEABILIDADE (%)		25	20	10	
TAXA DE OCUPAÇÃO TO (%)	SOLO	60	60	80	
	SUBSOLO	60	60	-	
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	BÁSICO	2,00	1,00	1,00	
	MÍNIMO	0,25	0,25	0,25	
	MÁXIMO	2,00	2,00	1,00	
FATOR DE PLANEJAMENTO (Fp)		-	-	-	
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m)		48,00	48,00	10,50	
DIMENSÕES MÍNIMAS DO LOTE	TESTADA (m)	5,00	5,00	5,00	
	PROFUNDIDADE (m)	25,00	25,00	25,00	
	ÁREA (m ²)	125,00	125,00	125,00	
(1) FRAÇÃO DO LOTE	ÁREAS DE APLICAÇÃO	1	30	-	-
		2	-	45	-
		3	-	-	-
		4	-	-	-
		5	-	-	-

PD 2009

Art. 155 - As ZEPHs, no prazo de 1 (um) ano, a partir da entrada em vigor desta Lei, serão regulamentadas por lei específica, que definirá as condições de uso e ocupação do solo.

As ZEPHs no Plano Diretor

PD 2009

Art. 307 - Aplicam-se à ZEPH, até que sejam definidos os índices e parâmetros de uso e ocupação do solo para cada uma delas, os índices e parâmetros definidos para a zona urbana em que está inserida.

LUOS 2017

§ 1º - Os projetos de novos empreendimentos e/ou reformas deverão ser submetidos à SEUMA e SECULTFOR.

§ 2º - Ficam proibidas demolições até que sejam definidos os parâmetros de uso e ocupação do solo para cada ZEPH.

As ZEPHs no Plano Diretor

PD 2009

Art. 159 - Deverão ser previstos, para as Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH), planos específicos para conservação, restauração ou reabilitação.

Art. 160 - Instrumentos a serem aplicados:

I - direito de preempção;

II - direito de superfície;

III - tombamento;

IV - transferência do direito de construir;

V - estudo de impacto de vizinhança (EIV);

VI - estudo ambiental (EA).

IPTU

progressivo

no tempo

As ZEPHs no Plano Diretor

LUOS 2017

Art. 166. As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH) prevalecem sobre as Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS).

Metodologia para delimitação de ZEPH

PMF/SEPLA – LEVANTAMENTO DOS IMÓVEIS DA ZEPH CENTRO

01 – DADOS GERAIS DO IMÓVEL:

Endereço: Rua Almirante Jacaguay, 93/81

Acesso: Nível da Rua	Implantação: Gemmada no Centro da quadra
Uso atual: Comercial	Nome fantasia:
Proprietário:	Regime de propriedade:

02 – DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Uso original:	Período da Construção:
Estilo arquitetônico: Nouveau?	Número de pavimentos: 01
Descrição dos Pavimentos:	Estado de conservação: Bom
Alteração de fachada: Poucas	Cobertura:
Ocupação: Ocupado	

PMF/SEPLA – LEVANTAMENTO DOS IMÓVEIS DA ZEPH CENTRO

01 – DADOS GERAIS DO IMÓVEL

Endereço: Rua 25 de Março, 407

Acesso: Nível da rua	Implantação: Gemmada no centro da quadra
Uso Atual: Educacional religioso	Nome de fantasia: Externato São Vicente de Paulo
Proprietário(a):	Regime de Propriedade: Privado

02 – DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Uso Original: Escola	Período da Construção:
Estilo Arquitetônico: Decó	Número de Pavimentos: 01
Descrição dos Pavimentos:	Estado de Conservação: Bom
Alteração de Fachada:	Cobertura:
Ocupação: Ocupado	



Metodologia para delimitação de ZEPH



LEGENDA:

Cultura	
Bens Tombados em nível Municipal	 ou 
Bens Tombados em nível Estadual	 ou 
Bens Tombados em nível Federal	 ou 
Bens em processo de Tombamento	 ou 
Bens a preservar CPHC / SEPLA (acrescentar)	
Entorno dos Bens Tombados em nível Municipal	
Entorno dos Bens Tombados em nível Estadual	
Entorno dos Bens Tombados em nível Federal	
ZEPH	
Centro Histórico	

Atividades a serem desenvolvidas

visando a regulamentação das ZEPHS

- **Diagnosticar a situação legal das ZEPHS - demarcação, titularidade e domínio;**
- **Mapear e analisar o patrimônio cultural edificado presente nas ZEPHS, passíveis de tombamento - situação legal, relevância, ações de proteção, fiscalização;**
- **Estudar e propor parâmetros e legislação urbanística para as ZEPHS já instituídas;**
- **Elaborar planos específicos para conservação, restauração e ou reabilitação de patrimônio nas ZEPHS - definir qual Secretaria será responsável;**
- **Definir e regulamentar os instrumentos urbanísticos de indução dos usos do solo, estabelecidos para as ZEPHS - definir quais órgãos/secretarias serão responsáveis pela aplicação desses instrumentos.**



Fortaleza
PREFEITURA

Cultura

OBRIGADA

IPLANFOR

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE FORTALEZA





O Instituto de Planejamento de Fortaleza (Iplanfor) Criado pela Lei Complementar n. 106, de 18 de abril de 2012, com denominação dada pela Lei Complementar n. 137, de 08 de janeiro de 2013,

é uma autarquia municipal com o propósito de atuar na:

Geração do Conhecimento - Divulgar informações sociais, econômicas, estatísticas, geográficas, cartográficas, infraestruturais.

Monitoramento e Avaliação de Políticas Públicas - monitorar a execução e avaliar resultados dos planos, programas, serviços, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida urbana

Articulação do Planejamento Estratégico e Participativo - promover o devido alinhamento das políticas públicas de desenvolvimento social, econômico, cultural e ambiental da cidade

Fomento de Iniciativas Inovadoras - que promovam a melhoria da governança municipal e ampliação da efetividade das políticas públicas.



Atuação do Iplanfor no cumprimento da regulamentação das ZEIS

- Planejamento urbano;
- Orientação técnica e monitoramento de intervenções buscando melhorias e diminuição da segregação socioespacial;
- Direito à moradia digna;
- Direito à cidade e participação popular nas políticas por moradia digna

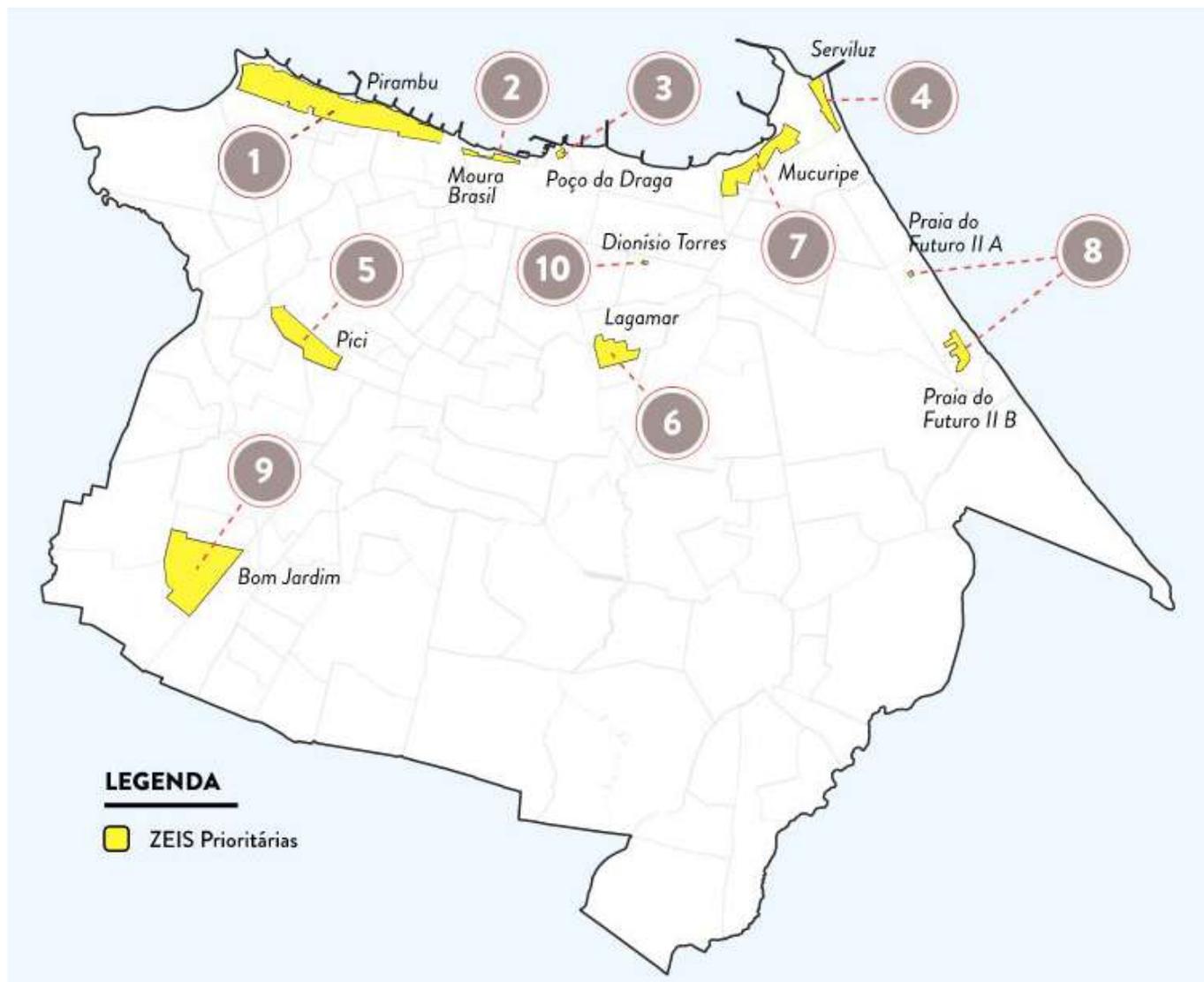
Controle social

- Moções dos conselhos, das universidades e movimentos sociais;
- Inquéritos e Recomendações (Poder Judiciário);
- Pauta de Comissões Especiais de Inquérito (Poder Legislativo)



Zonas Especiais

FORTALEZA



MARCOS LEGAIS

Constituição Federal 1988 - Política de Desenvolvimento Urbano: planejamento, bem-estar social e função social da propriedade (art. 182 e 183)

Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto das Cidades - enumera ZEIS como instrumento

Lei Federal nº 13.465/2017 - Novo regime de regularização fundiária urbana (REURB - S)

Lei Complementar Municipal nº 062/2009 - Plano Diretor de Fortaleza - cria as ZEIS de Fortaleza

Lei Complementar Municipal nº 236/2017 - Lei de Parcelamento, Uso, e Ocupação do Solo - estabelece parâmetros para assentamentos precários

Lei Complementar Municipal nº 334/2022 - Programa de Regularização Fundiária Urbana de Fortaleza (ReurbFor)

Regulamentos

Decreto que regulamenta os Conselhos ZEIS (1 e 2): nº 14.211/2018;

1º Decreto do Fórum das ZEIS: nº 14.215/2018;

Decreto dos PIRFs de 09 ZEIS “prioritárias”: nº 14.878/2020;

2º Decreto do Fórum das ZEIS (novo): nº 15.145/2021;

Decreto do PIRF da ZEIS Dionísio Torres (10ª ZEIS “prioritária”): nº 15.245/2021

Decretos de prorrogação dos mandatos de Conselheiros Eleitos: Dec. 15.028/2021 e Dec. 15.240/2022

Regimentos internos de cada Conselho Gestor: <<https://zonasespeciais.fortaleza.ce.gov.br>>

Marcos Temporais





ASSENTAMENTO MARROCOS - BOM JARDIM



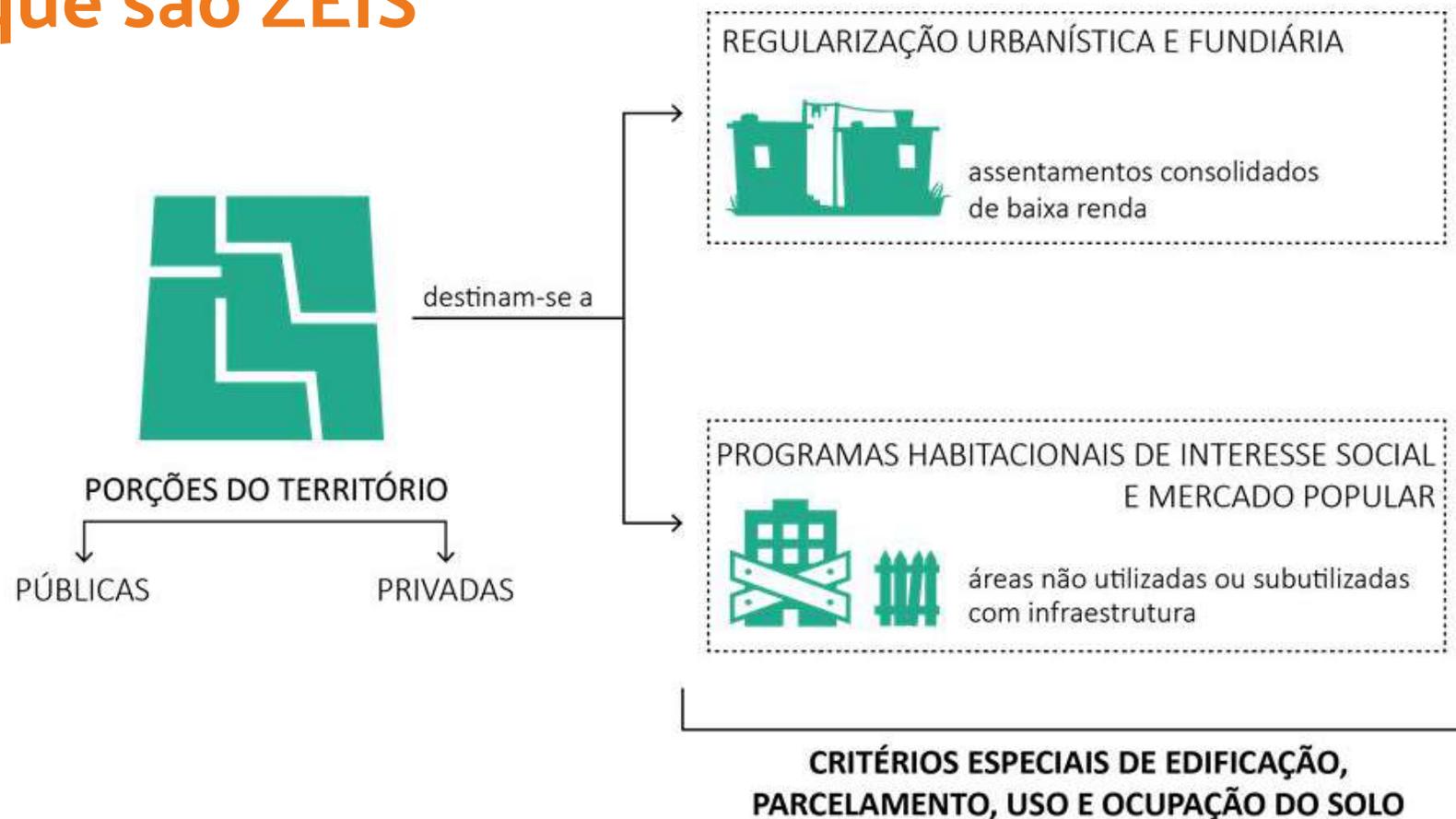
Zoneamento Plano Diretor - Lei nº062/2009



O QUE É ZONEAMENTO?

R: É um instrumento de planejamento urbano que tem como finalidade regular o uso e ocupação do solo urbano.

O que são ZEIS



O que compreende?

Plano, parâmetros urbanísticos específicos para cada território, ações de programas e intervenções

Quem faz?

Poder Público (Executivo e Legislativo)
e Conselhos Gestores (Moradores e entidades/movimentos)

Como faz?

Elaboração do PIRF, legalização de parâmetros urbanísticos flexíveis, controle urbano especial, execução e monitoramento do PIRF, gestão compartilhada dos territórios



Outras chaves para entender ZEIS

Permanência no espaço habitado

relações de vizinhança, dignidade e direitos sociais, equipamentos e serviços públicos, proteção contra gentrificação e contra remoções violentas;

Gestão territorial democrática

participação da sociedade local na decisão sobre projetos urbanísticos e ações públicas variadas;

Planejamento integrado

políticas públicas, serviços públicos e atores territoriais;

Regularização fundiária plena

formalizações jurídicas das realidades em alinhamento com o planejamento integrado;

Controle urbano participativo em escala territorial

flexibilidade de parâmetros urbanísticos;



Tipologia

TIPO - 1



AS ZEIS DE OCUPAÇÃO

Compostas por **assentamentos irregulares com ocupação desordenada**, em áreas públicas ou particulares, constituídos por **população de baixa renda**, precários do ponto de vista urbanístico e habitacional, destinados à **regularização fundiária, urbanística e ambiental**

TIPO - 2



AS ZEIS DE CONJUNTOS, MUTIRÕES E LOTEAMENTOS IRREGULARES

Porções de áreas compostas por **loteamentos clandestinos ou irregulares e conjuntos habitacionais**, públicos ou privados, que estejam parcialmente urbanizados, ocupados por **população de baixa renda**, destinados à **regularização fundiária e urbanística**

TIPO - 3



AS ZEIS DE VAZIO

São compostas de áreas **dotadas de infraestrutura**, com concentração de **terrenos não edificados ou imóveis subutilizados ou não utilizados**, devendo ser destinadas à **implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social**

Minutas de Projeto de Lei Complementar

Bom Jardim	<u>PLC 37/2020 - Projeto de Lei Complementar</u>
Lagamar	<u>PLC 38/2020 - Projeto de Lei Complementar</u>
Poço da Draga	<u>PLC 45/2020 - Projeto de Lei Complementar</u>
Moura Brasil	<u>PLC 44/2020 - Projeto de Lei Complementar</u>
Pirambu	<u>PLC 43/2020 - Projeto de Lei Complementar</u>
Pici	<u>PLC 42/2020 - Projeto de Lei Complementar</u>
Serviluz	<u>PLC 41/2020 - Projeto de Lei Complementar</u>
Mucuripe	<u>PLC 40/2020 - Projeto de Lei Complementar</u>
Praia do Futuro	<u>PLC 39/2020 - Projeto de Lei Complementar</u>

Como foram construídos os PIRFs?



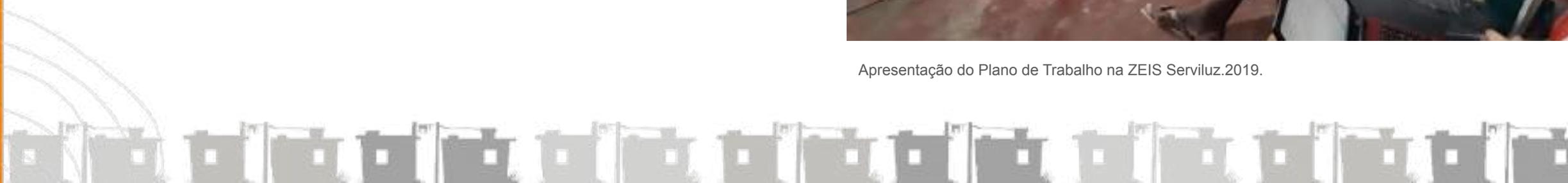
Etapas do PIRF

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

Conselhos Gestores



Apresentação do Plano de Trabalho na ZEIS Serviluz.2019.



Objetivos do Conselho Gestor da ZEIS

- Administrar ao longo do tempo necessário às diferentes fases de envolvimento, planejamento e execução dos planos do PIRF;
- Servir como ponto de articulação entre a comunidade e a administração local;
- Gerir participativamente o território (contato com os projetos), para além dos limites do PIRF;

Princípios do PIRF

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

Normatizações Especiais em mapas





Prefeitura de Fortaleza
Instituto de Planejamento de Fortaleza

**NORMATIZAÇÃO ESPECIAL
ZEIS PRIORITÁRIAS**

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (UFC, UECE E UNIFOR.)

**ZEIS BOM JARDIM - PIRF UFC
LEGENDA**

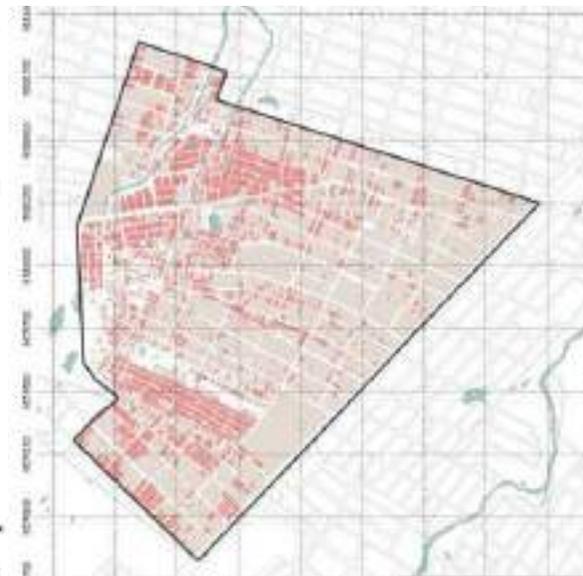
ZEIS BOM JARDIM
 RUAS

ZONEAMENTO
 SUBZONA AMBIENTAL
 SUBZONA 01
 SUBZONA 02
 SUBZONA 03
 SUBZONA 04
 SUBZONA 05

PARÂMETROS ZEIS BOM JARDIM

PARÂMETROS	SUBZONAS				
	01	02	03	04	05
LOTE MÍNIMO (m ²)	45	50	55	60	70
GABARITO (PAVIMENTOS)	02	03	02	02	03
TESTADA EMÓVEIS (m)	03	04	04	04	04
ÁREA LIVRE (m ²)	05	06	10	10	10

- OBS 1: É VEDADO LOTEAMENTO NA SUBZONA AMBIENTAL
- OBS 2: É VEDADO REMEMBRAMENTO DE LOTES QUE RESULTE EM ÁREA SUPERIOR A 150m² PARA USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR



LEGENDA:

Limites ZEIS Bom Jardim
 Quadras
 Hidrografia

Área do Lote
 Abaixo de 125m²
 Acima de 125m²

FONTE DOS DADOS: SEFIN, 2016
ATUALIZADO POR PIRF UFC, 2019
ELABORADO POR PIRF UFC 2019





NORMATIZAÇÃO ESPECIAL ZEIS PRIORITÁRIAS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (UPC, UECE E UNIFOR)

ZEIS BOM JARDIM - PIRF UFC

LEGENDA

- ZEIS BOM JARDIM
- RUAS

CLASSIFICAÇÃO SISTEMA VIÁRIO

- PEDONAL
- COMPARTILHADA A
- COMPARTILHADA B
- COLETORA ESPECIAL A
- COLETORA ESPECIAL B
- LOCAL ESPECIAL A
- LOCAL ESPECIAL B
- ARTERIAL ESPECIAL
- EXPRESSA

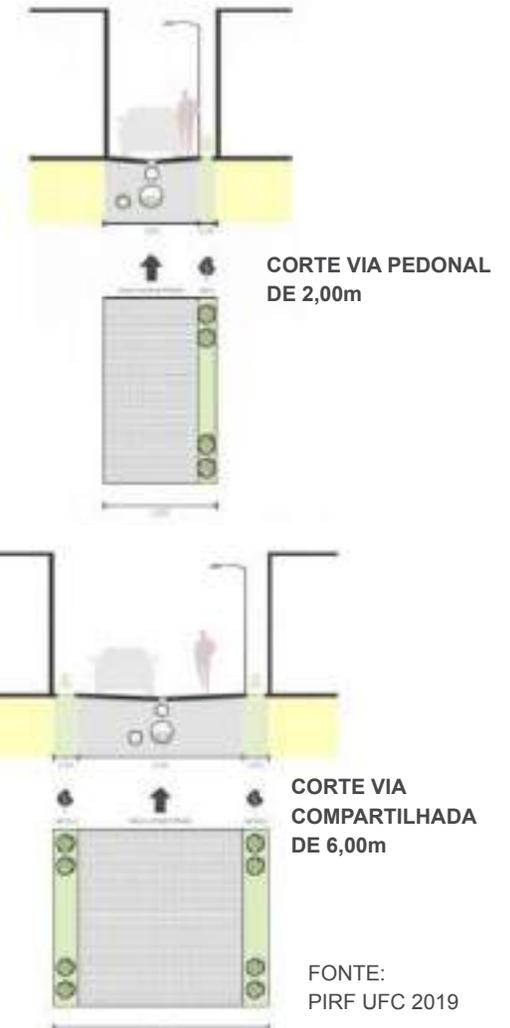
LARGURA DAS VIAS (m)

1. VIA PEDONAL: 1,50 a 3,00m
- 1.1. até 3,00m
2. VIA COMPARTILHADA: 3,00 a 6,00m
- 2.1. padrão A: de 3,00m até 4,50m
- 2.2. padrão B: acima de 4,50m
3. VIA LOCAL ESPECIAL: 6,10 a 14,00m
- 3.1. padrão A: de 6,10m até 9,10m
- 3.2. padrão B: acima de 9,10m
4. VIA COLETORA ESPECIAL: 8,50 a 14,00m
- 4.1. padrão A: de 8,50m até 9,10m
- 4.2. padrão B: acima de 9,10m
5. ARTERIAL ESPECIAL: acima de 14,00m
6. EXPRESSA: De acordo com a LPUDE

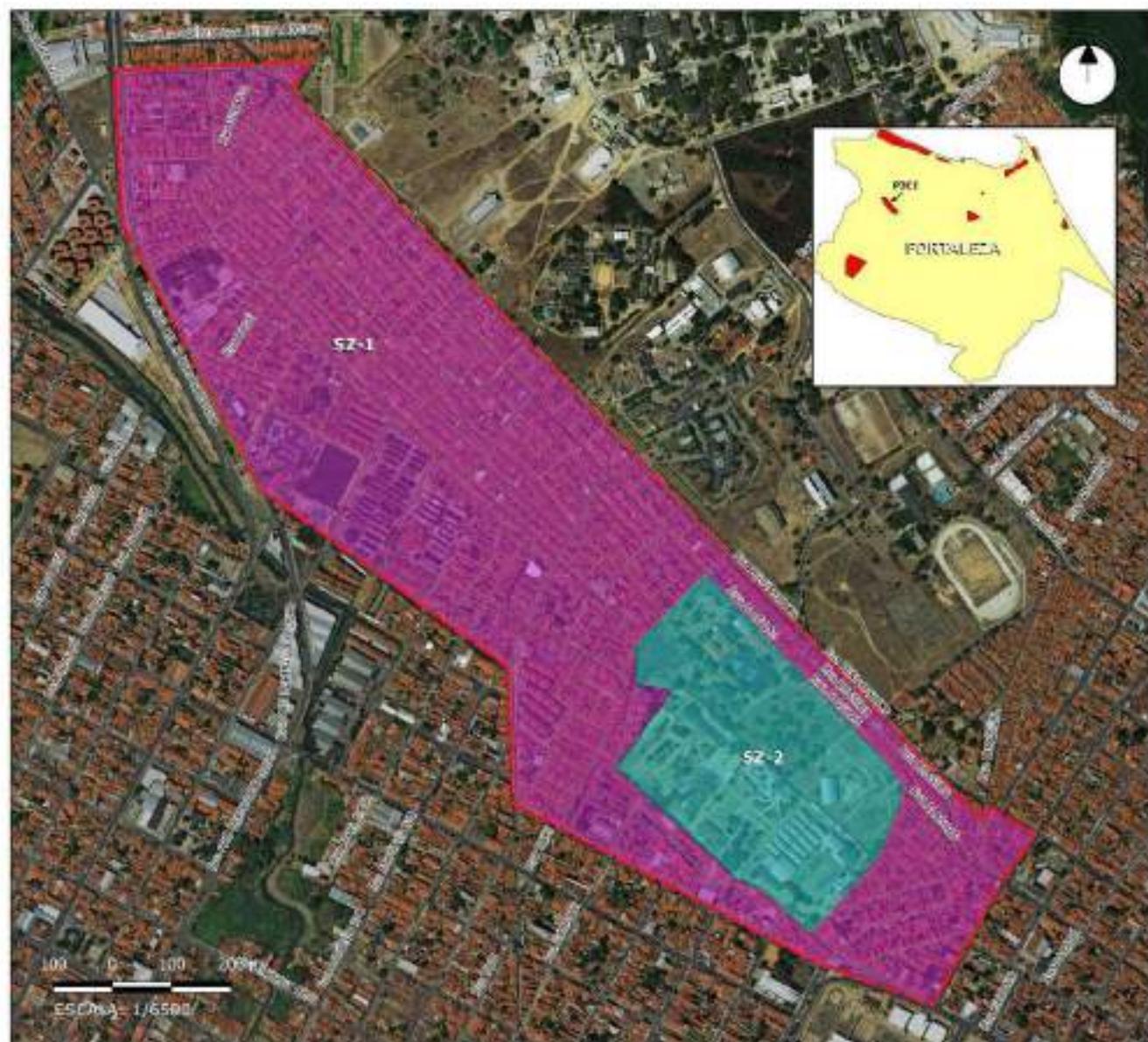
OBS: OS cortes das seções transversais das vias estão representados no plano urbanístico do plano integrado de regularização fundiária (PIRF)

DIRETORIA DE ARTICULAÇÃO E INTEGRAÇÃO DE POLÍTICAS - DIART

1:2



FONTE: PIRF UFC 2019



Prefeitura de Fortaleza
Instituto de Planejamento de Fortaleza

**NORMATIZAÇÃO ESPECIAL
ZEIS PRIORITÁRIAS**

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (UFC, UECE E UNIFOR)

ZEIS PICI - PIRF UFC

LEGENDA

- ZEIS PICI
- RJAS

ZONEAMENTO

- SZ-1 ÁREA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA
- SZ-2 ÁREA DE OCUPAÇÃO NÃO CONSOLIDADA

PARÂMETROS SZ-1

- I - LOTE:
 - ÁREA MÍNIMA: 35m²
 - TESTADA MÍNIMA: 3,5m
- II - GABARITO MÁXIMO:
 - TRÊS PAVIMENTOS (TERREDO MAIS DOIS PAVIMENTOS)

PARÂMETROS SZ-2

- I - NOVOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS (UNI E MULTIFAMILIARES)

ÁREA ÚTIL	MÍNIMA(m ²)	MÁXIMA(m ²)
UNIFAMILIAR	35	70
MULTIFAMILIAR	48	70

- II - CALÇADAS NOVOS EMPREENDIMENTOS (m)

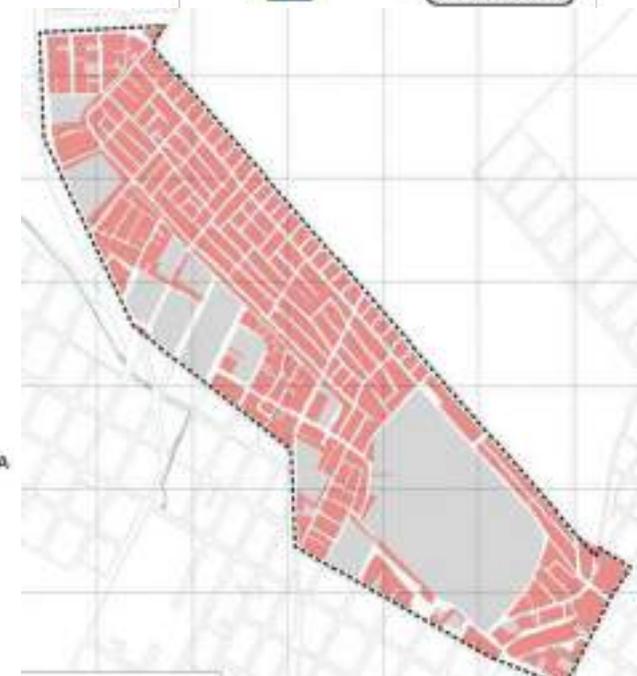
VIAS (TIPO)	CALÇADAS		LEITO CARROCAVEL
	C.M.	S.M.	
- LOCAL	1,20	1,70	5,30
- VEÍCULOS E PEDESTRES	1,30	1,70	5,60
- PEDESTRES OU MISTAS	1,20	1,70	

C.M - COM MOBILIÁRIO
S.M - SEM MOBILIÁRIO

DIRETORIA DE ARTICULAÇÃO E INTEGRAÇÃO DE POLÍTICAS - DIART

1:2

Zonas Especiais
FORTALEZA



SIMBOLOGIA:

- Hidrografia
- Quadras
- Limite ZEIS Pici

LEGENDA:

- Lotes em desacordo aos parâmetros da ZRU1
- Lotes em acordo aos parâmetros da ZRU1

FONTE: PIRF UFC 2019, SETH 2019, 2018

FONTE:
PIRF UFC 2019



NORMATIZAÇÃO ESPECIAL ZEIS PRIORITÁRIAS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (UFC, UECE E UNIFOR)

ZEIS PICI - PIRF UFC

LEGENDA

- ZEIS PICI
- RUAS

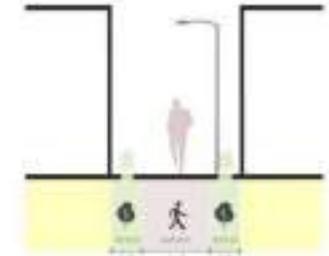
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

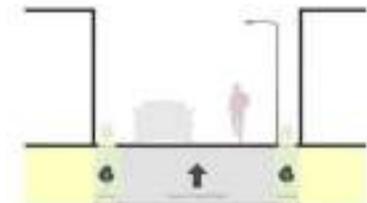
- CONEXÃO PAISAGÍSTICA
- ARTERIAL
- COMPARTILHADA TIPO A
- COMPARTILHADA TIPO B
- COLETORA ESPECIAL TIPO A
- COLETORA ESPECIAL TIPO B
- COLETORA ESPECIAL TIPO C
- LOCAL ESPECIAL TIPO A
- LOCAL ESPECIAL TIPO B
- PEDONAL

LARGURA DAS VIAS (m)

1. VIA PEDONAL: 1,50 a 3,00m
 - 1.1. até 3,00m
2. VIA COMPARTILHADA: 3,00 a 6,00m
 - 2.1. padrão A: de 3,00m até 4,50m
 - 2.2. padrão B: acima de 4,50m
3. VIA LOCAL ESPECIAL: 6,10 a 14,00m
 - 3.1. padrão A: de 6,10m até 9,10m
 - 3.2. padrão B: acima de 9,10m
4. VIA COLETORA ESPECIAL: 6,10 a 14,00m
 - 4.1. padrão A: de 6,10m até 9,10m
 - 4.2. padrão B: acima de 9,10m
 - 4.3. padrão C: Rua Pernambuco
5. ARTERIAL: De acordo com LPUOS



CORTE VIA PEDONAL



CORTE VIA COMPARTILHADA (TRAFFIC CALMING)





NORMATIZAÇÃO ESPECIAL
ZEIS PRIORITÁRIAS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (UFC, UECE E UNIFOR)

ZEIS POÇO DA DRAGA - PIRF UFC

LEGENDA

- ZEIS POÇO DA DRAGA
- POLIGONAL PIRF
- RUAS
- LIMITE MUNICIPAL

ZONEAMENTO

- SZ-1
- SZ-2

PARÂMETROS SZ-1

- I - LOTE:**
- ÁREA MÍNIMA: 35m²
- TESTADA: 3,5m
- II - GABARITO E EDIFICAÇÕES:**
- | GABARITO | VIAS (LARGURAS) |
|----------|-----------------|
| 8,00m | ATÉ 2,5m |
| 11,00m | SUPERIOR A 2,5m |

- III - NOVOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS**
- ÁREA MÍNIMA: 40m²
- ÁREA MÁXIMA: 70m²
- TAXA DE PERMEABILIDADE: 15%

- IV - REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO**
- REMEMBRAMENTO: MÁXIMO DE 150m²
- DESMEMBRAMENTO: SUBZONA

PARÂMETROS SZ-2

NÃO PASSÍVEL DE OCUPAÇÃO



LEGENDA:

- Limite ZEIS Poço da Draga Proposto
- Lotes**
- Lotes base SEFIN congruentes com a realidade
- Lotes base SEFIN com geometria compatibilizada
- Lotes atualizados

SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM ZONA 24S
DATUM PLANIMÉTRICO: SRC SIRGAS 2000
FONTE: SEFIN 2010 ATUALIZADO POR PIRF UFC 2019



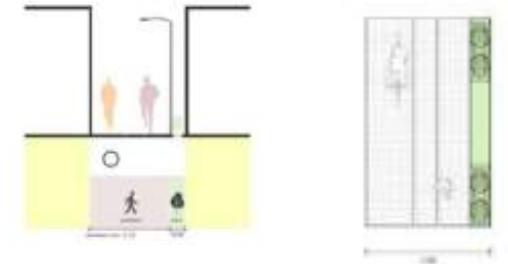
NORMATIZAÇÃO ESPECIAL
ZEIS PRIORITÁRIAS
PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (UPC, UFCE E UNIFOR)

ZEIS POÇO DA DRAGA - PIRF UPC

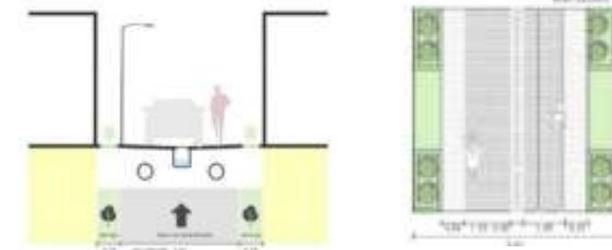
- LEGENDA**
- ZEIS POÇO DA DRAGA
 - POLIGONAL PIRF
 - RUAS
 - LIMITE MUNICIPAL

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

- SISTEMA VIÁRIO BÁSICO**
- LOCAL COMPARTILHADA
 - LOCAL DE SEÇÃO REDUZIDA
 - LOCAL ESPECIAL
 - LOCAL PEDONAL
 - DE ACORDO COM LPIUS



TRAVESSA CIDAO
CORTE E PLANTA



VIADUTO MOREIRA DA
ROCHA
CORTE E PLANTA

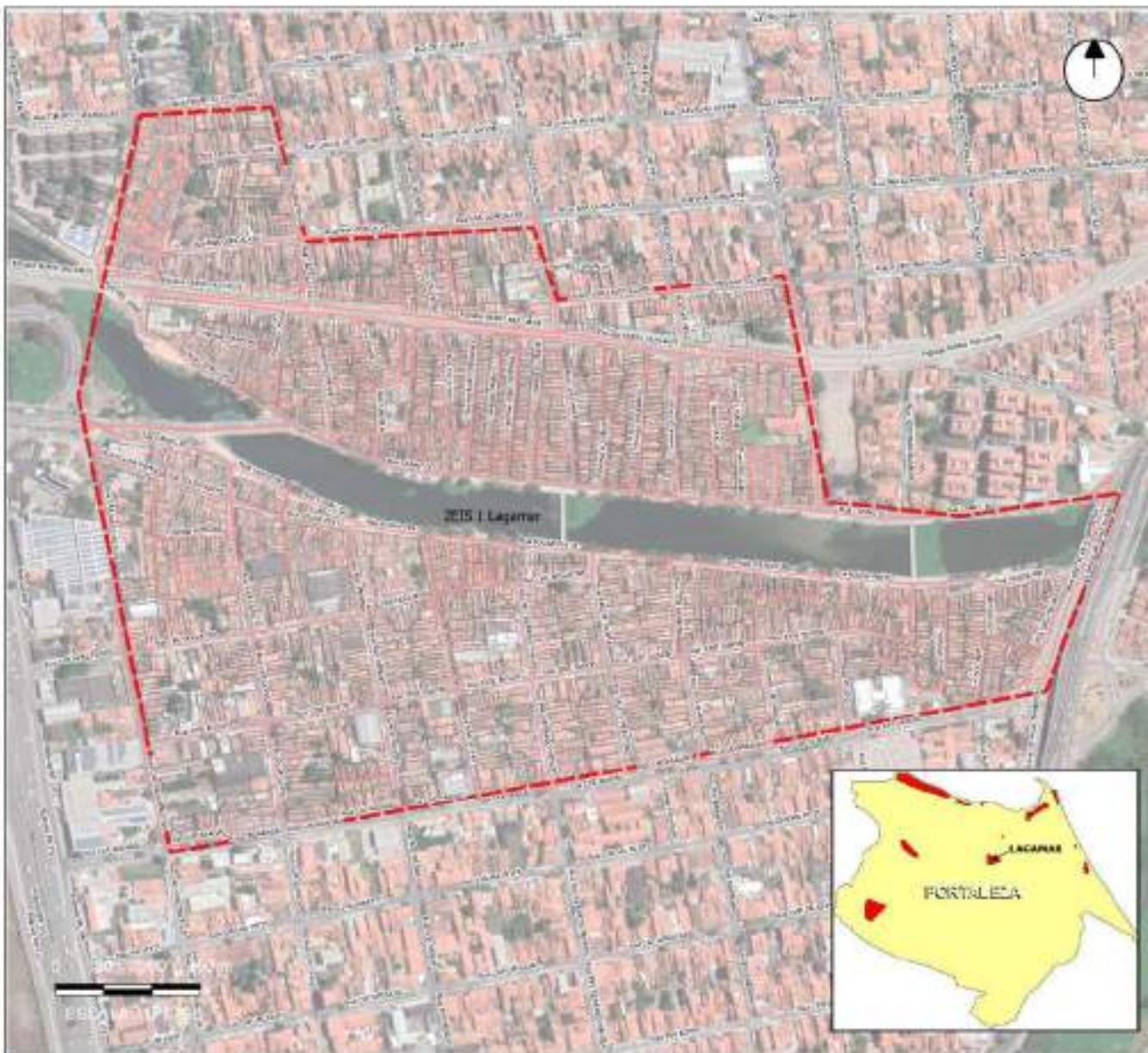
OBV: OS CORTES DAS SEÇÕES TRANSVERSAIS DAS VIAS ESTÃO REPRESENTADOS NO PLANO URBANÍSTICO DO PLANO INTEGRADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PIRF)

DIRETORIA DE ARTICULAÇÃO E INTEGRAÇÃO DE POLÍTICAS - DIART

EPSG 31984 SIRGAS 2000 UTM 24S

FONTE:
PIRF UFC 2019





NORMATIZAÇÃO ESPECIAL

ZEIS PRIORITÁRIAS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (UFC, UECE E UNIFOR)

ZEIS LAGAMAR - PIRF UECE

LEGENDA

- ZEIS LAGAMAR
- RUAS
- LIMITE MUNICIPAL

DESMEMBRAMENTO E REPARCELAMENTO

- ÁREA VERDE: 10%
- TESTADA MÁXIMA DA QUADRA: 200m
- TESTADA MÍNIMA DA QUADRA: 30m
- ÁREA MÍNIMA DO LOTE: 60m²
- ÁREA MÁXIMA DO LOTE: 150m²
- TESTADA MÍNIMA LOTE: 4m

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- TAXA DE PERMEABILIDADE: 10%
- TAXA DE OCUPAÇÃO: 80%
- ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: 2 (básico), 0,5 (mínimo), 2 (máximo)
- ALTURA MÁXIMA:
- VIAS INFERIORES À VIA LOCAL ESPECIAL TIPO B: 6m
- VIA LOCAL ESPECIAL TIPO B OU SUPERIOR: 12m
- TESTADA MÍNIMA: 4m
- ÁREA MÍNIMA LOTE: 60m²
- ÁREA MÁXIMA LOTE: 150m²



Legenda

Área lotes (m²)

- até 25
- 25 - 60
- 60 - 125
- 125 - 250
- 250 - acima

- Quadras
- ZEIS Lagamar
- Hidrografia





NORMATIZAÇÃO ESPECIAL

ZEIS PRIORITÁRIAS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (UFCE, UECE E UNIFOR)

ZEIS LAGAMAR - PIRF UECE

LEGENDA

ZEIS LAGAMAR
RUAS

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

- VÍA PEDONAL PADRÃO A
- VÍA PEDONAL PADRÃO B
- COMPARTILHADA PADRÃO A
- COMPARTILHADA PADRÃO B
- LOCAL ESPECIAL PADRÃO A
- LOCAL ESPECIAL PADRÃO B
- COLETORA ESPECIAL
- LOCAL SEÇÃO REDUZIDA
- VÍA FERREA LAGAMAR

LARGURA DAS VIAS (m)

TIPO VIA	A	B
1. PEDONAL	(1,25 - 2,00)m	(2,00 - 3,00)m
2. COMPARTILHADA	(3,00 - 4,50)m	(4,50 - 6,00)m
3. LOCAL ESPECIAL	(6,00 - 9,30)m	(9,30 - 11,00)m

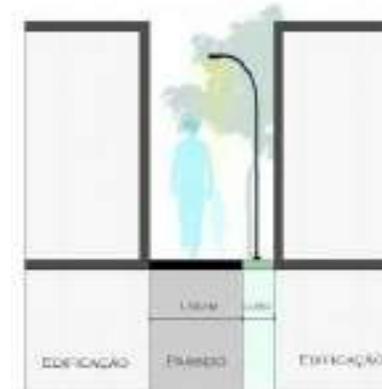
TIPO VIA	MÍN	MÁX
1. LOCAL SEÇÃO REDUZIDA	11,00m	14,00m

OBV: OS CORTES DAS SEÇÕES TRANSVERSAIS DAS VIAS ESTÃO REPRESENTADOS NO PLANO URBANÍSTICO DO PLANO INTEGRADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PIRF)

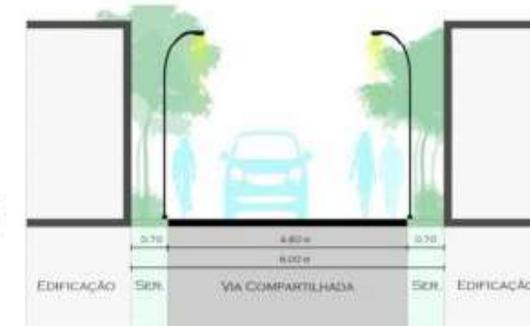
DIRETORIA DE ARTICULAÇÃO E INTEGRAÇÃO DE POLÍTICAS - DIART 2:2

EPSG: 31984 SIRGAS 2000 UTM 24S

VIA LOCAL PEDONAL PADRÃO A



VIA COMPARTILHADA TIPO B



FONTE:
PIRF UECE 2020





NORMATIZAÇÃO ESPECIAL
ZEIS PRIORITÁRIAS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (UFC, UECE E UNIFOR)

ZEIS MOURA BRASIL - PIRF UECE

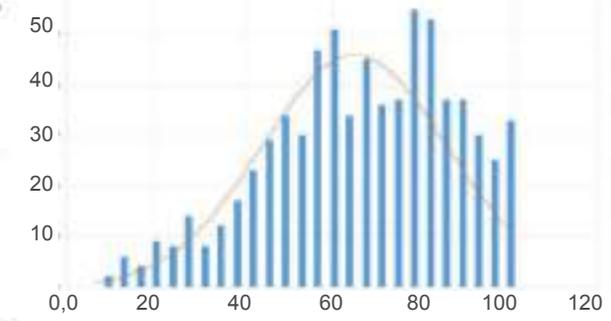
- LEGENDA**
- ZEIS MOURA BRASIL
 - RUAS
 - LIMITE MUNICIPAL

DESMEMBRAMENTO E REPARCELAMENTO

- ÁREA VERDE: 10%
- TESTADA MÁXIMA DA QUADRA: 200m
- TESTADA MÍNIMA DA QUADRA: 30m
- ÁREA MÍNIMA DO LOTE: 50m²
- ÁREA MÁXIMA DO LOTE: 150m²
- TESTADA MÍNIMA LOTE: 4m

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- TAXA DE PERMEABILIDADE: 10%
- TAXA DE OCUPAÇÃO: 50%
- ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: 1,8 (residencial e misto), 1 (demais usos)
- ALTURA MÁXIMA: VIAS INFERIORES À VIA LOCAL REDUZIDA: 2 PAVIMENTOS
- VIA LOCAL REDUZIDA OU SUPERIOR: 4 PAVIMENTOS
- TESTADA MÍNIMA: 4m
- ÁREA MÍNIMA LOTE: 50m²
- RECUO: opcional (frontal e lateral), 2m (fundo)



HISTOGRAMA DOS TAMANHOS DOS LOTES COM ÁREA INFERIORES A 100m² NA ZEIS MOURA BRASIL

Área do lote (m ²)	Quantidade	Porcentagem (%)
menor que 18	14	1,4
18 – 60	279	28,4
60 – 125	358	36,8
125 – 250	95	9,7
maior que 250	36	3,7
Total	982	100

PORCENTAGEM DE EDIFICAÇÕES POR ÁREA

FONTE: PIRF UECE 2020



Prefeitura de Fortaleza
Instituto de Planejamento de Fortaleza

NORMATIZAÇÃO ESPECIAL
ZEIS PRIORITÁRIAS
PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (UFCE, UECE E UNIFOR)

ZEIS MOURA BRASIL - PIRF UECE
LEGENDA

ZEIS MOURA BRASIL
 RUAS

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

- PEDONAL
- COMPARTILHADA
- TIPO 01
- LOCAL REDUZIDA

LARGURA DAS VIAS (m)

TIPO VIA	MÍN	MÁX
1. PEDONAL	1,20m	3,00m
2. COMPARTILHADA	3,00m	5,80m
3. VIA TIPO 01	5,80m	11,00m
4. VIA LOCAL REDUZIDA	11,00m	14,00m

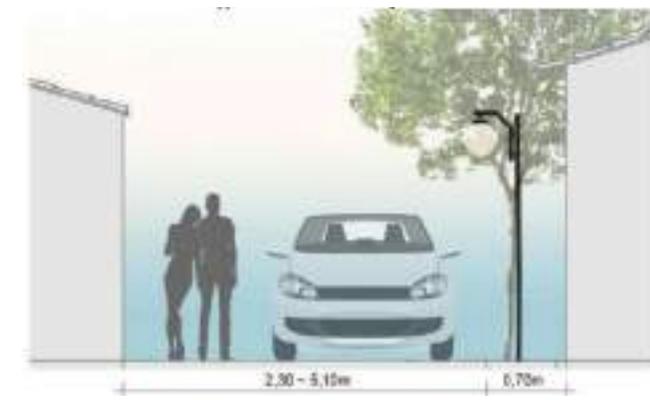
GRS: OS CORTES DAS SEÇÕES TRANSVERSAIS DAS VIAS ESTÃO REPRESENTADOS NO PLANO URBANÍSTICO DO PLANO INTEGRADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PIRF)

DIRETORIA DE ARTICULAÇÃO E INTEGRAÇÃO DE POLÍTICAS - BIART **2:2**

EPDG 31664 SIRDAS 2000 UTM 245



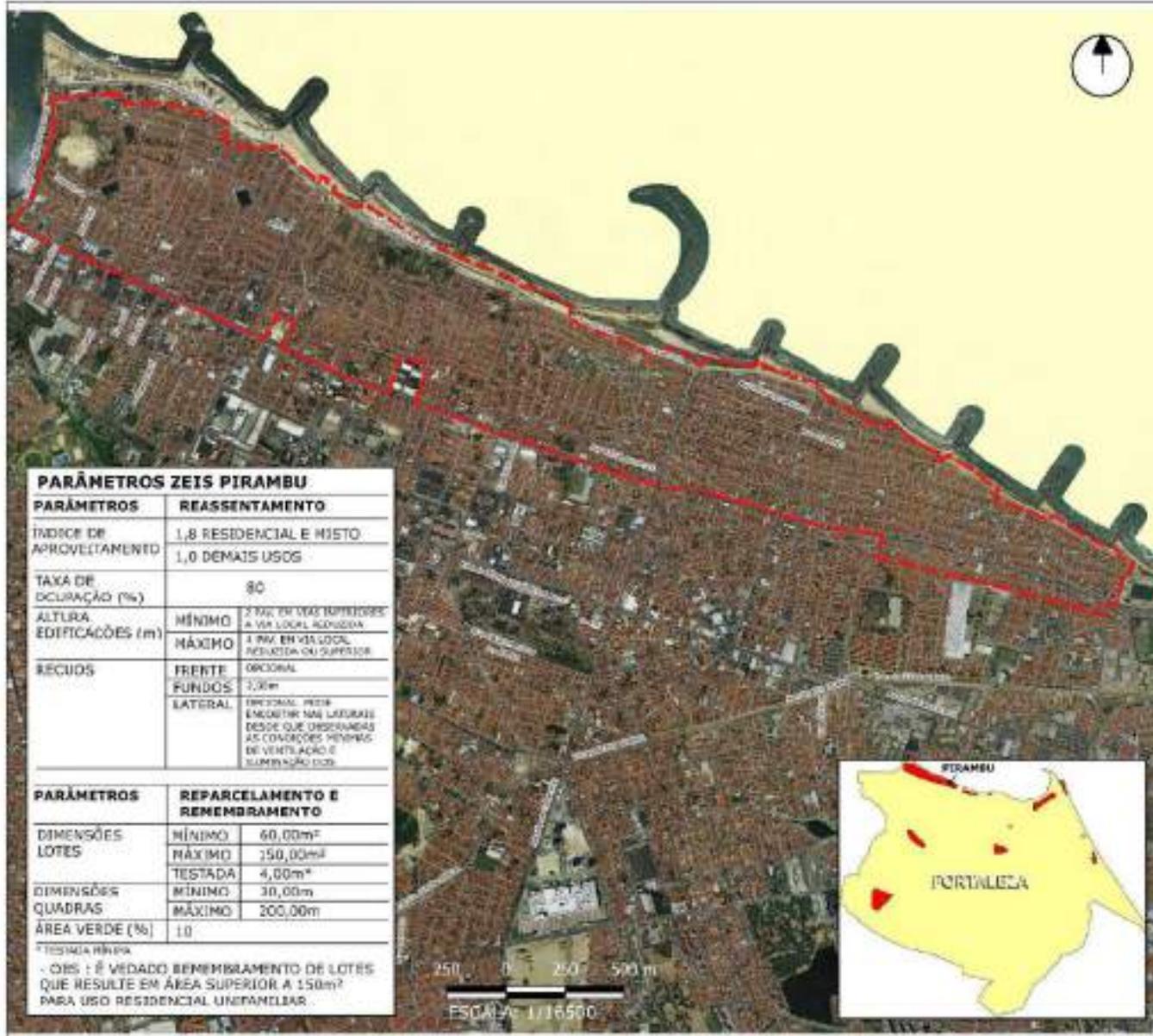
VIA PEDONAL



VIA COMPARTILHADA

FONTE:
PIRF UECE 2020





PARÂMETROS ZEIS PIRAMBU

PARÂMETROS	REASSENTAMENTO
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	1,8 RESIDENCIAL E MISTO 1,0 DEMAIS USOS
TAXA DE DCLARAÇÃO (%)	80
ALTURA EDIFICAÇÕES (m)	MÍNIMO 2,0m EM VIAS SUBURBANAS E VIA LOCAL REDUZIDA MÁXIMO 4,0m EM VIA LOCAL REDUZIDA OU SUPERIOR
RECUSOS	FRENTE OPCIONAL FUNDOS 3,00m LATERAL OPCIONAL, SEM ENCONTRAR NA LATERAL DESDE QUE OBSERVADAS AS CONDIÇÕES MÍNIMAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO SOB

PARÂMETROS	REPARCELAMENTO E REMEMBRAMENTO
DIMENSÕES LOTES	MÍNIMO 60,00m² MÁXIMO 150,00m² TESTADA 4,00m*
DIMENSÕES QUADRAS	MÍNIMO 30,00m MÁXIMO 200,00m
ÁREA VERDE (%)	10

* TESTADA MÍNIMA
- OIBS : É VEDADO REMEMBRAMENTO DE LOTES QUE RESULTE EM ÁREA SUPERIOR A 150m² PARA USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

NORMATIZAÇÃO ESPECIAL
ZEIS PRIORITÁRIAS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (LFC, UECE E UNIFOR)

ZEIS PIRAMBU - PIRF UECE

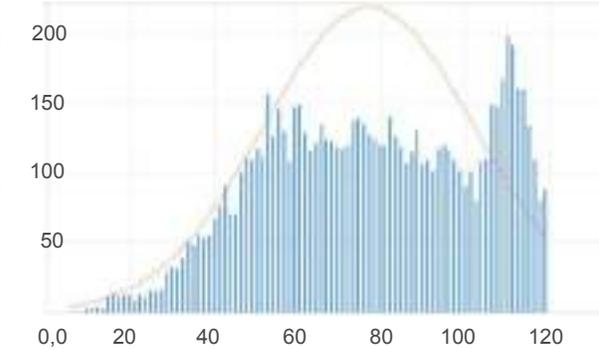
- LEGENDA**
- ZEIS PIRAMBU
 - RIAS
 - LIMITE MUNICIPAL

PARÂMETROS ZEIS PIRAMBU

PARÂMETROS	EDIFICAÇÕES EXISTENTES
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÁXIMO 2,0
	MÍNIMO 0,5
	BÁSICO 2,0
ALTURA EDIFICAÇÕES (m)	MÁXIMO 12,0
DIMENSÕES LOTES	MÍNIMO 25,00m²
	TESTADA 3,00m*

PARÂMETROS	NOVAS EDIFICAÇÕES
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÁXIMO 2,0
	MÍNIMO 0,5
	BÁSICO 2,0
DIMENSÕES LOTES	MÍNIMO 60,00m²
	MÁXIMO 150,00m²
	TESTADA 4,00m
ALTURA EDIFICAÇÕES (m)	MÍNIMO 6,00m EM VIAS SUBURBANAS E VIA LOCAL REDUZIDA
	MÁXIMO 12,00m EM VIA LOCAL REDUZIDA OU SUPERIOR

* TESTADA MÍNIMA



HISTOGRAMA DOS TAMANHOS DOS LOTES COM ÁREA INFERIORES A 120m² NA ZEIS PIRAMBU

Área de Lote (m²)	Quantidade	Porcentagem (%)
menor que 25	446	3,3
25 - 60	2303	28,3
60 - 120	5987	51,1
120 - 200	2527	19,9
maior que 200	625	3,3
Total	(M)	100

PORCENTAGEM DE EDIFICAÇÕES POR ÁREA

FONTE: PIRF UECE 2020



NORMATIZAÇÃO ESPECIAL
ZEIS PRIORITÁRIAS
PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (UFC, UECE E UNIFOR)

ZEIS PIRAMBU - PIRF UECE

LEGENDA

- ZEIS PIRAMBU
- RUAS
- LIMITE MUNICIPAL

SISTEMA VIÁRIO

- VIA PEDONAL
- VIA COMPARTILHADA
- VIA TIPO 01
- VIA LOCAL REDUZIDA
- VIA LOCAL
- TRECHO BARRA DO CEARÁ

LARGURA DAS VIAS (m)

TIPO VIA	MÍN	MÁX
1. PEDONAL	1,20m	3,00m
2. COMPARTILHADA	3,00m	5,80m
3. VIA TIPO 01	5,00m	11,00m
4. VIA LOCAL REDUZIDA	11,00m	14,00m
5. VIA LOCAL	14,00m	18,00m

OBV: OS CORTES DAS SEÇÕES TRANSVERSAIS DAS VIAS ESTÃO REPRESENTADOS NO PLANO URBANÍSTICO DO PLANO INTEGRADO DE REGULIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PIRF)



DIRETORIA DE ARTICULAÇÃO E INTEGRAÇÃO DE POLÍTICAS - DIART

EPSIC 31064 5 RUGAS 2000 LITM 245



VIA PEDONAL



VIA COMPARTILHADA

FONTE:
PIRF UECE 2020



NORMATIZAÇÃO ESPECIAL
ZEIS PRIORITÁRIAS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (UFC, UECE E UNIFOR)

ZEIS PIRAMBU - PIRF UECE

LEGENDA

- ZEIS PIRAMBU
- RUAS
- LIMITE MUNICIPAL

SISTEMA VIÁRIO

- VIA PEDONAL
- VIA COMPARTILHADA
- VIA TIPO 01
- VIA LOCAL REDUZIDA
- VIA LOCAL
- TRECHO CRISTO REDENTOR

LARGURA DAS VIAS (m)

TIPO VIA	MÍN	MÁX
1. PEDONAL	1,20m	3,00m
2. COMPARTILHADA	3,00m	5,80m
3. VIA TIPO 01	5,80m	11,00m
4. VIA LOCAL REDUZIDA	11,00m	14,00m
5. VIA LOCAL	14,00m	18,00m

Obs.: OS DORTES DAS SEÇÕES TRANSVERSAIS DAS VIAS ESTÃO REPRESENTADOS NO PLANO URBANÍSTICO DO PLANO INTEGRADO DE REGULIZAÇÃO FUNCIÁRIA (PIRF)



DIRETORIA DE ARTICULAÇÃO E INTEGRAÇÃO DE POLÍTICAS - DIART

1:2



VIA LOCAL REDUZIDA

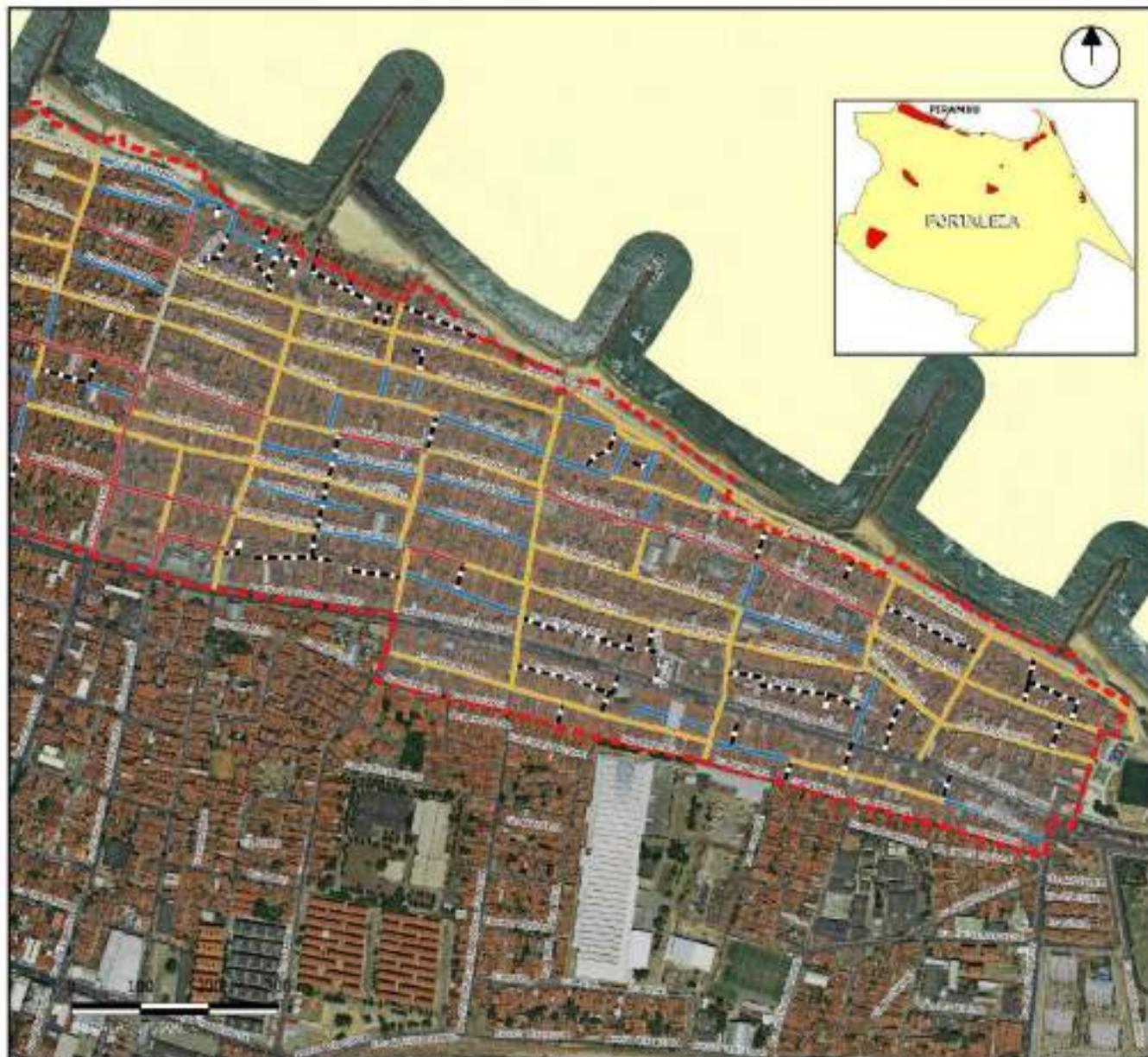


VIA LOCAL



BINÁRIO RUA NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS COM RUA MARCÍLIO DIAS





NORMATIZAÇÃO ESPECIAL
ZEIS PRIORITÁRIAS
PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (UFPI, UECE E UNIFOR)

ZEIS PIRAMBU - PIRF UECE

- LEGENDA**
- ZEIS PIRAMBU
 - RUAS
 - LIMITE MUNICIPAL

- SISTEMA VIÁRIO**
- VIA PEDONAL
 - VIA COMPARTILHADA
 - VIA TIPO 01
 - VIA LOCAL REDUZIDA
 - VIA LOCAL
 - TRECHO PIRAMBU

LARGURA DAS VIAS (m)

TIPO VIA	MÍN	MÁX
1. PEDONAL	1,20m	3,00m
2. COMPARTILHADA	3,00m	5,80m
3. VIA TIPO 01	5,80m	11,00m
4. VIA LOCAL REDUZIDA	11,00m	14,00m
5. VIA LOCAL	14,00m	18,00m

OBV: OS CORTES DAS SEÇÕES TRANSVERSAIS DAS VIAS ESTÃO REPRESENTADOS NO PLANO URBANÍSTICO DO PLANO INTEGRADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PIRF)



VIA PEDONAL



VIA TIPO 01

FONTE:
PIRF UECE 2020





NORMATIZAÇÃO ESPECIAL
ZEIS PRIORITÁRIAS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (UFC, UECE E UNIFOR)

ZEIS MUCURIBE - PIRF UNIFOR

LEGENDA

- ZEIS MUCURIBE
- RUAS
- LIMITE MUNICIPAL

LOTEAMENTO ESPECIAL E RELOTEAMENTO ESPECIAL

- LOTE MÍNIMO: 30m²
- LOTE MÁXIMO: 250m²
- TESTADA MÍNIMA LOTE: 3,0m
- DIMENSÃO MÁXIMA DA QUADRA: 250m

REMEMBRAMENTO PARA REALOCAÇÃO, DE DESMEMBRAMENTO ESPACIAL E DE DESDOBRAMENTO ESPECIAL

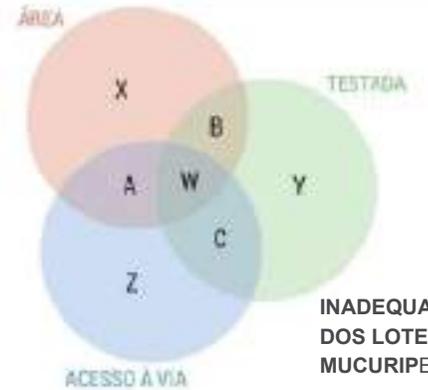
- ÁREA MÁXIMA REMEMBRAMENTO: 150m²
- ÁREA MÍNIMA DESDOBRAMENTO: 30m²
- ÁREA MÍNIMA DESDOBRAMENTO REASSENTAMENTO: 60m²

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- TAXA DE PERMEABILIDADE: 10%
- TAXA DE OCUPAÇÃO: 80%
- ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: 3
- ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES: 3 PAVIMENTOS
- REQUIS: 1,5m (furos)

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE PEQUENO PORTE

- ÁREA ÚTIL MÍNIMA UNIDADE UNIFAMILIAR: 30m²
- ÁREA ÚTIL UNIDADE MULTIFAMILIAR MÍNIMA: 22m²
- MÁXIMA: 70m²
- ESTACIONAMENTO: 01 VAGA PARA CADA 05 UNIDADES HABITACIONAIS



INADEQUAÇÕES DOS LOTES MUCURIBE

- W** = Lotes inadequados por área, testada e acesso à via, ao mesmo tempo;
- X** = Lotes inadequados apenas por área;
- Y** = Lotes inadequados apenas por testada;
- A** = Lotes inadequados por área e acesso à via, ao mesmo tempo;
- Z** = Lotes inadequados apenas por acesso à via;
- B** = Lotes inadequados por área e testada, ao mesmo tempo;
- Total de inadequações: A+B+C+W**
- C** = Lotes inadequados por testada e acesso à via, ao mesmo tempo;

Normatização - ZEIS Mucuripe	
Parâmetros	M ² de metros
Área (X+H+W)	248
Testada (Y+H+C+W)	236
Acesso à via (Z+H+C+W)	518
Área + testada (B+W)	72
Acesso à via + Área (A+W)	758
Testada + Acesso à via (C+W)	111

FORTE: PIRF Unifor 2019

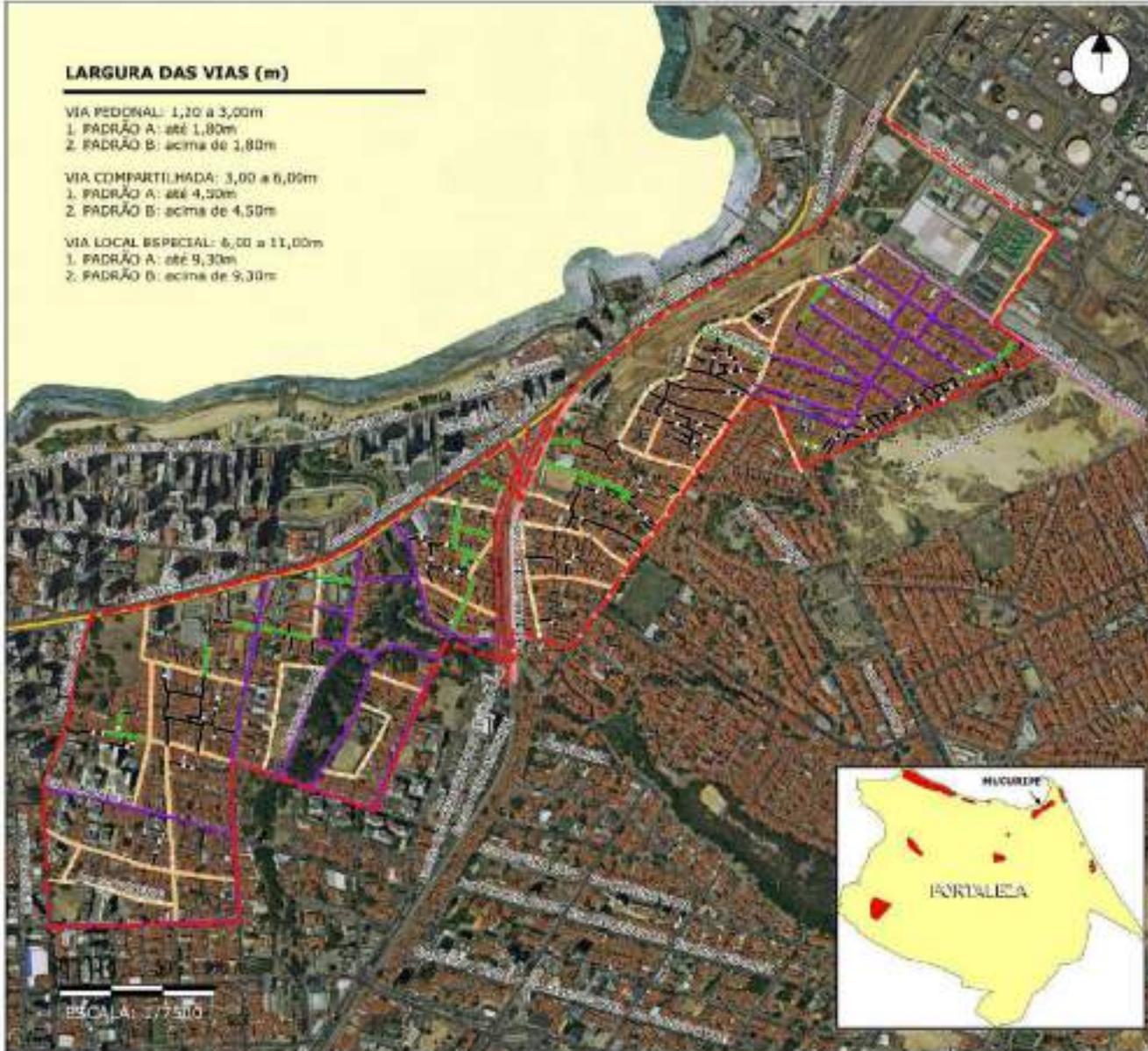


LARGURA DAS VIAS (m)

VIA PEDONAL: 1,20 a 3,00m
1. PADRÃO A: até 1,80m
2. PADRÃO B: acima de 1,80m

VIA COMPARTILHADA: 3,00 a 6,00m
1. PADRÃO A: até 4,50m
2. PADRÃO B: acima de 4,50m

VIA LOCAL ESPECIAL: 6,00 a 11,00m
1. PADRÃO A: até 9,30m
2. PADRÃO B: acima de 9,30m



NORMATIZAÇÃO ESPECIAL

ZEIS PRIORITÁRIAS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (UPC, UECE E UNIFOR)

ZEIS MUCURIBE - PIRF UNIFOR

- ZEIS MUCURIBE
- RUJAS
- LIMITE MUNICIPAL

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

- ARTERIAL I
- EXPRESSA
- FÉRREA
- LOCAL
- LOCAL SEÇÃO REDUZIDA
- VIA PEDONAL PADRÃO A
- VIA PEDONAL PADRÃO B
- COMPARTILHADA PADRÃO A
- COMPARTILHADA PADRÃO B
- LOCAL ESPECIAL PADRÃO A
- LOCAL ESPECIAL PADRÃO B

OBV: OS CORTES DAS SEÇÕES TRANSVERSAIS DAS VIAS ESTÃO REPRESENTADOS NO PLANO URBANÍSTICO DO PLANO INTEGRADO DE REGULIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PIRF)

DIRETORIA DE ARTICULAÇÃO E INTEGRAÇÃO DE POLÍTICAS - DIART

2:2

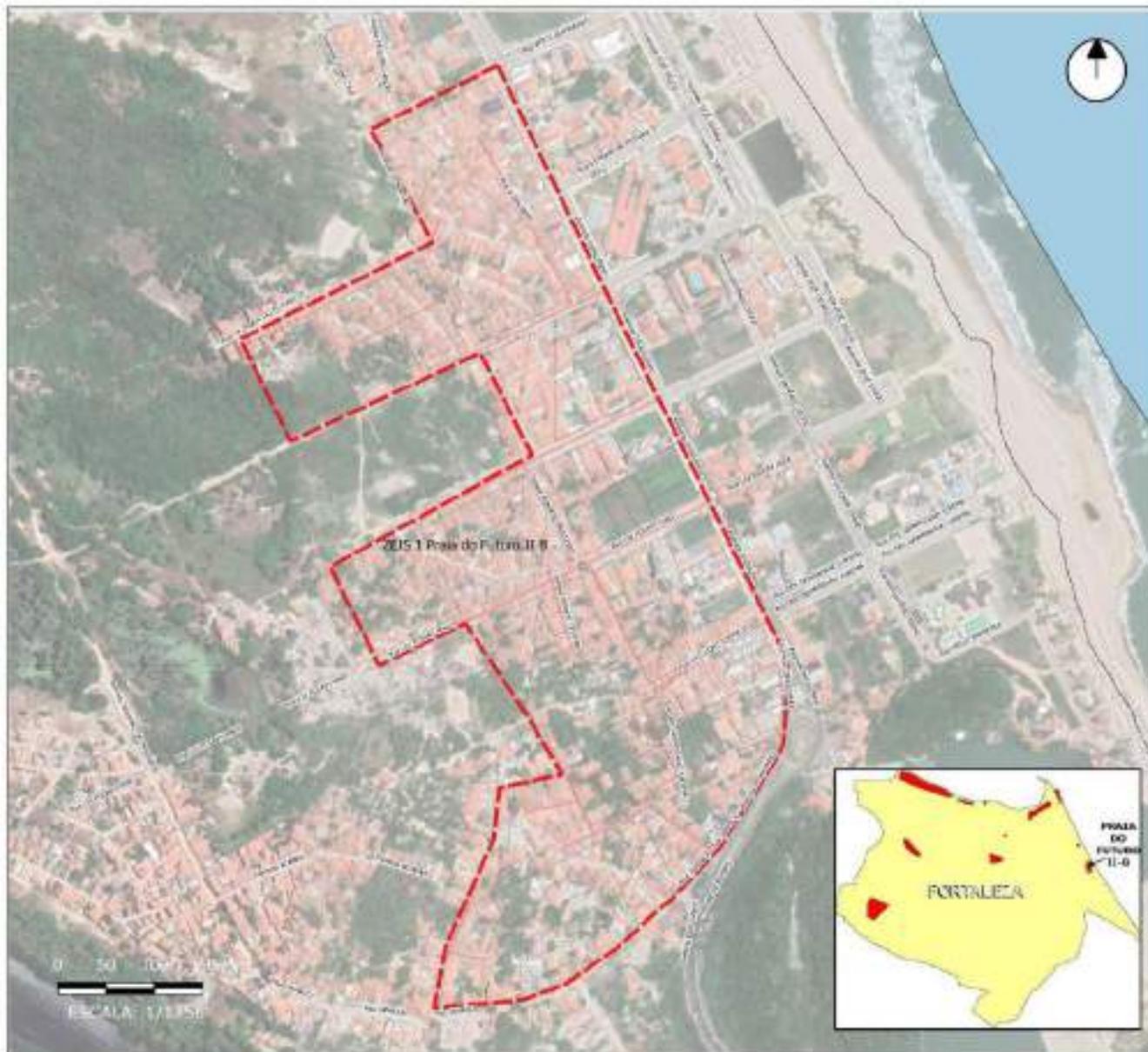


VIA PEDONAL PADRÃO B



VIA COMPARTILHADA PADRÃO A

FONTE: PIRF Unifor 2019



NORMATIZAÇÃO ESPECIAL
ZEIS PRIORITÁRIAS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (UFCE, UECE E UNIFOR)

ZEIS PRAIA DO FUTURO II-B - PIRF UNIFOR

LEGENDA

- ZEIS PRAIA DO FUTURO II-B
- RUAS
- LIMITE MUNICIPAL

LOTEAMENTO ESPECIAL E RELOTEAMENTO ESPECIAL

- LOTE MÍNIMO: 30m²
- LOTE MÁXIMO: 250m²
- TESTADA MÍNIMA LOTE: 3,0m
- DIMENSÃO MÁXIMA DA QUADRA: 250m

REMEMBRAMENTO PARA REALOCAÇÃO, DE DESMEMBRAMENTO ESPACIAL E DE DESDOBRO ESPECIAL

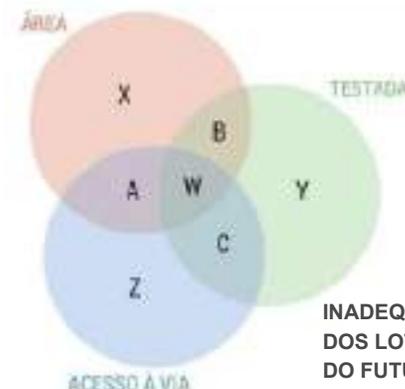
- ÁREA MÁXIMA REMEMBRAMENTO: 150m²
- ÁREA MÁXIMA DESDOBRO: 30m²
- ÁREA MÍNIMA DESDOBRO REASSENTAMENTO: 60m²

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- TAXA DE PERMEABILIDADE: 10%
- TAXA DE OCUPAÇÃO: 80%
- ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: 3
- ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES: 3 PAVIMENTOS
- RECUOS: 1,5m (fundos)

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EMPREENHIMENTO HABITACIONAL DE PEQUENO PORTE

- ÁREA ÚTIL MÍNIMA UNIDADE UNIFAMILIAR: 30m²
- ÁREA ÚTIL MÍNIMA UNIDADE MULTIFAMILIAR MÍNIMA: 22m²
- MÁXIMA: 70m²
- ESTACIONAMENTO: 01 VAGA PARA CADA 06 UNIDADES HABITACIONAIS



INADEQUAÇÕES DOS LOTES PRAIA DO FUTURO

W = Lotes inadequados por área, testada e acesso à via, ao mesmo tempo;

A = Lotes inadequados por área e acesso à via, ao mesmo tempo;

B = Lotes inadequados por área e testada, ao mesmo tempo;

C = Lotes inadequados por testada e acesso à via, ao mesmo tempo;

X = Lotes inadequados apenas por área;

Y = Lotes inadequados apenas por testada;

Z = Lotes inadequados apenas por acesso à via;

Total de inadequações: **A+B+C+W**

Normatização - ZEIS Praia do Futuro II-B	
Parâmetros	Nº de Imóveis
Área (A+W)	81
Testada (Y+B+C+W)	37
Acesso à via (Z+A+C+W)	163
Área + testada (B+W)	6

NORMATIZAÇÃO ESPECIAL
ZEIS PRIORITÁRIAS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (LFC, UECE E UNIFOR)

ZEIS PRAIA DO FUTURO IIB - PIRF
LEGENDA

- ZEIS PRAIA DO FUTURO IIB
- RUA
- LIMITE MUNICIPAL

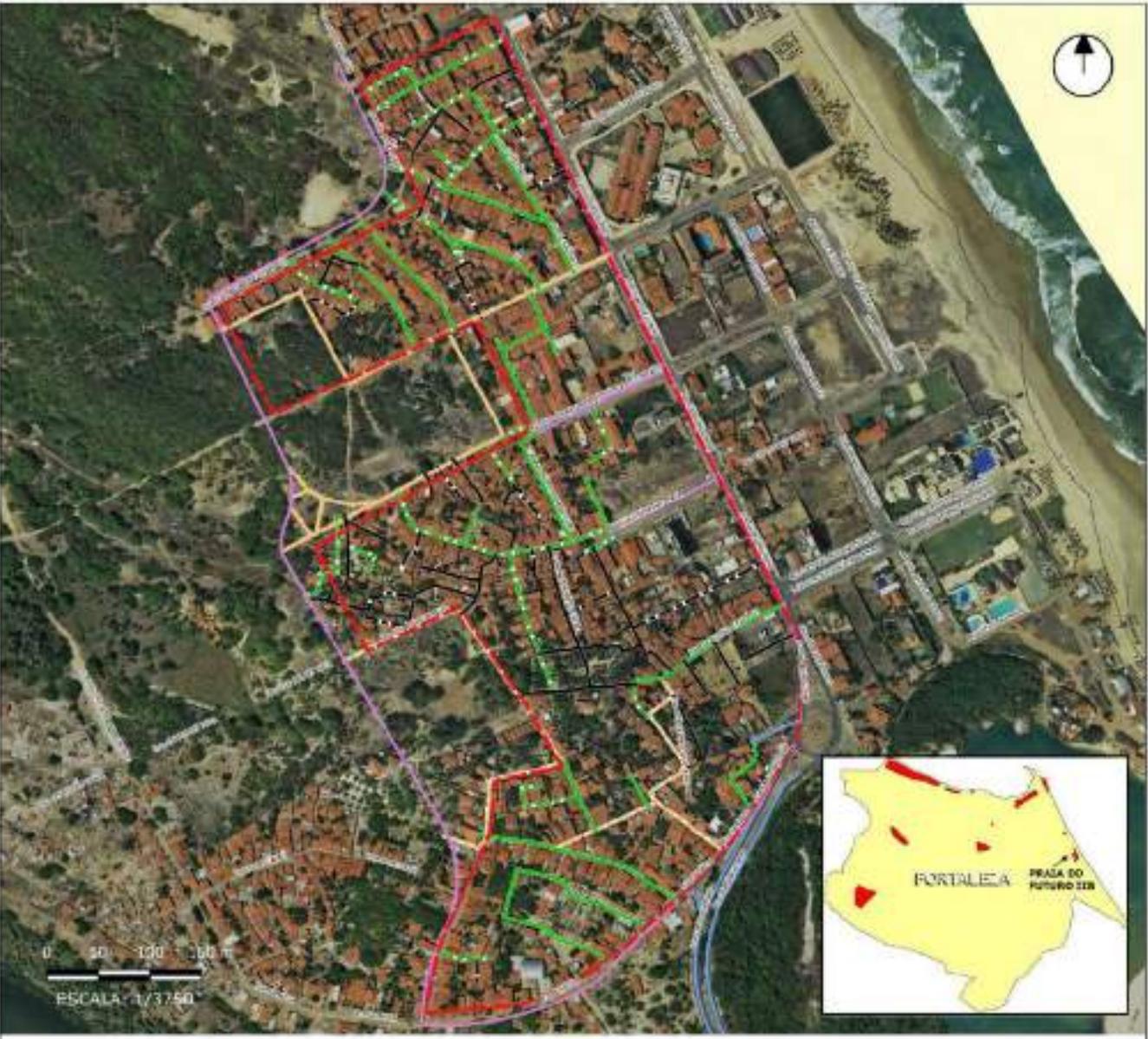
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

- SISTEMA VIÁRIO BÁSICO**
- DE ACORDO COM A LPMOS
 - LOCAL SEÇÃO REDUZIDA
 - VIA PEDONAL PADRÃO A
 - VIA PEDONAL PADRÃO B
 - COMPARTILHADA PADRÃO A
 - COMPARTILHADA PADRÃO B
 - LOCAL ESPECIAL PADRÃO A
 - LOCAL ESPECIAL PADRÃO B

LARGURA DAS VIAS (m)

- VIA PEDONAL: 1,20 a 3,00m**
1. PADRÃO A: até 1,80m
 2. PADRÃO B: acima de 1,80m
- VIA COMPARTILHADA: 3,00 a 6,00m**
1. PADRÃO A: até 4,50m
 2. PADRÃO B: acima de 4,50m
- VIA LOCAL ESPECIAL: 6,00 a 11,00m**
1. PADRÃO A: até 9,30m
 2. PADRÃO B: acima de 9,30m

OBS: OS CORTE DAS SEÇÕES TRANSVERSAIS DAS VIAS ESTÃO REPRESENTADOS NO PLANO URBANÍSTICO DO PLANO INTEGRADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PIRF)



FONTE: PIRF Unifor 2019



**NORMATIZAÇÃO ESPECIAL
ZEIS PRIORITÁRIAS**

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (UFC, UECE E UNIFOR)

**ZEIS SERVILUZ - PIRF UNIFOR
LEGENDA**

- ZEIS SERVILUZ
- RUAS
- LIMITE MUNICIPAL

**LOTEAMENTO ESPECIAL E
RELOTEAMENTO ESPECIAL**

- LOTE MÍNIMO: 30m²
- LOTE MÁXIMO: 250m²
- TESTADA MÍNIMA LOTE: 3,0m
- DIMENSÃO MÁXIMA DA QUADRA: 250m

**REMEMBRAMENTO PARA REALOCAÇÃO,
DE DESMEMBRAMENTO ESPACIAL E DE
DESDOBRO ESPECIAL**

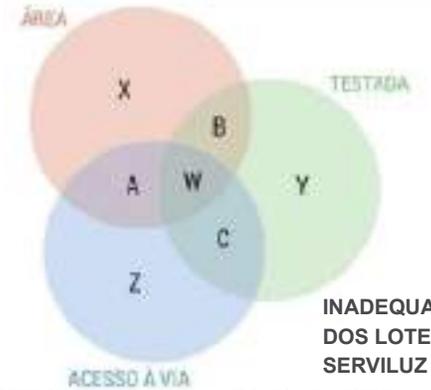
- ÁREA MÁXIMA REMEMBRAMENTO: 150m²
- ÁREA MÍNIMA DESDOBRO: 30m²
- ÁREA MÍNIMA DESDOBRO REASSENTAMENTO: 60m²

**PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO
SOLO**

- TAXA DE PERMEABILIDADE: 10%
- TAXA DE OCUPAÇÃO: 80%
- ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: 3
- ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES: 3 PAVIMENTOS
- REQUIS: 1,5m (fundos)

**PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO
SOLO EMPREENHIMENTO HABITACIONAL
DE PEQUENO PORTE**

- ÁREA ÚTIL MÍNIMA UNIDADE UNIFAMILIAR: 30m²
- ÁREA ÚTIL UNIDADE MULTIFAMILIAR MÍNIMA: 22m²
- MÁXIMA: 70m²
- ESTACIONAMENTO: 01 VAGA PARA CADA 06 UNIDADES HABITACIONAIS



**INADEQUAÇÕES
DOS LOTES
SERVILUZ**

- W** = Lotes inadequados por área, testada e acesso à via, ao mesmo tempo;
- X** = Lotes inadequados apenas por área;
- A** = Lotes inadequados por área e acesso à via, ao mesmo tempo;
- Y** = Lotes inadequados apenas por testada;
- B** = Lotes inadequados por área e testada, ao mesmo tempo;
- Z** = Lotes inadequados apenas por acesso à via;
- C** = Lotes inadequados por testada e acesso à via, ao mesmo tempo;
- Total de inadequações:
A+B+C+W

Normatização - ZEIS Serviluz	
Parâmetros	N ^o de imóveis
Área (X+A+B+W)	261
Testada (Y+B+C+W)	278
Acesso à via (Z+A+C+W)	396
Área + testada (B+W)	86
Acesso à via + Área (A+W)	87
Testada + Acesso à via (C+W)	106
Área + testada + acesso à via (W)	33
TOTAL (X+Y+Z+A+B+C+W)	691

FONTE: PIRF Unifor 2019



NORMATIZAÇÃO ESPECIAL

ZEIS PRIORITÁRIAS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) ELABORADOS PELAS UNIVERSIDADES (UFPI, UECE E UNIFOR)

ZEIS SERVILUZ - PIRF UNIFOR

LEGENDA

- ZEIS SERVILUZ
- RUAS
- LIMITE MUNICIPAL

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

- VIA PEDONAL PADRÃO A
- VIA PEDONAL PADRÃO B
- VIA COMPARTILHADA PADRÃO A
- VIA COMPARTILHADA PADRÃO B
- VIA LOCAL ESPECIAL PADRÃO A
- VIA LOCAL ESPECIAL PADRÃO B

LARGURA DAS VIAS (m)

- VIA PEDONAL:** 1,20 a 3,00m
 1. PADRÃO A: até 1,80m
 2. PADRÃO B: acima de 1,80m
- VIA COMPARTILHADA:** 3,00 a 5,00m
 1. PADRÃO A: até 4,50m
 2. PADRÃO B: acima de 4,50m
- VIA LOCAL ESPECIAL:** 6,00 a 11,00m
 1. PADRÃO A: até 9,30m
 2. PADRÃO B: acima de 9,30m

ORÇ: OS CORTES DAS SEÇÕES TRANSVERSAIS DAS VIAS ESTÃO REPRESENTADOS NO PLANO URBANÍSTICO DO PLANO INTEGRADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PIRF)



VIA LOCAL ESPECIAL TIPO A



VIA COMPARTILHADA TIPO B



**NORMATIZAÇÃO ESPECIAL
ZEIS PRIORITÁRIAS**

PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) DIONÍSIO TORRES

**ZEIS DIONÍSIO TORRES - PIRF
LEGENDA**

-  ZEIS DIONÍSIO TORRES
-  RUAS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS*

- ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: 4,0
- TAXA DE OCUPAÇÃO: 80%
- TAXA DE PERMEABILIDADE: 10%

PARÂMETROS DE PARCELAMENTO*

- LOTE MÍNIMO: 30m²
- LOTE MÁXIMO: 250m²
- TESTADA MÍNIMA LOTE: 2,5m

PARÂMETROS CONSTRUTIVOS*

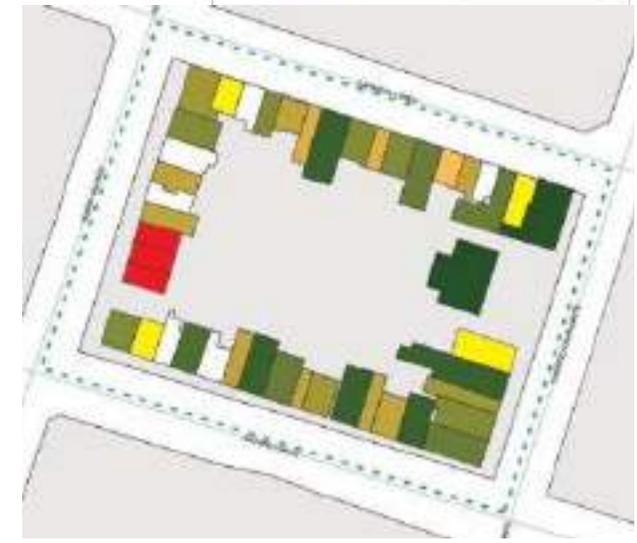
- RECUSOS
- FRENTE: NÃO SE APLICA
 - LATERAL: 1,50m
 - FUNDOS: 1,50m

***OBS: Válidos apenas para ampliações ou reconstruções**

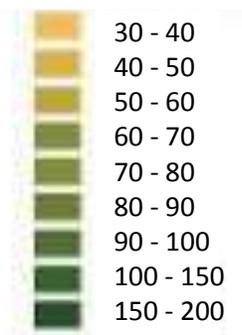


DIRETORIA DE ARTICULAÇÃO E INTEGRAÇÃO DE POLÍTICAS - DIART

EPSG 31554 SIRGAS 2000 UTM 24S



ÁREAS DOS LOTES



ZEIS	SUBZONA	PARÂMETROS ZEIS PRIORITÁRIAS								
		PARÂMETROS CONSTRUTIVOS								
		TO(%)	TP(%)	ÍNDICE APROVEITAMENTO			GABARITO	RECUOS (m)		
MÁX	MÍN			BAS	MÁX	FRENTE	LATERAL	FUNDOS		
SERVILUZ	1	80	10	3	N/A	N/A	3 PAV	OPC	OPC	1,5
PRAIA DO FUTURO	1	80	10	3	N/A	N/A	3 PAV	OPC	OPC	1,5
MUCURIPE	1	80	10	3	N/A	N/A	3 PAV	OPC	OPC	1,5
LAGAMAR	1	80	10	2	0,5	2	12m(1)	OPC	OPC	2
MOURA BRASIL	1	80	10	2	0,5	2	12m(1)	OPC	OPC	2
PIRAMBU	1	80	10	2	0,5	2	12m(1)	OPC	OPC	2
PICI	SZ-1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3 PAV	N/A	N/A	N/A
	SZ-2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
BOM JARDIM	SZ-A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	SZ-1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2 PAV	N/A	N/A	N/A
	SZ-2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3 PAV	N/A	N/A	N/A
	SZ-3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2 PAV	N/A	N/A	N/A
	SZ-4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2 PAV	N/A	N/A	N/A
POÇO DA DRAGA	SZ-5	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3 PAV	N/A	N/A	N/A
	SZ-1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	11m(2)	N/A	N/A	N/A
POÇO DA DRAGA	SZ-2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

DIONÍSIO TORRES	1	80	10	1,8	-	-	-	-	1,5	1,5
-----------------	---	----	----	-----	---	---	---	---	-----	-----

LEGENDA:

TO	TAXA DE OCUPAÇÃO	DEMS	DESMEMBRAMENTO
TP	TAXA DE PERMEABILIDADE	REM	REMEMBRAMENTO
BAS	BÁSICO	DESD	DESDOBRO
N/A	NÃO SE APLICA	OPC	OPCIONAL
UNIF	UNIFAMILIAR	MULT	MULTIFAMILIAR
H	HORIZONTAL	V	VERTICAL

OBSERVAÇÕES

(1) MÁX 6,00m PARA VIAS INFERIORES À VIA LOCAL ESPECIAL DO TIPO B

(1) MÁX 12,00m PARA VIA LOCAL ESPECIAL DO TIPO B OU SUPERIOR

(2) PARA VIAS DE LARGURA INFERIOR A 2,5m CONSIDERAR GABARITO MÁXIMO DE 8,00m

AVANÇOS NA IMPLEMENTAÇÃO DOS PIRFS



1

PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

2

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

3

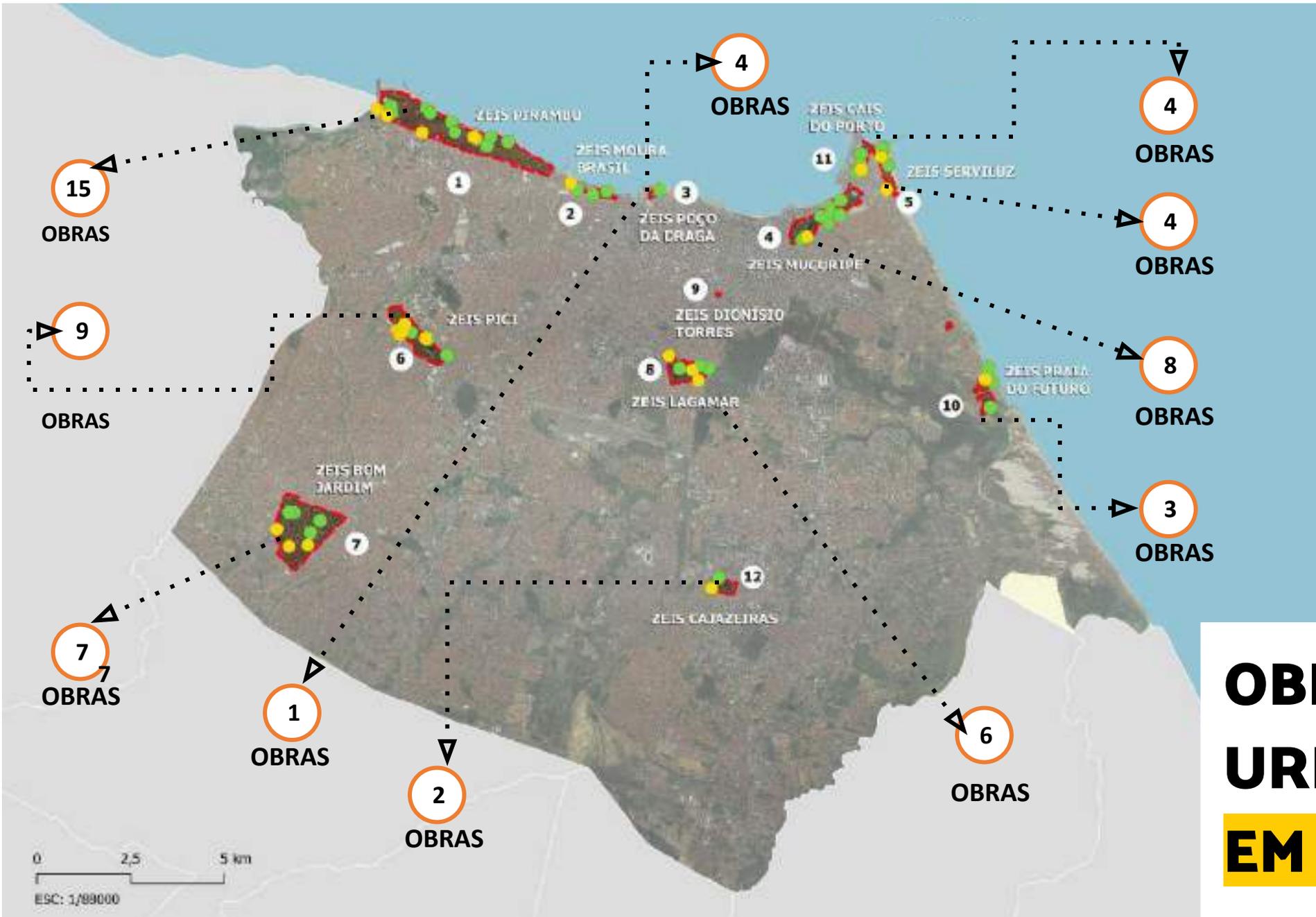
PLANOS URBANÍSTICOS

4

GERAÇÃO DE TRABALHO E RENDA

5

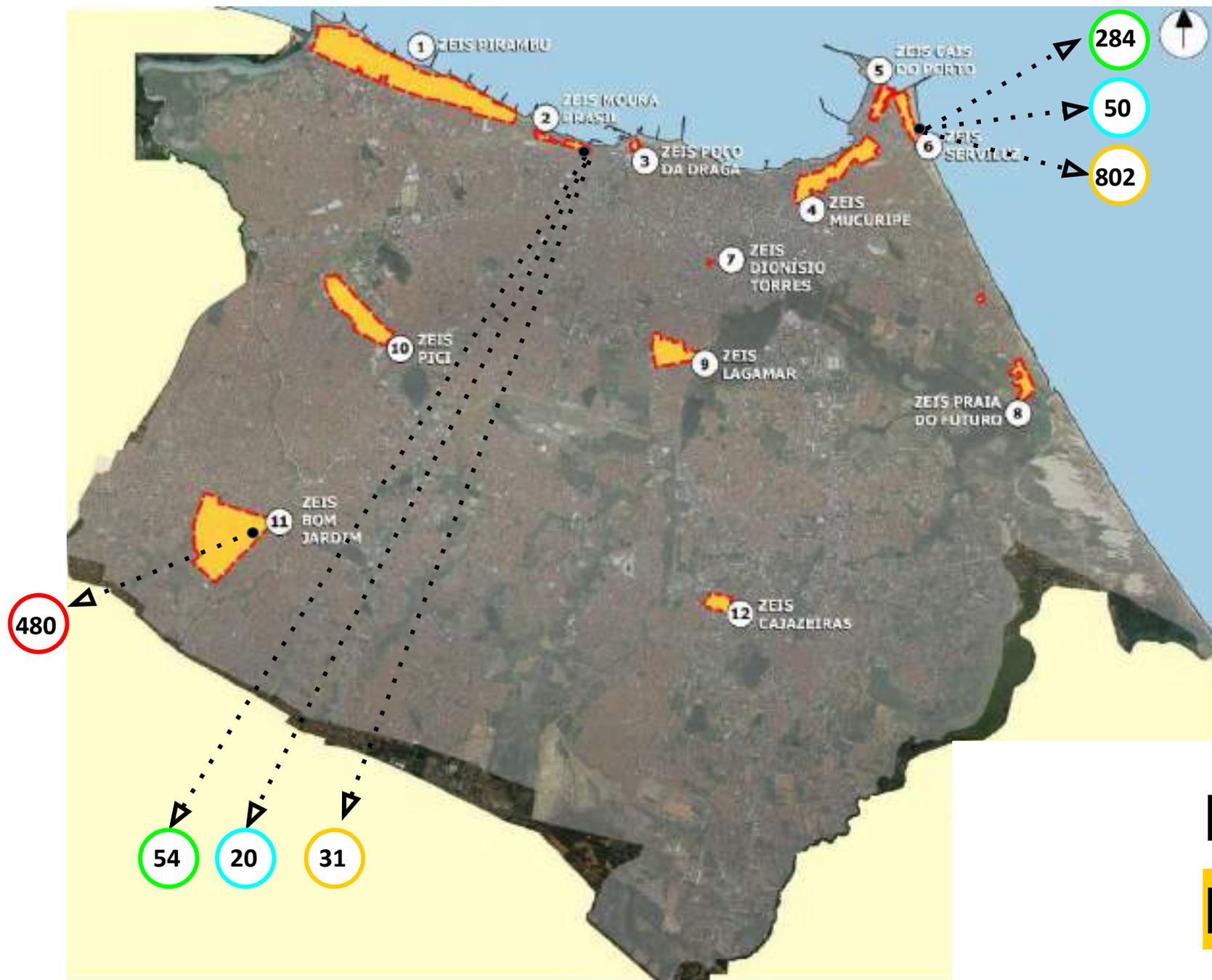
NORMATIZAÇÕES



OBRAS DE URBANIZAÇÃO EM ZEIS

MELHORIAS HABITACIONAIS

- EXECUTADAS
- EM EXECUÇÃO
- EM LICITAÇÃO
- PARA FINALIZAR CONTRATO



HABITAÇÃO EM ZEIS



74 ENCONTROS
REUNIÕES, CURSOS,
PROCESSOS ELEITORAIS

+1 MIL PAPÉIS DA CASA
ZEIS PIRAMBU, BOM JARDIM,
SERVILUZ, MOURA BRASIL

63 INTERVENÇÕES
OBRAS, URBANISMO E
MEIO AMBIENTE

10 REGULAMENTAÇÕES
MINUTAS, NORMATIZAÇÕES,
PARÂMETROS ESPECIAIS

+100 BENEFICIADOS
EM PROGRAMAS DE
G.E.R
ZEIS PIRAMBU, BOM JARDIM,
SERVILUZ

1.068 MELHORIAS
HABITACIONAIS
MOURA BRASIL, SERVILUZ,
BOM JARDIM E PICI

Mais informações sobre ZEIS e os PIRFs em:

www.zeisespeciais.fortaleza.com.br





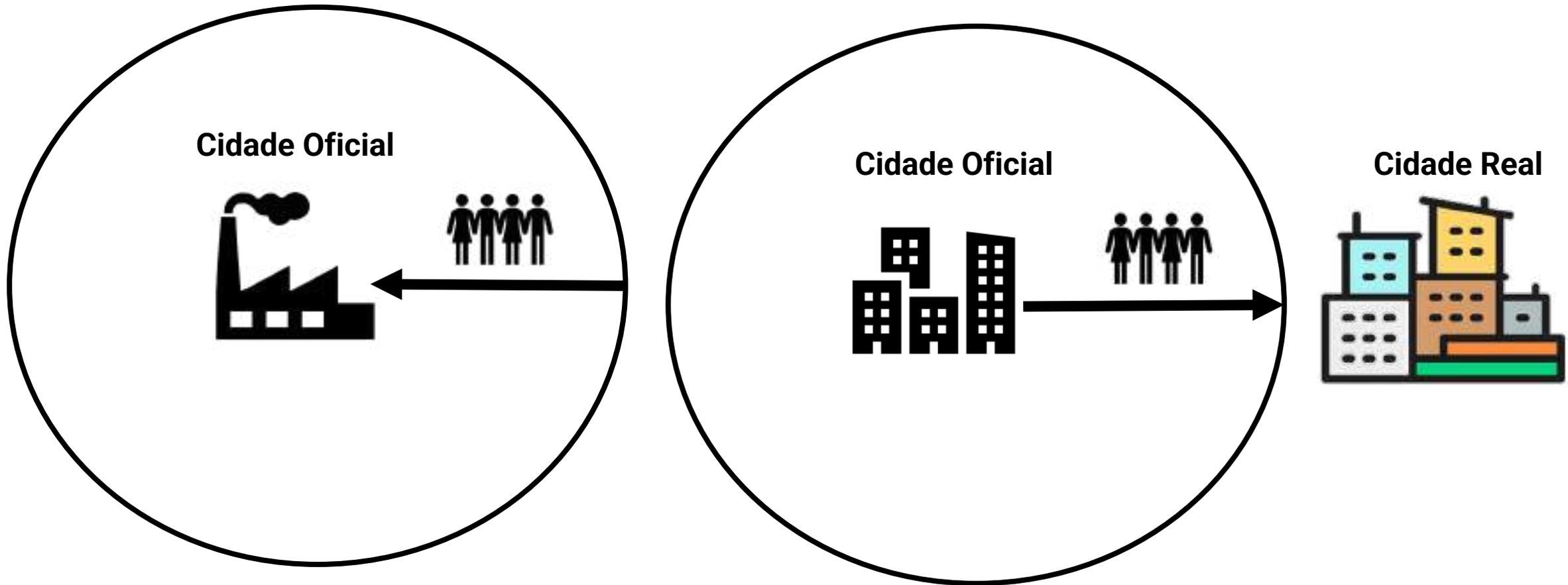
ReurbFor: Desafios e Oportunidades

Pedro Rocha

Doutor em Direito

Secretário Executivo da SEUMA

Produção Errático das Cidades



ESCALADA DA POPULAÇÃO URBANA NO BRASIL

GRUPO “OS INCRÍVEIS”

COPA DO MUNDO 1970



90 MILHÕES

COPA DO MUNDO 2022



210 MILHÕES

EM 52 ANOS SALTAMOS **135%**

Equação da Injustiça Social Urbana

Crescimento Urbano Desordenado

+

Desigualdade de acesso à terra urbanizada

+

Ineficiência da Política Habitacional a População de Baixa Renda

+

Negligência ao Patamar Mínimo Civilizatório

=

Redução das Capacidades

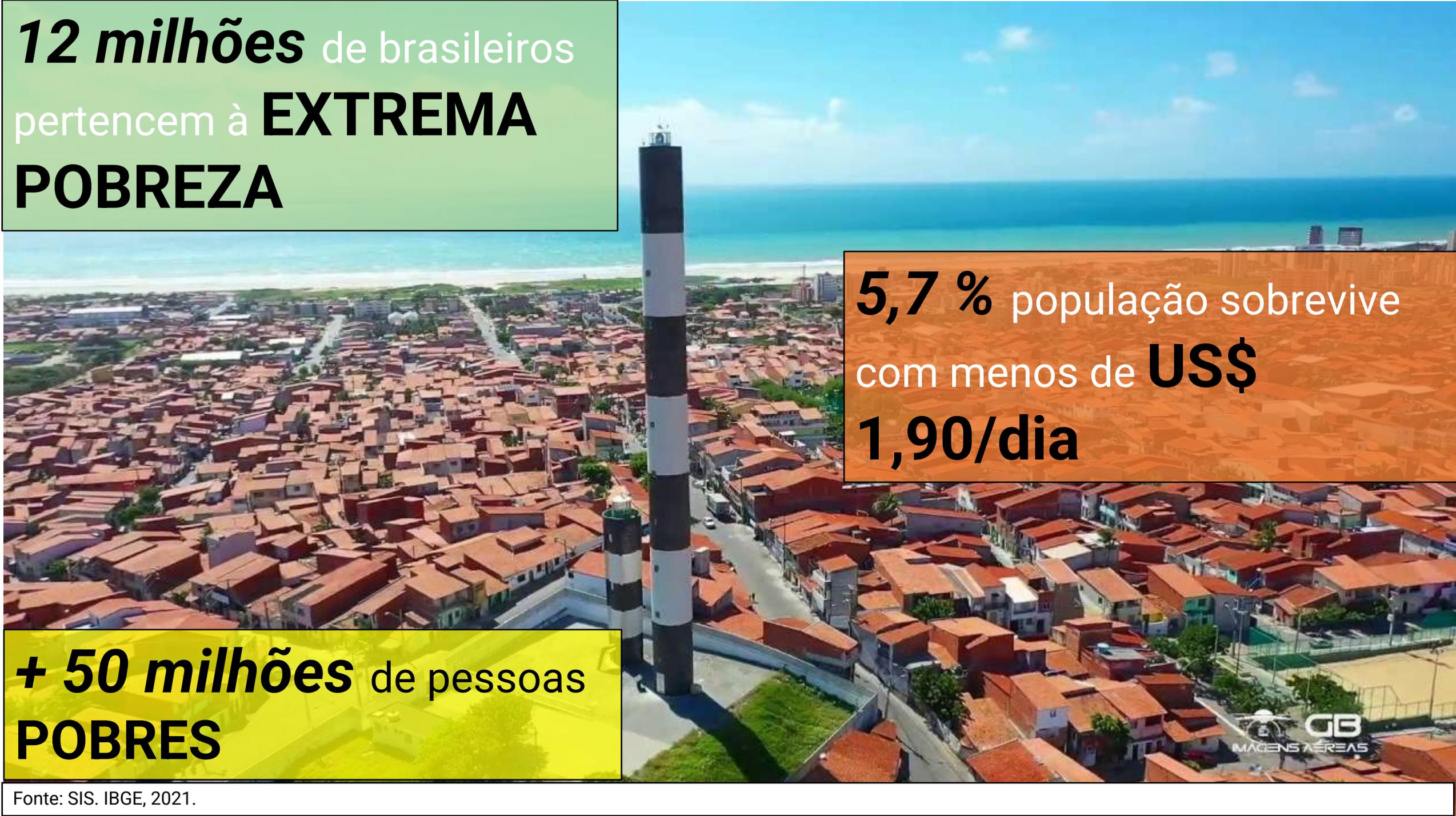
Mazelas Urbanas

Desigualdades Multifacetadas

Perpetuação da Pobreza

Círculo Vicioso de Atrofiamento Social





12 milhões de brasileiros
pertencem à **EXTREMA
POBREZA**

5,7 % população sobrevive
com menos de **US\$
1,90/dia**

+ 50 milhões de pessoas
POBRES

+ 5 milhões de DOMICÍLIOS!

6.329 → 13.151

O número de Favelas **DOBROU** na última década

17,1 milhões

De pessoas

Favelas concentram maior números de negros

11,5 milhões

de pessoas

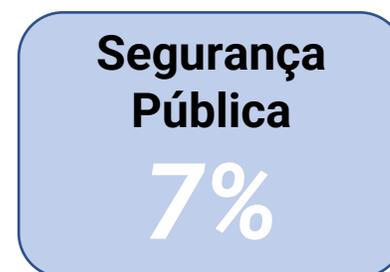
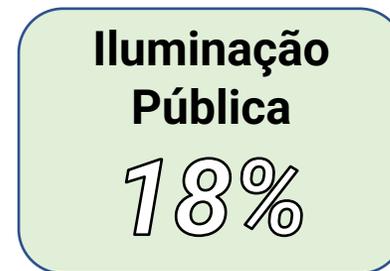
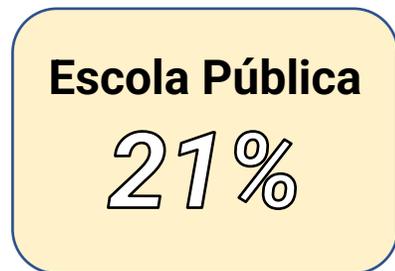
Mulher e sua centralidade

8,7 milhões

Fonte: Locomotiva a partir de IBGE / Aglomerados Subnormais 2019: Classificação preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à COVID-19

Fonte: Projeção Data Favela a partir do CENSO/IBGE ; PNAD/IBGE

Avaliação dos Serviços Públicos nas Favelas



"estado de coisas inconstitucional"

ADPF 635 - Ministro Fachin

D3: Pensando numa nota de - a 10, onde 0 é o péssimo e 10 excelente, que nota você daria para os serviços públicos que eu lerei...

Fonte: Instituto Locomotiva/Instituto DataFavela



Qual palavra que vem à mente quando pensam em favela?

Brasileiro em Geral

- Pobreza
- Comunidade
- Violencia
- Tráfico
- Assalto



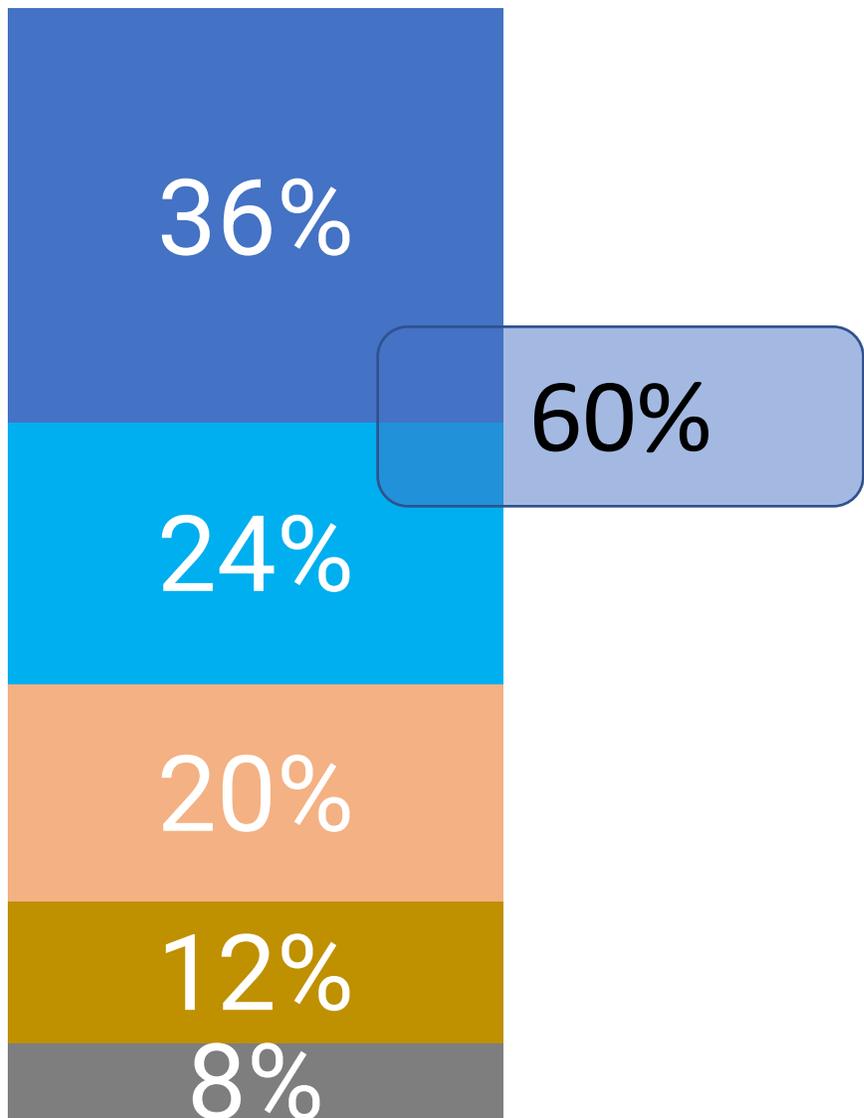
Moradores das Favelas

- Pobreza
- Família
- Alegria
- Amizade
- Felicidade





Se tivesse o TRIPL0 de dinheiro por mês?



- Continuaria na sua casa
- Continuaria na Comunidade, mas em outra casa
- Sairia da Comunidade, para um bairro próximo
- Sairia da Comunidade, para um bairro distante
- NS/NR

Círculo Virtuoso de Prosperidade Social





Conservação Urbana





Marco Legal da Reurb

NORMAS GERAIS e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas:





REURB-S

regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados **predominantemente** por **população de baixa renda**, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal;



Instrumentos da Reurb

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA



LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Constitui forma **originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado** existente em **22 de dezembro de 2016**.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS DA MPV N. 759, DE 2016

102. Com efeito, por sua **amplitude e simplificação procedimental**, a legitimação fundiária tem **caráter excepcional** e, assim, somente se aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados, ou seja, àqueles existentes na data de publicação da Medida Provisória, considerada, a partir dos requisitos especificados, **a consolidação e a irreversibilidade da ocupação urbana**.

REURB EM FORTALEZA (CEARÁ): 2009 A 2021

Lei Orgânica de Fortaleza

Art. 191 A **POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**, a ser executada pelo Município, **ASSEGURARÁ**:

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

Art. 200 Para **ASSEGURAR** as **FUNÇÕES SOCIAIS DA CIDADE E DA PROPRIEDADE**, o poder público utilizará, principalmente, os seguintes instrumentos:

[...]

III - institutos jurídicos e políticos:

q) **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**;

Lei Orgânica de Fortaleza

Art. 238º - A **POLÍTICA HABITACIONAL** do Município deverá **PRIORIZAR** programas destinados à população de baixa renda e se constituirá **PRIMORDIALMENTE** de urbanização e **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** de assentamentos irregulares, sem exclusão dos projetos de provisão habitacional, atividades contínuas e permanentes a integrar o planejamento urbano do Município.

Parágrafo único - O Poder Executivo Municipal elaborará planos e programas que **TRANSCENDAM AS GESTÕES ADMINISTRATIVAS** definindo, segundo critérios e ampla discussão com as comunidades faveladas, áreas prioritárias para os planos anuais de obras de urbanização e regularização fundiária.

PDPFor/2009

Art. 4o - São **OBJETIVOS** deste Plano Diretor:

[...]

IX - promover a urbanização e a **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** das áreas irregulares ocupadas por população de baixa renda;

PDPFor/2009

CAPÍTULO X

Art. 252 - A regularização fundiária é compreendida como processo de **INTERVENÇÃO PÚBLICA**, sob os aspectos **JURÍDICO, URBANÍSTICO, TERRITORIAL, CULTURAL, ECONOMICO E SOCIOAMBIENTAL**, com o objetivo de **LEGALIZAR** as ocupações de áreas urbanas constituídas em **DESCONFORMIDADE COM A LEI**, implicando a **SEGURANÇA JURÍDICA** da posse da população ocupante, **MELHORIAS NO AMBIENTE URBANO** do assentamento, **PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO HUMANO E RESGATE DA CIDADANIA**.

PDPFor/2009

CAPÍTULO X

Art. 256 - São instrumentos de regularização fundiária:

I - concessão de uso especial para fins de moradia;

II - usucapião especial de imóvel urbano;

III - concessão de direito real de uso;

IV - autorização de uso;

V - cessão de posse;

VI - ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS);

VII - assistência técnica e jurídica gratuita;

VIII - direito de superfície;

IX - direito de preempção.

○ Passivo Social



856 Assentamentos Precários

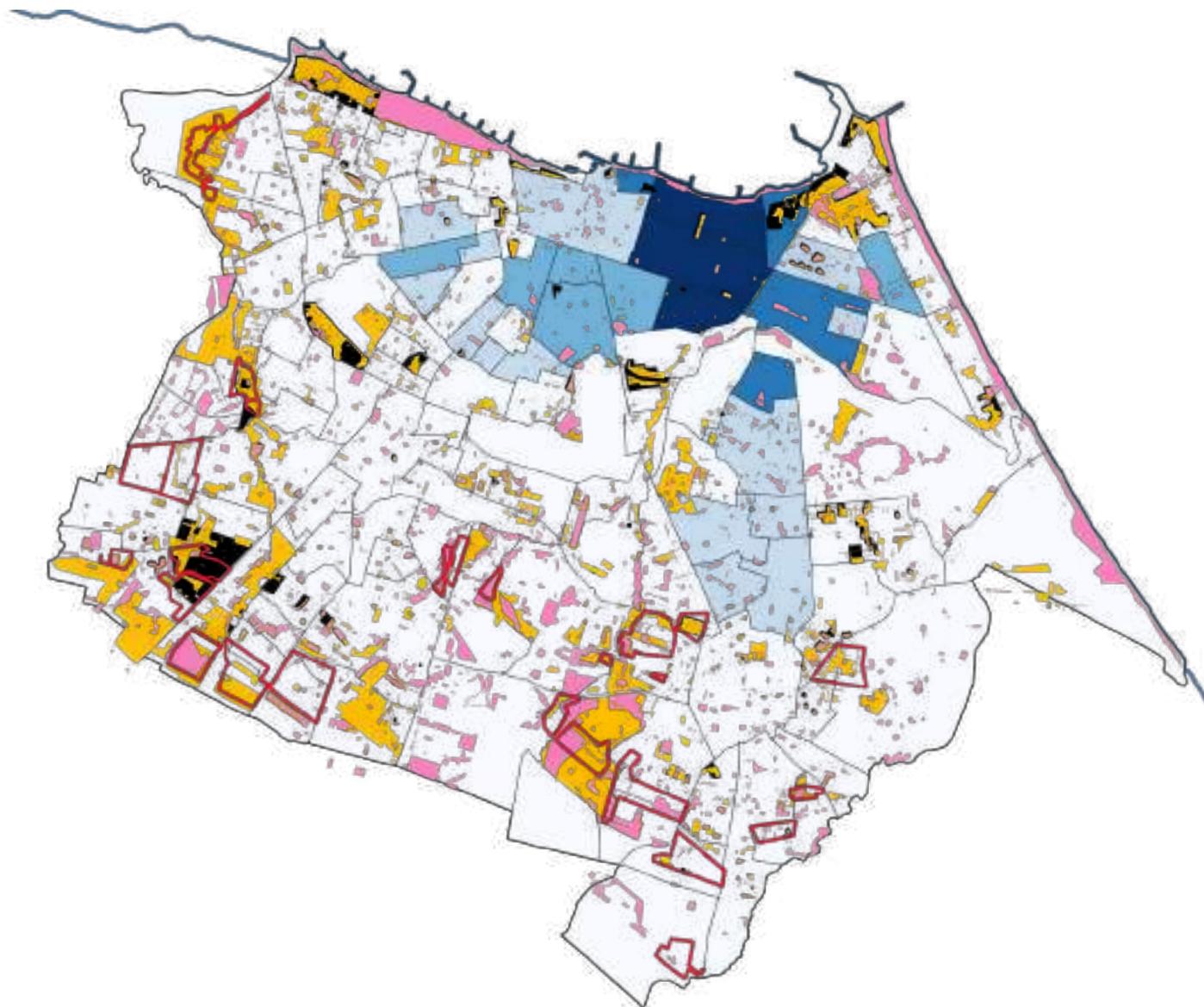
42% da População em Assentamento Precário

12% ocupa apenas do território

Fortaleza 2040 – meta:

- Requalificar **100%** Assentamentos Precários
- Regularização Fundiária de **145.601** HIS

Passivo Social



LEGENDA

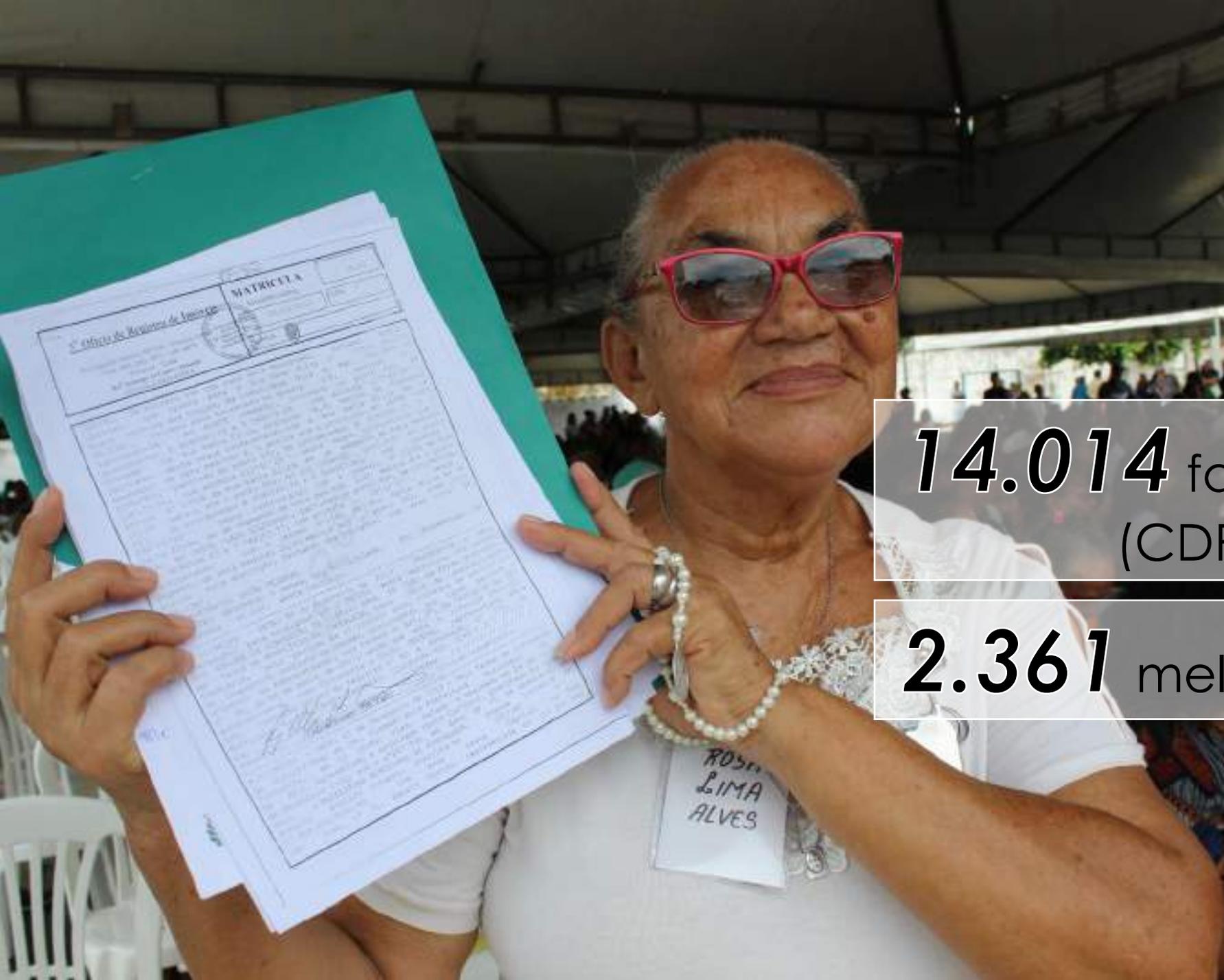
- IDH
- ZEIS 1 E 2
- ASSENTAMENTOS
- BENS PÚBLICOS
- OBRAS PROINFRA

Fonte: Prefeitura Municipal de Fortaleza

2017 a 2020

14.014 familiares beneficiadas
(CDRU e CUEM)

2.361 melhorias habitacionais



ReurbFor: A NORMA

Grupo de Trabalho responsável pelo estudo, aprimoramento e proposição de minuta legislativa sobre Regularização Fundiária Urbana no Município de Fortaleza.

Marco Legal da Reurb em Fortaleza, com objetivo geral de **regulamentar os processos de Reurb existentes e alavancar os novos processos** de Reurb, tudo em consonância com a Lei Federal nº 13.465, de 2017 e com o Decreto Federal nº 9.310, de 2018.

LEI COMPLEMENTAR Nº 334, DE 30 DE SETEMBRO DE 2022

Publicado em: 30/09/2022 | Suplemento: 17.426 | Seção:
Poder Executivo | Página: 3

Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no
Município de Fortaleza.

145 artigos

OBJETIVOS

CONCEITOS

DOS LEGITIMADOS

DAS MODALIDADES

DOS INSTRUMENTOS

PROCESSAMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 1º A presente lei estabelece **NORMAS E PROCEDIMENTOS** para a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no Município de Fortaleza, a qual abrange um conjunto de medidas **JURÍDICAS, URBANÍSTICAS, AMBIENTAIS E SOCIAIS** destinadas à **INCLUSÃO** dos Núcleos Urbanos Informais ao **ORDENAMENTO TERRITORIAL URBANO 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 DA CIDADE E O DIREITO AO MEIO AMBIENTE ECOLOGICAMENTE EQUILIBRADO.**

REURB-S EM APP

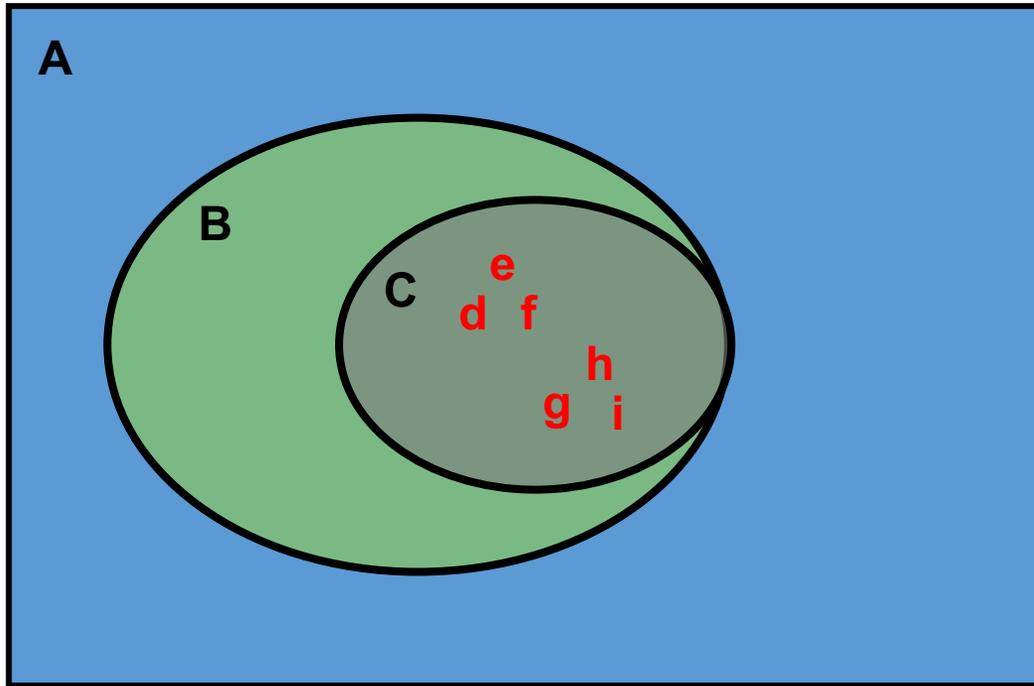
Em relação ao Código Florestal anterior (Lei Federal n.º 4.771/1965), **O NOVO CÓDIGO FLORESTAL (LEI FEDERAL N.º 12.651/2012) INOVOU, AO INSERIR NA NORMATIZAÇÃO JURÍDICA AMBIENTAL A POLÍTICA PÚBLICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA EM ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE.** O objetivo do legislador foi, nitidamente, **VIABILIZAR A COMPATIBILIZAÇÃO DA PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE COM AS ATIVIDADES ANTRÓPICAS JÁ DESENVOLVIDAS NAS CIDADES,** flexibilizando o dever de recuperação de áreas de preservação permanente. (BRASIL, Ministério público Federal. Regularização fundiária urbana em áreas de preservação permanente. 4ª Câmara de Coordenação e Revisão, Meio Ambiente e Patrimônio Cultural. Brasília, 2017, p. 18)

LEI COMPLEMENTAR Nº 334/2022

Art. 6º Em núcleos urbanos informais **SITUADOS, TOTAL OU PARCIALMENTE**, em Áreas de Preservação Permanente (APP), em Zonas de Preservação Ambiental (ZPA) e em áreas de proteção de mananciais, a Reurb **DEVERÁ OBSERVAR O DISPOSTO NOS ART. 64 E ART. 65 DA LEI FEDERAL Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012**, e somente será admitida se aprovado estudo técnico que demonstre que as intervenções de regularização fundiária implicam na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais e da emissão de Termo de Ajustamento de Conduta para recuperação das áreas degradadas, caso necessário.

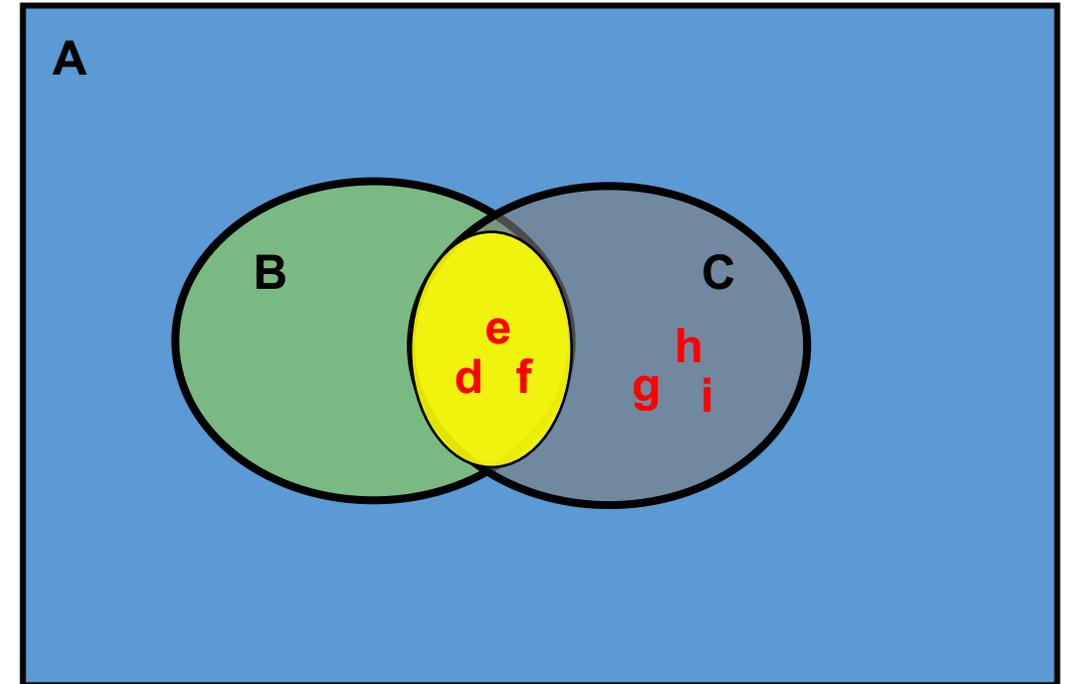
Art. 108 O estudo técnico ambiental **SERÁ OBRIGATÓRIO SOMENTE PARA AS PARCELAS** dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas zonas de preservação ambiental (ZPA), nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e **poderá ser feito em FASES OU ETAPAS**, de modo que a **parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.**

Obrigatório Estudo Ambiental (Lei da ReurbFor)



A: Cidade
B: AppUrbana
C: NUI

$$C \subset B$$



A: Cidade
B: AppUrbana
C: NUI

$$\text{Apenas na } C \cap B$$

Proposta para Decreto ReurbFor

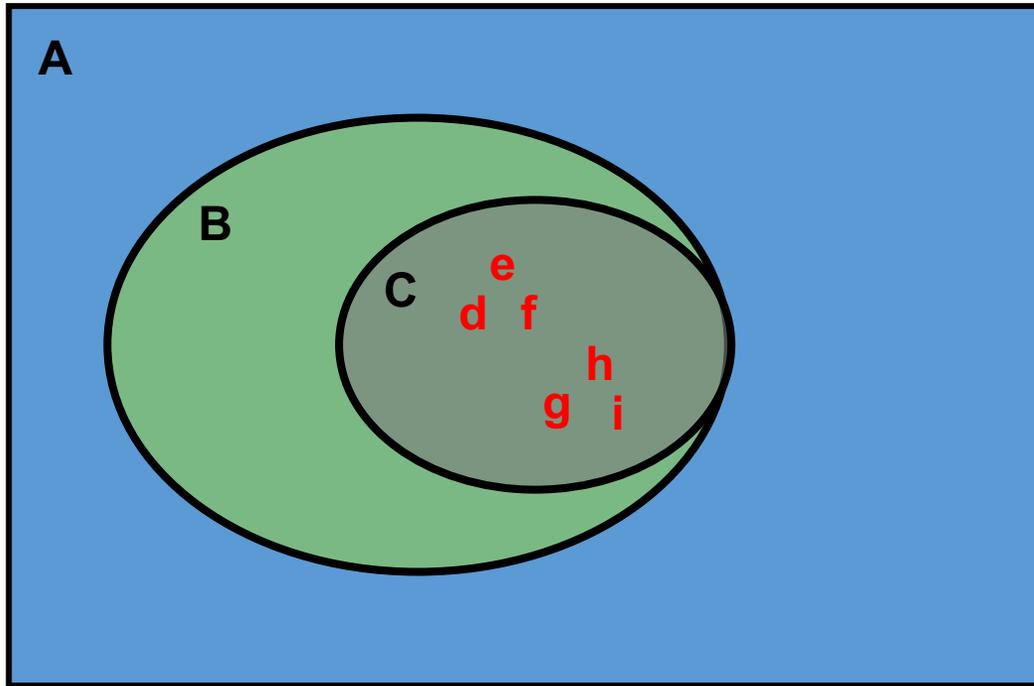
Art. XXX O Estudo Técnico Ambiental **APLICA-SE SOMENTE À PARCELA** do núcleo urbano **SITUADO** na em Áreas de Preservação Permanente (APP), em Zonas de Preservação Ambiental (ZPA) e em áreas de proteção de mananciais, e será elaborado conforme previsto nos arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 1º A porção do núcleo urbano **NÃO AFETADA PELA INCIDÊNCIA AMBIENTAL NÃO SERÁ OBJETO DO ESTUDO TÉCNICO.**

§ 2º No caso de núcleo onde existir Áreas de Preservação Permanente (APP), em Zonas de Preservação Ambiental (ZPA) e em áreas de proteção de mananciais **PRESERVADA**, mesmo que seja confrontante, é **OBRIGATÓRIA** a apresentação de um **PARECER AMBIENTAL ATESTANDO A PRESERVAÇÃO**, sendo dispensada a elaboração de Estudo Técnico Ambiental.

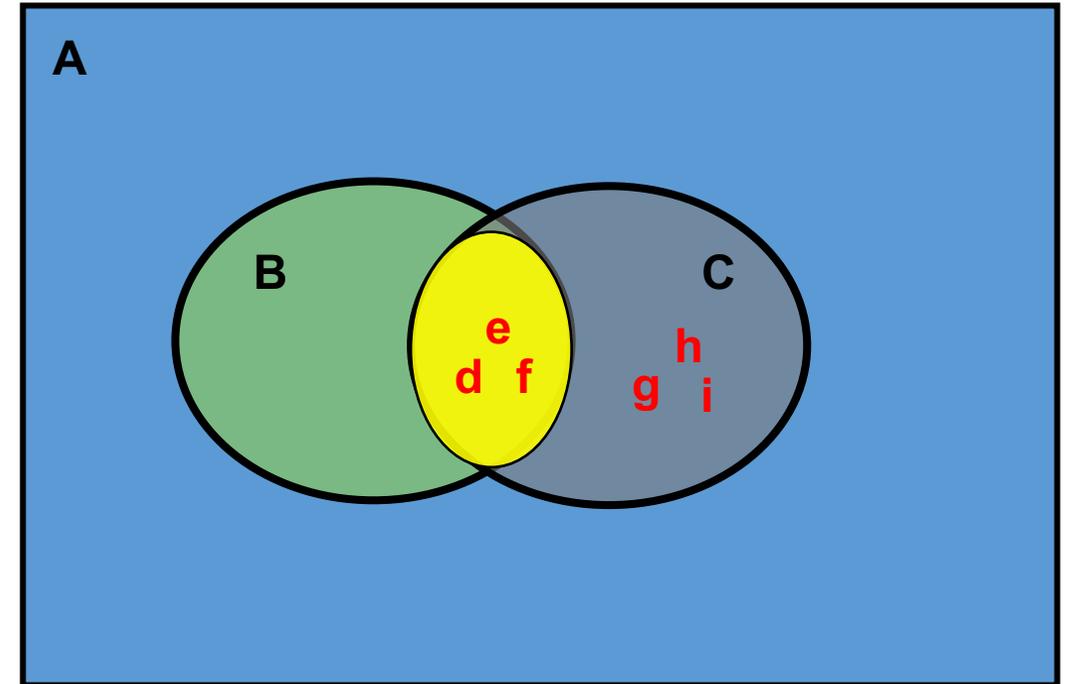
§ 3º Se houver interesse público, a parte afetada pela ocupação da incidência ambiental poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

Obrigatório Estudo Ambiental (Decreto da ReurbFor)



A: Cidade
B: AppUrbana
C: NUI

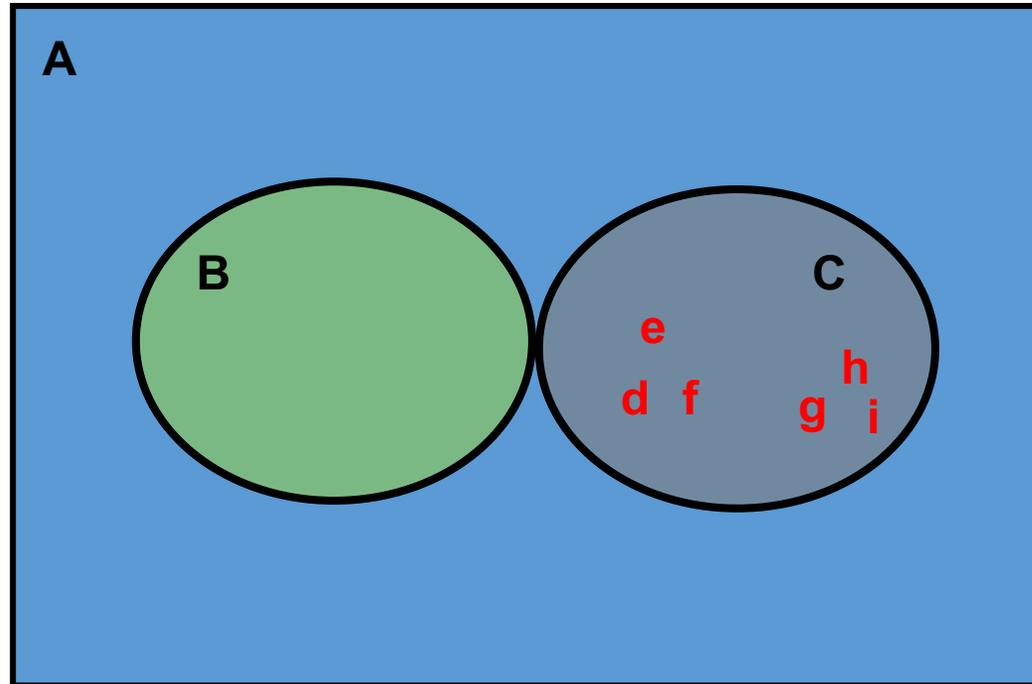
$$C \subset B$$



A: Cidade
B: AppUrbana
C: NUI

$$\text{Apenas na} \\ C \cap B$$

Obrigatório Parecer Ambiental (Decreto da ReurbFor)



A: Cidade

B: AppUrbana preservada

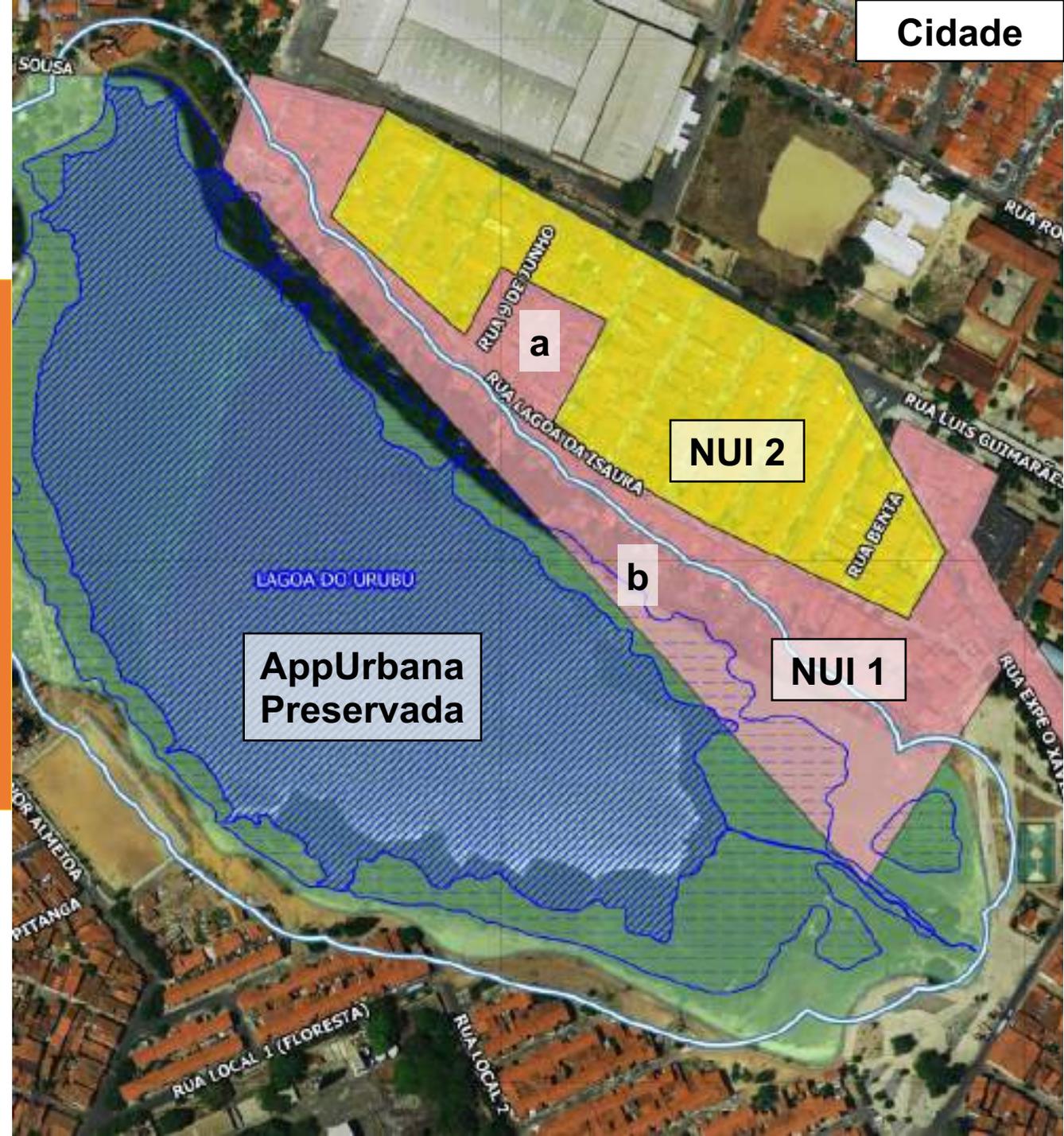
C: NUI

Caso 1

**Lei da ReurbFor c/c Código Florestal
c/c Proposta de Decreto ReurbFor**

NUI 1 = PRF obrigatoriamente deve apresentar Estudo Ambiental restrito a área "b".

NUI 2 = PRF obrigatoriamente deve apresentar Parecer Ambiental.



Inexiste incompatibilidade mortal entre direito a moradia e direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, a ponto de a realização de um pressupor o sacrifício do outro, falso dilema que nega a própria essência ética e jurídica do direito à cidade sustentável (Lei 10.257/2001, art. 2º, I). (RECURSO ESPECIAL No 1.782.692 - PB (2018/0268767-7), MINISTRO HERMAN BENJAMIN, em 13 de agosto de 2019)

Plano de Governo

Papel da Casa

40 mil

Famílias



PREFEITO
SARTO12
VICE ÉLCIO

ReurbFor: A AÇÃO

RETRATO DO HOJE

Jan/2021- Dez/2022

Papel da Casa

2.968

Famílias

TITULAÇÃO REURB:

CUEM, CDRU e Leg. Fund.

CUSTO DA REURB:

R\$ 900,00/UH*

CAP. DE ENTREGA DOS CARTÓRIOS:

600 Títulos/mês

* O valor pago para os escritórios, a exemplo da Comunidade Bom Sucesso e Comunidade SERVILUZ.



ReurbFor

Jan/2023 a Dez/2024

Papel da Casa

30 mil

Famílias

174 mil

Beneficiados Diretos*

* Total de 43.363mil títulos e considerando a incidência média de 4 indivíduos por família

Síntese Operacional

➤ CHAM. PÚBLICO PARA INST. ENS e ONG's

Custo Unitário **R\$ 500,00**

➤ TERMO DE FOMENTO COM ANOREG

Custo Unitário **R\$ 80,00**

Diferencial do Projeto

Transferência da Propriedade

Custo Unitário Global

R\$ 580,00

Capacidade de Entrega

1.250 Títulos/mês

INVESTIMENTO GLOBAL DO PROJETO*

R\$ 19.098.164,60

*Valor engloba os custos para: a) chamamento público (Ins.Ens/Ongs); b) termo de fomento(cartórios); c) incremento das equipes HABITAFOR e SEUMA.

Cronograma Estimado

Legenda

 Executado

 Previsão de execução

TAREFA	SET/22	OUT/22	NOV/22	DEZ/22	JAN/22	FEV/22
Preparar Edital do Chamamento da ReurbFor	Executado					
Preparar Edital do Termo de Fomento da ReurbFor	Executado					
Lançamento do Chamamento Público			Previsão de execução			
Seleção dos Projetos da ReurbFor				Previsão de execução		
Assinatura da OS + Termo de Fomento (Anoreg) + Acordo de Cooperação Técnica com a Corregedoria do TJCE				Previsão de execução		
Entrega dos Primeiros Títulos do Projeto ReurbFor e Início de Desembolso						Previsão de execução

Todos os cidadãos têm direito, baseado na justiça, a todas as capacidades, até um nível mínimo adequado. Se as pessoas estão abaixo desse nível mínimo em qualquer das capacidades, isso é uma falha de justiça básica, não importa quão avançadas estejam em todas as outras. (2013, p. 205)



Obrigado!!!