

BANHEIRO				
ADAPTÁVEL	1,50	4,80	1/8	
CORREDOR	0,90	-	-	2,5
ESCADAS	0,80	-	-	2,3

Ampliação da UH Os projetos unifamiliares deverão prever solução de ampliação das casas

*** *** ***

LEI COMPLEMENTAR Nº 441, DE 24 DE OUTUBRO DE 2025

Dispõe sobre a instituição e a definição de normas de parcelamento, uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social – Zeis Serviluz, em conformidade com a Lei Complementar n.º 62, de 2 de fevereiro de 2009 (PDPFor), e dá outras providências.

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

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Consideram-se Zeis as porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais predominantemente de baixa renda existentes e consolidados, conforme Lei Complementar n.º 62/2009, Lei Complementar n.º 236/2017 e Lei Federal n.º 10.257/2001, estando sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo dispostos nesta Lei Complementar.

Art. 2º São diretrizes da política de habitação e regularização fundiária que orientam as Zonas Especiais de Interesse Social – Zeis 1:

I — democratização do acesso à terra urbana e à moradia digna a todos os habitantes da cidade e, em especial, à população de baixa renda, com melhoria das condições de habitabilidade, acessibilidade, preservação ambiental, qualificação dos espaços urbanos e oferta de serviços públicos;

II — articulação entre a política de habitação e regularização fundiária e as demais políticas setoriais na efetivação de políticas públicas inclusivas, com atenção especial aos grupos sociais vulneráveis;

III — cumprimento da função socioambiental da terra urbana de forma a produzir lotes urbanizados e novas habitações em locais adequados do ponto de vista urbanístico e ambiental, proporcionando a redução progressiva do déficit e da inadequação habitacional;

IV — respeito às normas e aos princípios de proteção dos direitos humanos e fundamentais, em especial o direito social à moradia, garantindo a adequação cultural, social, econômica, ambiental e urbanística da política habitacional;

V — indução da utilização do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, a fim de garantir o cumprimento da função socioambiental da propriedade urbana;

VI — estímulo à produção, por parte da iniciativa privada, de habitação voltada para o mercado popular, prioritariamente em zonas dotadas de infraestrutura;

VII — diversificação das formas de acesso à habitação de interesse social, prioritariamente em zonas dotadas de infraestrutura;

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;

IX — estímulo ao desenvolvimento e à utilização de processos tecnológicos que garantam a melhoria da qualidade construtiva, a adequação ambiental, a acessibilidade e a redução dos custos da produção habitacional;

X — inibição de novas ocupações irregulares nas áreas de preservação, recuperação e interesse ambiental, mediante a aplicação de normas e de instrumentos urbanísticos e de fiscalização;

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

XII — consideração, para fins de realização do cadastro de programas e planos da política habitacional, do número de famílias, e não de imóveis, presentes nos assentamentos ocupados por população de baixa renda;

XIII — consideração, nos programas habitacionais, do atendimento às famílias diagnosticadas como sendo moradoras de rua e das famílias que possuam pessoas com deficiência;

XIV — estímulo à fiscalização no sistema habitacional em parceria com os próprios beneficiários;

XV — garantia de alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação e preservação ambiental e intervenções urbanísticas, com a participação das famílias na tomada de decisões e reassentamento prioritário em locais próximos às áreas de origem do assentamento;

XVI — captação de recursos financeiros junto aos setores público e privado para o impulso da Política de Habitação e Regularização Fundiária;

XVII — fortalecimento de processos democráticos na formulação, na implementação e no controle dos recursos públicos destinados à Política de Habitação e Regularização Fundiária, estabelecendo canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade civil organizada nos processos de tomada de decisões;

XVIII — articulação entre os diversos atores do setor público em suas diversas esferas, o setor privado, as universidades, os movimentos sociais e a sociedade civil organizada, a fim de desenvolver alternativas sustentáveis de regularização fundiária e provisão habitacional.

Art. 3º A demarcação e a classificação desta Zeis Serviluz, no âmbito do Município de Fortaleza, são aquelas disciplinadas na Lei Complementar Municipal n.º 76/2010, na Lei Complementar Municipal n.º 62/2009, do Plano Diretor Participativo, e na Lei Complementar n.º 236/2017, do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, e nas suas posteriores alterações.

Art. 4º As diretrizes e conceituações referentes ao planejamento e à execução de programas que visem à construção de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP serão objeto de lei.

Parágrafo único. Fica autorizado, no âmbito da Zeis Serviluz, o desenvolvimento de Programas Habitacionais de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP nas áreas não edificadas, não utilizadas ou subutilizadas, cujos critérios serão definidos em normativa específica a ser editada pelo Poder Executivo Municipal, que no caso de construção em Zeis deverá considerar as especificidades de seu território.

TÍTULO II DAS NORMAS ESPECIAIS DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO

Art. 5º Esta Lei Complementar estabelece a normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social 1 Serviluz, que compõe conteúdo do Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF) da referida Zeis, com a finalidade de proceder sua urbanização e regularização fundiária, integrando-a à estrutura urbana da cidade.

§ 1º A localização e os limites da zona de que trata este artigo são os constantes do Anexo 01 desta Lei Complementar.

§ 2º O Plano Integrado de Regularização Fundiária da Zeis – 1 Serviluz deverá ser instituído por decreto municipal e composto no mínimo pelos:

- a) Plano de Regularização Fundiária;
- b) Plano Urbanístico;
- c) Plano de Geração de Trabalho e Renda; e
- d) Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social.

Art. 6º São objetivos da Normatização Especial de Parcelamento, Edificação, Uso e Ocupação do Solo da Zeis – 1 Serviluz:

- I — contribuir para a melhoria das condições de habitabilidade, acessibilidade e qualificação dos espaços urbanos;
- II — reduzir os impactos socioambientais negativos ocasionados pelo uso e pela ocupação urbana e propiciar relação sustentável dos moradores da Zeis para com o meio ambiente;
- III — promover condições urbanísticas e edilícias para a garantia da propriedade da moradia à população residente na Zeis;
- IV — contribuir para a integração socioespacial da Zeis com seu entorno, com qualidade de vida e inclusão socioespacial;
- V — respeitar as modalidades de parcelamento propostas, os quarteirões e os lotes estabelecidos na ocupação existente.

CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO E REPARCELAMENTO ESPECIAL

Art. 7º Ficam estabelecidas as seguintes modalidades de parcelamento na Zeis Serviluz, reconhecendo os quarteirões e lotes já estabelecidos na ocupação existente:

- I — loteamento especial em áreas consolidadas;
- II — remembramento para realocação;
- III — reparcelamento.

§ 1º A título de reparcelamento, ficam estabelecidas as seguintes modalidades:

- I — reloteamento especial em áreas consolidadas;

II — remembramento especial;

III — desdobro especial.

§ 2º Estas modalidades não são aplicáveis em terrenos vazios, não ocupados ou não parcelados dentro do limite da Zeis – 1 Serviluz.

§ 3º O loteamento especial em áreas consolidadas serve para a regularização de parcelas de terra já edificadas em glebas que não possuem loteamento aprovado. As parcelas resultantes que não possuam infraestrutura básica devem ser objeto de melhorias urbanísticas conforme Plano Urbanístico, componente do PIRF.

§ 4º O remembramento para realocação e/ou reassentamento serve a lotes limítrofes que não atendam aos parâmetros mínimos de regularização, podendo ser lembrados dentro do loteamento especial nas formas postas pelos Cenários do Plano Urbanístico do Plano Integrado de Regularização Fundiária da Zeis – 1 Serviluz para a realocação ou reassentamento de edificações consideradas inadequadas localizadas no mesmo quarteirão.

§ 5º O reloteamento especial em áreas consolidadas destina-se a estabelecer um novo parcelamento do solo a partir do território consolidado na Zeis – 1 Serviluz, servindo para regularização de parcelas consolidadas em glebas que já possuam projeto de parcelamento aprovado no órgão competente, substituindo-o.

§ 6º O remembramento especial é a modalidade de reparcelamento que serve para aproveitamento de lotes existentes de dimensões inferiores ao mínimo permitido como complemento da área dos lotes vizinhos ou à conversão ou incorporação a áreas públicas livres, institucionais ou do sistema viário nas formas postas pelo Plano Urbanístico do Plano Integrado de Regularização Fundiária da Zeis – 1 Serviluz.

§ 7º O desdobro especial serve à divisão de lotes, integrantes de parcelamento aprovado, para a formação de novos lotes, e ficará submetido à aprovação pela secretaria municipal competente de acordo com as exigências da legislação vigente e com apresentação de projeto elaborado por profissional habilitado.

§ 8º Fica vedado o desdobro de lote que resulte em áreas menores que a do lote mínimo para regularização, exceto em áreas de reassentamento.

§ 9º Fica vedado o desdobro de lote que resulte em lotes com testada menor que 3m (três metros).

Seção I

Dos parâmetros para loteamento especial e para reloteamento especial

Art. 8º O lote mínimo a ser considerado para regularização por meio do loteamento e do reloteamento especial é de 30m² (trinta metros quadrados).

Parágrafo único. As edificações estabelecidas em lotes com área inferior à 30m², serão objeto de remembramento, realocação ou reassentamento, nas formas postas pelo Plano Urbanístico do Plano Integrado de Regularização Fundiária da Zeis – 1 Serviluz.

Art. 9º O lote máximo a ser considerado para regularização é 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 1º Constituem exceções às dimensões máximas fixadas no artigo anterior:

I — os lotes cuja conformação prejudique sua condição de habitabilidade;

II — os lotes adquiridos por usucapião ou concessão de uso especial coletiva;

III — os lotes outorgados a pessoas jurídicas;

IV — os lotes destinados aos usos não-residenciais;

V — os lotes destinados ao uso residencial do tipo multifamiliar;

VI — os lotes situados em áreas de proteção ambiental.

§ 2º Os lotes destinados à realocação na forma de empreendimentos multifamiliares de Habitação de Interesse Social (HIS) da população residente da Zeis, afetada por remoções e intervenções urbanísticas resultantes da presente Lei Complementar e do Plano Integrado de Regularização Fundiária, poderão exceder o limite máximo estabelecido no caput deste artigo.

§ 3º Os lotes destinados à implantação de equipamentos de unidades públicas de ensino, de assistência à saúde e à segurança, e a outros quaisquer equipamentos urbanos, poderão exceder o limite máximo estabelecido no caput deste artigo.

Art. 10. Todos os lotes oriundos de loteamento especial ou de reloteamento especial deverão ser acessados por vias internas ou vias componentes do sistema viário.

Art. 11. A testada mínima do lote considerada para fins de regularização será de 3m (três metros).

Parágrafo Único. Os lotes com testada inferior ao mínimo estabelecido por esta Lei Complementar serão objeto de reforma, realocação ou reassentamento, nas formas postas pelo Plano Urbanístico do Plano Integrado de Regularização Fundiária da Zeis – 1 Serviluz.

Art. 12. A dimensão máxima da quadra considerada para fins de regularização na Zeis – 1 Serviluz será de 250m (duzentos e cinquenta metros).

Parágrafo único. Não se aplicam valores mínimos de dimensão de quadra.

Seção II

Dos parâmetros de remembramento para realocação, de remembramento especial e de desdobro especial

Art. 13. O remembramento e desdobro de lotes fica submetido à aprovação pela secretaria competente com apresentação de projeto elaborado por profissional habilitado.

Art. 14. O remembramento pode acontecer desde que o somatório final das áreas lembradas não exceda o máximo de 150,00m² nas formas postas pelo Plano Urbanístico do Plano Integrado de Regularização Fundiária da Zeis – 1 Serviluz conforme Lei Complementar municipal n.º 62, de 2 de fevereiro de 2009.

Art. 15. O desdobro de lotes pode acontecer desde que obedeça os parâmetros da legislação municipal vigente e que não resulte em novos lotes com área menor que 30m² (trinta metros quadrados).

Parágrafo único. Nas áreas de reassentamento dentro da Zeis, o desdobro de lotes pode ocorrer apenas se não resultar em novos lotes com área menor que 60m² (sessenta metros quadrados).

Seção III

Do sistema viário

Art. 16. O Sistema Viário da Zeis 1 – Serviluz compreenderá as vias internas das quadras, as vias de circulação de pedestre e as vias locais compondo todos os logradouros públicos de circulação, tais como ruas, becos, vielas, travessas e passagens de uso comum existentes no assentamento, e que passarão ao domínio público uma vez aprovado o parcelamento e reparcelamento do solo.

Art. 17. As vias são classificadas a partir das suas dimensões, sendo divididas em:

I — via para circulação de pedestres;

II — via local.

Parágrafo único. O mapa da classificação viária da Zeis – 1 Serviluz encontra-se no Anexo 03.

Art. 18. A via de circulação de pedestre é o espaço organizado para a circulação prioritária de pedestre, podendo ser:

I — exclusiva para transporte não-motorizado; ou

II — compartilhada com veículos motorizados de pequeno porte.

Parágrafo único. As vias internas do loteamento são os logradouros públicos internos às quadras do loteamento ou do reparcelamento, como becos, travessas e vielas que interligam as vias limítrofes da quadra ou outras vias internas e servem à circulação de pessoas nos modais adequados à sua classificação (exclusiva ou compartilhada).

Art. 19. A via local é o espaço organizado para a circulação de veículos, motorizados ou não, pedestres e outros modais de transporte, compreendendo, no mínimo, a pista de rolamento e a calçada, podendo ser:

I — via local especial;

II — via local seção reduzida;

III — via local seção normal.

Art. 20. As vias para circulação de pedestre exclusivas para transporte não motorizado caracterizar-se-ão conforme os seguintes parâmetros:

I — a largura de referência da faixa de circulação deverá ser de 3m (três metros) e a largura mínima poderá ser de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

II — distância máxima de 60m (sessenta metros) entre a esquina ou final da via ao ponto oposto da via compartilhada mais próxima;

III — em declividades acima de 15% (quinze por cento) dever-se-ão intercalar rampas e escadas com lances de no máximo 16 (dezesseis) degraus.

§ 1º Serão destinadas exclusivamente ao trânsito de pedestres, do modal cicloviário e outros modais não motorizados, vetado o trânsito de qualquer veículo motorizado.

§ 2º Os lotes com acesso à via de dimensão inferior ao mínimo estabelecido neste artigo serão objeto de reforma, realocação ou reassentamento, nas formas postas pelo Plano Urbanístico do Plano Integrado de Regularização Fundiária da Zeis – 1 Serviluz.

§ 3º O projeto de via de pedestre deverá obedecer ao disposto no Plano Urbanístico.

Art. 21. As vias para circulação de pedestre compartilhadas podem ser caracterizadas conforme os seguintes parâmetros:

§ 1º A largura de referência da faixa de circulação deverá ser de 6m (seis metros) e a largura mínima poderá ser de 3m (três metros);

§ 2º Serão destinadas preferencialmente ao trânsito de pedestres, do modal cicloviário e outros modais não-motorizados, com possibilidade de trânsito de veículos de pequeno porte em sentido único.

§ 3º Não será permitido estacionar em via compartilhada.

§ 4º Não será permitido via compartilhada sem saída.

§ 5º O projeto de via compartilhada deverá obedecer ao disposto no Plano Urbanístico.

Art. 22. As vias locais especiais deverão possuir uma largura de referência máxima para circulação de 11m (onze metros) e mínima de 6m (seis metros).

§ 1º As vias locais especiais com largura inferior a 9,30m (nove metros e trinta centímetros) devem ter o leito carroçável obrigatoriamente em sentido único.

§ 2º O projeto de via local especial deverá obedecer ao disposto no Plano Urbanístico.

Art. 23. As vias locais especiais deverão possuir uma largura de referência máxima para circulação de 14m (catorze metros) e mínima de 11m (onze metros).

Parágrafo único. O leito carroçável pode ter sentido duplo.

Art. 24. As vias locais seção normal correspondem àquelas com largura a partir de 14m (catorze metros), obedecendo as características e as funções dispostas na Lei Complementar n.º 236, de 11 de agosto de 2017.

Art. 25. A retificação do sistema viário existente para fins de regularização fundiária deverá atender aos seguintes requisitos:

I — todos os lotes deverão ter acesso garantido através de logradouro público;

II — a integração da área com a cidade deverá ocorrer através da interligação das vias internas e das vias limítrofes das quadras ao restante da malha viária consolidada do assentamento ou da cidade;

III — o sistema viário deverá possuir dimensões compatíveis com a implantação de infraestrutura de eletrificação, telefonia, abastecimento de água, drenagem e esgotamento sanitário;

IV — todas as vias principais ou secundárias "sem saída" deverão ser objeto de estudo, a fim de prever dispositivo de retorno compatível com sua dimensão;

V — observância de uma distância máxima de 250m (duzentos e cinquenta metros) entre qualquer ponto do assentamento e a via local mais próxima, ou a alguma via do sistema viário regular da cidade; e

VI — observância de uma distância máxima de 60m (sessenta metros) entre qualquer ponto do assentamento e a via compartilhada mais próxima.

Art. 26. O Sistema Viário, bem como as Áreas Verdes e as Áreas Institucionais, incorporar-se-ão ao domínio público, uma vez registrado o projeto de parcelamento e reparcelamento do solo da Zeis, cabendo ao poder público municipal zelar pela sua manutenção.

CAPÍTULO II DOS PARÂMETROS DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 27. Os parâmetros de ocupação do solo aplicam-se para as novas edificações e para reformas e ampliações das edificações existentes no território da Zeis – 1 Serviluz e consideram as características do Sistema Viário em que está inserida a edificação.

Art. 28. Os parâmetros urbanos de ocupação da Zeis – 1 Serviluz são os estabelecidos a seguir e consideram a morfologia já existente do território:

I — Taxa de Permeabilidade – 10%;

II — Taxa de Ocupação (T.O.) – 80%;

- III — Índice de Aproveitamento (I.A.) – 3;
- IV — Altura máxima das edificações – 3 pavimentos;
- V — Recuos – 1,5 fundos.

Parágrafo único. A regularização das edificações existentes são dispensadas da obediência aos parâmetros de ocupação, desde que observem os parâmetros mínimos de adequação ao parcelamento do solo.

CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS PARA O USO DO SOLO E ATIVIDADES

Art. 29. Os usos serão agrupados por grupos e subgrupos de atividades segundo o Anexo 5 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar Municipal n.º 236, de 11 de agosto de 2017).

Art. 30. Ficam estabelecidos para a Zeis – 1 Serviluz os seguintes grupos de uso:

- I — residencial;
- II — comercial;
- III — serviço;
- IV — comércio e serviço múltiplos;
- V — industrial;
- VI — institucional;
- VII — urbo-agrário.

Art. 31. Os grupos de uso dividem-se em subgrupos segundo o definido na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar Municipal n.º 236, de 11 de agosto de 2017), aplicáveis na Zeis Serviluz aqueles definidos segundo a classificação viária presente no Anexo 03:

- I — residencial (R);
- II — comercial:
 - a) comércio varejista (CV);
 - b) comércio atacadista e depósito (CA);
 - c) inflamável (INF);
 - d) comércio e serviço múltiplos (CSM).
- III — serviços:
 - a) hospedagem (H);
 - b) prestação de serviços (PS);
 - c) serviço de alimentação e lazer (SAL);
 - d) serviço pessoal (SP);
 - e) serviços de oficinas e especiais (SOE);
 - f) serviço de educação (SE);
 - g) serviços de saúde (SS);
 - h) serviços de utilidade pública (SUP);
 - i) serviços bancários e afins (SB).
- IV — industrial:
 - a) indústrias adequadas ao meio urbano (IA);
 - b) indústrias incômodas ao meio urbano (II).
- V — institucional:

- a) equipamento para atividade administrativa governamental (EAG);
- b) equipamento para atividades de defesa e segurança (EDS);
- c) equipamento para atividades cultural e lazer (ECL);
- d) equipamento para atividade religiosa (EAR);
- e) equipamento para venda de artigos diversificados em caráter permanente (EVP);
- f) equipamento para atividades de transportes (EAT).

VI — urbo-agrário:

- a) extração de minerais (EM);
- b) agropecuária (AGR);
- c) pesca e aquicultura (PA).

Art. 32. As atividades na Zeis Serviluz são definidas a partir das classes em que se encontram, sendo consideradas adequadas apenas as atividades enquadradas nas seguintes classes, por grupo:

I — Grupo Residencial – Classes R1, R2, R3, R5, R7 e R9;

II — Grupo Comercial – Classes CV1, CV2 (para área até metade do porte máximo em m²), CA1, INF1, INF2, INF3 (para área até metade do porte máximo em m²), INF4 (apenas atividade código 50.50.42, obedecidas as orientações da obs.4), CSM1, CSM2 (para área até metade do porte máximo em m²);

III — Grupo Serviços – Classes H1, PS1, PS2, SAL1, SAL2, SP1, SP2, SOE1, SOE2, SOE3, SE1, SE2PE-EIV (apenas atividades código 73.10.50, código 80.10.01 e código 80.33.00, obedecidas as orientações da obs.2), SS1, SS2, SS3, SS4PE, SUP1, SUP4PE-EIV, SB1;

IV — Grupo Industrial – Classes IA1, IA2, IA3 (para área até metade do porte máximo em m²), II1PE, II2PE;

V — Grupo Institucional – Classes EAG1PE-EIV, EDS1, EDS2PE-EIV (apenas atividade código 75.24.83), ECL1, ECL2, ECL3PE, EAR1, EVP1PE-EIV, EVP2PE, EAT1PE;

VI — Grupo Urbo-agrário – Classes EM1PE, AGR1PE, PA4PE (apenas atividade código 05.11.81).

Parágrafo único. São consideradas atividades inadequadas na Zeis Serviluz aquelas não enquadradas dentre as identificadas no parágrafo acima, bem como as atividades de classe PE, EIV e PGV não discriminadas acima.

Art. 33. A Zeis – 1 Serviluz é predominantemente de uso residencial, sendo admitidos também os usos não residencial e misto, nos termos desta Lei Complementar.

§ 1º O uso misto será permitido desde que a atividade não residencial associada ao uso residencial não prejudique a segurança, o bem-estar e o sossego dos moradores e desde que suas instalações tenham acesso independente.

§ 2º Os usos não residencial e misto deverão ser compatíveis com o uso residencial, observando-se, cumulativamente:

I — as condições de ocupação e características locais;

II — a repercussão produzida pela atividade no local e em seu entorno imediato, nos termos da Lei Complementar Municipal n.º 236/2017;

III — a possibilidade da geração de emprego e renda, em conformidade com a situação socioeconômica dos moradores da Zeis.

Art. 34. São passíveis de regularização atividades e empreendimentos considerados inadequados à via ou à zona, implantados até a publicação da presente Lei Complementar.

§ 1º Não se beneficiam com o disposto neste artigo, os empreendimentos e as atividades:

I — localizados em Zona de Preservação Ambiental – ZPA, em logradouros públicos ou em bens públicos;

II — que, por força de lei específica municipal, estadual ou federal, afastem a incidência do caput deste artigo.

§ 2º Os empreendimentos e as atividades enquadradas no § 1º terão o prazo máximo de até 36 (trinta e seis) meses para encerrarem as atividades no local, providenciando a retirada de todas as estruturas instaladas e a recomposição de áreas eventualmente degradadas.

§ 3º Aplicar-se-á o disposto no § 2º para os empreendimentos ou atividades parcialmente situados em Zona de Preservação Ambiental – ZPA, permitindo-se a sua permanência na área remanescente, desde que o empreendedor retire as estruturas instaladas na ZPA e recupere a área degradada.

§ 4º A possibilidade de manutenção do empreendimento ou atividade considerado inadequado à via ou à zona, enquadrado como Projeto Especial na legislação municipal, não exime o proprietário de adequar-se aos índices e aos parâmetros ambientais, urbanísticos e edílios, por meio de sua regularização.

§ 5º Os critérios para a regularização de empreendimentos ou atividades a que se refere o § 4º serão objeto de regulamentação específica.

Art. 35. Na Zeis – 1 Serviluz poderão ser admitidos todos os usos permitidos para a zona onde se localizarem, sem prejuízo da aplicação das disposições específicas relativas à incomodidade.

Art. 36. Para os imóveis objeto de intervenção de remoção (do tipo realocação ou reassentamento), admite-se a produção de Empreendimento Habitacional de Interesse Social de Pequeno Porte por meio das tipologias unifamiliar e/ou multifamiliar, vertical ou horizontal, para o uso residencial e/ou misto, nos seguintes termos:

I — Tipologia Unifamiliar correspondente à produção de uma unidade habitacional autônoma por lote;

II — Tipologia Multifamiliar correspondente à produção de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais por lote, podendo ser:

a) Conjunto Horizontal, formado por edificações agrupadas horizontalmente, total ou parcialmente executadas, com ou sem acesso comum à via de circulação;

b) Conjunto Vertical, formado por 1 (uma) ou mais edificações verticais, com ou sem acesso comum à via de circulação.

§ 1º Compreende-se como uso misto em HIS – Habitação de Interesse Social aquele constituído pelo uso residencial e não residencial admitidos conforme esta Lei Complementar, na mesma edificação ou lote.

§ 2º Nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social de Pequeno Porte será admitido em no máximo 30% das unidades a implantação de HMP – Habitação de Mercado Popular e outros usos admitidos conforme esta Lei Complementar.

Art. 37. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social de Pequeno Porte devem atender a um percentual de no mínimo 5% (cinco por cento) das respectivas unidades habitacionais, contemplando a demanda de pessoas com deficiência físico-motora, com observância das normas pertinentes.

Art. 38. A unidade habitacional do Empreendimento Habitacional de Interesse Social de Pequeno Porte deverá atender aos seguintes parâmetros construtivos:

I — Área útil mínima da unidade habitacional unifamiliar terá 30m²;

II — Área útil da unidade habitacional multifamiliar horizontal e vertical terá 30m² de área mínima e 70m² de área máxima;

III — Mínimo de uma vaga para cada 06 unidades no caso de habitação multifamiliar.

§ 1º Considera-se área útil somente a área coberta de uso privativo da unidade habitacional calculada de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, não sendo considerada a área da vaga de estacionamento coberta, quando houver.

§ 2º As unidades habitacionais destinadas às pessoas com deficiência motora serão projetadas atendendo a norma NBR 9050 da ABNT.

TÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 39. A regularização fundiária é compreendida como o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, urbanístico, territorial, cultural, econômico 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.

Art. 40. Não são passíveis de regularização fundiária as áreas que estejam integralmente:

I — sob pontes e viadutos;

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

III — sob redes de alta tensão;

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

V — em Zonas de Preservação Ambiental (ZPA);

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

VII — nas áreas com potencial para serem classificadas como Zonas de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico – ZEPH.

§ 1º Para ocupações situadas em áreas de risco geotécnicos, de inundações ou outros riscos especificados em lei, é necessário que sejam feitos estudos técnicos a fim de examinar a possibilidade de eliminação, correção ou administração do risco na parcela por eles afetada.

§ 2º Nas áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração do risco, o Município deverá proceder ao reassentamento dos ocupantes do assentamento precário a ser regularizado.

§ 3º As ocupações situadas nas áreas indicadas neste artigo, impossibilitadas de regularização urbanística e fundiária, deverão ser reassentadas em local a ser definido e posteriormente aprovado pelo Conselho Gestor da Zeis Serviluz, pelo Conselho Municipal de Habitação Popular e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 41. Poderá ser realizada a regularização de ocupações em Áreas de Preservação Permanente – APP em Zeis, em área urbana consolidada, mediante a apresentação de projeto de regularização fundiária de interesse social ao Conselho Gestor e sua aprovação pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. O projeto deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, conforme § 2º do art. 64 da Lei Federal n.º 12.651/2012.

CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 42. Para a regularização fundiária de interesse social na Zeis – 1 Serviluz poderão ser empregados, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes instrumentos, conforme legislação vigente:

- I — Concessão de direito real de uso;
- II — Concessão real de uso para fins de moradia individual ou coletivo;
- III — Usucapião especial de imóvel urbano individual ou coletivo;
- IV — Regularização de interesse social em imóveis pertencentes à União;
- V — Desapropriação por interesse social;
- VI — Direito de Preempção;
- VII — Cessão de posse.

Art. 43. Não poderá ser beneficiário de regularização jurídico-fundiária aquele que possuir ou for proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 44. Fica autorizado o Chefe do Executivo municipal a efetuar a desafetação das áreas públicas na Zona Especial de Interesse Social, através de decreto, desde que tal área seja destinada a projetos de urbanização ou de regularização fundiária da respectiva Zeis.

Art. 45. Para a Zeis – 1 Serviluz, os percentuais mínimos de doação da área total, destinados à Área Institucional específica para equipamentos comunitários, às Áreas Verdes e ao Sistema Viário, obedecerão ao disposto no Anexo 02.

§ 1º Consideram-se equipamentos comunitários, para efeito desta Lei Complementar, os equipamentos públicos cujas edificações e instalações são destinadas às atividades de assistência médica e sanitária, promoção de assistência social, segurança, educação, abastecimento, cultura, esporte e lazer, promovidas pela administração direta do Poder Público ou a ela conveniada.

§ 2º Nas atividades exercidas nos equipamentos comunitários de assistência médica e sanitária, promoção e assistência social, educação, abastecimento alimentar, cultura, esporte e lazer, o atendimento será universal e gratuito.

§ 3º Poderão ser instalados equipamentos comunitários de interesse social nas Áreas Verdes descritas no caput deste artigo, desde que não exista nenhuma outra restrição legal, devendo a taxa de ocupação do equipamento limitar-se a 20% da Área Verde e o restante ser urbanizado concomitantemente à implantação do equipamento.

Art. 46. Fica vedada a utilização do instituto jurídico da doação como forma de transferência de bens públicos municipais situados nas Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 47. Cabe ao Município garantir assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, jurídica e social gratuita às comunidades e aos grupos sociais menos favorecidos, viabilizando o direito à moradia digna, e a defesa de seus direitos, neste caso, em convênio com a Defensoria Pública e outros órgãos de assessoria jurídica popular.

Art. 48. O Município empreenderá, onde couber, a demarcação urbanística da Zeis, disponibilizando os recursos necessários, efetuando os levantamentos topográficos e dominiais, bem como as notificações, publicações e demais providências cabíveis.

Parágrafo único. Entende-se por demarcação urbanística o procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município.

Art. 49. Para fins de executar ações de identificação, demarcação, cadastramento, registro, fiscalização e regularização das ocupações na Zeis – 1 Serviluz, o Município poderá firmar convênios com a União e o Estado, para promover a utilização ordenada dos bens imóveis de domínio da União e do Estado.

Art. 50. O registro de títulos decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da Administração Pública é gratuito.

Art. 51. Não poderá ser beneficiário de regularização jurídico-fundiária aquele que possuir ou for proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 52. Os lotes oriundos de parcelamento ou as frações ideais de lote condominial aprovados serão destinados aos seus ocupantes, devendo a cada família somente ser destinado um único lote ou uma fração ideal para uso residencial ou misto.

CAPÍTULO II DAS INTERVENÇÕES

Art. 53. Para a promoção de regularização fundiária, as intervenções urbanísticas necessárias à melhoria das condições de moradia da população residente na Zeis – 1 Serviluz serão possibilitadas através de reforma, relocação ou reassentamento, nas formas postas pelo Plano Urbanístico do Plano Integrado de Regularização Fundiária da Zeis – 1 Serviluz.

§ 1º Entende-se por reforma a adequação física da habitação em lotes que não atendam aos parâmetros de área mínima, testada mínima e acesso viário mínimo estabelecidos por esta Lei Complementar.

§ 2º Na impossibilidade de se alcançar, por meio de reformas, os parâmetros necessários à regularização do imóvel, procede-se com a remoção.

§ 3º A remoção se dá por uma das seguintes formas:

I — realocação; ou

II — reassentamento.

§ 4º Entende-se por realocação a ação de remoção que realoca a família posseira de imóvel não regularizável em um novo imóvel construído no mesmo local (terreno ou quadra) observando a legislação vigente e as orientações do PIRF.

§ 5º Entende-se por reassentamento a ação de reassentar a família posseira de imóvel não regularizável em um novo imóvel construído em um outro assentamento diferente do endereço de origem, mas nas proximidades da localização anterior, observando a legislação vigente e as orientações do PIRF.

Art. 54. Para os casos que se enquadram na intervenção do tipo reforma ou realocação, conforme colocado na presente Lei Complementar, o Município deve assegurar a viabilização da intervenção necessária sem ônus para os afetados e com prazos acordados entre a população e a administração municipal.

Parágrafo único. Entende-se como viabilização da intervenção necessária as indenizações ou o aluguel social e a execução dos projetos habitacionais e demais projetos de melhorias urbanísticas.

Art. 55. Para os casos que se enquadram na intervenção do tipo reassentamento, conforme colocado na presente Lei Complementar, o Município deve assegurar o reassentamento em locais inseridos nos limites da própria Zeis – 1 Serviluz ou em locais de áreas adjacentes a no máximo 1,5km (um quilômetro e quinhentos metros) de distância, necessariamente dotada de infraestrutura urbana, garantido o direito à moradia digna.

Art. 56. As famílias que ocupam imóveis localizados em Zona de Preservação Ambiental (ZPA) serão reassentadas preferencialmente em locais inseridos nos limites da própria Zeis – 1 Serviluz ou em locais de áreas adjacentes a no máximo 1,5km (um quilômetro e quinhentos metros) de distância, necessariamente dotada de infraestrutura urbana, garantido o direito à moradia digna.

Art. 57. Nas áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração do risco, o Município deverá proceder ao reassentamento dos ocupantes do assentamento precário a ser regularizado em locais inseridos nos limites da própria Zeis – 1 Serviluz ou em locais de áreas adjacentes a no máximo 1,5km (um quilômetro e quinhentos metros) de distância, necessariamente dotada de infraestrutura urbana, garantido o direito à moradia digna.

Parágrafo único. É necessário que sejam feitos estudos técnicos a fim de examinar a possibilidade de eliminação, correção ou administração do risco na parcela por eles afetada.

Art. 58. Fica sujeito a Estudo de Impacto de Vizinhança as intervenções e equipamentos de impacto implantados para além do perímetro da Zeis que afetem de qualquer maneira a vida dentro da zona demarcada, devendo para tanto ser elaborado por profissional habilitado e contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária do local, devendo incluir, no que couber, análises e recomendações sobre:

I — os aspectos relativos ao uso e à ocupação do solo;

II — implicações sobre o adensamento populacional;

III — as alterações no assentamento da população e a garantia de seu direito à cidade;

IV — as possibilidades de valorização ou desvalorização imobiliária e suas implicações no desenvolvimento econômico e social da cidade;

V — os impactos na paisagem urbana e nas áreas e imóveis de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

VI — os impactos na infraestrutura urbana de abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgoto, de coleta de lixo, de drenagem e de fornecimento de energia elétrica, dentre outros, observando-se o disposto no art. 197 e seu parágrafo único;

VII — os equipamentos urbanos e comunitários existentes e a demanda, especialmente, por equipamentos de saúde, educação, transporte e lazer;

VIII — os impactos no Sistema Viário, de circulação de pedestres, de transportes coletivos e de estacionamentos;

IX — as interferências no tráfego de veículos, de bicicletas e de pedestres;

X — a ventilação e a iluminação das novas construções e das construções vizinhas;

XI — a geração de poluição sonora, visual, atmosférica e hídrica;

XII — a geração de vibrações;

XIII — os riscos ambientais e de periculosidade;

XIV — a geração de resíduos sólidos;

XV — os impactos socioeconômicos sobre as atividades desenvolvidas pela população residente ou atuante no local.

§ 1º Serão consideradas intervenções e equipamentos de impacto empreendimentos públicos ou privados que representem uma excepcional sobrecarga na capacidade da infraestrutura urbana ou ainda que provoquem dano ao meio ambiente natural ou construído.

§ 2º Para a elaboração do EIV, o empreendedor deverá solicitar ao órgão municipal competente um termo de referência que deverá indicar todos os aspectos que devem ser estudados, em cada caso específico.

TÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 59. Integram a presente Lei Complementar os produtos e anexos do PIRF – Plano Integrado de Regularização Fundiária:

I — Anexo 1: mapa de localização e situação da Zeis – 1 Serviluz;

II — Anexo 2: planta de parcelamento da Zeis – 1 Serviluz;

III — Anexo 3: classificação viária da Zeis – 1 Serviluz.

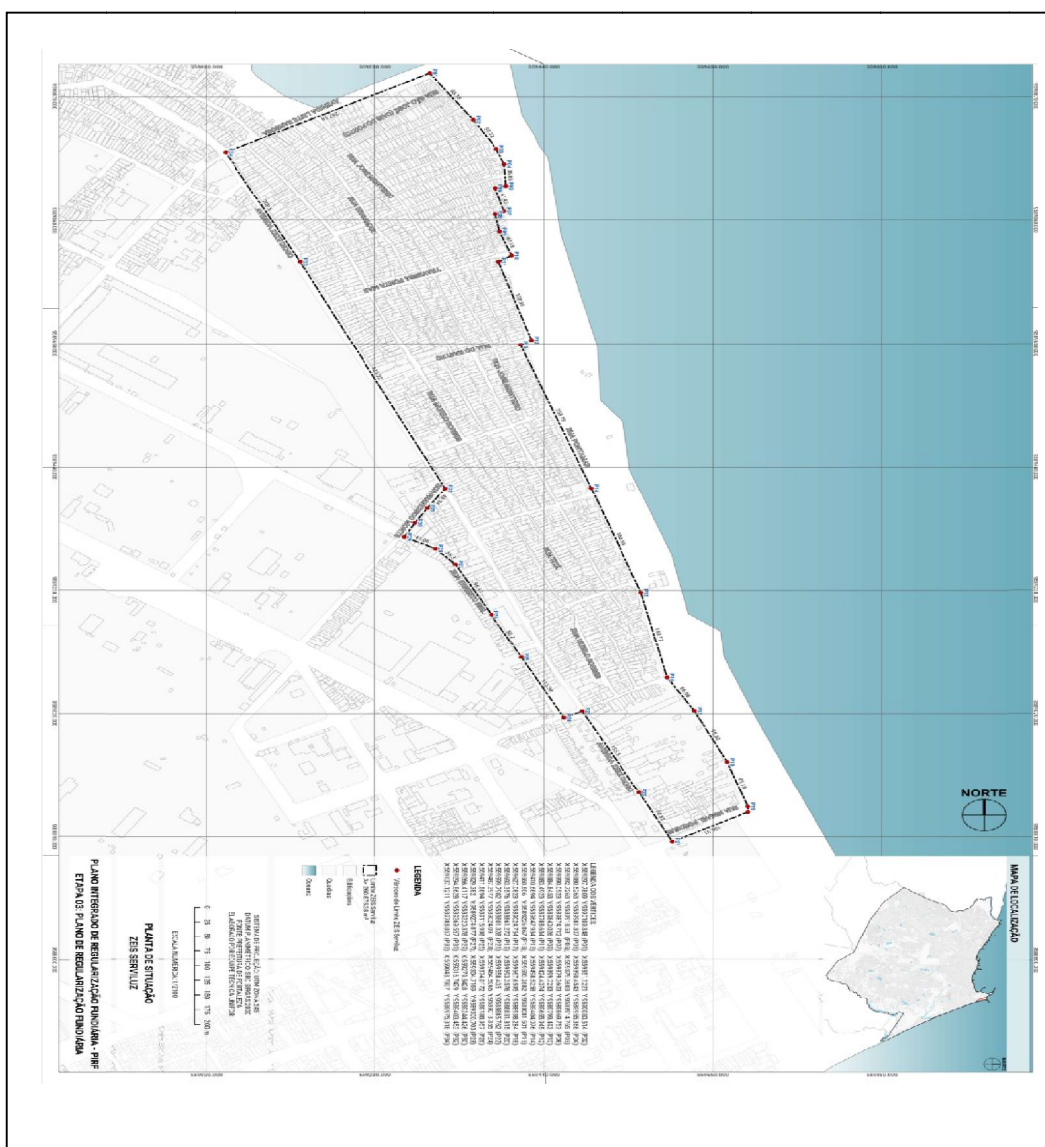
Art. 60. O Poder Executivo e a Câmara Municipal de Fortaleza deverão realizar ampla divulgação desta Lei Complementar à população residente da Zeis – 1 Serviluz.

Art. 61. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM 24 DE OUTUBRO DE 2025.

Evandro Sá Barreto Leitão
PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA

ANEXO 1 DE QUE TRATA A LEI COMPLEMENTAR Nº 441, DE 24 DE OUTUBRO DE 2025



DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

FORTALEZA, 28 DE OUTUBRO DE 2025

TERÇA-FEIRA - PÁGINA 38

ANEXO 2 DE QUE TRATA A LEI COMPLEMENTAR Nº 441, DE 24 DE OUTUBRO DE 2025



DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

FORTALEZA, 28 DE OUTUBRO DE 2025

TERÇA-FEIRA - PÁGINA 39



ANEXO 3 DE QUE TRATA A LEI COMPLEMENTAR Nº 441, DE 24 DE OUTUBRO DE 2025



