



FORTALEZA

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

ANO LXXIII

FORTALEZA, 28 DE OUTUBRO DE 2025

Nº 18.181

PODER EXECUTIVO

GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 438, DE 24 DE OUTUBRO DE 2025

Dispõe sobre a normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social – Zeis Dionísio Torres –, nos termos da Lei Complementar n.º 62, de 2 de fevereiro de 2009 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza), e da Lei Complementar n.º 236, de 11 de agosto de 2017, e dá outras providências.

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

Art. 1º A demarcação e a classificação da Zeis Dionísio Torres, no âmbito do Município de Fortaleza, são aquelas disciplinadas na Lei Complementar municipal n.º 62, de 2 de fevereiro de 2009 (Plano Diretor de Fortaleza), na Lei Complementar n.º 236, de 11 de agosto de 2017, e em suas posteriores alterações.

Art. 2º O uso e a ocupação do solo da área da Zeis Dionísio Torres obedecerão às normas, aos parâmetros e aos instrumentos estabelecidos nesta Lei Complementar, conforme determinado pela Lei Complementar n.º 62, de 2 de fevereiro de 2009, pela Lei Complementar n.º 236, de 11 de agosto de 2017, e por suas posteriores alterações.

§ 1º Os demais parâmetros de uso, parcelamento e ocupação do solo não definidos nesta Lei Complementar obedecerão ao disposto no Projeto Urbanístico Básico da Zeis Dionísio Torres, que subsidiou o Plano de Regularização Fundiária.

§ 2º Nos casos omissos, serão aplicadas subsidiariamente as disposições referentes às áreas de reassentamentos populares, naquilo que for compatível com o Plano Integrado de Regularização Fundiária aprovado para a Zeis Dionísio Torres.

Art. 3º As edificações que não se encontrem em conformidade com as normas estabelecidas nesta Lei Complementar e que tenham sido construídas até a data de sua publicação terão sua permanência assegurada e serão objeto de melhorias habitacionais.

§ 1º As intervenções a serem realizadas a título de melhorias habitacionais deverão ser planejadas junto aos moradores, em processo participativo acompanhado pelo Conselho Gestor da Zeis Dionísio Torres, com assistência técnica gratuita de responsabilidade do poder público municipal, conforme a Lei federal n.º 11.888, de 24 de dezembro de 2008.

§ 2º Amparado na Lei Complementar n.º 211, de 22 de dezembro de 2015, fica o Município autorizado a utilizar os recursos previstos pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – Fundurb – para os programas de cunho social e caráter urbanístico, adequando as edificações e os passeios da Zeis Dionísio Torres ao enquadramento às normas estabelecidas nesta Lei Complementar, além de atender a todos os quesitos de habitabilidade, mobilidade, segurança e normas técnicas existentes, podendo este recurso também ser utilizado para inspeção predial.

Art. 4º O uso e a ocupação do solo da área da Zeis Dionísio Torres serão destinados prioritariamente para fins residenciais, em especial à Habitação de Interesse Social – HIS –, respeitando-se o patrimônio histórico e arquitetônico edificado e a ocupação pela população de baixa renda já existente no território.

Art. 5º São partes integrantes desta Lei Complementar os seguintes anexos:

I — Anexo 01: Planta de Parcelamento Proposta da Zeis Dionísio Torres;

II — Anexo 02: Plano de Ocupação da Zeis Dionísio Torres;

III — Anexo 03: Plano Urbanístico;

IV — Anexo 04: Sugestões Para Melhorias Habitacionais – Iluminação e Ventilação;


V — Anexo 05: Catálogo de Espécies Vegetais Para Arborização Urbana;

VI — Anexo 06: Tabela 01: Adequação dos Recuos às Intervenções nos Espaços de Usos Privados.

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

FORTALEZA, 28 DE OUTUBRO DE 2025

TERÇA-FEIRA - PÁGINA 2

<div></div> <div>EVANDRO SÁ BARRETO LEITÃO Prefeito de Fortaleza</div> <div>GABRIELLA PEQUENO COSTA GOMES DE AGUIAR Vice-Prefeita de Fortaleza</div>			
SECRETARIADO			
<div>FRANCISCO EUDES FERREIRA BRINGEL Secretário Chefe do Gabinete do Prefeito</div> <div>FRANCISCO DE CASTRO MENEZES JÚNIOR Secretário Municipal de Governo</div> <div>HÉLIO DAS CHAGAS LEITÃO NETO Procurador Geral do Município</div> <div>SILVIA HELENA CORREIA VIDAL Secretária Chefe da Controladoria e Ouvidoria Geral do Município</div> <div>LAILA FREITAS E SILVA Secretária Municipal das Licitações da Prefeitura de Fortaleza</div> <div>FRANCISCO MÁRCIO DE OLIVEIRA Secretário Municipal da Segurança Cidadã</div> <div>MÁRCIO CARDEAL QUEIROZ DA SILVA Secretário Municipal das Finanças</div> <div>CAROLINA PRICE EVANGELISTA MONTEIRO Secretária Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão</div>	<div>ANTONIO IDILVAN DE LIMA ALENCAR Secretário Municipal da Educação</div> <div>RIANE MARIA BARBOSA DE AZEVEDO Secretária Municipal da Saúde</div> <div>ANDRÉ LUIZ DAHER VASCONCELOS Secretário Municipal da Infraestrutura</div> <div>FRANCISCO JOSÉ DE ABREU MACHADO Secretário Municipal da Conservação e Serviços Públicos</div> <div>ANDERSON MARQUES PINHEIRO Secretário Municipal de Esporte e Lazer</div> <div>ANTÔNIO JOSÉ PORTO MOTA Secretário Municipal do Desenvolvimento Econômico</div> <div>JOÃO VICENTE LEITÃO Secretário Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente</div> <div>DENISE SÁ VIEIRA CARRÁ Secretária Municipal do Turismo</div>	<div>GABRIELLA PEQUENO COSTA GOMES DE AGUIAR Secretária Municipal dos Direitos Humanos e Desenvolvimento Social</div> <div>JONAS DEZIDORO DA SILVA FILHO Secretário Municipal do Desenvolvimento Habitacional</div> <div>ANA HELENA DO NASCIMENTO BARBOSA Secretária Municipal da Cultura</div> <div>JÚLIO BRIZZI NETO Secretário Municipal da Juventude</div> <div>ANDRÉ LUIZ ARAÚJO BARBOSA Secretário Municipal de Relações Comunitárias</div> <div>FRANCISCO OSMAR DIOGENES BAQUIT Secretário Municipal da Gestão Regional (Respondendo)</div> <div>MARIA DE FÁTIMA BANDEIRA DE PAULA Secretária Municipal da Mulher</div> <div>LUCAS NOCRATO SOARES Secretário Municipal de Proteção Animal</div>	<div>SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO</div> <div>SEGOV</div> <div>COORDENADORIA DE ATOS E PUBLICAÇÕES OFICIAIS</div> <div>FONE: (85) 2180-3779</div> <div>CÉLULA DE GESTÃO DO DIÁRIO OFICIAL</div> <div>FONES: (85) 2180-3780</div> <div>RUA SÃO JOSÉ Nº 01 - CENTRO FORTALEZA-CEARÁ CEP: 60060-170</div>

Art. 6º Devem ser observadas as seguintes diretrizes para a definição dos índices e dos parâmetros construtivos de uso e ocupação do solo para a Zeis Dionísio Torres:

I — garantia do direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e as futuras gerações, conforme diretrizes da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001;

II — gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, na execução e no acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III — respeito ao território da Zeis Dionísio Torres e às características da morfologia urbana existentes, com a preservação da volumetria das edificações e do traçado da quadra, quando da intervenção do poder público municipal;

IV — ordenação e controle do uso do solo para evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, o parcelamento do solo, a edificação ou o uso inadequado em relação à infraestrutura e para inibir a descaracterização do território;

V — uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do respeito à morfologia urbana do ambiente construído;

VI — planejamento, ordenamento e controle do uso do solo e do desenvolvimento socioeconômico da Zeis Dionísio Torres, de modo a evitar:

- a) a proximidade e os conflitos entre usos e atividades incompatíveis;
- b) o uso inadequado dos imóveis da Zeis Dionísio Torres em relação à infraestrutura, às diretrizes do Plano Urbanístico e à função social da propriedade;
- c) a retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- d) a deterioração das áreas objeto de requalificação ou urbanizadas;
- e) o uso inadequado dos espaços públicos;
- f) a poluição e a degradação ambiental.

Art. 7º A presente Lei Complementar tem por objetivo determinar parâmetros urbanísticos especiais a serem aplicados na Zeis Dionísio Torres, que incluem:

- I — definição do lote padrão (áreas mínimas e máximas de lotes);
- II — normas mínimas de construção das unidades habitacionais, para fins de moradia adequada (taxa de ocupação, índice de aproveitamento, recuos e vagas de estacionamento);

III — tipos de usos compatíveis dentro das Zeis, com proteção à habitação de interesse social;

IV — definição de índices sobre uso de imóvel para fins comerciais, respeitando as características da morfologia urbana da Zeis Dionísio Torres.

Art. 8º Na Zona Especial de Interesse Social – Zeis Dionísio Torres –, serão aplicados, para fins de regularização fundiária, os seguintes instrumentos:

I — alienação de imóvel pela Administração Pública diretamente para o seu detentor;

II — assistência técnica e jurídica gratuita;

III — desapropriação;

IV — legitimação fundiária;

V — legitimação de posse;

VI — usucapião especial urbano;

VII — concessão de direito real de uso;

VIII — concessão de uso especial para fins de moradia;

IX — condomínio de lotes e loteamento de uso controlado;

X — condomínio urbano simples;

XI — demarcação urbanística;

XII — direito de preempção;

XIII — direito de superfície;

XIV — tombamento.

Parágrafo único. Poderá ser utilizado mais de um dos instrumentos previstos neste artigo, bem como outros não listados no rol e previstos no Plano Integrado de Regularização Fundiária.

CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA ZEIS DIONÍSIO TORRES

Art. 9º As edificações de uso habitacional, misto e de comércio e serviços inseridas na poligonal da Zeis Dionísio Torres devem atender aos seguintes parâmetros:

I — índice de aproveitamento: 1,8;

II — taxa de ocupação: 80% (oitenta por cento);

III — taxa de permeabilidade: 10% (dez por cento);

IV — recuos:

a) frontal: não se aplica;

b) lateral: 1,5m (um metro e cinquenta centímetros);

c) fundos: 1,5m (um metro e cinquenta centímetros).

V — dimensões mínimas dos lotes:

a) testada: 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros);

b) profundidade: 8m (oito metros);

c) área: 30m² (trinta metros quadrados).

§ 1º O recuo lateral pode ser dispensado quando não houver aberturas (portas, janelas, sacadas etc.) voltadas para o(s) lote(s) ou a(s) edificação(ões) vizinho(s).

§ 2º A profundidade dos lotes deve seguir a proposta do Anexo 03 – Plano Urbanístico (Etapa 03) do Pirf da Zeis Dionísio Torres.

§ 3º As reformas e os acréscimos não podem interferir na morfologia das fachadas lindeiras às vias do perímetro do conjunto arquitetônico da Zeis Dionísio Torres e devem ser acompanhados por assistência técnica especializada.

§ 4º A população de baixa renda poderá solicitar assistência técnica gratuita da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente – Seuma –, para os fins previstos no parágrafo anterior.

CAPÍTULO II DOS OUTROS USOS COMPATÍVEIS COM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 10. É permitido o uso misto (atividade residencial com atividade não residencial) na Zeis Dionísio Torres, desde que associado ao uso de habitação de interesse social, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda.

Art. 11. O uso misto poderá ser permitido para geração de trabalho e renda dos beneficiários, nas modalidades:

I — comercial;

II — serviços;

III — institucional;

IV — urbo-agrários.

§ 1º Compreende-se como uso misto aquele constituído pelo uso residencial e não residencial não incômodo na mesma edificação ou no mesmo lote.

§ 2º Nos lotes de tamanho superior a 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), admite-se o uso misto até o limite máximo de 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno para outros usos, desde que não incômodos ao uso de HIS.

§ 3º O uso misto será objeto de anuência da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente – Seuma –, após manifestação da Secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza – Secultfor –, desde que apresentado o respectivo projeto legal de arquitetura.

§ 4º O projeto legal deve preservar a morfologia das fachadas lindeiras às vias do perímetro do conjunto arquitetônico da Zeis Dionísio Torres e deverá ser acompanhado por assistência técnica especializada, podendo a população de baixa renda solicitar assistência técnica gratuita à Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente – Seuma.

§ 5º Os projetos de outros usos compatíveis com Habitação de Interesse Social devem contar com a anuência do Conselho Gestor da Zeis Dionísio Torres, para garantir que o seu território seja destinado prioritariamente ao uso residencial.

§ 6º Adotar subsidiariamente, ou quando não for possível a aplicação dos parâmetros especiais desta Lei Complementar, os parâmetros da Classe I, Uso Adequado e em Via Local, da Lei Complementar n.º 236, de 11 de agosto de 2017 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Fortaleza).

CAPÍTULO III DOS IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS, SUBUTILIZADOS OU NÃO UTILIZADOS

Art. 12. Consideram-se imóveis não edificadas ou subutilizados da Zeis aqueles demolidos ou destelhados, independente da área que ocupem na poligonal da Zeis Dionísio Torres.

Art. 13. Nos imóveis demolidos ou destelhados, somente serão autorizados empreendimentos ou usos compatíveis com aqueles estabelecidos nesta Lei Complementar, desde que devidamente aprovados pelo Conselho Gestor da Zeis Dionísio Torres e com a anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – Seuma –, após manifestação técnica da Secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza – Secultfor.

Parágrafo único. A utilização dos imóveis demolidos deve ser compatível com a proposta definida pelo Anexo 03 – Plano Urbanístico da Zeis Dionísio Torres.

CAPÍTULO IV DOS ESPAÇOS DE USO PÚBLICO DA ZEIS DIONÍSIO TORRES

Art. 14. São considerados de uso público, nos termos determinados no Anexo 02 – Plano de Ocupação da Zeis Dionísio Torres, os seguintes espaços:

I — calçadas;

II — pátio capela;

III — praça linear.

Art. 15. Nos espaços de uso público, a implantação de engenhos publicitários, estruturas suspensas, parklets, entre outras instalações que causem possíveis impactos na acessibilidade e/ou na percepção da paisagem da Vila Vicentina, deve seguir as recomendações da Lei Complementar n.º 270, de 2 de agosto de 2019 – Código da Cidade –, bem como da Lei n.º 9.347, de 11 de março de 2008, que dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico-cultural e natural do Município de Fortaleza, por meio do tombamento ou do registro, e cria o Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Histórico-Cultural – Comphic – e dá outras providências.

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

FORTALEZA, 28 DE OUTUBRO DE 2025

TERÇA-FEIRA - PÁGINA 5

Parágrafo único. A instalação destas estruturas deve ser objeto de anuência da Secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza – Secultfor – e da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – Seuma.

Art. 16. As calçadas deverão ser construídas, reconstruídas ou reparadas com materiais resistentes, capazes de garantir a formação de uma superfície firme, estável, contínua, sem ressalto ou depressão, com pavimentação não trepidante para dispositivos com rodas e antiderrapante sob qualquer condição (seco ou molhado), de acordo com as especificações deste Código e das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – referentes à acessibilidade, à execução e à utilização de passeios públicos.

Parágrafo único. Os critérios de construção e de reconstrução das calçadas deverão observar, no que for possível, a Seção I – Dos Critérios de Construção e Reconstrução das Calçadas, principalmente os arts. 423, 427 e 428, da Lei Complementar n.º 270, de 2 de agosto de 2019 (Código da Cidade).

Art. 17. O pátio capela corresponde ao espaço delimitado pela fachada frontal da Capela da Vila Vicentina e pela Rua Tibúrcio Cavalcante, situado à nascente (leste) da polygonal da Zeis Dionísio Torres, e consiste em um espaço de uso público cujo uso deve ser compatível com o Anexo 03 – Plano Urbanístico da Zeis Dionísio Torres.

Parágrafo único. O uso e a conservação devem obedecer, no que for possível, às disposições do Capítulo V – Do Uso e da Conservação das Praças, Parques e Jardins, da Lei Complementar n.º 270, de 2 de agosto de 2019 (Código da Cidade).

Art. 18. A praça linear consiste em recuo frontal de acesso às residências voltadas para a Rua Nunes Valente, conforme determinado pelo Anexo 03 – Plano Urbanístico da Zeis Dionísio Torres.

Parágrafo único. O uso e a conservação devem obedecer, no que for possível, às disposições do Capítulo V – Do Uso e da Conservação das Praças, Parques e Jardins, da Lei Complementar n.º 270, de 2 de agosto de 2019 (Código da Cidade).

CAPÍTULO V DOS ESPAÇOS DE USO PRIVADO DA ZEIS DIONÍSIO TORRES

Art. 19. São considerados de uso privado, nos termos determinados no Anexo 02 – Plano de Ocupação da Zeis Dionísio Torres, os seguintes espaços:

- I — lotes;
- II — capela;
- III — imóveis demolidos e destelhados.

Art. 20. Os lotes são espaços resultantes do parcelamento da Zeis Dionísio Torres que apresentam edificação unifamiliar de uso residencial ou misto inserida em seu território.

Art. 21. Para efeito desta Lei Complementar, cada lote é composto por uma edificação unifamiliar destinada à moradia de caráter permanente, definida nos seguintes tipos:

- I — casas perpendiculares ao alinhamento (residências em série);
- II — casas perpendiculares ao alinhamento (residências em série) com uso misto.

Art. 22. A capela consiste num local destinado para reuniões de cunho religioso ou de apoio às atividades do Conselho Gestor da Zeis Dionísio Torres.

Parágrafo único. As dimensões e as áreas mínimas dos compartimentos, assim como as condições, as dimensões e as áreas para os vãos destinados para iluminação, para ventilação e para insolação, deverão satisfazer as condições de conforto ambiental, segurança, acessibilidade e salubridade fundamentadas pelas legislações estaduais e federais e pelas normas técnicas oficiais específicas.

Art. 23. Imóveis demolidos e destelhados são espaços descaracterizados, anteriormente destinados à residência dos moradores da Vila Vicentina, cujas edificações devem ser reconfiguradas em habitação seguindo o proposto pelo Anexo 03 – Plano Urbanístico da Zeis Dionísio Torres.

Art. 24. Os espaços de uso privado da Zeis Dionísio Torres poderão ser objeto das seguintes intervenções:

- I — reforma;
- II — ampliação;
- III — reconstrução de edificação.

Art. 25. Caracterizam-se como reformas os serviços ou as obras que não resultem em acréscimo de área total da construção original, podendo haver ou não mudança de uso.

§ 1º Podem ser consideradas reformas as intervenções que resultem em demolições ou acréscimos de alvenarias, mas que não interfiram no acréscimo de área na edificação.

§ 2º As partes reformadas deverão manter as características relativas aos recuos (fundos) da edificação original, com ou sem mudança de uso, observando os outros parâmetros urbanísticos.

Art. 26. Consideram-se ampliação os serviços que impliquem acréscimo de área construída da edificação original, com ou sem mudança de uso.

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

FORTALEZA, 28 DE OUTUBRO DE 2025

TERÇA-FEIRA - PÁGINA 6

§ 1º As partes ampliadas poderão alterar as características relativas aos recuos (lateral e fundos) da edificação original regular, com ou sem mudança de uso, desde que observem os outros parâmetros urbanísticos (taxa de ocupação, índice de aproveitamento e taxa de permeabilidade).

§ 2º As partes que podem sofrer ampliação correspondem à fachada posterior, voltada para o quintal compartilhado, até a altura da cumeeira.

Art. 27. Consideram-se reconstrução a recuperação e a recomposição de uma edificação, mantendo-se ou não as características anteriores.

§ 1º Permite-se a reconstrução quando a edificação sofra dano total ou parcial que comprometa as estruturas e ofereça riscos à segurança e outros não intencionados.

§ 2º Quando a reconstrução implicar acréscimo de área, os recuos de ampliação deverão ser considerados.

Art. 28. As intervenções a serem realizadas, em quaisquer de suas modalidades, deverão ser submetidas à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – Seuma –, após manifestação técnica da Secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza – Secultfor –, e não poderão interferir na morfologia das fachadas lindeiras às vias do perímetro do conjunto arquitetônico da Zeis Dionísio Torres.

Parágrafo único. A população de baixa renda poderá solicitar assistência técnica gratuita à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – Seuma – para elaboração do projeto de intervenção.

Art. 29. As reformas, as ampliações e as reconstruções deverão seguir as adequações da Tabela 01 – Adequação dos Recuos às Intervenções nos Espaços de Usos Privados, prevista no Anexo VI, em relação aos recuos frontais, laterais e de fundos.

CAPÍTULO VI DA ARBORIZAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS DA ZEIS DIONÍSIO TORRES

Art. 30. Arborização urbana é o conjunto de exemplares arbóreos de pequeno, médio ou grande porte que compõem a vegetação localizada nos logradouros públicos.

Art. 31. As árvores deverão corresponder a essências florestais nativas identificadas pelo Manual de Arborização da Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Art. 32. As árvores e as outras espécies vegetais que se localizem nas calçadas, no pátio central e nos recuos frontais não devem causar interferência na circulação ou no acesso de pedestres.

Art. 33. A arborização deverá seguir as orientações contidas no Anexo 03 – Plano Urbanístico e no Anexo 05 – Catálogo de Espécies Vegetais para Arborização Urbana e será obrigatória nos seguintes espaços:

I — pátio central;

II — calçadas do perímetro da Vila Vicentina;

III — praça linear paralela à Rua Nunes Valente.

§ 1º Na cota mais baixa do pátio central, próximo aos quintais das casas voltadas para a Rua Dom Expedito Lopes, deve ser mantida uma área permeável arborizada, com cobertura vegetal composta por forrações alternada por pavimento drenante ou similar.

§ 2º Nos recuos frontais da Avenida Antônio Sales e da Rua Tibúrcio Cavalcante, deve ser evitada a pavimentação excessiva que impeça a permeabilidade do solo, optando-se por forrações com vegetação nativa.

Art. 34. É proibido, nas áreas públicas, o plantio de espécies venenosas ou dotadas de espinhos, de trepadeiras ou plantas rasteiras que necessitem de constante manutenção e de plantas cujas raízes possam danificar o pavimento, prejudicando o movimento de cadeiras de rodas.

Art. 35. Cada árvore cujo sacrifício seja inevitável para a viabilidade do Plano Urbanístico, Anexo 03, da Zeis Dionísio Torres, deverá ser substituída pelo plantio de outras, correspondentes a essências florestais nativas identificadas pelo Manual de Arborização da Prefeitura Municipal de Fortaleza, conforme autorização do órgão competente.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36. Intervenções arquitetônicas ou urbanísticas que impliquem modificações na configuração da morfologia urbana do conjunto da Vila Vicentina – Zeis Dionísio Torres – somente poderão ser realizadas respeitando normas gerais de proteção à dignidade humana, à proteção e à segurança das pessoas envolvidas, por meio de processo de solução negociada com a comunidade, com a presença e a mediação do Conselho Gestor da Zeis Dionísio Torres.

Art. 37. No caso de necessidade de aproveitamento dos imóveis demolidos ou destelhados para fins habitacionais, a Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza – Habitafor – deverá ser consultada para disponibilizar esses imóveis no cadastro habitacional do Município, em ação acordada com o Conselho Gestor da Zeis Dionísio Torres.

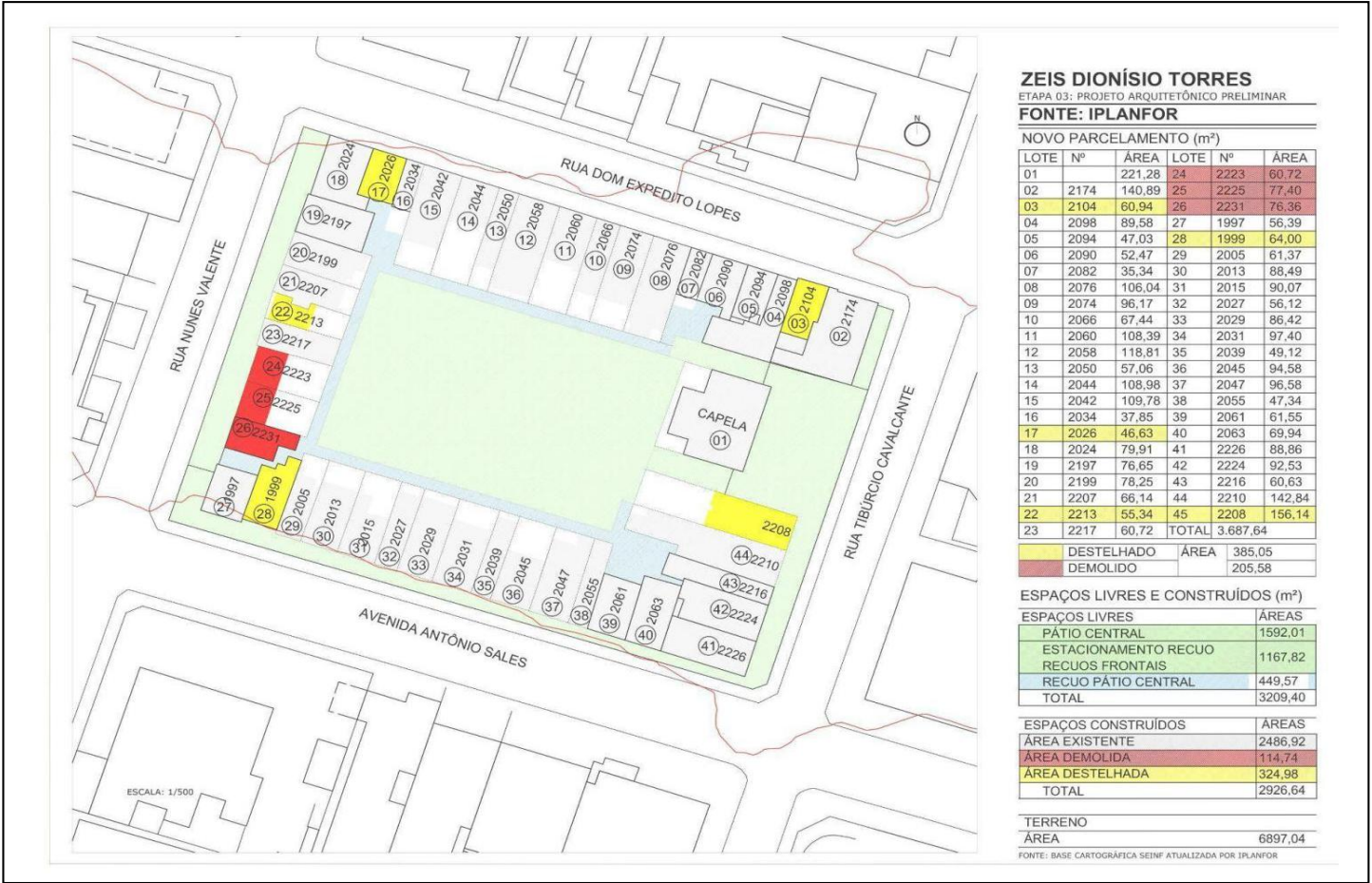
Art. 38. O projeto para regularização fundiária na Zeis Dionísio Torres observará a normatização especial prevista no Plano Integrado de Regularização Fundiária e na presente Lei Complementar, devendo ser devidamente aprovado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – Seuma.

Art. 39. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

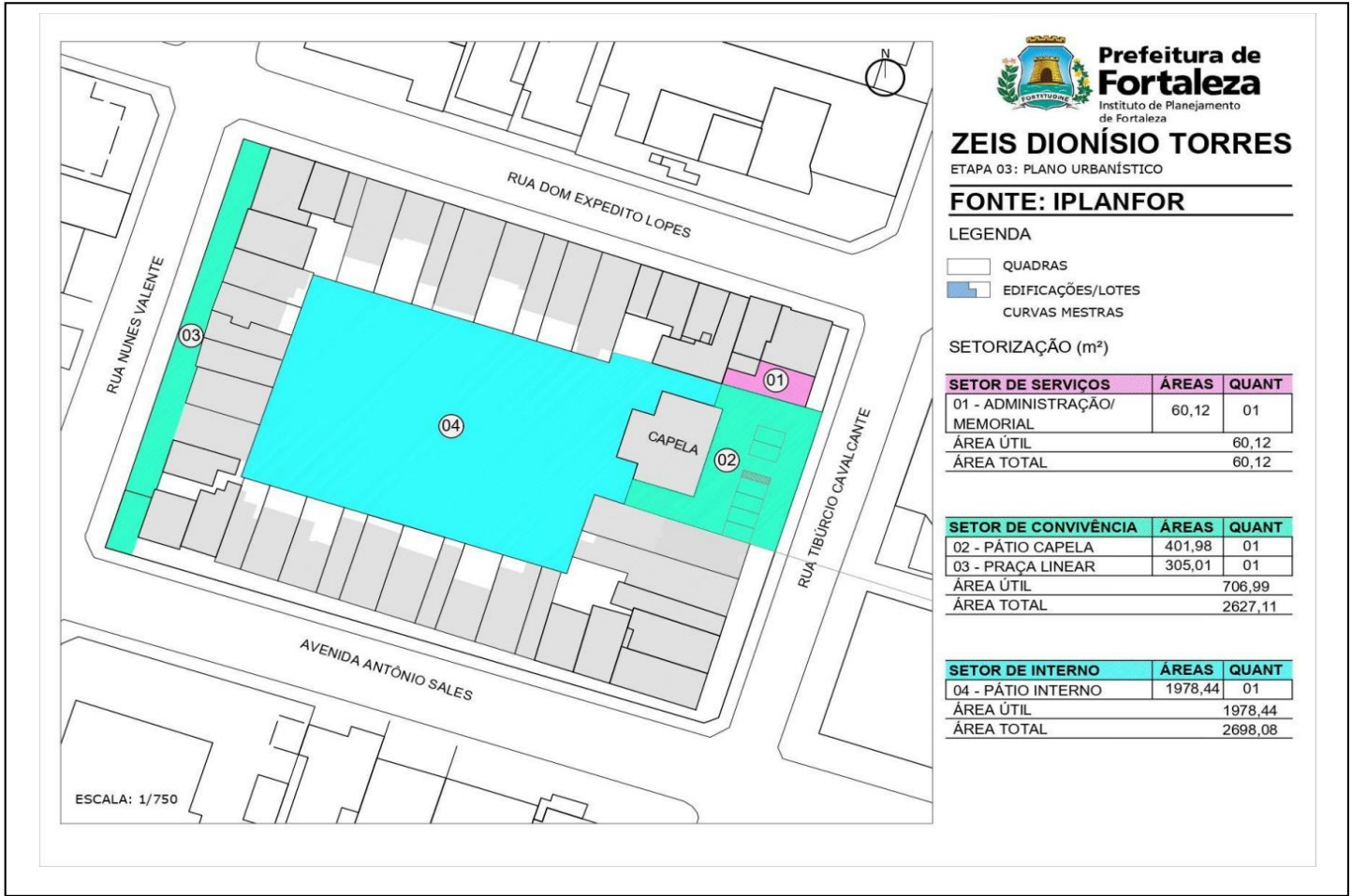
PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM 24 DE OUTUBRO DE 2025.

Evandro Sá Barreto Leitão
PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA

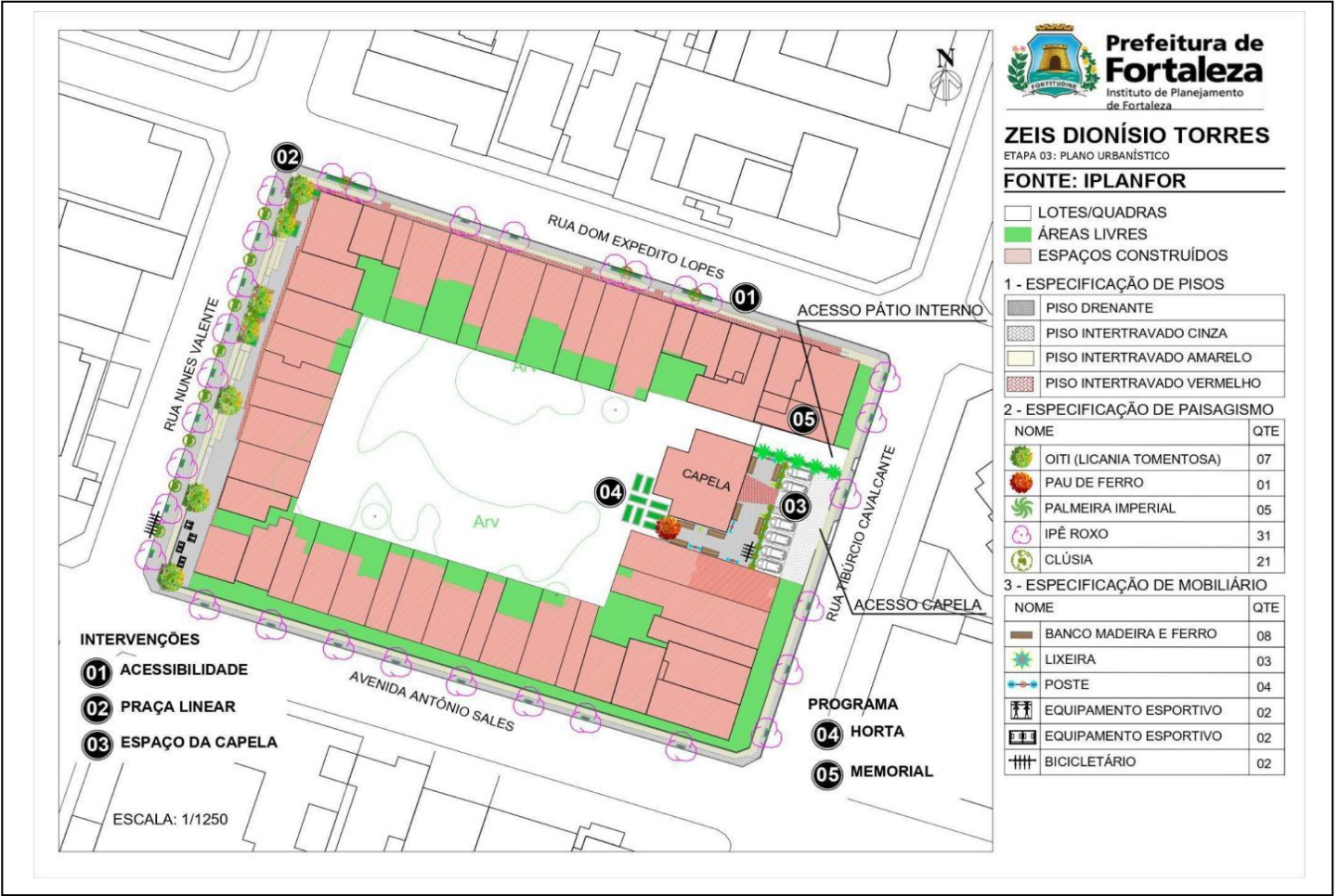
ANEXO 01 – Planta de Parcelamento Proposta da Zeis Dionísio Torres



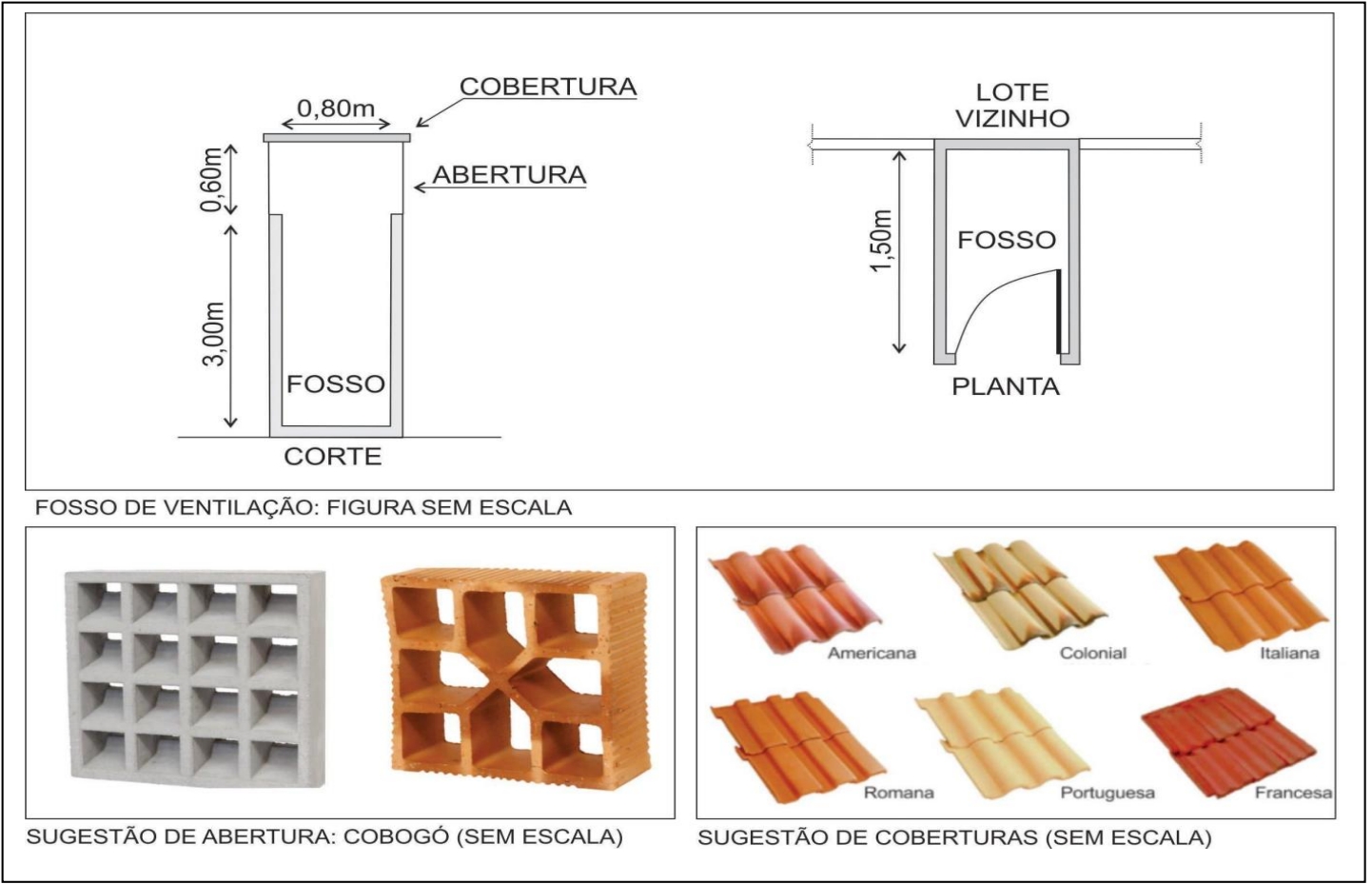
ANEXO 02 – Plano de Ocupação da Zeis Dionísio Torres



ANEXO 03 – Plano Urbanístico Básico da Zeis Dionísio Torres




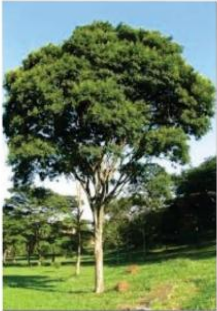



ANEXO 04 – Sugestões Para Melhorias Habitacionais - Iluminação e Ventilação



- Observações:
- 01: as melhorias habitacionais devem ser acompanhadas por assistência técnica em habitação de interesse social;
 - 02: os materiais de construção (aberturas e coberturas) são ilustrativos. Outras soluções de projeto podem ser utilizadas desde que garantam a privacidade, a segurança, a iluminação e a ventilação dos ambientes;
 - 03: para ambientes de permanência transitória (copa, cozinha e banheiro), as aberturas não devem ser inferiores a 1:8 da área do piso;
 - 04: para ambientes de permanência prolongada (dormitório e sala), as aberturas não devem ser inferiores a 1:6 da área do piso.

ANEXO 05 – Catálogo de Espécies Vegetais Para Arborização Urbana

ESPÉCIES VEGETAIS RECOMENDADAS PELO PROJETO ARQUITETÔNICO BÁSICO - ETAPA 03 - PIRF ZEIS DIONÍSIO TORRES			
NOME POPULAR	NOME CIENTÍFICO	PORTE	IMAGEM
CLÚSIA	CLÚSIA FLUMINENSIS	PEQUENO	
IPÊ ROXO	HANDROANTHUS SERRALIFOLIUS	MÉDIO	
PALMEIRA IMPERIAL	ROYSTONEA OLERACEA	GRANDE	
PAU FERRO	CAESALPINIA FERREA	PEQUENO	
OITI	MOQUILEA TOMENTOSA	GRANDE	

- Observações:
- 01: a escolha das espécies vegetais deve seguir as recomendações do Plano Urbanístico Básico (Etapa 03) do Pirf da Zeis Dionísio Torres;
 - 02: o manejo da vegetação deve seguir as recomendações do Manual de Arborização Urbana de Fortaleza – Procedimentos Técnicos e Administrativos para Plantios, Transplantios, Podas e Cortes.

ANEXO 06 – Tabela 01: Adequação dos Recuos às Intervenções nos Espaços de Usos Privados

Tabela 01: Adequação dos Recuos às Intervenções nos Espaços de Usos Privados									
Espaços	Reforma			Ampliação			Reconstrução		
	Recuos			Recuos			Recuos		
	FT	LT	FD	FT	LT	FD	FT	LT	FD
Lotes	-	O	O	-	OP	O	-	OP	O
Capela	-	O	O	-	O	O	-	O	O
Lotes destelhados	-	O	O	-	OP	O	-	OP	O
Observações									
FT - Recuo frontal	- Não se aplica. <ul style="list-style-type: none">Os recuos de frente devem permanecer como o existente no conjunto arquitetônico.								
LT - Recuo lateral	OP - Recuo opcional. <ul style="list-style-type: none">A edificação pode encostar nas laterais, desde que não possua aberturas (portas, janelas, sacadas etc.) voltadas para lote ou edificação adjacente;Para possibilitar aberturas nos recuos laterais, é obrigatória a construção de fosso de ventilação com área mínima de 1,20m² (1,5m x 0,8m), sendo a medida de 1,5m a distância transversal entre a edificação e o limite do terreno;Nesse fosso pode ser instalada abertura zenital que permita a iluminação e a ventilação dos ambientes (ver Anexo 04);É permitida nesses espaços a instalação de grades ou pergolados, desde que não interfiram na ventilação e na iluminação dos ambientes.								
FD - Recuo fundos	O - Recuo obrigatório. <ul style="list-style-type: none">O recuo de fundos é de, no mínimo, 1,5m.								

*** **

LEI COMPLEMENTAR Nº 439, 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 Moura Brasil, em conformidade com a Lei Complementar n.º 62, de 2 de fevereiro de 2009 (PDPFor), e dá outras providências.

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

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Consideram-se Zonas Especiais de Interesse Social – 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 tipo 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 e 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;