



Indicação

Nº do Protocolo: 2025101049000290

Nº SAPL: 1688/2025

Registrado por MARCEL EHRICH COLARES em 1 de outubro de 2025 às 07:48

Para conferir o documento assinado digitalmente, acesse o endereço eletrônico abaixo:

https://cmfor360.fortaleza.ce.leg.br/documento/1759326559958_f32d98e8-348e-42b5-a054-ad82febddcf8

Autores:
MARCEL EHRICH COLARES



CÂMARA DE
FORTALEZA

GABINETE VEREADOR MARCEL COLARES – PDT

INDICAÇÃO Nº _____/2025

Dispõe sobre normas de parcelamento, uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS GEREBERABA, em conformidade com a Lei Complementar n. 062, de 02 de fevereiro de 2009 (PDPFor), e dá outras providências.

EXMO. SR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA:

O vereador abaixo-assinado, no uso de suas atribuições legais e na forma regimental, vem submeter à apreciação desta Casa Legislativa a indicação do projeto de lei que tem por finalidade dispor sobre as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS da GEREBERABA, em conformidade com a Lei Complementar n. 062, de 02 de fevereiro de 2009 (PDPFor), para, após aprovada, ser remetida ao Excelentíssimo Senhor Prefeito de Fortaleza, a fim de que, entendendo ser relevante ao interesse público, dê os encaminhamentos devidos para sua consecução.

**DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM _____ DE
_____ DE 2025.**

Marcel Colares
Marcel Colares
Vereador – PDT



GABINETE VEREADOR MARCEL COLARES – PDT

INDICAÇÃO Nº ____/2025

PROJETO DE LEI Nº ____/2025

Dispõe sobre normas de parcelamento, uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS GEREBERABA, em conformidade com a Lei Complementar n. 062, de 02 de fevereiro de 2009 (PDPFor), e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVA

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei estabelece normas de parcelamento, uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS da Gereberaba, instituída nos termos da Lei Complementar nº 062/2009 – Plano Diretor Participativo de Fortaleza.

Art. 2º. A ZEIS Gereberaba é classificada como ZEIS do Tipo 1, nos termos do art. 109 da LC nº 062/2009, por ser área ocupada predominantemente por população de baixa renda, caracterizada por assentamentos precários, demandando medidas de regularização fundiária, urbanização e produção de Habitação de Interesse Social – HIS.

Art. 3º. A delimitação da ZEIS Gereberaba observará os perímetros constantes no Anexo I desta Lei.

TÍTULO II – DAS DIRETRIZES E OBJETIVOS

Art. 4º. São objetivos da ZEIS Gereberaba:

- I – promover a regularização fundiária de interesse social;
- II – garantir o direito à moradia digna e à segurança da posse;
- III – assegurar infraestrutura urbana, equipamentos públicos e serviços básicos à população residente;
- IV – disciplinar o uso e a ocupação do solo de modo a evitar remoções indevidas e conflitos fundiários;
- V – promover a integração urbanística, social e ambiental da área ao tecido urbano de Fortaleza.

Art. 5º. A implementação das ações na ZEIS Gereberaba observará os princípios da função social da propriedade, da gestão democrática da cidade e da inclusão social.



GABINETE VEREADOR MARCEL COLARES – PDT

TÍTULO III – DAS REGRAS DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I – Do Parcelamento do Solo

Art. 6º. O parcelamento do solo na ZEIS Gereberaba deverá:

- I – adequar-se às características topográficas, ambientais e sociais da área;
- II – garantir lotes compatíveis com a produção de Habitação de Interesse Social – HIS;
- III – prever áreas destinadas a equipamentos comunitários, espaços públicos e áreas verdes;
- IV – observar a legislação urbanística e ambiental vigente.

Art. 7º. Os lotes destinados à HIS terão área mínima de 60m² (sessenta metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros).

Art. 8º. Nos casos de regularização fundiária de interesse social – Reurb-S, admite-se a flexibilização dos parâmetros urbanísticos, observados os limites mínimos estabelecidos nesta Lei.

Capítulo II – Do Uso do Solo

Art. 9º. Os usos do solo admitidos na ZEIS Gereberaba são:

- I – residencial unifamiliar e multifamiliar de interesse social;
- II – usos não residenciais compatíveis com a moradia, tais como comércio e serviços de pequeno porte, vinculados à escala local;
- III – equipamentos comunitários públicos e privados de interesse social.

Art. 10. São vedados:

- I – usos de natureza industrial incompatíveis com a moradia;
- II – atividades que causem riscos à saúde, à segurança ou ao sossego da população;
- III – empreendimentos de grande porte que comprometam a função social da ZEIS.

Capítulo III – Da Ocupação do Solo

Art. 11. Os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo na ZEIS Gereberaba observarão os seguintes limites:

- I – taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
- II – coeficiente de aproveitamento básico 1,0 (um) e máximo 2,0 (dois);
- III – altura máxima de 12m (doze metros), admitindo-se até 4 (quatro) pavimentos.



GABINETE VEREADOR MARCEL COLARES – PDT

Art. 12. Para edificações destinadas exclusivamente a HIS, admite-se a flexibilização dos parâmetros, desde que não haja prejuízo à salubridade, à acessibilidade e à segurança das edificações.

TÍTULO IV – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 13. O Poder Executivo poderá implementar programas de regularização fundiária de interesse social – Reurb-S na ZEIS Gereberaba, nos termos da legislação federal, estadual e municipal aplicável.

Art. 14. As ações de regularização fundiária deverão contemplar:

- I – titulação preferencial dos ocupantes de baixa renda;
- II – produção habitacional voltada à população residente;
- III – obras de infraestrutura urbana e serviços básicos;
- IV – medidas de recuperação ambiental.

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 15. O Poder Público poderá aplicar, na ZEIS Gereberaba, os seguintes instrumentos urbanísticos:

- I – usucapião especial urbano;
- II – concessão de uso especial para fins de moradia;
- III – direito de superfície;
- IV – legitimação fundiária;
- V – direito de preempção;
- VI – operações urbanas consorciadas;
- VII – outorga onerosa do direito de construir.

TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES AMBIENTAIS

Art. 16. As intervenções na ZEIS Gereberaba deverão compatibilizar a função social da propriedade com a proteção ao meio ambiente.

Art. 17. Serão preservadas as áreas de preservação permanente – APPs e adotadas medidas de recuperação de áreas degradadas.

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 18. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação



ANEXO I – DELIMITAÇÃO DA ZEIS GEREBERABA



DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM ____ DE
____ DE 2025.

Marcel Colares
Marcel Colares
Vereador - PDT



CÂMARA DE
FORTALEZA

GABINETE VEREADOR MARCEL COLARES – PDT

JUSTIFICATIVA

O incluso Projeto de Lei Complementar propõe a normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS Gereberaba, por meio de diretrizes e medidas específicas construídas em processo de planejamento participativo, em conjunto com a comunidade residente, organizações civis atuantes no respectivo território, instituições acadêmicas e com o apoio das secretarias e demais órgãos do Poder Público Municipal.

A presente minuta de normatização especial foi elaborada tendo como norte as diretrizes firmadas na legislação e os objetivos da política urbana do Município de Fortaleza.

A ZEIS Gereberaba, objeto desta normatização especial, é classificada como **tipo 1**, devendo, portanto, cumprir os seguintes objetivos: efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana; promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda; eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas; e ampliar a oferta de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, conforme o art. 127 da Lei Complementar nº 62/2009 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza).

Assim, na busca pela concretização desses objetivos, a elaboração de uma normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo é medida fundamental a ser adotada, prevista como uma das etapas para aprovação dos **Planos Integrados de Regularização Fundiária – PIRFs**, a fim de garantir a regularização das ocupações desse território e o seu uso prioritário para habitações de interesse social.

Sendo estas as razões que justificam a presente iniciativa.

**DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM ____ DE
____ DE 2025.**

Marcel Colares
Marcel Colares
Vereador - PDT



Assinaturas Digitais

Documento registrado em 1 de outubro de 2025 às 10:48

Para conferir o documento assinado digitalmente, acesse o endereço eletrônico abaixo:
https://cmfor360.fortaleza.ce.leg.br/documento/1759326559958_f32d98e8-348e-42b5-a054-ad82febddcf8



Documento assinado por
MARCEL EHRICH COLARES