



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

Autores:

MARCEL EHRICH COLARES

**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**  
Vereador – 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.

## **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 60m<sup>2</sup> (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





CÂMARA DE  
**FORTALEZA**

**GABINETE VEREADOR MARCEL COLARES – PDT**

## **ANEXO I – DELIMITAÇÃO DA ZEIS GEREBERABA**



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

*Marcel Colares*

**Marcel Colares**  
Vereador - PDT

Rua Thompson Bulcão, 830 - Luciano Cavalcante  
CEP- 60810-460 - Fone: (85) 3444.8300



[www.cmfor.ce.gov.br](http://www.cmfor.ce.gov.br)



[@cmforoficial](https://www.instagram.com/cmforoficial)



[/cmforoficial](https://www.facebook.com/cmforoficial)



[CâmaraMunicipaldeFortaleza](https://www.youtube.com/CâmaraMunicipaldeFortaleza)

Assinado por MARCEL EHRICH COLARES em 01/10/2025 10:49

Para acessar o documento assinado digitalmente, clique na URL abaixo:  
[https://cmfor360.fortaleza.ce.leg.br/documento/1759326559958\\_f32d98e8-348e-42b5-a054-ad82febddcf8](https://cmfor360.fortaleza.ce.leg.br/documento/1759326559958_f32d98e8-348e-42b5-a054-ad82febddcf8)

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



Documento assinado por  
MARCEL EHRICH COLARES