



FORTALEZA
PREFEITURA

GABINETE
DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 446, 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 Poço da Draga, 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:

CAPÍTULO 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;

PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100



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 Poço da Draga, 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 serão objeto de lei.

Parágrafo único. Fica autorizado, no âmbito da Zeis Poço da Draga, o desenvolvimento de Programas Habitacionais de Interesse Social – HIS 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.

CAPÍTULO II

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Seção I

Das Disposições Preliminares

Art. 5º O uso e a ocupação do solo da área da Zeis 1, no Poço da Draga, obedecerá às normas e aos parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, consoante com o previsto na Lei Complementar n.º 62, de 2 de fevereiro de 2009, e na Lei Complementar n.º 236, de 11 de agosto de 2017.

Art. 6º Fica assegurada a permanência das 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.

Parágrafo único. As edificações que não atendem aos parâmetros mínimos definidos por esta Lei Complementar devem receber melhorias habitacionais, com



intervenções planejadas junto aos moradores, em processo participativo acompanhado pelo Conselho Gestor da Zeis Poço da Draga, com assistência técnica gratuita, conforme a Lei Federal n.º 11.888/2008, e de responsabilidade do Poder Público municipal.

Art. 7º O uso e a ocupação do solo da área da Zeis Poço da Draga será destinado prioritariamente à produção de Habitação de Interesse Social (HIS), seja por iniciativa do poder público ou de particulares, respeitando-se a ocupação pela população de baixa renda já existente no território, inclusive quanto aos usos não residenciais que sejam praticados, desde que compatíveis com a HIS.

Art. 8º São partes integrantes desta Lei Complementar os seguintes anexos:

I — Anexo 1: Mapa de Subzoneamento da Zeis Poço da Draga;

II — Anexo 2: Mapa de Sistema Viário da Zeis Poço da Draga;

III — Anexo 3: Mapa de Imóveis Vazios e Subutilizados acima de 400m²;

IV — Anexo 4: Áreas e Dimensões Mínimas dos Compartimentos das Unidades Habitacionais.

Art. 9º A definição de índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, a edificação, o uso e a ocupação do solo na Zeis Poço da Draga deve observar as seguintes diretrizes:

I — garantia do direito à cidade, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;

II — gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos para o território;

III — respeito ao território do Poço da Draga e às características das formas de ocupação existentes, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e do traçado urbano, quando da intervenção do Poder Público Municipal;

IV — ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, parcelamento do solo, edificação ou uso inadequado em relação à infraestrutura, de forma a inibir a retenção especulativa do solo urbano, evitando o processo de expulsão dos moradores e a subutilização ou não utilização do imóvel urbano e a poluição e/ou degradação ambiental;



V — o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental.

Art. 10. São objetivos desta Lei Complementar:

I — determinar parâmetros urbanísticos especiais a serem aplicados na Zeis Poço da Draga, que incluem:

a) definição do índice de controle urbanístico para parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;

b) definição de áreas mínimas e máximas de lotes para novos parcelamentos;

c) normas mínimas de construção das unidades habitacionais, para fins de moradia adequada;

d) normas relativas ao remembramento do lote, com proteção à habitação de interesse social;

e) tipos de usos compatíveis dentro da Zeis, com proteção à habitação de interesse social.

II — promover e proteger a habitação de interesse social na Zeis Poço da Draga;

III — proporcionar o direito à moradia adequada.

Art. 11. Serão regulamentados os seguintes parâmetros urbanísticos para a Zeis Poço da Draga:

I — Área máxima e mínima do lote;

II — Testada mínima do lote;

III — Gabarito/altura máxima da edificação;

IV — Taxa de Permeabilidade.

Parágrafo único. Para fins de aplicação desta Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

I — Área máxima e mínima do lote refere-se ao tamanho máximo e mínimo do lote em m² que deve ser observado para fins de parcelamento do solo, desmembramento e remembramento de lotes dentro da Zeis Poço da Draga;

II — Testada é qualquer uma das faces do terreno voltada para o sistema viário já existente, projetado ou exigido em função do empreendimento a ser implantado;



III — Gabarito é o limite máximo, expresso em metros ou em pavimentos, estabelecido pela legislação urbanística para a altura das edificações de uma determinada área;

IV — Taxa de permeabilidade é a relação entre a soma de todas as áreas permeáveis do lote ou gleba e a área total do lote ou gleba, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação e a área total deles;

V — Remembramento é o agrupamento de lotes pertencentes a loteamentos para constituição de novos lotes;

VI — Desmembramento é a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 12. É definida como Habitação de Interesse Social (HIS), para os fins desta Lei Complementar, as iniciativas de construção de habitação, melhoria habitacional, regularização fundiária, urbanística e edilícia e oferta de infraestrutura básica dirigidas às famílias com faixa de renda entre zero e 3 (três) salários mínimos vigentes no território municipal, produzidas pelo Poder Público, associações habitacionais, cooperativas habitacionais populares ou pela iniciativa privada destinada prioritariamente ao reassentamento de famílias necessário para a realização de intervenções de qualificação urbanística da Zeis Poço da Draga.

Parágrafo único. A demanda para HIS será definida pelo Poder Público municipal com a devida aprovação do Conselho Gestor da Zeis.

Art. 13. Na Zona Especial de Interesse Social – Zeis Poço da Draga, serão aplicados, principalmente, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I — Parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II — Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
- III — Desapropriação para fins de reforma urbana;
- IV — Consórcio imobiliário;
- V — Direito de preempção;
- VI — Direito de superfície;
- VII — Transferência do direito de construir;
- VIII — Regularização fundiária;



IX — Concessão de direito especial para fins de moradia;

X — Legitimação da posse;

XI — Legitimação fundiária;

XII — Demarcação urbanística;

XIII — Termo de ocupação;

XIV — Cessão de uso.

Parágrafo único. Os instrumentos previstos nos incisos I, II, V e VII do *caput* somente serão aplicados mediante prévia regulamentação por leis específicas baseadas no Plano Diretor Participativo, respeitadas as disposições da Lei Federal n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Seção II

Dos Parâmetros Urbanísticos das Subzonas da Zeis Poço Da Draga

Art. 14. Para fins desta Lei Complementar, a Zeis Poço da Draga será subdividida nas seguintes categorias:

I — Subzona 1 (SZ-1): área passível de ocupação;

II — Subzona 2 (SZ-2): área não passível de ocupação.

Parágrafo único. A delimitação espacial das subzonas encontra-se descrita no Anexo 1 e foi estabelecida por meio da adaptação das Zonas de Preservação Ambiental definidas na Lei Complementar n.º 236/2017 às propostas no Plano Urbanístico, considerando ainda os estudos de fragilidade ambiental realizados na fase de diagnóstico do PIRF.

Art. 15. As novas edificações para fins de Habitação de Interesse Social na Zeis Poço da Draga estão dispensadas das exigências mínimas contidas na Lei Complementar n.º 236/2017 de:

I — Índice de Aproveitamento;

II — Taxa de ocupação;

III — Taxa de ocupação de subsolo;

IV — Recuo;

V — Fração do lote;



VI — Quantidade de vagas de estacionamento.

Art. 16. Os projetos para regularização fundiária na Zeis Poço da Draga ficam dispensados das exigências urbanísticas para loteamento estabelecidas na legislação municipal, observando as normas e as diretrizes previstas no Plano Integrado de Regularização Fundiária da Zeis do Poço da Draga.

Art. 17. O lote a ser considerado na Subzona 1 da Zeis Poço da Draga deve atender aos seguintes parâmetros:

I — Área mínima de 35m²;

II — Testada mínima de 3,5m.

Art. 18. As edificações na Subzona 1 da Zeis Poço da Draga observarão o gabarito máximo de:

I — 8m (oito metros) para edificações localizadas em vias com largura inferior a 2,5m (dois metros e meio);

II — 11m (onze metros) para edificações localizadas em vias com largura superior a 2,5m (dois metros e meio).

Parágrafo único. A classificação das vias públicas existentes de acordo com a largura viária consta no Anexo 02.

Art. 19. Os novos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) a serem construídos na Subzona 1 devem obedecer às dimensões mínimas dos compartimentos internos das novas unidades habitacionais constantes no Anexo 04, integrante desta Lei Complementar.

§ 1º A área mínima e máxima da unidade habitacional em novos empreendimentos de Habitação de Interesse Social é respectivamente de 40m² e 70m², observando as dimensões mínimas dos compartimentos definidas no Anexo 04 desta Lei Complementar.

§ 2º Poderá ser adotada, para fins de iluminação e ventilação do banheiro, a construção de poços de iluminação com diâmetro mínimo de 0,60m (sessenta centímetros).

§ 3º O sistema de iluminação e ventilação não poderá interferir na rede de energia elétrica do logradouro.

§ 4º Os elementos construtivos da edificação não devem ultrapassar o alinhamento do lote.



§ 5º As águas das chuvas captadas pelos telhados deverão ser conduzidas ao sistema de drenagem de águas pluviais, devendo haver implantação de tubulação de drenagem subterrânea ou apresentação de alternativas técnicas eficientes, por exemplo, a construção de reservatórios para reuso de água.

§ 6º As unidades habitacionais destinadas às pessoas com deficiência motora serão projetadas atendendo a norma NBR 9050 da ABNT.

Art. 20. Os novos Empreendimentos de HIS a serem construídos na Subzona 1 devem obedecer à uma taxa de permeabilidade mínima de 15% da área do lote em que está inserido.

Art. 21. É vedado o loteamento na Subzona 2, devendo ser mantida 100% da permeabilidade do solo.

CAPÍTULO III

DO REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO DE LOTES

Art. 22. O lote resultante de desmembramento deverá obedecer aos parâmetros definidos nesta Lei Complementar, considerando a subzona em que o mesmo está inserido.

Art. 23. Fica vedado o remembramento de lotes que resulte em área maior que 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) para o uso residencial unifamiliar.

Parágrafo único. Fica permitido o remembramento de lotes destinados a empreendimentos de Habitação de Interesse Social multifamiliares que resultem em área superior ao tamanho máximo do lote estabelecido nesta Lei Complementar em até 4 (quatro) vezes, desde que respeitados os tamanhos máximo e mínimo de cada unidade habitacional definidos nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO IV

DOS OUTROS USOS COMPATÍVEIS COM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 24. É permitido o uso misto na Zeis Poço da Draga, desde que associado ao uso de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único. Compreende-se como uso misto aquele constituído pelo uso residencial e não residencial não incômodo na mesma edificação ou lote.

Art. 25. O uso misto poderá ser permitido para uso comercial e/ou de serviços, para geração de trabalho e renda dos beneficiários, nas modalidades de:

I — Comércio e Serviços (CS);



- II — Prestação de Serviços (PS);
- III — Serviços de Alimentação e Lazer (SAL);
- IV — Serviços Pessoais (SP);
- V — Serviços de Oficinas e Especiais (SOE);
- VI — Serviços Bancários e Afins (SB);
- VII — Serviços de Utilidade Pública (SUP);
- VIII — Serviços de Saúde (SS);
- IX — Serviço de Educação (SE).

Parágrafo único. Em lotes de tamanho superior a 150m², admite-se o uso misto até o limite máximo de 50% da área total do terreno para outros usos, desde que não incômodos ao uso de HIS.

Art. 26. Nos empreendimentos de HIS, será permitida a construção de unidades para uso comercial e/ou de serviços, para geração de trabalho e renda dos beneficiários.

Parágrafo único. Nos empreendimentos de HIS, será admitido um percentual de, no máximo, 30% da área total do terreno para outros usos, desde que não incômodos ao uso de HIS.

Art. 27. Nas áreas atualmente ocupadas com uso não residencial, será permitido permanecer o mesmo uso.

§ 1º Este dispositivo não se aplica para os lotes não utilizados ou subutilizados.

§ 2º No sentido de garantir que o território da Zeis seja destinado prioritariamente para o uso de Habitação de Interesse Social, projetos de outros usos compatíveis com Habitação de Interesse Social devem contar com a anuência do Conselho Gestor da Zeis.

CAPÍTULO V

DOS IMÓVEIS NÃO UTILIZADOS, SUBUTILIZADOS E PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 28. Consideram-se imóveis não edificadas ou subutilizados da Zeis aqueles cuja área seja igual ou superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados) e que estejam situados na Subzona 1 – Área passível de ocupação, descritos no Anexo 03.



FORTALEZA
PREFEITURA

GABINETE
DO PREFEITO

Art. 29. Nos imóveis vazios ou subutilizados, somente serão autorizados empreendimentos de HIS ou demais usos relacionados estabelecidos nesta Lei Complementar, desde que devidamente aprovados pelo Conselho Gestor da Zeis do Poço da Draga.

§ 1º Para fins desta Lei Complementar, equipamentos de educação, cultura, saúde, assistência social, assim como demais equipamentos públicos necessários ao bem-estar da população moradora da Zeis, caracterizam-se como usos relacionados à Habitação de Interesse Social.

§ 2º O projeto de equipamentos relacionados à Habitação de Interesse Social a serem implantados na Zeis Poço da Draga deve obedecer aos parâmetros urbanísticos da zona em que está inserida a Zeis.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 30. Intervenções urbanísticas que impliquem o reassentamento de uma ou mais famílias 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 e do Fórum da Zeis.

Art. 31. No caso de necessidade de reassentamento, acordada com a população envolvida e a mediação do Conselho Gestor e do Fórum da Zeis, as novas unidades habitacionais devem ser construídas nos terrenos vazios indicados no Plano Urbanístico da Zeis do Poço da Draga.

Art. 32. Os demais parâmetros de uso, parcelamento e ocupação do solo não definidos nesta Lei Complementar obedecerão ao disposto no Plano Urbanístico da Zeis do Poço da Draga, que subsidiará o plano de regularização fundiária.

Art. 33. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de 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

PALÁCIO DO BISPO

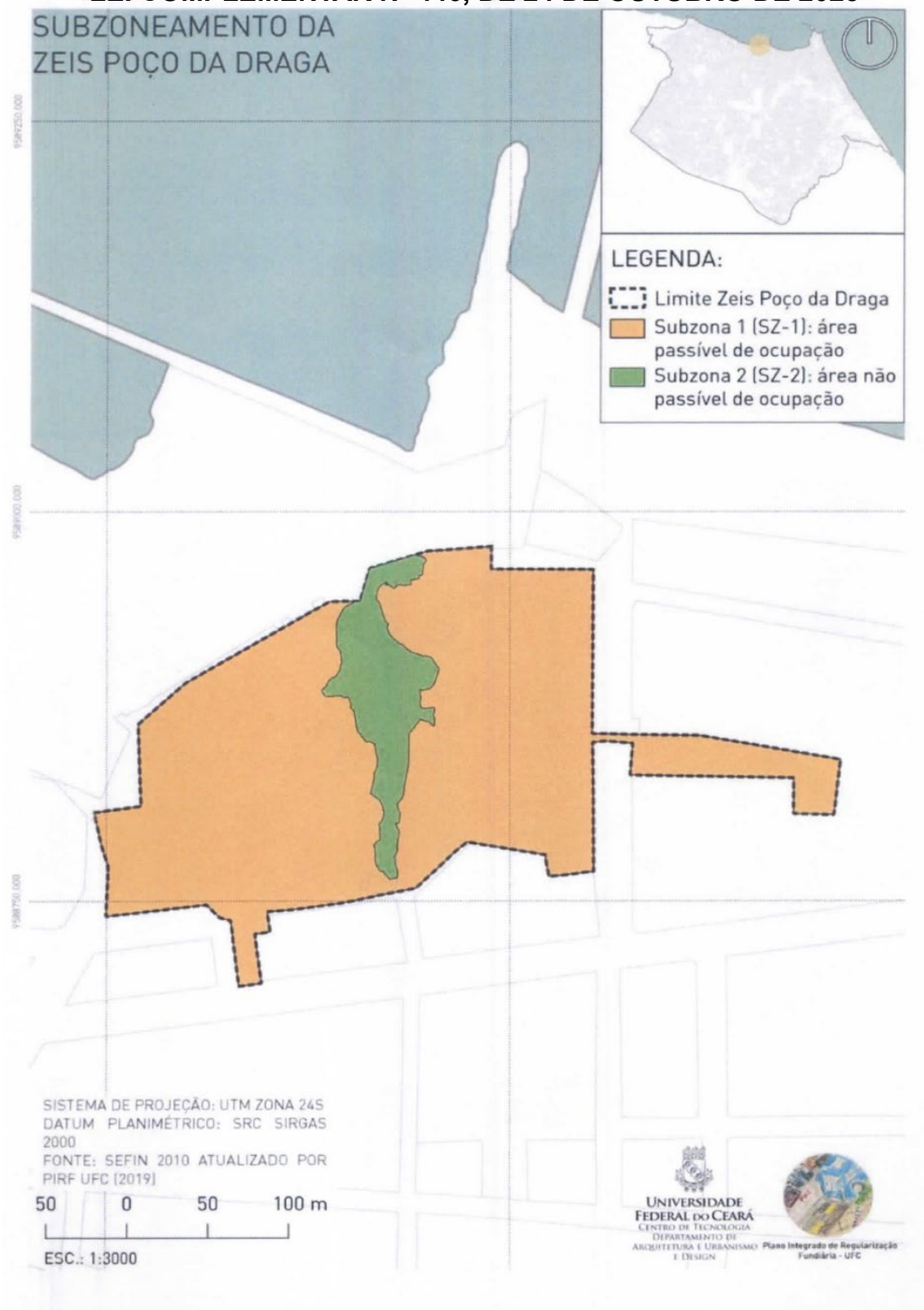
RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100



FORTALEZA
PREFEITURA

GABINETE
DO PREFEITO

**ANEXO 1 DE QUE TRATA A
LEI COMPLEMENTAR Nº 446, DE 24 DE OUTUBRO DE 2025**



PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100

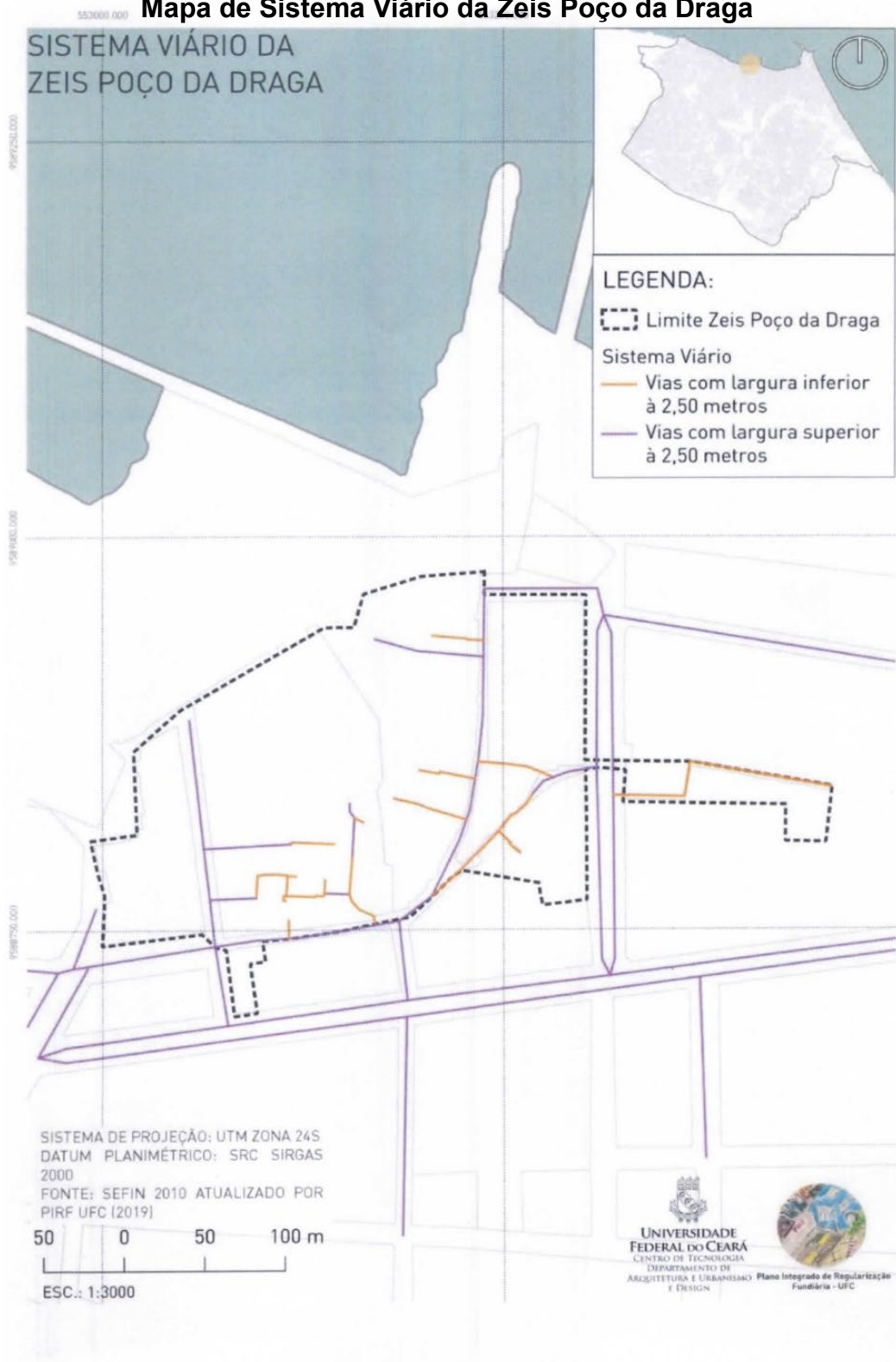


FORTALEZA
PREFEITURA

GABINETE
DO PREFEITO

**ANEXO 2 DE QUE TRATA A
LEI COMPLEMENTAR Nº 446, DE 24 DE OUTUBRO DE 2025**

Mapa de Sistema Viário da Zeis Poço da Draga



PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100

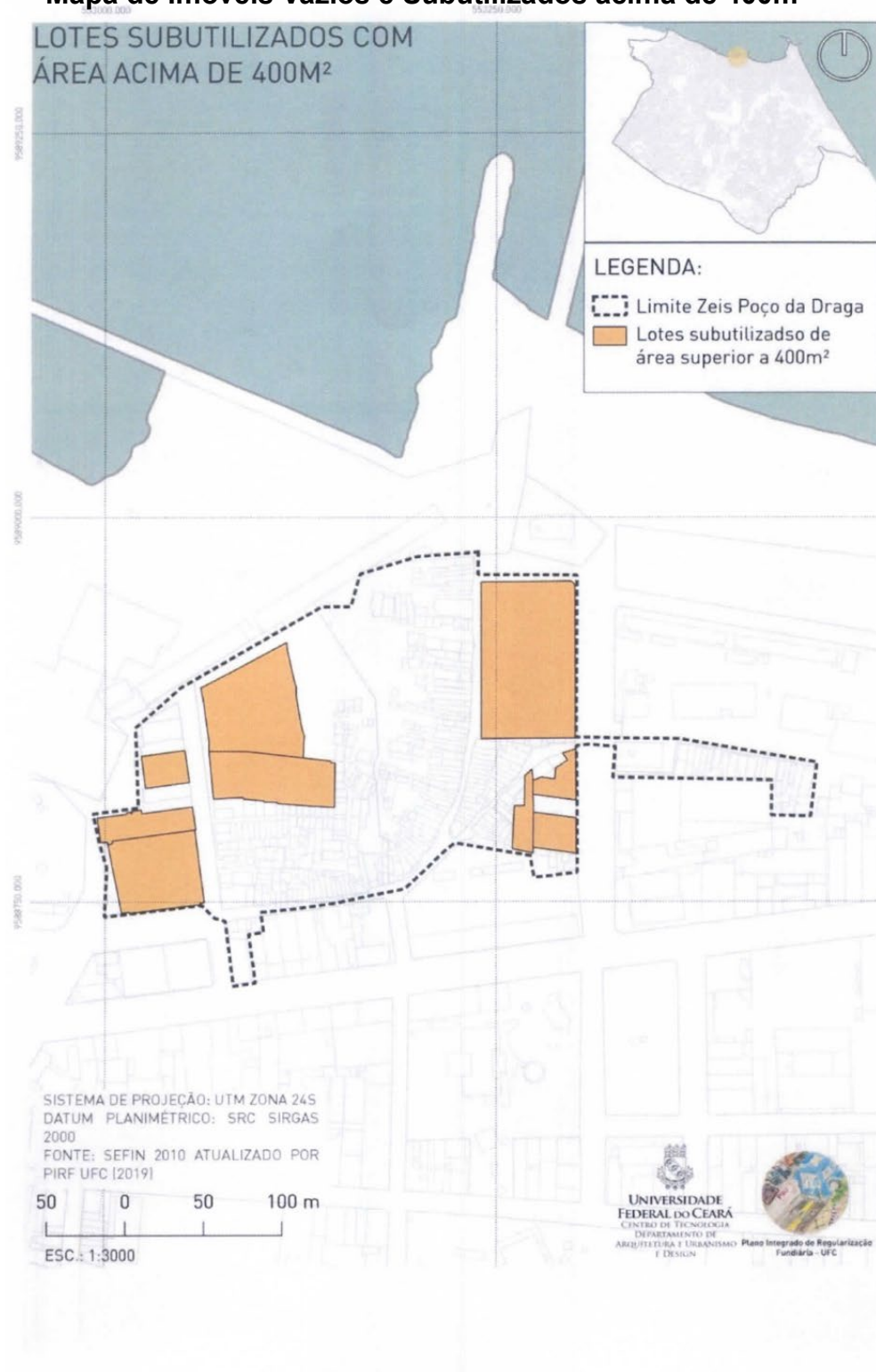


FORTALEZA
PREFEITURA

GABINETE
DO PREFEITO

**ANEXO 3 DE QUE TRATA A
LEI COMPLEMENTAR Nº 446, DE 24 DE OUTUBRO DE 2025**

Mapa de Imóveis Vazios e Subutilizados acima de 400m²



PALÁCIO DO BISPO

RUA SÃO JOSÉ, 1 • CENTRO • CEP: 60060-170 • FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL
85 3125 9100



**ANEXO 4 DE QUE TRATA A
LEI COMPLEMENTAR Nº 446, DE 24 DE OUTUBRO DE 2025**

Áreas e dimensões mínimas dos compartimentos das novas unidades habitacionais.

	CÍRCULO ÁREA INSCRITO (M)	MÍN (M2)	MÍNIMA /ABERTURA MÍNIMA	PÉ DIREITO MÍNIMO (M)
SALA	2,50	10,00	1/6	2,5
COZINHA	1,80	4,00	1/6	2,5
ÁREA DE SERVIÇO	1,50	2,50	1/8	
1º E 2º QUARTOS	2,50	7,50	1/6	2,5
DEMAIS QUARTOS	2,00	5,00	1/6	2,5
BANHEIRO	1,00	1,50	1/8	2,3
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 soluções de ampliação das casas



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número CFJQBCQX

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4811914 e código CFJQBCQX

Para validar a assinatura digital, acesse o site do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação: <https://validar.iti.gov.br/>

ASSINADO POR:

Assinado por: EVANDRO SA BARRETO LEITAO em 24/10/2025