

LEI COMPLEMENTAR Nº 447, 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 Bom Jardim –, em conformidade com a Lei Complementar nº 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

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 nº 62, de 2 de fevereiro de 2009, Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, e Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 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;

PALÁCIO DO BISPO

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

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 Bom Jardim, no âmbito do Município de Fortaleza, são aquelas disciplinadas na Lei Complementar municipal n.º 76, de 18 de março de 2010, na Lei Complementar municipal n.º 62, de 2 de fevereiro de 2009 (Plano Diretor Participativo), e na Lei Complementar n.º 236, de 11 de agosto de 2017 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), e nas suas posteriores alterações.

Art. 4º As diretrizes e as 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 Bom Jardim, 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, o parcelamento e a ocupação do solo da área da Zona Especial de Interesse Social – Zeis Bom Jardim – obedecerão às normas e aos parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, consoante previsto no art. 271 da Lei Complementar n.º 62, de 2 de fevereiro de 2009, e no art. 137 da 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 Zona de Interesse Social – HIS –, seja por iniciativa do poder público, seja de particulares, respeitando-se a ocupação consolidada pela população de baixa renda já existente no território.

Art. 7º O uso, o parcelamento e a ocupação do solo da área da ZIS serão destinados prioritariamente à produção de Habitação de Interesse Social – HIS –, seja por iniciativa do poder público, seja de particulares, respeitando-se a ocupação consolidada pela população de baixa renda já existente no território.

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

- I — Anexo 1: Mapa de Subzoneamento da ZIS;
- II — Anexo 2: Mapa de Nomenclatura dos Setores e das Ruas Confinantes;
- 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 ZIS observa 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, na execução e no acompanhamento de planos, programas e projetos para o território;

III — respeito à tipicidade 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, o parcelamento do solo, a edificação ou o uso inadequado em relação à infraestrutura, à retenção especulativa do imóvel urbano que resulte em sua subutilização ou não utilização e à poluição e/ou a 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 Bom Jardim, que incluem:

- a) definições do índice de controle urbanístico para parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;
- b) definição do lote padrão, para os novos parcelamentos e as áreas mínimas e máximas de lotes;
- c) normas mínimas de construção das unidades habitacionais, para fins de moradia adequada;
- d) normas relativas ao remembramento de lote com proteção à habitação de interesse social;
- e) tipos de usos compatíveis dentro das Zeis, com proteção à Habitação de Interesse Social;
- f) definição de índices sobre uso de imóvel para fins comerciais, de acordo com as características da Zeis.

II — promover e proteger a Habitação de Interesse Social na Zeis Bom Jardim;

III — proporcionar o direito à moradia adequada.

Art. 11. Para fins desta Lei Complementar, serão regulamentados os seguintes parâmetros urbanísticos para a área de ocupação consolidada da Zeis Bom Jardim:

- I — área máxima do lote;
- II — área mínima do lote;
- III — gabarito;

IV — testada mínima do lote;

V — área livre mínima do lote.

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

I — área máxima do lote refere-se ao tamanho máximo em m² (metro quadrado) que deve ser observado para fins de parcelamento do solo, desmembramento e remembramento de lotes dentro da Zeis Bom Jardim;

II — área mínima do lote refere-se ao tamanho mínimo em m² (metro quadrado) que deve ser observado para fins de parcelamento do solo, desmembramento e remembramento de lotes dentro da Zeis Bom Jardim;

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

IV — testada mínima do lote refere-se ao tamanho mínimo em metros de qualquer uma das faces do terreno voltada para o sistema viário já existente, projetado ou exigido em função do empreendimento a ser implantado;

V — área livre do lote é a superfície do lote não ocupada pela edificação, considerando-se essa em sua projeção horizontal;

VI — desmembramento é a subdivisão de 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 o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos já existentes;

VII — remembramento é o agrupamento de lotes pertencentes a loteamentos para constituição de novos lotes.

Art. 12. São definidas 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 0 (zero) e 3 (três) salários mínimos vigentes no território municipal, produzidas pelo poder público, por associações habitacionais, por cooperativas habitacionais populares ou pela iniciativa privada destinadas prioritariamente ao reassentamento de famílias, necessário para a realização de intervenções de qualificação urbanística da Zeis Bom Jardim.

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 Bom Jardim –, serão aplicados, principalmente, os seguintes instrumentos, dentre outros:

- 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 — zoneamento ambiental;
- VIII — transferência do direito de construir;
- IX — regularização fundiária;
- X — concessão especial de uso para fins de moradia;
- XI — concessão de direitos reais de uso;
- XII — usucapião especial de imóvel urbano;
- XIII — autorização de uso;
- XIV — cessão de posse;
- XV — assistência técnica e jurídica gratuita;
- XVI — legitimação fundiária;
- XVII — legitimação da posse;
- XVIII — demarcação urbanística.

Parágrafo único. Os instrumentos previstos nos incisos I, II, V e VIII 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, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 14. Para fins desta Lei Complementar, a Zeis Bom Jardim será subdividida nas seguintes categorias:

I — Subzona 1 (SZ-1): caracterizada por núcleos habitacionais de interesse social precários do tipo mutirão ou favela, com concentração de lotes com área e testada menor que o restante da Zeis;

II — Subzona 2 (SZ-2): caracterizada pela predominância da ocupação consolidada e intensa, com presença de lotes menores e mais ocupados, pela inexistência ou pela precariedade da infraestrutura e dos serviços urbanos e pela incidência de núcleos habitacionais de interesse social precários;

III — Subzona 3 (SZ-3): caracterizada pela presença de atributos ambientais relevantes que sofreram processo de degradação, pela inexistência ou pela precariedade da infraestrutura e dos serviços urbanos, principalmente de saneamento ambiental, pela carência de espaços públicos e pela incidência de núcleos habitacionais de interesse social precários;

IV — Subzona 4 (SZ-4): caracterizada pela inexistência ou pela precariedade da infraestrutura e dos serviços urbanos, principalmente de saneamento ambiental, pela carência de equipamentos e pela incidência de núcleos habitacionais de interesse social precários, mas também pela predominância de lotes com dimensões maiores e espaços livres remanescentes de uso público ou privado;

V — Subzona 5 (SZ-5): caracterizada pela incidência de loteamentos formais, pela ortogonalidade da malha e pela presença majoritária de lotes com dimensões maiores que o restante da Zeis, havendo, em geral, presença de imóveis não utilizados e/ou subutilizados e disponibilidade de serviços urbanos ou possibilidade de provimento desses serviços via rede geral, devido ao perfil viário relativamente amplo;

VI — Subzona Ambiental (SZ-A): caracterizada por áreas não edificáveis que sofrem risco de alagamento. É destinada à preservação dos recursos hídricos e ao resguardo de áreas de infiltração e drenagem de águas pluviais.

Art. 15. As novas edificações para fins de Habitação de Interesse Social na área da Zeis Bom Jardim estão dispensadas das exigências mínimas contidas na Lei Complementar n.º 236, de 11 de agosto de 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 Bom Jardim 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 Bom Jardim.

Art. 17. 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 4, integrante desta Lei Complementar.

§ 1º As áreas mínima e máxima da unidade habitacional em novos empreendimentos de Habitação de Interesse Social são de, respectivamente, 40m² (quarenta metros quadrados) e 70m² (setenta metros quadrados), observando as dimensões mínimas dos compartimentos definidas no Anexo 4 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 0,6m (sessenta centímetros).

§ 3º Os sistemas de iluminação e ventilação não poderão 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 como, por exemplo, construção de reservatórios para reuso de água.

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

Seção II

Dos parâmetros urbanísticos na Subzona 1 da Zeis Bom Jardim

PALÁCIO DO BISPO

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

Art. 18. A Subzona 1 possui dois traçados na Zeis Bom Jardim, sendo o primeiro delimitado pela Rua Coronel Virgílio Nogueira, pela Rua Xavier da Silveira, pela Rua Zacarias Florindo e pela Rua Nova Conquista (setor Veneza/Daniel Castro); e o segundo, pela Rua José Maurício, pela Rua Cezarina Batista, pela Rua Alves Bezerra e pela Travessa Cezarina Batista II (setor Cezarina Batista).

Art. 19. O lote mínimo a ser considerado para a Subzona 1 da Zeis Bom Jardim é de 45m² (quarenta e cinco metros quadrados).

Art. 20. Os imóveis deverão respeitar o gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, quais sejam, um térreo e um pavimento superior.

Art. 21. Os imóveis deverão respeitar a testada mínima de 3m (três metros), a fim de que se mantenham condições mínimas de habitabilidade.

Art. 22. Os imóveis deverão respeitar a área livre mínima de 5m² (cinco metros quadrados), com intuito de garantir o escoamento de água e o bem-estar de seus residentes.

Seção III

Dos parâmetros urbanísticos na Subzona 2 da Zeis Bom Jardim

Art. 23. A Subzona 2 abrange dois setores da Zeis Bom Jardim, sendo o primeiro delimitado pela Avenida Osório de Paiva, pela Rua Francisco Machado, pela Rua José Maurício e pela Rua Ipiranga (setor São Vicente Sul); e o segundo, pela Rua Nova Conquista, pela Rua Canal Leste, pela Rua Urucutuba e pela Rua Valdemar Paes (setor Pantanal).

Art. 24. O lote mínimo a ser considerado para a Subzona 2 da Zeis Bom Jardim é de 50m² (cinquenta metros quadrados).

Art. 25. Os imóveis deverão respeitar o gabarito máximo de 3 (três) pavimentos, quais sejam, um térreo e até dois pavimentos superiores.

Art. 26. Os imóveis deverão respeitar a testada mínima de 4 (quatro) metros, a fim de que se mantenham condições mínimas de habitabilidade.

Art. 27. Os imóveis deverão respeitar a área livre mínima de 6m² (seis metros quadrados), com intuito de garantir o escoamento de água e o bem-estar de seus residentes.

Seção IV

Dos parâmetros urbanísticos na Subzona 3 da Zeis Bom Jardim

Art. 28. A Subzona 3 abrange dois setores da Zeis Bom Jardim, sendo o primeiro delimitado pela Rua General Rabelo, pela Rua Francisco Machado, pela Rua Maria Núbia Araújo Cavalcante e pela Rua Cristo Rei (setor Nova Canudos); e o segundo, pela Rua Urucutuba, pela Rua Verdes Mares, pela Rua Nova Friburgo, pela Rua Franciscano e pela Rua Maria Núbia Araújo Cavalcante (setor Ocupação da Paz).

Art. 29. O lote mínimo a ser considerado para a Subzona 3 da Zeis Bom Jardim é de 55m² (cinquenta e cinco metros quadrados).

Art. 30. Os imóveis deverão respeitar o gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, quais sejam, um térreo e um pavimento superior.

Art. 31. Os imóveis deverão respeitar a testada mínima de 4m (quatro metros), a fim de que se mantenham condições mínimas de habitabilidade.

Art. 32. Os imóveis deverão respeitar a área livre mínima de 10m² (dez metros quadrados), com intuito de garantir o escoamento de água e o bem-estar de seus residentes.

Seção V

Dos parâmetros urbanísticos na Subzona 4 da Zeis Bom Jardim

Art. 33. A Subzona 4 abrange dois setores da Zeis Bom Jardim, sendo o primeiro delimitado pela Rua Urucutuba, pela Rua Maria Núbia Araújo Cavalcante, pela Rua Ipiranga e pela Rua Coronel Virgílio Nogueira (setor Marrocos); e o segundo pela Rua Nova Conquista, pela Rua Maria Júlia Rocha, pela Rua Nova Friburgo e pela Rua Verdes Mares (setor Santo Amaro II).

Art. 34. O lote mínimo a ser considerado para as Zeis é de 60m² (sessenta metros quadrados).

Art. 35. Os imóveis deverão respeitar o gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, qual seja, um térreo e um pavimento superior.

Art. 36. Os imóveis deverão respeitar a testada mínima de 4m (quatro metros), a fim de que se mantenham condições mínimas de habitabilidade.

Art. 37. Os imóveis deverão respeitar a área livre mínima de 10m² (dez metros quadrados), com intuito de garantir o escoamento de água e o bem-estar de seus residentes.

Seção VI

Dos parâmetros urbanísticos na Subzona 5 da Zeis Bom Jardim

Art. 38. A Subzona 5 abrange quatro setores da Zeis Bom Jardim, sendo o primeiro e o segundo delimitados pela Rua Coronel Virgílio Nogueira, pela Rua Bom Jesus, pela Rua Samaria, pela Rua Nova Conquista, pela Rua Canal Leste e pela Rua Urucutuba (setores Santa Cecília e NE); e os terceiro e quarto pela Rua General Osório de Paiva, pela Rua Francisco Machado, pela Rua General Rabelo, pela Rua Cristo Rei, pela Rua Maria Núbia Araújo Cavalcante, pela Rua Franciscano e pela Rua Nova Friburgo (setores Santo Amaro I e São Vicente Norte).

Art. 39. O lote mínimo a ser considerado para as Zeis é de 70m² (setenta metros quadrados).

Art. 40. Os imóveis deverão respeitar o gabarito máximo de 3 (três) pavimentos, qual seja, um térreo e dois pavimentos superiores.

Art. 41. Os imóveis deverão respeitar a testada mínima de 4m (quatro metros), a fim de que se mantenham condições mínimas de habitabilidade.

Art. 42. Os imóveis deverão respeitar a área livre mínima de 10m² (dez metros quadrados), com intuito de garantir o escoamento de água e o bem-estar de seus residentes.

Seção VII

Dos parâmetros urbanísticos na Subzona Ambiental da Zeis Bom Jardim

Art. 43. A Subzona Ambiental está delimitada pela adaptação das Zonas de Preservação Ambiental da Zeis Bom Jardim às vias existentes, conforme o Anexo 1.

Art. 44. É vedado o loteamento na SZ-A, devendo ser mantida 100% da permeabilidade do solo.

CAPÍTULO III

DO REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO DE LOTES

Art. 45. Os lotes resultantes de desmembramento deverão obedecer aos parâmetros definidos nesta Lei Complementar.

Art. 46. Fica vedado o remembramento de lotes que resulte em área maior que 150m² (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. 47. É permitido o uso misto na ZEIS Bom Jardim, 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. 48. 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 (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.

Art. 49. 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% (trinta por cento) da área total do terreno para outros usos, desde que não incômodos ao uso de HIS.

Art. 50. 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. 51. Consideram-se imóveis não edificados ou subutilizados da Zeis aqueles cuja área seja igual ou superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados) e que estejam situados em área passível de ocupação, descritos no Anexo 3.

Art. 52. 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 Bom Jardim.

§ 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 Bom Jardim deve obedecer aos parâmetros urbanísticos da zona em que está inserida a Zeis.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 53. 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.

Art. 54. No caso de necessidade de reassentamento, acordada com a população envolvida e com a intermediação do Conselho Gestor e do fórum das Zeis, as novas unidades habitacionais devem ser construídas prioritariamente dentro da Subzona 5 e dos demais terrenos identificados no Anexo 3.

Parágrafo único. Em caso de impossibilidade do atendimento à proposição do caput desse artigo, para o reassentamento, deverão ser utilizados os terrenos vazios indicados no Plano Urbanístico da Zeis Bom Jardim.

Art. 55. Os demais parâmetros de uso, parcelamento e ocupação do solo não definidos nesta Lei Complementar obedecerão ao disposto no Plano Urbanístico da Zeis Bom Jardim, que subsidiará o plano de regularização fundiária.

Art. 56. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

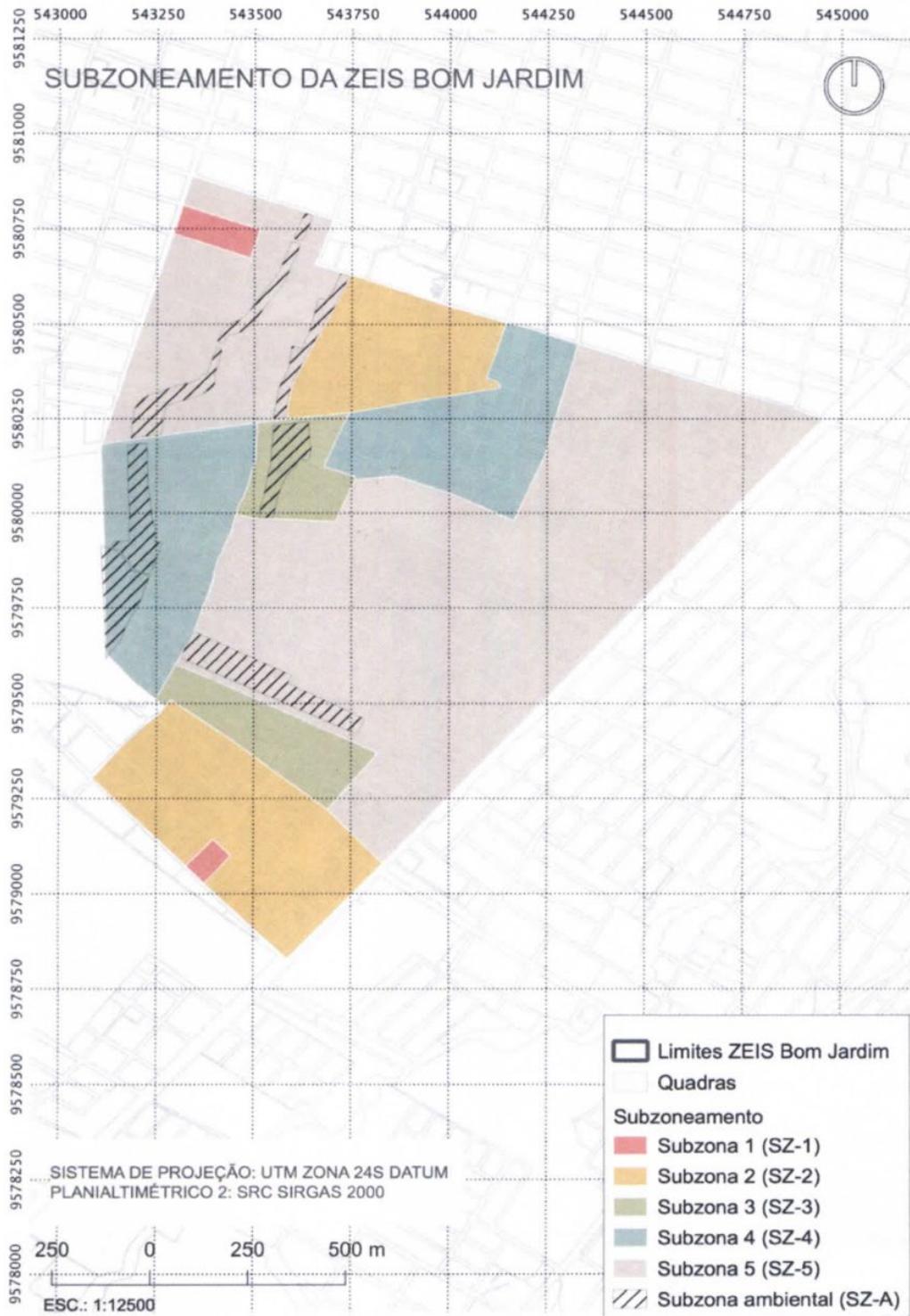
PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM 24 DE OUTUBRO DE 2025.

Evandro Sá Barreto Leitão
Prefeito Municipal de Fortaleza



**ANEXO 1 DE QUE TRATA A
LEI COMPLEMENTAR Nº 447, DE 24 DE OUTUBRO DE 2025**

Mapa subzoneamento Zeis Bom Jardim



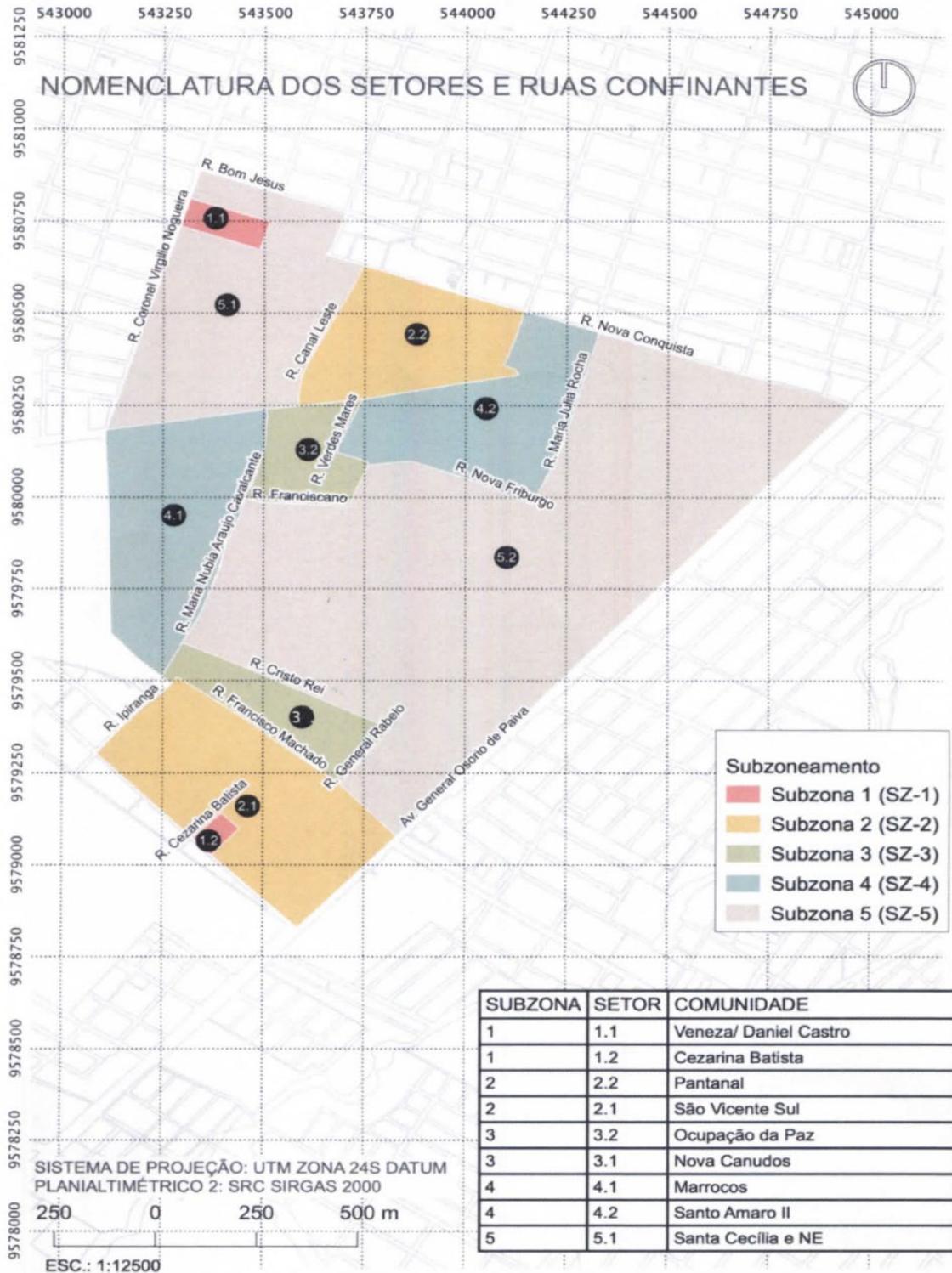


FORTALEZA
PREFEITURA

Gabinete do Prefeito

**ANEXO 2 DE QUE TRATA A
LEI COMPLEMENTAR N° 447, DE 24 DE OUTUBRO DE 2025**

Mapa de nomenclatura dos setores e ruas confinantes



PALÁCIO DO BISPO

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

Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número EVAN8JPL
Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4811959 e código EVAN8JPL
Para validar a assinatura digital, acesse o site do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação: <https://valida.iti.gov.br/>

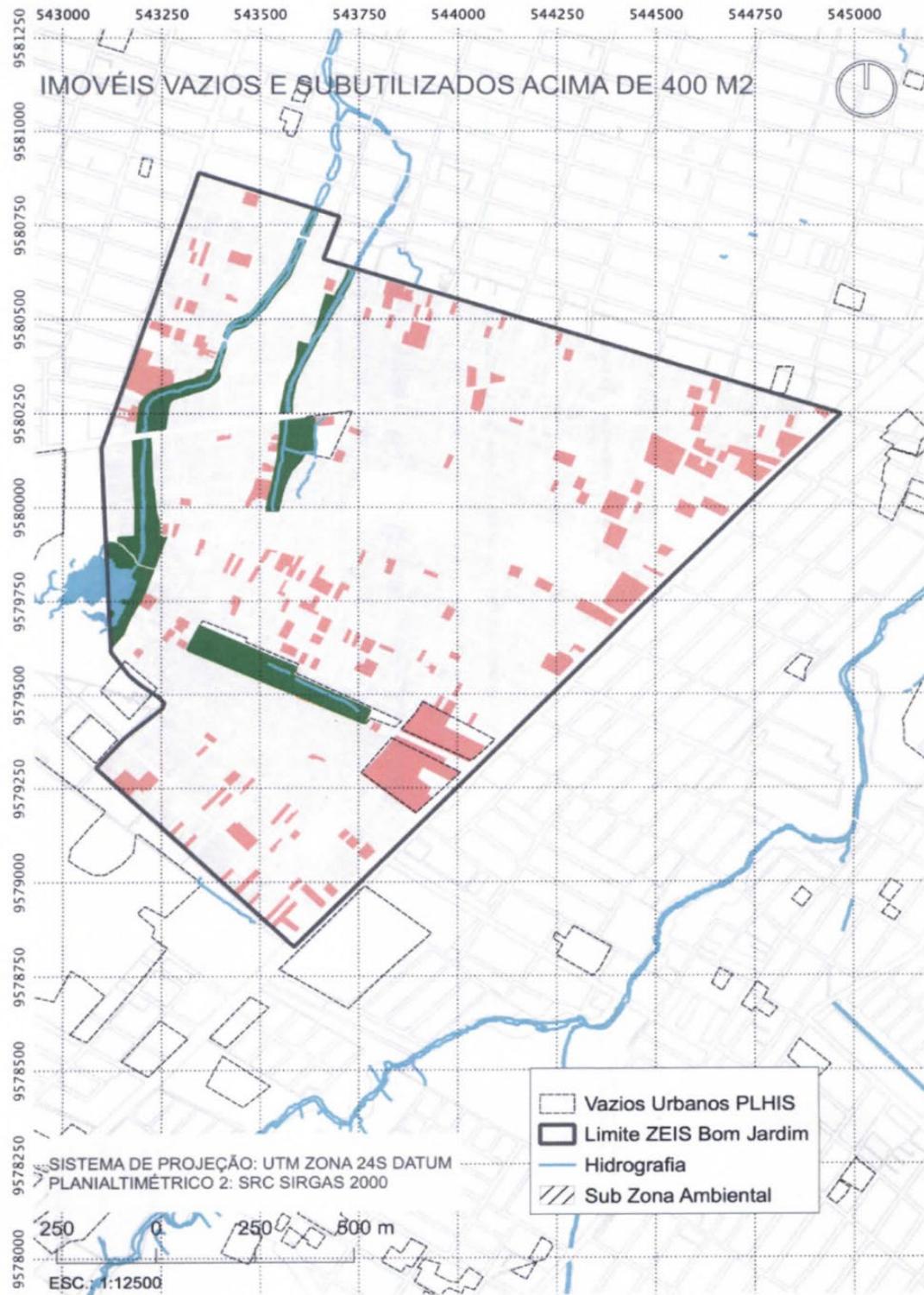


FORTALEZA
PREFEITURA

GABINETE
DO PREFEITO

**ANEXO 3 DE QUE TRATA A
LEI COMPLEMENTAR Nº 447, 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 447, DE 24 DE OUTUBRO DE 2025**

Áreas e dimensões mínimas dos compartimentos das novas unidades habitacionais.

	CÍRCULO MÍN ÁREA INSCRITO (M)	ÁREA MÍNIMA (M ²)	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 solução de ampliação das casas.

PALÁCIO DO BISPO

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



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número EVAN8JPL

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4811959 e código EVAN8JPL

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