RELATÓRIO DE REUNIÃO

Evento:	Reunião FÓRUM DAS ZEIS
Local:	Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Ceará - IFCE
Data:	04/09/2025
Pauta:	Instrumentos, Parâmetros e Governança da Zeis

Participantes		
Arthur Bruno	Presidente	Ipplan Fortaleza
Elizabeth Oliveira da Justa Feijão	Diretora	Diart - Ipplan Fortaleza
Armando Elísio	Gerente	Diart - Ipplan Fortaleza
Larissa Menescal	Analista de Planejamento	Diart - Ipplan Fortaleza
Morgana Pinto Medeiros	Analista Técnica	Diart - Ipplan Fortaleza
Willia Maria Lima Peixoto	Assessora Técnica	Diart - Ipplan Fortaleza
Jorge Gomes Batista	Titular	SEFIN
Camila Rodrigues Aldigueri	Suplente	Habitafor
Maria Valguenia Benevides de Oliveira	Titular	SDE
Elayne Maria Benevides de Oliveira	Suplente	SDE
Aline Bessa Soares	Suplente	Cagece
Pedro Ricardo Pinto da Silva	Titular	PGM
Rommel Novaes Ramalho	Titular	COPIFOR
Rosângela de Albuquerque e Silva	Suplente	SEPOG
Isabella Torres de Melo	Titular	SEINF
Vânia Silveira Martins	Suplente	SEMULHER
Denice Braga da Silva	Titular	SESEC
Adriana Gerônimo Vieira Silva	Titular	CMF
Alfredo Rogério Gomes de Brito	Titular	SERC
Rogério da Costa Araújo	Titular	Zeis Bom Jardim
Francisco Carlos da Silva	Titular	Zeis Praia do Futuro
José Maria Tabosa	Titular	Zeis Pirambu
Janderglind Ferreira Mourão	Titular	Zeis Serviluz

Francisco Humberto Damasceno	Suplente	Zeis Serviluz
Cícera da Silva Martins	Titular	Zeis Pici
Pedro André Nascimento Monteiro	Titular	Zeis Moura Brasil
Carlos André Souza Braga da Silva	Suplente	Zeis Moura Brasil
José Ferreira de Queiroz	Suplente	Zeis Dionísio Torres
Antônio José Barbosa de Araújo (Dudé)	Suplente	Zeis Cais do Porto
Clarissa Freitas	Titular	ARQPET
Rômulo Angelo Albuquerque Mendes	Titular	NAGEP
Francisco Fernando Martins	Titular	MCP-Movimento dos Conselhos Populares
Demais Participantes		
José Ferreira de Queiroz		Zeis Dionísio Torres
Antonia Aparecida de Freitas Carvalho		Zeis Dionísio Torres
Maria de Fátima		Zeis Dionísio Torres
Mayla Valere		Assessoria Adriana Gerônimo
Juan da Silva Sousa		ARQPET - UFC
Marcela Monteiro dos Santos		Assessoria Taramela
Nathália Campos		Sociedade Civil
Kátia Cilene Silva de Lima		Zeis Cais do Porto
Sara Vieira Rosa		LEHAB - UFC
Miguel Henrique Lima de Oliveira		NAGEP - UFC
Maria Ivoneide Gois da Silva		Zeis Poço da Draga
José Paulo Barbosa		
Nicolas Gonçalves e Costa		Zeis Bom Jardim
Fernanda Cavalcante Mattos		Campo Popular do Plano Diretor/FLMD
Laíssa Vitória da Silva Limeira		Zeis Lagamar
Amanda Maria Moreira Vale		Mandato Vereador Gabriel Aguiar
Lorena Leite Aragão		Habitafor

Aspectos abordados
1. Fala de abertura - Artur Bruno (Presidente do /Instituto de Pesquisa e Planejamento de Fortaleza

– Ipplan)

O II Fórum Permanente das ZEIS foi aberto pelo Presidente do Ipplan, Artur Bruno, que destacou que estamos em um momento muito importante para a Zeis, pois já está se encaminhando para a fase final da elaboração do Plano Diretor Participativo e Sustentável de Fortaleza. Sábado passado nós concluímos o primeiro ciclo de audiências públicas, fizemos aquelas quatro primeiras audiências públicas. Neste sábado, devido ao feriado do dia 07, entrou-se em consenso e achamos melhor não fazer, então passou-se para o dia 13 o início do segundo ciclo de audiências públicas. Já no dia 20 de setembro será realizada a segunda audiência pública, que irá debater o ambiente construído, habitação e Zeis. A gente entendeu que era importante, até porque foi uma solicitação de muitas lideranças da Zeis, a gente fazer hoje essa oficina, aproveitar o Fórum e fazer uma oficina para a gente poder realmente ter os ganhos que a gente pretende, todos nós, com o Plano Diretor para a habitação popular, para a requalificação das habitações, da convivência, enfim, melhorias que nós precisamos fazer nas áreas que vocês tão bem lideram. Então, o presidente pediu que todos os presentes realizassem uma apresentação breve de cada presente no Fórum, dizendo seu nome e qual a Zeis, secretaria ou movimento que representam. Bom que todo mundo soubesse quem é quem. Você diz o nome, de onde é, e vai passando fileira por fileira pra gente saber quem está aqui presente.

Queria também aqui convidar para dar as boas-vindas a vocês o Alfredo, pois, na organização do nosso prefeito, a gente vai agora dividir com a Secretaria de Relações Comunitárias - SERC esse atendimento e acompanhamento da Zeis. Então, a gente vai ajudar muito no aspecto técnico, e, no aspecto das relações comunitárias, foi criada uma secretaria para isso, que tem o coronel André como secretário. O Alfredo vai trabalhar conosco. Já estamos combinando uma reunião de trabalho com as duas secretarias para integrar e fazer esse histórico do trabalho do Ipplan com a Zeis e definir como é que nós vamos atuar juntos nesses próximos anos na gestão do prefeito Evandro. Alfredo, por favor, fique à vontade.

Presidente do Ipplan Artur Bruno passou a palavra para Alfredo representante da Secretaria de Relações Comunitárias - SERC.

Alfredo: Bom dia, bom dia a todos e a todas. É uma grande satisfação participar deste momento, desta oficina com vocês, os quais, de alguma forma, vou encontrando aqui e já conheço da participação social, lá da Coordenadoria de Participação Social, que hoje integra a Secretaria Municipal de Relações Comunitárias. Então, como bem falou o presidente, professor Artur, instala-se um novo momento dentro da administração municipal.

A criação da secretaria que trata de relações comunitárias é bem propícia ao tema, que trata também, obviamente, daquilo que é muito próprio e próximo das comunidades, fora das zonas de interesse. Esse momento que se instaura é de fundamental importância, ao mesmo tempo em que também traz consigo a capilaridade que representa essa nova secretaria, em atuação junto aos agentes de relações comunitárias, que também podem ser denominados agentes de cidadania. Dentro dessa nomenclatura e dessa interface, estamos desenhando um novo momento. E, dentro dessa nova estrutura, nada melhor e mais propício do que esse trabalho que agora se apresenta. Estamos aqui à disposição e vamos estreitar cada vez mais essas relações, de modo que a Prefeitura, o Município, todos nós, possamos dar a nossa contribuição e fazer o melhor para o nosso povo. O nosso interesse é conjunto e parte de um mesmo propósito. É nessa direção que pretendemos atuar, pois não poderíamos trabalhar sozinhos. Com vocês, com a experiência e com toda a densidade histórica e cultural que trazem, podemos, a partir de dados técnicos, compartilhar ideias de interesse comum e, assim, tornar a vida de todos melhores. Esse é o nosso propósito e aqui já deixo o meu agradecimento e satisfação, reiterando mais uma vez estar ao lado de vocês. Estamos juntos nessa caminhada.

Iniciada a apresentação de todos os presentes no Fórum.

2. Apresentação de todos os presentes.

Foi realizada rodada de apresentações, registrando-se a presença de:

Aparecida, moradora da Vila Vicentina;

José Ferreira, Conselheiro da Zeis Vila Vicentina (Dionísio Torres);

Fátima Moura, Zeis Dionísio Torres;

Carlos André, Vice-presidente da Zeis Moura Brasil e Agente de Cidadania;

André, Presidente da Zeis Moura Brasil;

Carlão, morador da Praia do Futuro e da Zeis Praia do Futuro;

Elizabeth Feijão, Diretora de Articulação e Integração de Políticas do Ipplan;

Larissa Menescal, Analista de Planejamento e Gestão do Ipplan;

Armando, servidor da prefeitura lotado no Ipplan na Gerência das Zona Especiais de Interesse Social - ZEIS;

Pedro Ricardo, Procurador do Município de Fortaleza;

Camila, servidora da Habitafor;

Marcela, assessora técnica popular;

Rogério Costa, Zeis Bom Jardim;

Adriana Gerônimo, Vereadora do Psol e conselheira em alguns conselhos gestores de Zeis;

Maila, moradora do Vicente Pinzon e assessora da vereadora Adriana Gerônimo;

Estudante da UFC do curso de Gestão de Políticas Públicas e NAGEP;

Daniel, estudante de Gestão de Políticas Públicas e NAGEP;

Isabelle, Arquiteta e representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINF;

Willia, trabalha no Ipplan na Diretoria de Articulação e Integração de Políticas;

Aline, engenheira da CAGECE representando as unidades de negócio responsáveis tanto pela implantação de redes como manutenção das redes de água e esgoto;

Jorge Gomes, representante da Sefin;

Janderglind, presidente do conselho gestor da Zeis Serviluz;

Humberto, Vice-presidente da Zeis Serviluz;

Sara, pesquisadora do LEAHB e integrante do Frente de Luta por Moradia Digna;

Catia, vice-presidente da Associação Comissão Titã e representante da Zeis Cais do Porto;

Antônio José, Presidente da Associação da Comissão Titã e da Zeis Cais do Porto;

Cícera, Presidente do conselho gestor da Zeis Pici;

Francisco, Zeis Pici e da Frente de Luta por Moradia Digna;

Denice Braga, representante da Secretaria Municipal de Segurança Cidadã e Coordena a Assessoria de Pessoas Vulneráveis e Desaparecidas;

Ruan, estudante de Arquitetura e Urbanismo e representante do ARQPET UFC;

Vânia Silveira, Assessora jurídica da Secretaria Municipal da Mulher - SEMMULHER;

Elaine, representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico;

Laurenia, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico;

Felipe, Assessor Especial da Habitafor;

José Maria, Zeis Pirambu;

Rosângela de Albuquerque, representante da SEPOG.

Após as apresentações o Presidente Artur Bruno passa a palavra para Sra. Elizabeth Feijão Diretora da Diretoria de Articulação e Integração de Políticas.

3. Apresentação Diretora DIART - Elizabeth Feijão
Sra. Elizabeth Feijão: Bom dia novamente. É com muita satisfação que estamos aqui no II Fórum Permanente da Zeis. A gente vem se encontrando nas reuniões, nas audiências, então é sempre uma grande felicidade estar aqui na presença de vocês. O nosso encontro hoje é pautado na apresentação que o Armando e a Camila farão sobre o Plano Diretor no tema "Parâmetros, Instrumentos e Governança da Zeis". É um momento em que nós vamos estar aqui para escutá-los e tirar algumas dúvidas, porque vai iniciar o segundo ciclo de audiências públicas com o tema "Ambiente Construído", que vai pautar novamente a temática Zeis. Vamos trabalhar nesta oficina com uma metodologia que vai iniciar com a apresentação, seguida das inscrições de quem gostaria de contribuir no nosso encontro. Para que todos tenham tempo de fala, como temos que encerrar ao meio-dia, cada um terá três minutos de fala, para que todos tenham realmente essa contribuição a dar para o Plano Diretor. Então, vou chamar aqui o Armando e a Camila, que vão apresentar para vocês este conteúdo da Revisão do Plano Diretor.

4. Apresentação - Armando Silveira e Camila Aldigueri
Armando: Bom dia! Estamos mais uma vez aqui prestigiando o instrumento Zeis, pois é um instrumento que necessita de todo esse amparo. Iremos discutir e levar propostas mais amadurecidas para o Plano Diretor. O motivo da nossa oficina é justamente este: ter uma discussão sobre a pauta Zeis com quem realmente está na lida do instrumento. Nós iremos falar sobre Parâmetros, Instrumentos e Governança, apresentando um panorama geral do que será levado para o Plano Diretor na nossa próxima audiência, no dia 20 de setembro. Para contextualizar, estamos mostrando onde as Zeis estão localizadas. Basicamente, é a mesma apresentação que já fizemos anteriormente, mostrando as quatro tipologias Zeis 1, 2, 3 e 4 no mapa. Nós ainda não incorporamos as sugestões de vocês, porque o foco de hoje não é esse; vamos nos aprofundar na questão dos parâmetros, instrumentos e governança. É só para nos situarmos onde elas estão na cidade.

Então continuamos com os mesmos conceitos:
Zeis 1: Ocupação espontânea que estão as áreas de ocupação informal. Com o conceito muito parecido com Plano Diretor de 2009.
Zeis 2: São as Zeis de conjunto, que são áreas passíveis de regularização fundiária. Também conceito muito semelhante ao Plano diretor de 2009.
Zeis 3: Terrenos vazios ou subutilizados pra produção predominantemente de Habitação de Interesse Social - HIS.
Zeis 4: Criação de uma nova tipologia que é de reparação. Grandes conjuntos habitacionais que já foram regularizados, mas que necessitam de trabalho social, precisam de uma entrega complementar. Essa que seria a novidade em relação ao Plano Diretor de 2009.

Armando mostrou no mapa as novas poligonais das Zeis tipo 1, destacadas em vermelho, e as que eram do Plano Diretor de 2009, destacadas em azul. As Zeis prioritárias estão no mapa mostradas em laranja.

Armando: Então, nós recepcionamos as Zeis prioritárias do jeito que elas estão. Apenas modificamos a do Cais do Porto e a de Cajazeiras por conta da possibilidade de ter um PIRF (Plano Integrado de Regularização Fundiária), por isso a poligonal foi alterada. A do Poço da Draga foi incorporada à poligonal que foi definida no PIRF, elaborado pela UFC.

Armando: As Zeis 2 são as que mantiveram o máximo possível das anteriores de 200, mas muitas delas passaram a ser Zeis tipo 1. Isso ocorreu porque existiam alguns problemas de geometria e algumas não estavam realmente localizadas na área correta. Assim, como fizemos esse estudo, vimos que elas já estão tão degradadas do ponto de vista da morfologia do conjunto ou do mutirão que preferimos classificá-las como Zeis 1. Então, se formos observar, as Zeis 2 diminuíram, mas boa parte

delas foi classificada como Zeis 1. Nós estendemos muito a poligonal das Zeis 1, então vimos que algumas dessas Zeis ficaram incorporadas dentro da poligonal estendida das Zeis 1. A revisão das poligonais da Zeis 3 foi feita com base nas de 2009. Nós focamos mais no que estava realmente vazio, no que poderíamos ocupar com a produção de Habitação de Interesse Social - HIS. A Zeis 4 é a grande novidade que incorporamos. São grandes conjuntos habitacionais mais periféricos, como o Residencial Alto da Paz, que não necessitam de regularização fundiária, mas sim de políticas públicas de inclusão urbana, equipamentos públicos e geração de trabalho e renda. Essa proposta veio da Conferência da Cidade. Debatendo-a tecnicamente, nós decidimos incorporá-la como uma nova tipologia de Zeis para realmente trabalhar na perspectiva de inserção desses conjuntos, trazendo políticas públicas para essas áreas que têm uma quantidade de pessoas bem considerável, e trazendo melhoria urbana para esses locais.

Conceitos de Habitação de Mercado Popular - HMP e Habitação de Interesse Social - HIS.

Camila: Um pequeno ajuste no conceito que apresentamos de HIS. Enfim, na hora de formar a minuta, a escrita pode mudar um pouquinho. Basicamente, o ajuste foi no conceito de HIS que trouxemos. Mantivemos toda a parte inicial e mudamos mais a parte final.
HIS promovidas pelo poder público, mas que podem ser executadas pelo poder público ou por associações, entidades habitacionais, cooperativas habitacionais populares ou pela iniciativa privada. A gente quis incluir quem pode executar, embora sejam promovidas pelo Minha Casa Minha Vida e pelo poder público, porque o dinheiro vem do poder público, é um programa federal, mas ele é executado pela iniciativa privada e por entidades. Então, é só para não ficarem pensando que apenas o poder público pode promover e executar.
Uma coisa também para a gente refletir, porque já era algo que em outro momento conversei com algumas pessoas, é que hoje a gente tem, tanto nas referências legislativas municipais quanto federais, sempre a renda mensal de até 3 salários mínimos. E em algumas situações, estamos vendo no cadastro habitacional que podemos ter uma situação em que há uma família muito numerosa com mais de uma pessoa contribuindo para aquela renda, mas ela se enquadraria e, às vezes, pelo somatório, passa da renda familiar de 3 salários mínimos. Nesse caso, é uma possibilidade de se pensar que poderia entrar com um parágrafo único.
As famílias com renda superior a três salários mínimos de renda familiar poderão ser enquadradas como HIS apenas no caso de possuir renda familiar per capita menor ou equivalente a meio salário mínimo, ou seja, quando eu pego aquele total que passou de três, mas se eu divido pela quantidade, fica pouco para cada indivíduo. Nesse caso, seria uma possibilidade muito inicial. Aqui não está fechado, inclusive estamos em dúvida sobre o teto.
A habitação de mercado popular são iniciativas de produção habitacional realizadas pela iniciativa privada, por associações habitacionais ou cooperativas populares, dirigidas à população com renda familiar mensal compreendida acima de três salários mínimos até o equivalente a seis salários mínimos. Essa proposta do equivalente a seis salários mínimos está como referência aqui. Se utilizarmos o teto hoje da faixa 3 do Minha Casa Minha Vida, porque os três salários mínimos familiares, se a gente for fazer um paralelo com o Minha Casa Minha Vida, a gente pega a faixa 1, que é a que inclusive a Habitafor atende, e pega também por renda um pedaço do que é enquadrado como faixa 2, daria, se for três salários mínimos, um pedacinho do que é faixa 2, não todo. E o programa Minha Casa Minha Vida vai até a faixa 3, que aí poderia estar enquadrada aqui nessa habitação de mercado popular.
Calculando pelo salário de hoje, é perto do que seria seis salários mínimos. Mas também temos que pensar, porque há sinalizações de aumentar esse teto da faixa 3, para algo próximo do que corresponderia a 8 salários mínimos hoje. Então, estamos pensando nisso mais como referência. É uma proposta, porque eu fiquei na dúvida se era 3 e se era 6. O 8 é mais alto na questão da habitação de mercado popular e não na habitação de interesse social. Que aí a gente vai pegar outros perfis de público que também precisam ter acesso à moradia.

Armando: Continuando vamos mostrar os parâmetros. A gente trabalhou com esses quatro parâmetros básicos para todas as tipologias de Zeis:

- I.A – Indice de aproveitamento: indica a quantidade máxima de área construída que pode haver em um terreno. Por exemplo, se você tem um terreno de 100 metros quadrados e o coeficiente de aproveitamento é 2, você pode construir 200 m^2. Ele é um multiplicador da área que você

pode construir no terreno.

- T.O. - Taxa de ocupação: é a porcentagem da área do terreno que você pode ocupar com a projeção da construção. Imagine que você tem um terreno de 125 m². Se a taxa de ocupação for de 60%, você pode ocupar 60% de 125 m². Isso indica a área máxima que a construção pode ter no nível da planta, sem considerar pavimentos superiores.
- Gabarito: determina a quantidade máxima de pavimentos que uma edificação pode ter, ou seja, se ela pode ter um, dois ou mais andares.
  Área e testada do lote: é o que chamamos de frente do seu terreno. Por exemplo, se ela tiver 5 metros.

Armando: Parâmetros para as tipologias de Zeis:
As Zeis prioritárias já têm seus parâmetros estabelecidos nos seus PIRFs (Planos Integrados de Regularização Fundiária). Os parâmetros apresentados são para as Zeis que não possuem PIRF. Como a Zeis é uma zona especial, ela deve ter um parâmetro diferenciado, para não acontecer o que ocorreu no Plano Diretor de 2009, em que essas áreas ficaram sem parâmetro até a elaboração de um PIRF. Como vamos aumentar muito a extensão dessas áreas de Zeis, elas já têm que ter um parâmetro de saída. Mas nada impede que, quando for elaborado o PIRF, outros parâmetros sejam estabelecidos. Por enquanto, vamos esquecer as Zeis prioritárias e as Zeis que terão PIRF. Vamos ver este parâmetro geral de uma Zeis que está somente demarcada.
Para as áreas que já estão construídas, no caso das Zeis 1, já saem com uma área de lote de 30, uma testada de 3 e uma altura da edificação de 6. Isso significa que é possível construir dois pavimentos, com um lote de 30 e uma testada de 3.
Se eu for produzir novas habitações nessas Zeis, pois na Zeis 1 só pode HIS, então são novas construções e eu vou para aquele parâmetro. Eu vou ter uma dimensão de lote de 60, testada de 4 e altura da edificação de 12, que seriam 4 pavimentos, com índice de aproveitamento mínimo de 0,5, básico de 1 e o máximo de 2,5. O máximo é aquela conta: se eu tenho no máximo 60 metros, e se eu for usar o IA máximo, então eu tenho 60×2,5. Com uma taxa de ocupação de 80 do solo, e de subsolo não existe parâmetro na Zeis 1, e a taxa de permeabilidade de 15, que é a área que tem que ser deixada livre para a absorção da água da chuva. Destacando que na Zeis 1, são regularizados lotes existentes e Habitações de Interesse Social (HIS).
Na Zeis 2, vou usar para alguns casos o mesmo parâmetro da Zeis 1, já que muitas delas foram descaracterizadas e degradadas. Então, vou usar aquele mesmo lote de 30, testada de 3 e o gabarito de 6. E para novas construções, os mesmos parâmetros. Na Zeis 3, a prioridade também é HIS. Para imóveis existentes, não se aplica. Para a construção de novas habitações, será utilizado um lote de 60, testada de 4 e o gabarito de 12, com o IA (Índice de Aproveitamento) de 0,5. É muito semelhante à produção habitacional de HIS. Tanto na Zeis 1 quanto na Zeis 3 está igual. Na Zeis 4 não se aplicam parâmetros, pois já são conjuntos habitacionais construídos e regularizados. Como é uma Zeis de reparação, o objetivo é levar políticas públicas e serviços, então não temos parâmetros para ela.
Observações: O lote máximo para Zeis 2 seria de 250 metros. Para o remembramento com uso residencial, a junção de lotes para Zeis 1 e 2 tem um máximo de 150 metros. Isso é algo que estamos trabalhando desde o produto 6, que já foi apresentado a vocês.
No caso das Zeis 1 e 2, as edificações que não atenderem a esse parâmetro mínimo podem ser regularizadas, desde que se adequem às condições mínimas de segurança e habitabilidade. Isso dará mais flexibilidade. Às vezes, no local, você encontra uma casa com uma testada de 2,80 metros ou 2,70 metros, então isso terá que ser visto caso a caso. Se esses parâmetros não comprometerem a habitabilidade nem a segurança, eles podem ser flexibilizados.

Camila: A gente está colocando isso porque estamos encontrando situações em algumas Zeis que já têm PIRF (Plano Integrado de Regularização Fundiária). Em algumas das Zeis com PIRF, tivemos até uma reunião com o pessoal da Zeis Serviluz, onde estamos fazendo a Reurb (Regularização Fundiária Urbana) e melhorias habitacionais. A gente se deparou com algumas situações que não estão dentro do parâmetro mínimo, que foi inclusive definido no PIRF. No caso, o parâmetro está igual a este aqui do Serviluz: 3 de testada e 30 metros. Cada Zeis, quando fizer sua Lei Complementar, terá seu próprio parâmetro, a partir de sua realidade. E aí a gente viu um conjunto de situações em que o PIRF dizia que a situação estava fora do parâmetro, mas quando as medições foram feitas no local, estava tudo bem. No entanto, havia algumas que tinham muito pouco: 2,80 de frente, com um lote de mais de 30 metros, ou às vezes o lote era um pouco menor com apenas uma pessoa morando. São várias

situações que não estão exatamente dentro do parâmetro, mas que poderiam receber uma melhoria. Tem que analisar caso a caso, tanto para ser regularizado quanto para receber uma melhoria. No geral, eles preferem ficar em seu território. Então, é por isso que a gente, inclusive com base no que vem fazendo na realidade, está colocando essa possibilidade. Embora tenha o mínimo, talvez o Plano Diretor já preveja isso, e aí quando os PIRFs forem feitos, é só nesse sentido.

Armando: Aqui, um exemplo hipotético de aplicação desses parâmetros no caso de produção de HIS:

- IA (Índice de Aproveitamento): básico de 1 e máximo de 2,5.
- Taxa de Ocupação: 80% do solo (subsolo não se aplica).
- Taxa de Permeabilidade: 30%.
- Altura da Edificação: 3 metros.
- Área do Lote: 60 metros quadrados.
- Testada: 4 metros.

No caso dos lotes já existentes, entra aquele parâmetro que já mostrei para vocês: 30 metros quadrados, testada de 3 metros e gabarito de dois pavimentos. Se houver lotes vazios em Zeis 1, de preferência acima de mil metros quadrados, que seria um lote razoável para a produção de HIS, entraria este parâmetro aqui, que seria para produção habitacional. Pensamos numa forma de viabilizar isso dentro das poligonais de Zeis 1, onde você vai encontrar uma diversidade de usos. Pode ser que haja um vazio que se adeque à habitação de interesse social e também pode haver um vazio que se adeque à construção de equipamento público, como posto de saúde ou escola, assim como pode aparecer um equipamento de serviço. Então, temos que pensar em um parâmetro que não seja somente para HIS, mas que venha também para somar no território. Um exemplo seria em uma Zeis 1 que tenha um terreno de 125 metros quadrados é difícil ter, mas pode ser que tenha então já haveria a possibilidade de usar um parâmetro diferenciado para HIS de uso residencial. No caso de uso residencial, seria um equipamento de apoio à habitação, então ele usaria esse parâmetro. Preferencialmente, seria para terrenos acima de mil metros quadrados, porque já é um terreno que posso usar tanto para HIS como também para equipamento público (escola, creche, posto de saúde). Assim, já deixamos a possibilidade para que venham outros tipos de equipamentos.

Camila: Aí, a gente colocou que os índices e parâmetros para outros equipamentos só poderão vir na LUS (Lei de Uso e Ocupação do Solo).

Armando: Na Zeis 3, a prioridade também é HIS. Todas as Zeis, a gente pensou que a prioridade é HIS. Mas na Zeis 3, onde eu tenho terrenos maiores, que sejam acima de 10.000 m^2 (um quarteirão), a gente pensou em misturar as duas tipologias de habitação. Então, eu usaria a Habitação de Interesse Social (HIS) e a Habitação de Mercado Popular (HMP) dentro desse mix. Vamos imaginar neste exemplo hipotético: eu tenho, dentro de uma Zeis 1, uma Zeis 3, pois isso vai acontecer no Plano Diretor. Então, nos terrenos abaixo de 10.000 m^2, eu só trabalharia com HIS. Se houver um terreno acima de 10.000 m^2, eu já trabalharia com a possibilidade de mesclar o uso: de usar uma Habitação de Mercado Popular e 80% para HIS. Sempre lembrando que a prioridade em todas as Zeis é a habitação de interesse social. Nos casos onde houver um terreno maior, eu faço essa mistura e trabalho com a perspectiva de fazer a Habitação de Mercado Popular.

Camila: Duas reflexões importantes sobre os parâmetros para uso residencial e o percentual:
No caso de poligonais maiores (estamos sugerindo 10.000 m^2, mas pode ser até maior), visualizamos algumas situações porque as Zeis 3 têm tamanhos menores. Avaliamos algumas situações em terrenos que seriam bem maiores que 10 mil metros, e nesse caso seria interessante para viabilizar até ter essa mescla com a Habitação de Mercado Popular (HMP). Temos essa possibilidade de combinação de residência com residência para situações maiores.
Outra situação, independentemente se for HMP ou HIS, é a de Habitação de Interesse Social (HIS) com equipamento de apoio, que a gente entra no percentual. O parâmetro do equipamento será regulado em uma LUS (Lei de Uso e Ocupação do Solo). Pegamos um empreendimento como exemplo, o do Papicu, que tem quase 3.000 m^2 de área residencial e uma creche. Fizemos uma proporção da relação dessa quadra para saber qual o percentual que a creche ocupa em relação ao terreno total, e fica em torno de 20%. Foi assim que chegamos a esse raciocínio. Obviamente, se for

um terreno maior, haverá mais espaço e conseguirá uma maior proporção em relação ao equipamento público.

Armando: A governança da Zeis, atualmente, é feita por meio de fóruns e conselhos. O Fórum tem a seguinte composição: poder público, moradores da Zeis e representantes de entidades e assessorias. Essa forma de participação será mantida.
Os objetivos do fórum são:

- Ser um espaço de integração.
- Ter representação de todas as Zeis prioritárias.
- Ser um espaço de debate e um espaço comum entre todas as Zeis.
- Servir para orientar as regulamentações de Zeis, a elaboração de PIRF e a formação de conselhos gestores.
- Articular a recepção de novas Zeis prioritárias.
- Orientar a governança da Zeis de forma geral.

Nós já temos esse espaço, e inclusive estamos aqui, que utilizamos como forma de integrar todas as ações de Zeis e discutir a política de uma forma geral.
Os Conselhos Gestores são uma governança territorial. O Conselho Gestor seria prioritário para a Zeis 1, que seria a instância participativa da Zeis 1, da forma como é hoje. Entraria uma nova forma de participação, a comissão gestora, que seria prioritária para as Zeis 2 e 4. Um dos motivos dessa proposta é deixar o conselho da Zeis 1 como está, pois, aumentamos muito a área e a quantidade de Zeis 1. Será que é viável em um conjunto habitacional ter a mesma quantidade e os mesmos assentos que tem em uma Zeis 1, por exemplo, a Zeis Pirambu, que é grande e tem três bairros? Será que se aplica a mesma quantidade de cadeiras de um conselho e também a questão da eleição da representatividade se eu aplicar em um conjunto habitacional, que já é um equipamento bem menor? Por isso, pensamos em flexibilizar e deixar a comissão gestora. O funcionamento, por exemplo, de periodicidade e composições, seria regulamentado por decretos. Já temos hoje os decretos dos conselhos gestores de Zeis 1 e 2, então esse decreto seria reformulado.

Zé Maria: e os conjuntos habitacionais maiores?

Armando: A maioria desses conjuntos habitacionais não é Zeis. Falo apenas dos conjuntos habitacionais que são Zeis. Teria outras formas de representação, como, por exemplo, os fóruns territoriais. Temos outras governanças que não necessariamente seriam o conselho gestor.

Camila: Sabemos que hoje não temos nenhum conselho de Zeis 2 formado. Temos alguns conselhos de Zeis 1, mas eles demandam um esforço muito grande, tanto do ponto de vista do território quanto da capacidade da municipalidade de acompanhar. Com a ampliação das Zeis 1 e 4 (as Zeis 2 não foram tão ampliadas), quando olhamos no mapa, os territórios das Zeis 2 são bem menores: são mutirões ou conjuntos com apenas uma unidade. Os territórios da Zeis 1 são mais complexos, em sua grande maioria são grandes, mas alguns são menores, tanto em quantidade quanto em complexidade e inserção urbana. Estamos pensando em, se queremos ampliar e conseguir mais Zeis e ter mais conselhos ou ter duas instâncias de participação, formular seus planos e seu PIRF. Estamos refletindo sobre isso. A forma de uma eleição de uma Zeis 1, da forma que vem acontecendo, é bastante complexa; é uma grande mobilização. Como a quantidade de Zeis aumentou, a gente ficou pensando que na Zeis 2 até hoje não teve nenhum conselho formado. Talvez quando a gente chegar em alguns mutirões que estão demarcados, a gente não consiga essa quantidade para fazer toda essa mobilização e talvez não faça sentido. Então, estamos propondo uma outra possibilidade com a comissão gestora, que teria um processo de eleição mais simplificado, teria menos cadeiras, porque estamos pensando também na sustentabilidade disso para conseguir executar. Estamos pensando em como isso poderia acontecer, porque são muitas e queremos dar conta. Cada tipologia tem suas especificidades e natureza. Também tem a questão da capacidade institucional, pois temos que estar em todas. Cada território tem suas discussões, então temos que pensar sobre isso. A própria mobilização para fazer a eleição, no caso da Zeis 2 e 4.

Armando: O quadro-síntese de governança seria o seguinte:

- Zeis 1**:** A prioridade seria o Conselho Gestor. Contudo, caso ele não seja formado, podemos

criar uma Comissão Gestora. Essa proposta foi baseada na realidade. Por exemplo, a Zeis Cajazeiras é uma Zeis prioritária, mas não conseguimos formar um conselho gestor porque a comunidade não está amadurecida; é necessário ter mais envolvimento e engajamento, pois eles não estão no mesmo nível de mobilização de outras Zeis prioritárias. Então, vamos supor que temos a perspectiva de realizar um PIRF (Plano Integrado de Regularização Fundiária) nessa Zeis. Caso a Zeis 1 não forme um conselho gestor, forma-se a comissão gestora para que o investimento que irá acontecer nessa Zeis não seja perdido. A prioridade é formar o conselho gestor, mas se não conseguirmos, podemos colocar a possibilidade da formação de uma comissão gestora, pois o Plano Diretor de 2009 não dá essa perspectiva, e o investimento seria perdido. O território onde a Zeis se insere já é uma governança maior, seria uma ponte para se chegar ao território da Zeis. Eu sei que cada secretaria tem sua forma de chegar, mas o fórum territorial também pode ser uma instância de governança da Zeis, a partir do território conseguindo mobilizar a Zeis.

- Zeis 2: pensamos na flexibilização com uma Comissão Gestora, até pelas particularidades dessa tipologia de Zeis, pois são territórios menores e com menos habitantes. Talvez não haja a necessidade de ter todo aquele processo robusto que há em uma Zeis 1. Então, nesse caso, seria uma comissão gestora.

- Zeis 3: não há governança, mas há o fórum territorial e também o conselho de habitação. Existe essa possibilidade de trabalhar a governança nessa tipologia com a produção habitacional, dialogando com o poder público.

- Zeis 4: com uma Comissão Gestora, que seria a forma de governança dessa tipologia. Se não fosse possível, usaria o território onde ela se insere.

Tudo isso foi pensado em uma proposta factível para o Plano Diretor. Se pensarmos no nível ideal, todos teriam conselho gestor e participação efetiva, mas há questões financeiras e de tempo. Estaríamos com 86 tipologias de Zeis 1, e geralmente quem participa somos apenas nós aqui, que participamos de cada conselho gestor. Então, seria uma forma de flexibilizar a governança das Zeis. Queremos encaminhar essa proposta, mas sem retrocesso e prejuízos.

Camila: Os instrumentos urbanísticos da política urbana do Plano Diretor são, em resumo, uma "caixa de ferramentas" que indicamos no plano diretor, e que podem ser aplicadas em zonas específicas. Elencamos as possibilidades que podem ser aplicadas ao longo da existência do plano vigente. Esses instrumentos funcionam para orientar o desenvolvimento da cidade e tentar alcançar os objetivos que estão elencados naquela zona ou no Plano Diretor como um todo, buscando a promoção da sustentabilidade da ocupação do solo e da qualidade de vida. Alguns desses instrumentos possibilitam viabilizar a implementação de investimentos. Embora o objetivo principal da maioria deles seja o ordenamento, alguns também estão associados à questão de possibilitar e dar capacidade de investimentos, além de aumentar a possibilidade de recursos na cidade.

Vamos tratar dos instrumentos de planejamento vinculados a essas zonas.

- PIRF e PIURF: A gente está colocando PIRF (Plano Integrado de Regularização Fundiária) e PIURF (Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária). Temos que decidir, mas a palavra "urbanização" foi acrescentada, o que apareceu em algumas audiências. Isso dá uma luz maior à noção de urbanização integral, porque eu acho que quando a gente entendia a regularização fundiária plena, já vinha dentro do raciocínio dela a ideia de urbanização. Quando temos a lei federal de 2017 da REURB, ela também aponta a questão da infraestrutura, das audiências, mas é como se a regularização fundiária ganhasse um protagonismo maior em termos de seu papel. Acho que não faz mal acrescentarmos a palavra "urbanização" no plano, mas também isso é uma questão de linguagem; pode continuar sendo chamado de PIRF, é só uma proposta.
- PRUAS (Plano de Reparação Urbana, Ambiental e Social): Para Zeis 4. Prevê uma coisa simplificada no plano de intervenção, que seria quase como um plano de utilização para Zeis 3.

Os Instrumentos de Planejamento para Zeis consistem em um conjunto de ações integradas que visam o desenvolvimento integral da área, elaborados em parceria com os munícipes ocupantes, com aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de infraestrutura e política ambiental de forma geral. Mas cada um teria sua ênfase.

O Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária objetiva trabalhar com três dimensões principais. A primeira dimensão busca entender o que é o PIRF, que vem sendo feito desde o Plano Diretor de 2009. A questão urbanística, ambiental e jurídica busca ter um diagnóstico físico, ambiental, urbanístico e fundiário, além de um levantamento fundiário, com a necessidade de uma normatização especial para o território de parcelamento, uso e ocupação do solo. Ele tem um plano de urbanização e regularização fundiária contendo as principais intervenções urbanísticas necessárias para a qualificação urbana e ambiental daquela área, apontando soluções de regularização fundiária. Também há uma dimensão econômica e de desenvolvimento social que visa encontrar soluções e possíveis instrumentos para viabilizar trabalho e renda, além de solucionar aspectos sociais relativos àquele território. A dimensão de uma gestão participativa tem como foco a participação popular, com previsão na sua elaboração e implementação.

Mantivemos o mesmo plano para Zeis 1 e 2. No entanto, nós, da Habitafor, sempre olhamos para esses territórios e percebemos que eles têm uma característica diferente. No caso da Zeis 2, a complexidade de uma Zeis 1 é muito maior; o trabalho nessas dimensões é muito mais robusto. Gostaríamos que na Zeis 2, esse plano, embora respeite essas dimensões, não precisasse ter tanto conteúdo ou tantos elementos, porque as situações da Zeis 1 e da Zeis 2 são diferentes. Estamos pensando sobre isso e indicando que gostaríamos de respeitar essas dimensões, mas que elas tivessem intensidades e profundidades diferentes nessas duas tipologias de Zeis.

- Zeis 4: Ainda teríamos três dimensões, mas a que muda um pouco o aspecto seria a primeira, que dá ênfase à questão urbanística e ambiental. Pela sua característica, não tem ênfase na questão jurídica, que também estaria prevista, mas não há necessidade de uma normatização. Haveria um diagnóstico da situação, tanto urbanístico quanto social, e o plano de reparação conteria as intervenções urbanísticas necessárias para a qualificação urbana e ambiental da área, com uma ênfase também econômica e de desenvolvimento social parecida com as demais, que também apontam soluções para a viabilização de geração de trabalho e renda, além de soluções para o desenvolvimento social. Também teria uma dimensão participativa com gestão. Estamos propondo uma comissão gestora, mas o próprio plano teria que prever essas formas de participação na sua elaboração e implementação.
- Zeis 3: Para a Zeis 3, que é uma Zeis de vazios, pensamos em algo mais simplificado, basicamente quase um projeto de intervenção para a área. Isso é para não criar um impeditivo para sua aplicação, de ter que condicionar a um plano. Aí, teria que ter uma leitura do território, da própria inserção. A partir dessa leitura, ver se eu preciso complementar uma infraestrutura para poder viabilizar a implementação de uma HIS. Então, seria apontado nesse plano se há necessidade dessas intervenções urbanísticas para qualificação urbana e ambiental e para viabilizar o empreendimento de HIS. E um estudo de implantação habitacional, pois dependendo do programa e do recurso que está sendo captado para viabilizar o empreendimento, se for um projeto, eu vou ter que muitas vezes adaptar as normativas do recurso que consegui para viabilizar aquele empreendimento. Às vezes, o plano faz uma indicação das quantidades, do programa, para que esse estudo de implantação habitacional seja mais uma questão de viabilidade de implementação de quantitativos e para termos uma base.

Elencamos todos os instrumentos e quais Zeis, relacionando o instrumento e onde ele estará elencado nas tipologias de Zeis. Existem vários instrumentos relacionados à questão da regularização fundiária ou regularização da propriedade.

Instrumentos Urbanísticos das Zeis (todos os instrumentos listados abaixo já estão previstos no Plano Diretor de 2009)

Aplicáveis às Zeis 1 e 2

- Concessão do Direito Real de Uso (CDRU): Permite o uso de imóvel público por um particular.
- Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM): Concede o uso de imóvel público

a quem o ocupa para moradia.
- Usucapião Especial de Imóvel Urbano: Permite a aquisição de propriedade pela posse prolongada.
- Legitimação Fundiária e Legitimação de Posse: Reconhece o direito de posse e/ou a propriedade de ocupantes de assentamentos informais.
- Direito de Laje: Permite a criação de uma unidade imobiliária autônoma sobre uma construção já existente.
- Autorização de Uso: Permite a utilização de um imóvel para fins específicos.
- Cessão de Posse: Transferência da posse de um imóvel.
- REURB: Regularização Fundiária Urbana.

Aplicáveis às Zeis 1, 2 e 3
- Direito de Superfície: Instrumento que separa a propriedade do solo da propriedade da edificação.
- *Arrecadação de Imóvel Vago (Abandono): Permite a apropriação de imóveis urbanos abandonados.
- *Doação: Transferência de propriedade de imóveis.
- *Dação em Pagamento: Permite a quitação de dívidas com a entrega de um imóvel.
- *Imóvel Especial de Interesse Social (IEIS): Imóvel público ou particular destinado a Habitação de Interesse Social (HIS).
- *Direito de Preempção: Concede ao poder público a preferência na compra de imóveis em áreas específicas.
- *Desapropriação por Interesse Social, Necessidade ou Interesse Público: Permite que o poder público desaproprie imóveis para fins de interesse coletivo.

Aplicáveis à Zeis 3
- *Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC): Obriga o proprietário a parcelar, edificar ou utilizar o imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado.
- *Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo: Aumenta o valor do imposto anualmente para desestimular a subutilização de imóveis.
- *Desapropriação com Pagamento em Títulos: Permite a desapropriação de um imóvel, com o pagamento sendo feito em títulos da dívida pública.
- Transferência do Direito de Construir: Permite que o proprietário de um imóvel em área específica transfira seu potencial construtivo para outra área.
- Operações Urbanas Consorciadas (OUC): Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público para promover transformações urbanísticas.
- Consórcio Imobiliário: Permite que o poder público receba terrenos urbanizáveis do proprietário em troca de um percentual de área construída.

Aplicáveis às Zeis 1, 2, 3 e 4
- Assessoria Técnica de Habitação de Interesse Social (ATHIS): Disponível para todas as tipologias de Zeis.
- Outorga de Propriedade (Zeis 4): Instrumento que, nesse caso, seria utilizado para transferir a propriedade de imóveis da Caixa Econômica Federal para os usuários, com a Habitafor atuando como facilitadora.

* Os instrumentos urbanísticos assinalados com asterisco podem ser aplicados em Imóvel Especial de Interesse Social (IEIS).

Há alguns instrumentos de estudo ambiental que também provavelmente vamos considerar aplicáveis em alguma Zeis, mas vamos incluir isso na apresentação da audiência pública do Plano Diretor, que será no dia 20 de setembro.

Falando de alguns desses instrumentos:

- REURB: A Reurb é um conjunto de medidas legais, urbanísticas, ambientais e sociais para

integrar núcleos urbanos informais (como comunidades irregulares) ao planejamento territorial da cidade e garantir a titularidade das propriedades aos seus ocupantes. É um procedimento que a Habitafor tem feito bastante.

- Usucapião Especial de Imóvel Urbano: Sabemos que existem algumas prerrogativas para sua aplicação: o imóvel não pode ser maior que 250 metros quadrados, a pessoa precisa estar ocupando-o há mais de cinco anos de forma pacífica, não ter tido reintegração de posse e nem possuir outro imóvel. É um instrumento que já existe como forma de regularizar, transformando a posse prolongada e passiva da pessoa em propriedade legítima.

- Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM): A CUEM é uma concessão de uso em terreno público. É um instrumento para reconhecer a moradia daquelas pessoas, mas a propriedade continua sendo do poder público, seja da União, do estado ou do município, dependendo do território. É uma forma de assegurar a segurança jurídica e a estabilidade da moradia daquela pessoa.

- Concessão de Direito Real de Uso (CDRU): Também é aplicada em área pública e é uma forma de conceder que a pessoa permaneça naquela área, mas é utilizada principalmente para outros usos, não somente o residencial.

- Cessão de Posse: Às vezes, usa-se a cessão de posse entre dois entes públicos. Por exemplo, a SPU (Secretaria de Patrimônio da União) pode ceder a posse para o município em um território. É uma forma de ceder a posse do imóvel em vez de transferir a propriedade.

Pedro (PGM): Todos esses instrumentos visam à regularização fundiária. Dentro do processo de regularização fundiária, que é um processo complexo que busca não somente a entrega do "papel da casa", como é chamado, mas também a urbanização e a integração daquele núcleo à cidade. Existem vários instrumentos que podem ser usados para dar esse "papel da casa". Pode-se entregar diretamente a propriedade, o que nesse caso seria a legitimação fundiária, ou podemos ceder a posse, dando o direito real de uso daquela área. Não se entrega a propriedade em si, mas se possibilita a regularização fundiária de outra forma. A propriedade continua com o poder público. Outros instrumentos que fazem isso são a Cessão de Posse, a CDRU (Concessão de Direito Real de Uso) e a CUEM (Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia). Cada um tem uma especificação bem sutil. No processo de regularização fundiária, você vai analisar o núcleo e ver o que é cabível para ele ou para aquela unidade específica. No mesmo núcleo, pode haver legitimação fundiária, CUEM, CDRU e Cessão de Posse. Na verdade, a realidade é que vai definir qual instrumento será utilizado. Tudo isso é analisado dentro de um processo de regularização fundiária. É importante deixar claro que a regulamentação de todos esses instrumentos está em lei federal. O Plano Diretor não vai aprofundar a aplicação deles, mas vai apontar onde, preferencialmente, serão utilizados. Quando vocês forem ver na minuta do Plano Diretor que já existe hoje para as Zeis, verão que "os instrumentos seguintes serão preferencialmente aplicados no território de Zeis". Isso significa que a lista não é exaustiva; o plano indica os principais, mas se surgir algum outro instrumento que não está previsto e que pode ser aplicado, ele será aplicado sem nenhum problema. É apenas a título de exemplo.

Rogerio: Todos eles geram a matricula do imóvel?

Pedro (PGM): Vários deles podem ser averbados na matrícula, porque eles constituem um direito real de uso. A verdade é que eles constituem um direito real. Em alguns casos, como na legitimação fundiária, você obtém a própria matrícula porque está adquirindo a propriedade do bem. Em outros, como na cessão de posse, a matrícula continua em nome do ente público (município, estado ou união), mas a cessão de posse será averbada na matrícula do imóvel. O mesmo acontece com a CDRU (Concessão de Direito Real de Uso). São títulos que são averbados na matrícula que está no cartório. Apesar disso, ainda garantem a segurança na posse. A diferenciação também é importante, pois isso gera uma grande divergência entre acadêmicos e doutrinadores sobre a sua aplicação. Quando você fala em transferência da propriedade em alguns núcleos urbanos, isso pode gerar uma gentrificação, porque o mercado imobiliário pode acabar comprando as propriedades. Nos casos de títulos que não

cedem a propriedade integralmente, mas apenas a posse, o poder público mantém o controle e impede que o mercado atue naquela área. Por isso, no momento da regularização fundiária, é crucial definir qual instrumento será utilizado.

Fala: Para confirmar o que o procurador falou, na verdade, a Reurb (Regularização Fundiária Urbana) é um gênero, e você usa todos esses instrumentos dentro dela. Para dar uma resposta direta, o único que concede a propriedade é o título de legitimação fundiária. Os outros mantêm uma certa precariedade. O que aconteceu com a Lei 11.877 foi uma tentativa de flexibilizar as regras. Eu sempre faço uma analogia: a Lei 6.766 é a lei que regula o futuro, o que você vai fazer. Se você vai fazer um loteamento, precisa respeitar o parâmetro de 125 metros quadrados, etc. A Lei 13.465 já é um caminho que vem flexibilizando, é uma lei que regula o passado, trabalhando com alguns conceitos que precisamos ler, como o de "núcleo informal consolidado". Inclusive, ela tem uma regra que a gente precisa saber: tudo que foi implantado até 1979 tem um processo de regularização bem célere e facilitado, porque 1979 é a data da Lei 6.766, que começou a exigir os parâmetros urbanísticos. Então, se o próprio prefeito quiser, ele pode regularizar um terreno. O Rogério perguntou se eu posso regularizar terreno em volta. Se eu decreto que aquilo é um núcleo que foi implantado na cidade de forma integrada, por exemplo, antes de 1969, eu preciso de uma planta baixa e do decreto do prefeito para reconhecer isso, e posso regularizar. Isso não quer dizer que eu não vá fazer tudo em termos de urbanismo. A diferença é que eu posso fazer as obras durante, antes ou depois, mas a lei exige que você faça um projeto de regularização fundiária com projeto sanitário, elétrico, etc. Então, mais uma vez, Reurb é o gênero, e você vai definir quais desses instrumentos, alguns dos quais já existiam há algum tempo, como a desapropriação coletiva e a arrecadação de imóvel, serão utilizados. Mas o que está sendo definido hoje, a legitimação fundiária, serve para regularizar e dar o título de legitimação de propriedade. Outra coisa que a lei fez foi concentrar tudo dentro do município. O município pode fazer tudo e levar ao cartório. O que se recomenda é fazer convênio com os cartórios de registro de imóveis para facilitar a regularização. A lei flexibilizou a regularização fundiária, e isso não significa que ela não queira que as obras sejam feitas, como colocar ponto de ônibus e escola. Então, é só para esclarecer isso.

Pedro (PGM): Só um ponto importante que eu esqueci de mencionar: existe um marco temporal. A lei federal estabeleceu dezembro de 2016 como o marco temporal para a aplicação da legitimação fundiária. Isso significa que novos núcleos instalados a partir de 2016 não podem ser regularizados por meio desse instrumento. A lei municipal, por sua vez, estabeleceu um novo marco em 2022, mas ele serve apenas para outros títulos, como a concessão de uso, CDRU e CUEM. Esses outros instrumentos, que não transferem a propriedade, podem ser utilizados para novos núcleos a partir de 2016. Já a legitimação fundiária, só para núcleos consolidados até 2016.

Camila: É importante sabermos das opções e por que elas devem ser listadas como tal. Geralmente, escolhemos apenas uma, e o PIRF (Plano Integrado de Regularização Fundiária) ajudará a indicar qual é a melhor para aquela área, dependendo da situação. Um processo de regularização fundiária, como a Reurb, pode ser iniciado antes do PIRF. Como o Pedro mencionou, às vezes é necessário usar mais de uma opção no mesmo território. Ele já falou sobre a legitimação fundiária, que tem a opção de regularizar em área pública e privada, e também sobre a legitimação de posse, que é uma autorização de uso para a pessoa.

Continuando a fala sobre os instrumentos:

- Assessoria Técnica de Habitação de Interesse Social (ATHIS): Prevista na lei federal de 2018, a ATHIS estará indicada na política habitacional e nos territórios de aplicação. As Zeis são um território importante para indicar isso no plano diretor, a fim de oferecer assessoria técnica de habitação de interesse social para famílias de baixa renda (até três salários mínimos) para projetos, construção ou reforma de moradias.
- Direito de Preempção: Concede ao poder público a preferência de compra de um imóvel em uma área demarcada, como em uma Zeis 3. Quando o proprietário for vender, ele deve primeiro oferecer ao poder público. Se o poder público não tiver interesse, o proprietário não pode aumentar o preço para vender no mercado. Isso é importante para que o poder público possa adquirir uma área em uma Zeis 3, por exemplo.

- Imóvel Especial de Interesse Social (IEIS): São imóveis que devem receber tratamento especial em relação aos parâmetros urbanísticos e diretrizes especiais, visando à reabilitação de imóveis para a promoção de Habitação de Interesse Social (HIS), incluindo uso misto. Pode haver HIS com outro uso no andar de baixo. Podem ser edificações públicas ou privadas, desocupadas ou subutilizadas. Está-se pensando em um sistema para que esses imóveis se configurem como este instrumento.
- Doação: Já prevista na legislação, a doação é uma opção em que um ente privado doa um imóvel, às vezes já ocupado ou vazio. Na Habitafor, isso acontece quando a pessoa abre um processo para doar um imóvel que já está ocupado por população de baixa renda.
- Dação em Pagamento: Outra opção aplicável às Zeis. Vemos situações em que a pessoa, com uma dívida de IPTU, doa o terreno para abater a dívida. Pode ser aplicado em Zeis 1 e Zeis 3.
- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC): Quando há um terreno urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, o poder público pode obrigar o proprietário a dar uma função à propriedade. Há um prazo definido em lei para que o terreno seja utilizado de acordo com o uso permitido na zona.
- IPTU Progressivo no Tempo: É aplicado após o vencimento do prazo da PEUC. O IPTU progressivo aumenta a alíquota a cada cinco anos, elevando o valor do imposto. A alíquota máxima permitida é de 15%. É uma forma de incentivar o uso do imóvel.
- Arrecadação de Imóvel Vago (Abandono): Quando um imóvel é abandonado por seus proprietários, após um processo administrativo, é possível arrecadá-lo. É aplicável em Zeis 1 e 3.
- Desapropriação com Pagamento em Títulos: Previsto geralmente após a PEUC e o IPTU progressivo. Permite remover o bem imóvel de um proprietário, pagando-lhe uma indenização com títulos da dívida pública, caso ele não cumpra com o pagamento do IPTU progressivo por cinco anos.
- Consórcio Imobiliário: Quando o proprietário não consegue viabilizar um projeto, ele transfere a propriedade para o poder público, que executa, geralmente, Habitação de Interesse Social (HIS). Em troca, o poder público pode pagar este terreno dando algumas unidades ao proprietário.
- Transferência do Direito de Construir: Seria possível em uma Zeis 3. É uma autorização dada pelo município ao proprietário de um imóvel para exercer em outro local, ou alienar, seu direito de construir até o coeficiente de aproveitamento básico, quando, por razões de interesse público, esse direito não puder ser exercido, no todo ou em parte, no terreno de origem.
- Operações Urbanas Consorciadas (OUC): Podem viabilizar algo em uma Zeis 3, como ações de requalificação. É uma espécie de parceria público-privada com transformações urbanísticas e melhorias na área, ambientais ou de infraestrutura. Geralmente, os proprietários obtêm ganhos de índice nesse processo de transformação.

5. Sugestões/questionamentos:

Elizabeth Feijão: Informa que tem 09 inscritos para fazer perguntas referente à apresentação e a outros demais questionamentos. E pergunta se mais alguém tem interesse em se inscrever.

Rogério: Eu queria apenas relembrar a função do Fórum Permanente da Zeis, que é um espaço de gestão e integração de todas as Zeis, reunindo diversas secretarias, incluindo a Cagece. Quero começar fazendo uma proposta. Já que amanhã haverá um ato para discutir o orçamento, é importante que as secretarias também tragam suas iniciativas para o Fórum. Proponho uma reunião extraordinária para discutir especificamente isso, porque é preciso que as secretarias apresentem o que pretendem executar nas Zeis, considerando os PIRFs. Fiquei em dúvida sobre a composição da Comissão Gestora das Zeis tipo 2. Acho importante entender como ela seria, porque o conselho gestor é paritário, e quais secretarias fariam parte dela, já que, se a quantidade de membros é reduzida, a representação do poder público também diminui nessas comissões. Então, só para entender melhor quem faria parte. Não gosto que a Zeis tipo 3 tenha apenas o nome de "Plano de Intervenção". Acho que poderia, do mesmo jeito que a Camila fez o esforço de detalhar melhor o que é o PIRF, colocar a palavra "urbanização". Seria melhor pensar em um nome criativo, como "Plano de Utilização de Terrenos Vazios" ou "Plano de Interesse Social de Áreas Vazias da Cidade". Sobre o conteúdo dos PIRFs, a gente pensa no máximo de coisas possíveis e coloca no PIRF para ver se pelo menos um

terço é executado. Fico preocupado que, ao simplificar demais, o conteúdo se esvazie e a gente acabe não tendo um documento consistente e substancial. O PIRF tem diversos produtos, e você falou em simplificar, mas é preciso que a gente, no caso da Zeis tipo 2, entenda isso. Não entendi, no mapa, se as Zeis tipo 1 inicialmente tinham a compreensão de que não haveria sobreposição das áreas dos diversos instrumentos, então era totalmente separado. Mas agora estou entendendo que, em algumas situações, vai haver sobreposição de mapas. E eu não entendi que as Zeis tipo 3 estão dentro das Zeis tipo 1. Os terrenos vazios dentro de Zeis tipo 1 são automaticamente considerados como Zeis tipo 3? Ou não? Fiquei com essa dúvida em alguns mapas que vi aqui.

Marcela: A primeira questão refere-se à ideia de estabelecer parâmetros mínimos. Alguns parâmetros já se encontram nessa sobreposição da ZEIS. Considero que será necessário algum tempo para realizar uma análise mais detalhada, inclusive tentando calcular os índices de aproveitamento máximo e básico. É importante ressaltar que, ao ampliar o agrupamento de assentamentos, acabam sendo incluídas áreas que não apresentam as características próprias dos assentamentos precários. Assim, ao realizar essa sobreposição, corre-se o risco de abranger áreas que não dialogam de forma adequada com os parâmetros estabelecidos. Portanto, trata-se de um ponto que também deverá ser examinado. Por exemplo, há a área do Maranguapinho, que abrange uma extensão maior. Nesse caso, cabe questionar se as áreas que não estão claramente delimitadas como assentamentos precários seguem, de fato, esses parâmetros. Essa análise exige uma compreensão mais ampla do contexto.
Sabemos que a questão dos parâmetros é bastante específica dos PIRFs, o que gera considerável incerteza. Como exemplo, no Lagamar, o lote possui 25 m²; no entanto, dentro do respectivo PIRF, está-se propondo 30 m², compreendido como uma medida temporária. No que se refere aos PIRFs, o contexto atual da regularização fundiária apresenta elevada complexidade. Não se pode afirmar, com segurança, se ainda é viável manter a disputa em torno da ideia de uma regularização fundiária abrangente, como se concebia anteriormente. No fim, o debate tende a transformar-se em uma disputa de conceitos. A questão da simplificação do PIRF das ZEIS do tipo 2 parece indicar que esse modelo poderia permitir maior aproximação com a efetiva regularização. É o caso, por exemplo, do PIRF da ZEIS Bom Jardim ou de outras ZEIS do tipo 1: nesses casos, é possível compreender parcialmente o contexto global e planejar algumas ações. Contudo, como foi mencionado, a escala das ZEIS do tipo 2 possibilita uma abordagem mais próxima do que se espera de um PIRF, justamente por causa da sua dimensão. Já as ZEIS do tipo 1, em contrapartida, não permitem essa aplicação de forma consistente na prática. Assim, pode-se afirmar que a ZEIS do tipo 2 seria o modelo mais adequado. Talvez a lógica, nesse caso, não seja a de reduzir, mas sim a de aprofundar a atuação nesse tipo de ZEIS.

Zé Maria: Gente, bom dia a todos e a todas. A minha preocupação, nessas discussões, é que estou me transformando em um “expert” nessas informações. Mas a minha preocupação maior é que nós também temos o Plano Diretor, e estamos discutindo coisas específicas, que são as ZEIS. E o Plano Diretor trata de Fortaleza de um modo geral. É uma confusão danada. O Plano Diretor de ontem, que já tem quase vinte anos, quase não trouxe nada para nós. O Plano Diretor de hoje, pelo qual estamos lutando, é o que estamos tentando construir aqui. Mas faço uma análise: dentro dos nossos territórios, o que realmente tivemos de avanço? No Plano Diretor de ontem, quais foram, de fato, os avanços?
E aí eu pergunto: nós estamos lutando pelo Plano Diretor de amanhã, não é? Pelo menos gostaríamos que esse Plano Diretor, que está no auge da discussão, tivesse alguns resultados concretos para as nossas comunidades de ZEIS. É uma vergonha para nós olharmos para o Pirambu, que está há 16 anos com o Vila do Mar, e até hoje nada saiu. Já se passaram 20 anos e continua tudo abandonado. São gestões ruins, tanto as que entram quanto as que saem. Não se vê uma saída para nós. Eu sempre digo: a Beira Mar não é uma ZEIS oficializada, e lá tem de tudo, não é verdade? E por que nós não temos o mesmo? Qual é a causa disso? Eu gostaria que fizéssemos uma análise sobre por que estamos realizando uma atividade como esta das ZEIS. Qual é a expectativa? A gente traz a comunidade para participar, mas a comunidade onde moro já diz claramente: “isso aí é só conversa”. E, quando aparece uma coisinha para sair dentro do bairro, ave Maria, é uma dificuldade enorme. Então, eu pergunto: o que nós devemos fazer, de fato, para convencer essas gestões a nos atender? Porque o que essa gestão faz é só falar. Nós estivemos recentemente na Câmara dos Vereadores e até agora estamos esperando uma resposta se vão ou não aprovar os nossos PLCs. Na minha opinião, acho que eles não vão aprovar nada. E, se isso acontecer, vamos perder tempo e ter que recomeçar tudo de novo no Plano Diretor, porque o anterior caduca e já não vale mais nada. Eu queria deixar

essa reflexão: será que conseguimos avaliar qual é realmente a causa dessa dificuldade

Professora Clarice: Quero parabenizar a retomada do Fórum, que demorou um pouco, mas agora parece que está de fato avançando. É muito importante trazer para dentro da ZEIS o debate sobre o Plano Diretor. Em relação à preocupação levantada pelo Zé Maria, a ideia não é transformar os moradores das ZEIS em especialistas. Essas perguntas mais amplas são realmente fundamentais: o que conseguimos com o Plano Diretor anterior e por que não conseguimos alcançar mais resultados, para que possamos, neste novo Plano Diretor, melhorar esse processo. Não se trata apenas de uma questão legal, mas também de gestão e de governança, que são dimensões igualmente importantes. Precisamos discutir como será feita essa governança territorial nas ZEIS. Aproveito aqui o gancho da fala do Rogério, quando ele nos lembra que o Fórum não é o IPLAN, mas sim a Prefeitura como um todo. Queremos ouvir das secretarias quais investimentos estão previstos, quais dificuldades existem em cada ZEIS. Digo isso porque a universidade, junto com os movimentos, está tentando fazer com que a voz dos moradores e dos movimentos seja mais escutada. Quando elaboramos os PIRFs, o desafio que se evidencia nessas reuniões é o de fazer com que os planos realmente saiam do papel. Não é que não haja investimento nas ZEIS, mas muitas vezes os investimentos chegam desconectados dos planos. Por isso, acho que o Fórum deve debater essa questão e aprimorar esse alinhamento. Daí vem a pergunta do Zé Maria: por quê? Nós sabemos que existem questões macroestruturais, vereadores, lideranças comunitárias que direcionam investimentos que não necessariamente estão contemplados no PIRF. Mas o PIRF é a institucionalidade, é o que a Prefeitura assumiu, é o que virou lei. Então, precisamos lutar para que haja aderência entre os investimentos e os planos. Este novo Plano Diretor, de alguma forma, precisa avançar nesse sentido, para superar esse obstáculo. E quando o Rogério fala da importância da presença de outras secretarias, ele tem razão. Como moradores e como movimento, queremos dialogar com a Prefeitura como um todo. Não queremos apenas ajudar o IPLAN a aprovar o Plano Diretor; queremos contribuir para aprimorar o que for implementado. Estou um pouco por fora da história das normas especiais, mas vi a Camila apresentando algumas delas (apesar de ter chegado um pouco atrasado). Gostaria de perguntar: qual a relação entre essas normas propostas e aquelas que estão para ser votadas na Câmara de Vereadores, que já havíamos pactuado nos PIRFs e que ainda não saíram do papel? É um absurdo discutir novas normas sem incorporar o que já foi pactuado nos PIRFs. Imagino que isso já tenha sido mencionado antes da minha chegada, mas reforço esse ponto. Quero também lembrar que não se trata apenas de norma, mas de controle urbanístico. De que adianta ter uma norma que define que no Lagamar os lotes podem ter até 30 m², se não existe um controle efetivo sobre o tamanho dos lotes? Se não sabemos exatamente o tamanho de todos os lotes? Se novos lotes continuam a ser criados em becos fechados, resultando em casas de 15 m², como já vimos acontecer várias vezes no Lagamar? Portanto, a lei, sozinha, é insuficiente. Minha pergunta é: no Plano Diretor e na governança da Prefeitura, quais são os passos para garantir um controle urbanístico efetivo do desenvolvimento territorial desses espaços que são ZEIS?

Jander: Eu tenho três questões. A primeira são as obras paradas nas ZEIS. Principalmente no Cais do Porto, estamos com o Cuca, uma escola de tempo integral e uma creche com obras paradas desde o mandato passado. O que vemos é que o material utilizado vai se deteriorando e, quando a Prefeitura decidir reiniciar a obra, praticamente terá que começar do zero. Por isso, precisamos cobrar da Prefeitura e das secretarias a reativação dessas obras. A segunda questão é em relação à SDE. Temos representantes dela aqui hoje? A SDE não está fomentando nada nas nossas comunidades em termos de geração de emprego e renda. Precisamos que a SDE seja participativa, que crie oportunidades, porque hoje não existe nenhum programa ativo nas ZEIS. Temos uma célula da SDE no nosso bairro que está desativada. Nada foi informado ao Conselho e não houve discussão sobre o assunto. Não entendemos por que a SDE não participa da comunidade. A situação é parecida com a da Secretaria Regional II, que também não tem proximidade conosco. Mais uma vez, aproveito este espaço do Fórum para pedir que essas secretarias sejam abertas à comunidade e aos conselhos, porque precisamos delas. A terceira questão é um pedido que já fazemos há mais de seis anos, como moradores e agora como conselheiros da ZEIS: um posto de guarda-vidas para o Serviluz e para o Cais do Porto. Reforço que isso seja registrado em ata. Estamos perdendo nossas crianças e só nesta semana já faleceu mais uma. Temos surfistas que tentam ajudar, mas não é a expertise deles. Então, pedimos encarecidamente um posto de guarda-vidas naquela área da cidade. É muito triste estarmos enterrando nossas crianças e jovens por falta de compromisso do poder público. Por fim, quero destacar mais um ponto. Nós, como conselheiros da ZEIS, vamos às reuniões do Plano Diretor e,

chegando lá, recebemos a notícia da retirada da tancagem da Lubnor. Ao sair da reunião, ainda fui questionado sobre por que estava defendendo uma empresa que, em tese, queria nos retirar de lá. Quero deixar claro: a Lubnor, que é da Petrobras, é uma das empresas que mais geram renda para o município. Quando faço uma defesa, não é porque tenho vínculo direto, mas porque sou trabalhador autônomo, e muitas das pessoas que trabalham na Lubnor necessitam do meu serviço. Indiretamente, eu também dependo dela. São mais de 50 mil famílias no entorno da Lubnor, cerca de quinze comunidades que dependem dessa empresa, que gera emprego e renda. Perder uma empresa desse porte é perder uma rede de trabalho fundamental para as nossas comunidades. E aí, vamos trabalhar em quê? Deixo aqui o aviso e o lembrete: quando a Prefeitura fizer alguma ação nas comunidades, que seja pelo diálogo, pela conversa, pelo debate. Precisamos entender os "porquês" de cada decisão, para termos clareza sobre as ações do poder público.

Carlão: Foi contemplado na fala do Jander e do Zé Maria, mas reforço que precisamos também de uma conversa com vocês da secretaria e das regionais, para que participem dessas reuniões. Há quanto tempo estamos falando aqui e nunca aparece ninguém de nenhuma regional? Recentemente, um elemento esteve na comunidade, mas ninguém sabia quem era. Perguntaram o nome dele e ele respondeu apenas: "sou da secretaria". E aí a pessoa perguntou: "mas esse é o seu nome? É isso que está no seu RG?". Ou seja, foi alguém arrogante, sem clareza, apoiando outra situação sem explicar nada, e até agora não sabemos qual era a estratégia envolvida. Essa postura arrogante não ajuda. Precisamos de mais compromisso por parte das regionais. Nós, das ZEIS, precisamos nos reunir e abrir esse diálogo. Outra coisa: em toda gestão que entra, vemos reformas acontecendo diretamente na área da Aldeota, principalmente na Beira-Mar. Quero aqui reforçar a fala do Zé Maria sobre essa desigualdade. Por que não existem obras nas nossas comunidades? Por que não temos o mesmo tratamento? O que precisamos é de urbanização nas comunidades: alargamento de becos e ruas estreitas, para melhorar a circulação e também a segurança. Segurança não é só polícia nem guarda, muito menos tratar os moradores de favela como "vagabundos". Segurança também vem da melhoria do espaço urbano. No Caça e Pesca e na Praia do Futuro, por exemplo, existem ruas extremamente estreitas que precisam de intervenção. São obras necessárias, que trariam dignidade e qualidade de vida. Portanto, pedimos mais atenção às ZEIS, com obras de urbanização, alargamento de ruas e melhorias estruturais. Quero também destacar que nessas discussões temos aprendido muito com a Camila e com o pessoal da Prefeitura, como o Armando. Mas precisamos transformar esse aprendizado em ações concretas dentro das nossas comunidades.

Adriana Gerônimo: Antes de entrar no mérito da apresentação, eu gostaria de entender como vão funcionar as nossas considerações sobre este produto, para cumprir o prazo dos quinze dias, já que amanhã ele terá que entrar na plataforma. Nós estamos visualizando essas informações apenas agora e não tivemos tempo de fazer os cálculos dos índices para compreender se eles estão, de fato, adequados. Isso me preocupa muito, principalmente porque não sei como vamos conseguir incidir para alterar pontos com os quais alguma ZEIS, porventura, não venha a concordar. Essa é a minha primeira preocupação: o Fórum é uma instância deliberativa e consultiva, mas não conseguimos nos organizar a tempo de analisar esta apresentação antes de o produto ser entregue à cidade. Pelo que parece, nas audiências públicas do Plano Diretor pouco conseguiremos alterar no momento da plenária, afinal, são muitas opiniões ao mesmo tempo. Por isso, gostaria de solicitar uma reunião extraordinária, para que possamos trazer nossas percepções e para que elas sejam incorporadas no produto antes do debate previsto para o dia 20 de setembro. Hoje é inviável dar um parecer: vimos as informações agora, mas precisamos debater e fazer os cálculos. Se deixar apenas para a audiência, acredito que dificilmente nossas contribuições serão consideradas. Também queria acrescentar uma consideração em relação à governança. No caso da ZEIS 3, acredito que, como estamos caminhando para que as ZEIS 3 inseridas em ZEIS 1 sejam compreendidas como prioritárias para habitação, é importante destacar que o conselho gestor também faça parte dessa governança. Isso é fundamental para garantir a prioridade das ZEIS do tipo 1 na destinação dos terrenos. Caso contrário, corremos o risco de repetir o que já aconteceu, quando quase todos os terrenos foram perdidos. Outra dúvida que tenho é sobre a validade da comissão gestora nas ZEIS 1. Passado um tempo desde a proposta inicial, e entendendo que a Prefeitura não conseguiu se organizar para dar conta dessas ZEIS até porque nem o concurso do IPLAN foi empossado ainda, acredito que as comissões fazem sentido temporariamente, apenas para casos que fogem do nosso controle, como uma obra ou uma possível construção de HIS. Mas fico preocupada com a questão do prazo: essa comissão terá vigência determinada? Vai acompanhar

o mesmo prazo dos conselhos gestores? Seria importante termos isso mais bem definido. Por fim, reforço o pedido de uma reunião extraordinária e de que seja garantida a validação do Fórum também na audiência do Plano Diretor.

Antonio José (Dudé): A questão da ZEIS, principalmente a ZEIS Cais do Porto, eu pego o gancho da fala do Armando. Já que as Cajazeiras ainda estão em um processo de amadurecimento, percebemos que a comunidade ali não demonstra tanta disposição para construir um conselho. No caso do Serviluz e do Cais do Porto, há muitos imóveis pequenos, e isso precisa ser visto com atenção e com diálogo. O nosso PIRF está bastante atrasado, e gostaríamos apenas de um retorno, Armando, sobre essa questão. A nossa expectativa é que, quando a regularização fundiária chegar ao Cais do Porto que já está na porta, junto ao Serviluz, possamos ter um processo mais organizado e com maior espaço para diálogo.

Sara: Vou tentar trazer aqui alguns pontos. Primeiro, reforçar a sugestão da vereadora Adriana sobre realizarmos uma reunião extraordinária para tratar das considerações. De fato, estamos falando de parâmetros, e são questões muito delicadas: podem tanto ajudar quanto engessar e atrapalhar. Talvez fosse mais interessante deliberarmos depois de termos acesso a todo o material. Até porque alguns parâmetros nem conseguimos analisar direito. Só conseguimos anotar o da ZEIS 1 e começamos a tentar calcular, mas, quando mudou para ZEIS 3, não conseguimos acompanhar. Inclusive, nem consegui enxergar direito a tabela. Quero também trazer para o debate algumas questões apresentadas sobre o que entraria no Plano Diretor. Foram mencionados o HMP e a questão dos três a seis salários mínimos — se aumentaria, se manteria, como ficaria esse controle. Eu fiquei pensando que, para além de discutir se são seis ou oito salários mínimos, talvez fosse mais importante verificarmos se já existe, em alguma outra legislação, uma limitação no número de imóveis que a pessoa pode adquirir via HMP, assim como ocorre no HIS. No HIS, sabemos que a pessoa só pode ter um imóvel. Minha preocupação é que os recursos destinados a famílias de classe média e média baixa que não conseguem acessar o mercado formal devido ao aumento vertiginoso do preço dos imóveis acabem sendo desviados. Essas famílias têm o direito de acessar o benefício do HMP, mas precisamos evitar que isso se transforme em um mercado de especulação, com pessoas comprando três ou quatro imóveis para alugar ou vender, deixando as famílias reais de fora. Se houver uma forma de amarrar essa regra, garantindo que cada família só possa adquirir um imóvel via HMP, seria fundamental. Esse problema não é novo: vimos até em São Paulo, onde habitações de interesse social estavam sendo aprovadas como estúdios via HIS e acabaram usadas para investimento. Isso gera um desvirtuamento da política pública. Outra questão é a dos parâmetros técnicos. Precisamos de mais tempo para analisar. Por exemplo, fico preocupada com a exigência de testada mínima de 3 metros: um imóvel com 2,90 m já ficaria fora dos parâmetros. Mas, afinal, que diferença fazem 10 centímetros? Dentro das favelas, os lotes não são regulares. Muitas vezes a frente é só uma porta, mas o lote se abre depois, garantindo ventilação e iluminação. Antes, achávamos a testada um parâmetro muito importante, mas agora, com a experiência acumulada, vemos que pode ser uma regra complicada de aplicar dentro da realidade das favelas. Esse amadurecimento mostra que precisamos olhar com mais cuidado antes de congelar um parâmetro que pode excluir mais do que incluir.

Fernanda: Quero justificar antes as minhas perguntas, que vão se concentrar mais na questão da governança, porque infelizmente me atrasei e não consegui acompanhar o início da apresentação. Em relação à governança, queria saber se não seria possível estabelecer algum tipo de priorização. Eu sei que as ZEIS já são zoneamentos especiais prioritários, mas, dentro do grupo das ZEIS, poderíamos priorizar aquelas comunidades que já estão mais organizadas, com presença nos espaços participativos, engajadas na luta, com PIRFs mais avançados, em detrimento daquelas que ainda não têm esse nível de articulação. Não é desmerecendo as demais, mas quando a gente amplia as ZEIS 1 para 86, eu me preocupo: se já não conseguimos avançar em 10, imagina em 86. Então, o mínimo seria o reconhecimento das lutas dessas comunidades que estão há anos se dedicando. Isso também serviria de inspiração para outras ZEIS se engajarem. Senão, passa a mensagem de que “não vale a pena lutar”, porque se nem quem já lutou conseguiu, que dirá quem está começando agora. Também tenho receio de que, com a ampliação para 86 ZEIS, esse processo vire um instrumento de barganha política, priorizando ZEIS menos organizadas ou menores, passando à frente daquelas que já estão engajadas. A minha dúvida é: isso deve ser definido no Plano Diretor ou no PPA? Já que a reunião do PPA é amanhã, deixo aqui a sugestão de que, além da questão orçamentária, se defina também a

priorização das ZEIS 1 mais organizadas dentro desse bloco ampliado. Ainda sobre governança, acho importante que sejam estabelecidos prazos e sanções em caso de inércia ou omissão por parte da prefeitura, para que não se repitam os erros do Plano Diretor de 2009. Na época, a ZEIS 3 já vinha sendo esvaziada, e a ZEIS 1 tinha previsão de regulamentação em até dois anos após a aprovação. Mas isso não foi cumprido, e como não havia nenhuma penalidade, o poder público ficou numa situação cômoda. O resultado foi um atraso enorme: mais de dez anos depois para que o PIRF fosse efetivamente implementado. Ou seja, precisamos evitar esse mecanismo de autossabotagem institucionalizada. Em relação aos instrumentos urbanísticos, quero reforçar o que a vereadora Adriana colocou: é fundamental vincular os planos de intervenção das ZEIS 3 às ZEIS 1 vizinhas que já têm PIRFs em andamento. Esse "bem bolado" já está previsto em lei e deve ser efetivado. Agora, uma questão mais crítica: seria possível retirar a previsão de aplicação das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) nas ZEIS? Sinceramente, eu desconheço casos bem-sucedidos de OUC aplicadas em ZEIS que não tenham desvirtuado seus objetivos originais. Sei que a aplicação não é obrigatória, mas só o fato de estar prevista já abre brecha para disputas que podem enfraquecer as comunidades. Se for para manter, que pelo menos se exija embasamento em estudos sérios e legítimos que justifiquem essa possibilidade, porque há um risco grande de a OUC acabar se sobrepondo aos outros instrumentos e “roubando a cena”.

Nicolas: Eu sou Nicolas, da Frente de Luta por Moradia Digna. Eu tenho aqui quatro pontos que anotei da apresentação. Dois, as pessoas já focaram bastante neles, e sobre os índices de aproveitamento da ZEIS. Eu entrei um pouco atrasado, vi a última parte dessa apresentação, que tinha um índice de aproveitamento que era de 3 e 4, e isso meio que subentende, né, que para alcançar esse índice máximo vai ter que acontecer outorgas onerosas ou PPP. Então, esse índice máximo, com uso especulativo do solo dentro desses territórios. Minha segunda preocupação é justamente uma coisa que a Adriana trouxe, que nas ZEIS 1 está previsto que existam comissões gestoras se não forem criados os conselhos, e aí fica esse caráter de provisório. Só que a gente tem que ter uma linha tênue do que é provisório, até onde vai o provisório, e do que vira permanente, porque a gente pode continuar e fazer várias comissões gestoras provisórias, uma seguida da outra, e um conselho nunca chegar a ser efetivado. Acho que essa comissão também tem que ter um caráter muito delimitado de tempo e também tem que ter a tarefa de mobilizar o território para que o conselho gestor seja aplicado. Outro ponto aqui que me saltou aos olhos é sobre a REURB. Acho que teve um debate legal com o procurador sobre concessão de uso, e eu acho que a concessão de uso é um critério bem questionável, porque ele pode dar uma proteção parcial para o território. Acho que, inclusive, nesse cenário político que a gente vive, onde a extrema direita tem muito poder de entrar nas prefeituras, eles podem usar essa fragilidade da função social com a desculpa de que tal imóvel, nesse território que é uma ZEIS, não está seguindo a função social, e começar a judicializar para tirar a concessão de uso desses imóveis. Isso gera batalhas judiciais. Muitos territórios não vão ter organização suficiente para entrar nessas batalhas. Acho que nem o Ministério Público, nem a Defensoria, e nem os escritórios têm essa estrutura se isso começar a ser feito. Então, a gente precisa pensar em outros instrumentos que deem a garantia de uso e também de posse. Eu estava fazendo um artigo sobre isso, e um termo que é o Termo Territorial Coletivo garante essa maior segurança fundiária e o fortalecimento comunitário, onde as pessoas têm a posse da sua casa, mas não têm a posse do território. Ele fica numa posse coletiva, onde um CNPJ, que é gerido pela comunidade, fica como dono daquele pedaço de terra. E isso garante que a especulação imobiliária e as construtoras não comecem a assediar os moradores dessa região a partir do momento em que eles têm o papel da casa. Porque quando você tem o papel da casa, você pode entrar no jogo deles e eles podem comprar esse título. E tem uns territórios em Fortaleza que são muito suscetíveis a isso, como a Vila Vicentina, o Lagamar e o Poço da Draga, que, assim que eles recebem o papel, vão ter construtoras querendo comprar esses títulos. Assédio das construtoras. E o último é sobre a complexidade dos PIRFs e dos PIURFs na ZEIS 1. Foi muito complexo. Acho que a complexidade dos PIRFs vem da própria realidade, então não tem como a gente limitar a complexidade dos PIRFs feitos nas ZEIS 2 como anteriormente. A realidade que vai dizer qual é a complexidade que o instrumento vai ter, que o plano vai ter.

Francisco: Eu gostaria de fazer um pedido e uma sugestão para o pessoal da CAGECE. A representante da CAGECE ainda está aqui ou já foi embora? Porque lá no Pici a gente tem algumas ruas que não têm esgoto. E aí a gente gostaria de convidar essa parceira da CAGECE para a gente fazer uma reunião específica, das ZEIS e da CAGECE, e a gente mostrava essas demandas. Isso por

meio do Fórum ou aqui da Prefeitura. Então vocês conversem com ela para marcar essa reunião. A gente tem ruas que não têm saneamento. Como que a gente pode conversar? A gente sabe que a CAGECE agora tem a Ceará Ambiental e tem a CAGECE. A CAGECE só cuida da água e a Ceará Ambiental, do esgoto. Como é que fica? É a sugestão de vocês articularem essa reunião. Outra coisa é a questão do orçamento das ZEIS. Já foi falado aqui e eu reforço. Amanhã vai ter a reunião do COAF. Eu convido aqui os companheiros para a gente se fazer presente. Eu já até mandei o orçamento. Então, é importante também a gente ter um momento aqui para as secretarias apresentarem quais são os orçamentos das 10 ZEIS prioritárias. A gente pode fazer uma reunião só sobre isso. Não tem sentido a gente entrar no novo orçamento da prefeitura sem a gente saber, pelo menos, o que cada secretaria vai apontar de recursos para fazer obras nas ZEIS. Isso é fundamental. E aí, os PLCs. Muito importante o que a professora Clarissa falou. Não tem sentido aprovar o plano diretor, a revisão do plano diretor, sem aprovar os nossos PLCs que estão lá desde 2019. A gente foi lá na Câmara e aí eu reforço a necessidade mais uma vez, na pessoa do Artur Bruno, que é um companheiro de luta, que dê um empurrãozinho nisso aí. Fala lá com o Léo Couto. Até o final de setembro, esses PLCs podem ser aprovados. Aí eu peço que a prefeitura, o IPPLAN, dê mais uma força, converse com o prefeito para que esses PLCs possam sair do papel. Outra coisa é muito importante ter uma reunião aqui sobre como estão as REURBs nas ZEIS. O Pici tem duas áreas que são REURB, então a gente quer a continuidade da REURB lá no Pici, está parado. Eu acho que o pessoal da HABITAFOR andou fazendo uma avaliação de como estava o programa. Ouvi dizer que em algumas ZEIS já vai começar de novo, e nós do Pici queremos que essa REURB tenha continuidade no Pici. Isso é muito importante. Por último, eu acho muito importante que o Fórum e a prefeitura, com a aprovação do plano diretor, que vai ter 89 ZEIS, pelo menos é o que a gente pensa, 86, façam um grande seminário sobre ZEIS em Fortaleza, puxado pela prefeitura, para animar esses locais que são ZEIS e que nem sabem. Se não tem ninguém do conselho, mas tem uma liderança... "Seu território é uma ZEIS para que possa mobilizar...". Levando em consideração, como exemplo, que os PIRFs das 10 ZEIS prioritárias e os PLCs aprovados e encaminhados sirvam de exemplo. Essa ZEIS não tem futuro porque não sai do papel. E, por último, o processo de mobilização.

6. Respostas as sugestões/questionamentos:

Camila: A principal indefinição reside na Composição da Comissão Gestora das ZEIS, com o grupo ainda debatendo quais secretarias devem ser incluídas. A ideia é que o Plano Diretor apenas indique a necessidade dessa comissão e sugira um formato de eleição mais simples, deixando a composição detalhada (a quantidade de membros e quais secretarias) para ser definida posteriormente em um decreto, de forma similar ao que já acontece com o conselho gestor das ZEIS. Fixar a necessidade dessa comissão minimamente no Plano Diretor garantiria sua existência legal. A gestão seria diferenciada conforme o tipo de ZEIS. Para as ZEIS 2 e ZEIS 4, seria criada uma Comissão Gestora. Já no caso da ZEIS 1, a proposta é de uma Comissão Gestora Transitória, mas com um processo eleitoral mais simplificado. A dificuldade atual está em encontrar a melhor redação para formalizar essa ideia no corpo do texto do Plano Diretor. Com relação às ZEIS 3 (Planos de Intervenção), o grupo pretende manter as dimensões que já estão no Plano Diretor de 2009. No entanto, o conteúdo será revisto a partir de uma reflexão sobre o que de fato foi realizado em relação ao que estava previsto, buscando amarrar essas pontas no novo texto. Por fim, a discussão também incluiu a questão dos vazios dentro das ZEIS 1. O grupo já mapeou e demarcou alguns desses vazios, convertendo-os em áreas de ZEIS 3, que agora estão localizadas dentro da ZEIS 1.

Armando: Lembra que no Plano Diretor de 2009 não tinha ZEIS 2 dentro de ZEIS 1 então nós usamos a mesma lógica. Agora teremos ZEIS 3 dentro de ZEIS 1, mas com a mesma lógica de sobreposição.

Rogerio: ZEIS 2 viraram ZEIS 1, mas ZEIS 3 estão dentro das ZEIS 1 não deixaram, continuam como ZEIS 3?

Camila: Tenho 10 vazios dentro de uma ZEIS 1, por exemplo, mas a gente já deixou alguns vazios marcados como ZEIS 3. Só que, em relação à governança (como a Adriana já tinha colocado, até

tínhamos pensado nisso), os vazios que estão inseridos como ZEIS 3 dentro da ZEIS 1 não precisarão de um plano de intervenção no processo de elaboração do PIRF (Plano de Intervenção para Regularização Fundiária), pois estarão incluídos no PIRF. Por sua vez, o PIRF também pode apontar uma destinação para os outros vazios que não estão demarcados como ZEIS 3, permitindo também outros usos. Isso porque já tínhamos algumas ZEIS com poligonais mais significativas. Imagino: se você quer ter uma farmácia, eu não vou poder nunca ter uma construção? Se todos os vazios são para HIS (Habitação de Interesse Social)? Se numa ZEIS 3 nunca puder ter uma farmácia, a pessoa vai ter que sair da poligonal daquela ZEIS para comprar um remédio. Também temos que pensar um pouco nesse sentido, pois são territórios que queremos que tenham usos que sirvam à comunidade. A gente não quer grandes empreendimentos.

Questionamento: E as Zeis dos PLCs?

Camila: Eu estou falando da ZEIS do Plano Diretor; eu não estou falando exclusivamente do PLC (Projeto de Lei Complementar). Estou falando da ZEIS do Plano Diretor, onde a gente pode prever o que podemos e o que não podemos prever. A gente sempre tem o respaldo das dez ZEIS prioritárias, que possuem uma diversidade muito grande de territórios e situações. E aí, no Plano Diretor, a gente deixa as coisas mais gerais para que, nos PLCs, cada um indique as suas possibilidades. Alguns indicam isso, outros já não indicam isso; vai variar.

Questionamento: Essas coisas mais gerais devem estar de acordo com o que está nos PLCs (Projetos de Lei Complementar). Os PLCs não proíbem esses outros usos; eles só condicionam a previsão de sua realização. Acho que a gente tem que trazer este conteúdo dos PLCs para servir a todas as outras ZEIS também.

Camila: O conteúdo dos PLCs (Projetos de Lei Complementar) é com base em uma realidade bem específica. Temos uma diversidade de 86 ZEIS e aí a gente vai amarrando nos PLCs.

Questionamento: Eu acho que existe um mito de que nas ZEIS só pode haver Habitação de Interesse Social - HIS. Isso pode prejudicar o desenvolvimento econômico.

Camila: Não. Isso que não queremos colocar. E é esse o raciocínio que está sendo feito.

Questionamento: Essa tensão ela existe. Existiu em todos os debates sobre as PLCs e já tentamos vencer isso.

Camila: Nós estamos trazendo [este assunto] para cá e por isso eu estou esclarecendo uma pergunta do Rogério, pois ele perguntou se todos os vazios seriam automaticamente ZEIS 3. Eu estou dizendo que não, e estou dizendo que alguns a gente já está [reservando]. Na audiência já tínhamos respondido que, inclusive, alguns vazios em certas ZEIS 1 já estavam sendo reservados como ZEIS 3, até como reforço de uma área destinada. Agora, o questionamento veio da Adriana, e estou respondendo à pergunta dela de que eu teria que fazer um Plano de Intervenção para aquela ZEIS 3 que está dentro de uma ZEIS 1 (no caso, a ZEIS 3 e não a totalidade dos vazios). Eu teria que fazer um Plano de Intervenção além do PIRF? Não. Nesse caso, a gente coloca, eu até pedi para colocar uma observação antes de subir a apresentação, que, no caso dos vazios em ZEIS 1 que já podem estar incluídos [como ZEIS 3] dentro da ZEIS 1, não se aplica o Plano de Intervenção, porque eles estarão incluídos quando o PIRF for feito. É nesse sentido que estou querendo esclarecer, e acho que o debate está indo para um outro lugar.

Questionamento: Acho que seria interessante incluir as ZEIS 3 que estão nas proximidades de ZEIS 1.

Camila: A gente já fez uma reflexão sobre como isso poderia estar no corpo do texto; só não vamos colocar para apresentar logo, pois queremos amadurecer a ideia de como isso funcionaria. A ZEIS 3 para Habitação de Interesse Social (HIS) que tenha essa relação com a ZEIS 1, mas que também possa ser destinada para HIS para pessoas que estão com cadastro aberto, que nem sempre vão estar dentro de uma ZEIS 1. Então, é para ter terra para HIS. A gente tem que pensar em como amarrar o

que está fora. Também para não ficar amarrado, vai que aparece um recurso para HIS via Minha Casa Minha Vida para viabilizar isso, e se estiver amarrado a uma execução de um PIRF, teremos problemas. Então, temos que pensar bem.

Questionamento: Então, vamos vincular essas ZEIS 3 que estiverem nas proximidades de ZEIS 1 que não possuem vazios ou cuja urbanização seja complexa e que preveja muitos reassentamentos. É uma dobradinha para amarrar e assegurar que nenhum processo de regularização dessas ZEIS 1, em específico as mais complexas e adensadas, deixe de ser atendido de maneira satisfatória nas ZEIS de vazios nas proximidades.

Camila: Temos que pensar em como a gente consegue amarrar isso. É uma coisa que já passou pela nossa cabeça; a gente não está colocando no texto fina porque precisa pensar melhor em como isso poderia ser, mas também não criar amarras que impeçam a possibilidade de se utilizar daqueles terrenos para construção de HIS (Habitação de Interesse Social), que possa servir também para demandas que não estão necessariamente especificadas. Vamos considerar a ponderação da Marcela, de que a ZEIS 2 talvez fosse a mais próxima do que a gente poderia chegar. Vamos refletir sobre isso, porque também já passou pela nossa cabeça. Acho que houveram alguns aspectos que não estão necessariamente relacionados ao Plano Diretor, mas sim a algumas situações que estão em ZEIS específicas. A questão da governança levantou alguns pontos, inclusive alguns sobre os quais a gente pensou; estamos amadurecendo mesmo isso. A ideia é tentarmos uma proposta que a gente consiga fazer mais coisas. É esse o sentido, não é no sentido de enfraquecer ou de perder, mas sim no sentido de como isso vai funcionar. Partindo do pressuposto de como funciona hoje, e se a gente amplia: na ZEIS 1, na ZEIS 2 não tem nenhum conselho e na ZEIS 4 também não. Como poderíamos trabalhar isso? Eu só queria que vocês tivessem em mente que cada território vai se reunir, e a gente também tem que pensar no poder público, que quer que a gente esteja presente nessas reuniões, pois estaremos ocupados com muitas demandas de reuniões. Além de ter as representações dos conselhos. Por exemplo, a Habitafor está em mais de 50 representações, das quais 11 são de ZEIS, então estamos em várias representações. Estamos pensando numa forma de viabilizar a governança para que a gente possa ter mais ZEIS sendo consideradas como prioritárias, com seus conselhos funcionando e seus PIRFs funcionando.

Armando: O Fórum tem se dedicado de forma monotemática ao Plano Diretor desde o ano passado, reconhecendo que esta é uma demanda que afeta toda a cidade e, em especial, as comunidades envolvidas. A intenção é que o próximo Fórum já traga uma mudança de tema. Já estabelecemos contato com a CAGECE e a próxima edição será sobre essa temática. Antes, porém, precisamos ir à CAGECE para capacitar a equipe deles sobre o instrumento ZEIS, esclarecendo o que são e mostrando no mapa a localização dos territórios. Isso é fundamental para que eles venham ao Fórum com uma proposta territorializada por cada ZEIS, e não apenas apresentando soluções genéricas de drenagem. Outro ponto é a ZEIS Cais do Porto, que continua no nosso radar como prioritária e ainda não possui o PIRF (Plano de Intervenção para Regularização Fundiária). Na gestão passada, tentamos realizar o PIRF por meio de um chamamento público, mas o processo acabou vinculado ao caso da ZEIS Cajazeiras e à questão do Conselho Gestor, o que gerou dificuldades para vocês. Estamos amadurecendo a ideia de que os próximos PIRFs para as ZEIS prioritárias sejam feitos em conjunto. Já que temos a ZEIS Cais do Porto, vamos pegar outras ZEIS próximas a ela. Por fim, após a aprovação do Plano Diretor, que já trará o novo redesenho da poligonal da ZEIS Cais do Porto , faremos oficinas sobre o Plano Diretor no IPPLAN, o que será mais viável e produtivo do que convocar o Fórum para esse fim.

Encaminhamentos
• Realizar Oficina sobre o Plano Diretor com a temática ZEIS no auditório do Ipplan.

Anexos
Lista de presença e fotos.