



Câmara Municipal de  
**Maracanaú**

**PROJETO DE INDICAÇÃO Nº 087 / 2025**

**DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DAS ZONAS  
ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL ZEIS,  
NO BAIRRO JARDIM BANDEIRANTES,  
DISTRITO DE PAJUÇARA, EM  
MARACANAÚ/CE PARA FINS DE  
REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E  
FUNDIÁRIA.**

**CÂMARA DE VEREADORES DE MARACANAÚ APROVA:**

**Artigo 1º:** A Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS será criada no Bairro Jardim Bandeirantes, Distrito de Pajuçara, de acordo com a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, a Lei nº 1.945, de 28 de dezembro de 2012 - Plano Diretor Participativo de Maracanaú - e o Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS de Maracanaú.

**Artigo 2º:** Para efeitos desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, levando-se em consideração o tempo de ocupação, a natureza das construções, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

II - moradia digna: unidade habitacional integrada ao tecido urbano de forma regular, possuindo infraestrutura básica como água encanada, energia elétrica, saneamento básico, coleta de lixo domiciliar e equipamentos urbanos e comunitários;

III - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal consolidado e obter a anuência dos respectivos proprietários registrados na matrícula dos imóveis ocupados, resultando na averbação na matrícula destes imóveis para a regularização fundiária, a ser promovida pelo Município;



Câmara Municipal de  
**Maracanaú**

**IV** - certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento emitido pela Coordenadoria de Habitação da Secretaria de Infraestrutura ao final do procedimento de Reurb-S, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da lista dos ocupantes do núcleo urbano informal consolidado regularizado, contendo as devidas informações sobre eles e os direitos reais que foram conferidos.

**Artigo 3º:** As áreas designadas como ZEIS nesta Lei serão alvo de intervenções urbanísticas, ambientais e sociais com o objetivo de:

**I** - garantir acesso a terrenos urbanizados e o direito à habitação digna;

**II** - promover a urbanização e regularização fundiária por meio da Reurb-S, conforme estabelecido na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

**III** - aumentar a oferta de equipamentos públicos urbanos;

**IV** - permitir a recuperação de áreas ambientais degradadas, quando necessário;

**V** - preservar o meio ambiente natural e construído para as gerações presentes e futuras;

**VI** - incentivar a participação popular e comunitária no processo de mobilização social, urbanização e regularização fundiária;

**VII** - respeitar as características e peculiaridades da área em questão sujeita às intervenções urbanísticas e regularização fundiária;

**VIII** - suspender as ações judiciais em curso relacionadas a despejos, demolições e reintegrações de posse, conforme cada caso;

**IX** - emitir gratuitamente a Certidão de Regularização Fundiária - CRF para cada imóvel identificado e registrado no processo de demarcação urbanística.



Câmara Municipal de  
**Maracanaú**

**Artigo 4º:** A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS terá a seguinte denominação e caracterização:

**Parágrafo único:** Zona Especial de Interesse Social - ZEIS do Bairro Jardim Bandeirantes: área de demarcação urbanística irregular que abrange o núcleo urbano informal consolidado localizado entre a Avenida Doutor Mendel Steimbruch, Rua Cícero Rodrigues de Moura e Rua Nossa Senhora de Nazaré.

**Artigo 5º:** Todas as residências implantadas até o dia 22 de dezembro de 2016, localizadas nas áreas demarcadas em cada uma das ZEIS, serão regularizadas com a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), mesmo que estejam em desacordo com o Código de Obras e Posturas e com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Artigo 6º:** A responsabilidade pela implementação das medidas urbanísticas, sociais, administrativas e judiciais para emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) caberá ao Poder Executivo, por meio da Coordenadoria de Habitação da Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA.

**Artigo 7º:** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Artigo 8º:** Revogam-se as disposições em contrário

**PLENARIO WILSON CAMURÇA DA CÂMARA DE VEREADORES DE MARACANAÚ, EM 11 de abril 2025.**

**FRANCISCO IVONALDO PEREIRA LIMA  
VEREADOR IVONALDO LIMA  
PP – PARTIDO PROGRESSISTAS**



Câmara Municipal de  
**Maracanaú**

## **JUSTIFICATIVA DO PROJETO:**

O presente projeto de lei tem como objetivo criar a Zona Especial de Interesse Social - ZEIS no Bairro Jardim Bandeirantes, Distrito de Pajuçara, em conformidade com a Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, a Lei Municipal nº 1.945/2012 - Plano Diretor Participativo de Maracanaú - e o Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS de Maracanaú.

A criação desta ZEIS se faz necessária para promover a inclusão social e garantia do direito à moradia digna para a população que atualmente reside no núcleo urbano informal consolidado no Bairro Jardim Bandeirantes. Essa área possui características de difícil reversão devido ao tempo de ocupação, natureza das construções, localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos.

Com a criação da ZEIS, será possível realizar intervenções urbanísticas, ambientais e sociais visando à regularização fundiária e urbanização do núcleo urbano informal. A emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) beneficiará todas as residências implantadas até o dia 22 de dezembro de 2016, mesmo aquelas em desacordo com o Código de Obras e Posturas e com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Além disso, a ZEIS possibilitará a recuperação de áreas ambientais degradadas, a preservação do meio ambiente para as gerações presentes e futuras, o aumento da oferta de equipamentos públicos urbanos e a participação popular e comunitária no processo de mobilização social e regularização fundiária.

Cabe ressaltar a responsabilidade do Poder Executivo, por meio da Coordenadoria de Habitação da Secretaria de Infraestrutura, na implementação das medidas necessárias para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária.

Dessa forma, a criação da ZEIS no Bairro Jardim Bandeirantes, Distrito de Pajuçara, se faz fundamental para garantir o direito à moradia digna e promover a inclusão social da população residente no núcleo urbano informal consolidado

**PLENARIO WILSON CAMURÇA DA CÂMARA DE VEREADORES DE MARACANAÚ, EM 11 de abril 2025.**

**FRANCISCO IVONALDO PEREIRA LIMA  
VEREADOR IVONALDO LIMA  
PP – PARTIDO PROGRESSISTAS**

Avenida Luiz Gonzaga Honório de Abreu, nº 890 Piratininga, Maracanaú-Ceará  
CEP: 61905-167 (85) Telefone: (85) 3381 - 1239  
EMAIL: ivonaldolimavereador@gmail.com