



Câmara Municipal de  
**Maracanaú**

**PROJETO DE INDICAÇÃO N° 094 / 2025**

**DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DA SEGUNDA ETAPA DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL ZEIS, DO BAIRRO MENINO JESUS, NO DISTRITO DE PAJUÇARA, EM MARACANAÚ-CE PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA.**

**CÂMARA DE VEREADORES DE MARACANAÚ APROVA:**

**Art. 1º.** Fica criada a segunda etapa das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS , do bairro Menino Jesus, no Distrito de Pajuçara, em conformidade com a Lei Federal no 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, com a Lei no 1.945, de 28 de dezembro de 2012 - Plano Diretor Participativo de Maracanaú - e com o Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS de Maracanaú.

**Art. 2º.** Para fins desta Lei, consideram-se-

**I** - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, 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, disposta de 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 a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida pelo Município;

**IV** - certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pela Coordenadoria de Habitação da Secretaria de Infraestrutura ao final do procedimento da Reurb-S, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal consolidado regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos.



Câmara Municipal de  
**Maracanaú**

**Art. 3º.** As áreas indicadas como SEGUNDA ETAPA ZEIS nesta Lei serão objeto de intervenções urbanísticas, ambientais e sociais para atendimento das famílias inseridas nos respectivos núcleos urbanos informais tendo como objetivos:

- I - garantir o acesso à terra urbanizada e o direito a moradia digna;
- II - promover a urbanização e Regularização Fundiária por meio da Reurb-S, na forma da Lei Federal no 13.465, de 11 de julho de 2017;
- III - ampliar a oferta de equipamentos públicos urbanos;
- IV - propiciar a recuperação de áreas ambientais degradadas, quando for o caso;
- V- preservar o meio ambiente natural e o meio ambiente construído para a presente e futuras gerações;
- VI-incentivar a participação popular e comunitária no processo de mobilização social, urbanização e regularização fundiária;
- VII - respeitar a tipicidade e características da área objeto das intervenções urbanísticas e regularização fundiária;
- VIII - suspender ações judiciais em curso objeto de ações demolitórias, desocupação e reintegração e posse, conforme cada caso;
- IX - emitir a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, de forma gratuita, para cada imóvel identificado e cadastrado na demarcação urbanística.

**Art. 4º.** As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS terá a seguinte denominação e caracterização:

**Parágrafo único:** Zona Especial de Interesse Social - ZEIS do Menino Jesus: área de demarcação urbanística de formato irregular, onde se encontra inserido o núcleo urbano informal consolidado encravado entre a Avenida Chanceler Edson Queiroz, Rua 7 de Setembro, Rua Cícero Rodrigues de Moura e Rua São Mateus.

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



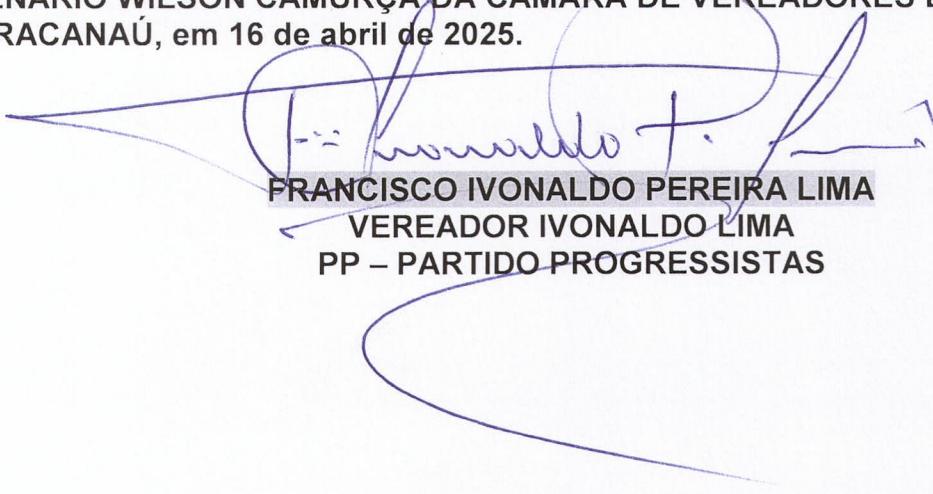
Câmara Municipal de  
**Maracanaú**

**Art. 6º.** Caberá ao Poder Executivo, através da Coordenadoria de Habitação da Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA a execução das medidas urbanísticas, sociais, administrativas e judiciais para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

**Art. 7º.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 8º.** Revogam-se as disposições em contrário.

**PLENARIO WILSON CAMURÇA DA CÂMARA DE VEREADORES DE MARACANAÚ, em 16 de abril de 2025.**

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



Câmara Municipal de  
**Maracanaú**

## JUSTIFICATIVA

A criação da segunda etapa das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no bairro Menino Jesus, em Pajuçara, é uma resposta à necessidade de moradia digna para muitos cidadãos de Maracanaú que ocupam imóveis irregularmente devido a limitações econômicas. A urbanização inadequada, agravada pela migração em busca de emprego, moldou a realidade habitacional do município.

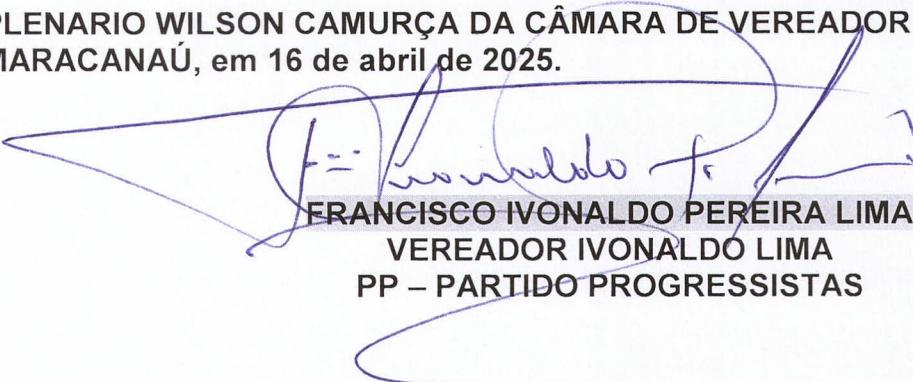
A regularização fundiária é fundamental, pois garante o direito à moradia digna e permite que as famílias acessem serviços essenciais, além de valorizar os imóveis e melhorar a qualidade de vida. O projeto alinha-se às diretrizes do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Participativo, promovendo um desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo, essencial no combate ao déficit habitacional.

Além da regularização, as ZEIS contribuem para a recuperação de áreas degradadas e a expansão de serviços urbanos. A suspensão de ações judiciais para desocupar essas áreas reforça o compromisso com a justiça social e os direitos dos cidadãos.

Portanto, a segunda etapa das ZEIS no Menino Jesus é urgente para garantir um futuro mais digno e sustentável. A participação comunitária no processo é crucial para que as soluções atendam às reais necessidades da população.

Assim, reitero a importância deste projeto para uma Maracanaú mais inclusiva e solidária.

**PLENARIO WILSON CAMURÇA DA CÂMARA DE VEREADORES DE  
MARACANAÚ, em 16 de abril de 2025.**

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