REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL
REURB-S | CAMPUS DO PICI

PLANO TERRITORIAL NUI CHESF

FORTALEZA, CEARÁ
2026

PROJETO DE PESQUISA APLICADA
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S) NO CAMPUS DO PICI

PLANO TERRITORIAL NUI CHESF

JUA
JUSTIÇA E AUTONOMIA

UFC

LEHAB

COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA UFC

MINISTÉRIO DAS CIDADES

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
UNIÃO E RECONSTRUÇÃO

Fortaleza
2026

EQUIPE TÉCNICA

Coordenação Geral do Projeto
Rafael Vieira de Alencar

Coordenação de Equipe Técnica
Vinícius Saraiva Barretto

Equipe Técnica - Arquitetura e Urbanismo
Carolina Jorge Teixeira Guimarães
Débora Costa Sales
José Otávio Santos de Almeida Braga
Franklin Lemos Ferreira
Clévio Dheivas Nobre Rabelo

Equipe Técnica - Serviço Social
Vitória Carolina Lima
Raphael Martins de Martins

Equipe Técnica - Engenharia Ambiental
Ester Ferreira Rodrigues

Equipe Técnica - Jurídico
Renata Costa Farias Simeão

Bolsistas de Pesquisa de Graduação
Charlotte Vic Nobre Veras
Eveline de Sousa Soares
José Milton Pinheiro da Silva Junior
Maria Anita Montenegro Apolinário
Taynara Evaristo Cassimiro
Vinicius José Araújo de Vasconcelos Sales

Bolsistas de Graduação - Extensão e PAIP
Ana Márcia Rocha Mota
Felipe Figueiredo Maciel
Gabriel Remígio Ferreira
João Vitor Alves Soares
Júlia Carla Pinheiro Casé
Larissa Nogueira Lacerda
Maria Clara de Sá Fernandes

APRESENTAÇÃO

PROJETO DE PESQUISA APLICADA À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S) NO CAMPUS DO PICI E O JUA: JUSTIÇA E AUTONOMIA - CLÍNICA DE ACESSO A DIREITOS DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ

Este trabalho consiste em um produto técnico do JUA: Justiça e Autonomia - Clínica de Acesso a Direitos da UFC em parceria com Laboratório de Estudos da Habitação (LEHAB) e, com a cooperação do Quintau Coletivo através de Acordo de Cooperação Técnica com a UFC, no desenvolvimento de soluções de regularização fundiária integral e integrada objetivo do Projeto de Pesquisa Aplicada à Regularização Fundiária de Interesse Social no Campus do Pici.
O JUA tem como objetivo central implementar um modelo de clínica jurídica multiprofissional na UFC voltado à mediação de conflitos fundiários, urbanos, sociais e de gênero, de forma a promover o direito à cidade e o acesso à justiça para populações vulneráveis no Ceará, gerando subsídios para políticas públicas inovadoras de resolução de conflitos.

A Clínica de Acesso a Direitos busca, portanto, integrar ensino, pesquisa e extensão para prevenir e tratar adequadamente conflitos, promover a justiça social e influenciar políticas públicas no Ceará. O JUA serve como um laboratório vivo onde professores, estudantes e profissionais de diferentes áreas trabalharão em conjunto com comunidades afetadas, desenvolvendo soluções jurídicas e urbanísticas sob medida, ao mesmo tempo em que geram conhecimento científico aplicado. A iniciativa almeja não apenas mitigar situações concretas de conflito, por exemplo, mediando disputas possessórias para evitar despejos forçados ou facilitando a reinserção de egressos do sistema prisional, mas também produzir dados e metodologias que orientem ações governamentais de maior escala. Em suma, a proposta insere-se no debate contemporâneo sobre a efetivação de direitos e democratização da cidade, contribuindo para a construção de caminhos inovadores de acesso à justiça no contexto cearense.

Por meio de uma abordagem multidisciplinar, a Clínica atua simultaneamente em quatro eixos inter-relacionados: (1) conflitos fundiários e territoriais; (2) direito à cidade e regularização fundiária; (3) sistema penal e conflitos sociais urbanos; e (4) acesso à justiça para populações vulneráveis.

O Projeto de Pesquisa Aplicada à Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) no Campus do Pici, concentra-se majoritariamente nos dois primeiros eixos de trabalho da Clínica. O projeto surgiu através da necessidade de gestão das terras públicas da UFC e de resolução de questões fundiárias que datam de mais de 60 anos.

Esse projeto tem como principal objetivo a regularização fundiária integral e integrada, através da incidência técnica e política, assim como, a resolução dos conflitos fundiários presentes nos 13 núcleos urbanos informais (NUI) identificados pelos processos judiciais e pela UFCinfra

dentro dos limites das terras da UFC no Campus do Pici. Para além disso, alinhando-se com os objetivos e atividades da Clínica de Acesso a Direitos, o projeto edifica-se sobre a relação entre professores, bolsistas de pós-graduação, estudantes de graduação e, acima de tudo, moradores dos territórios cruzando projetos e atividades de ensino, pesquisa e extensão universitária através de atividades participativas transversais.

APRESENTAÇÃO

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PLANO TERRITORIAL DO NÚCLEO CHESF

O Projeto de Regularização Fundiária possui centralidade enquanto produto final gerado durante o processo desenvolvido nos núcleos urbanos informais do Campus do Pici. Entretanto, apesar do projeto apresentar sua importância indiscutível para resolução das questões fundiárias, só se é possível atingir determinadas proposições através de um percurso de desenvolvimento de trabalho extenso. Portanto, este projeto de regularização fundiária não ignora o seu período de desenvolvimento, mas sim o coloca como elemento inicial, principalmente por apresentar como um dos elementos principais a participação popular e a pactuação coletivas de discussões e decisões entre moradores e UFC.

Diante disso, temos neste documento um resgate do desenvolvimento do trabalho que invariavelmente dita o desenvolvimento do Projeto de Regularização Fundiária. Este que consiste não só na indicação da alternativa jurídica possível para resolução do conflito, mas também nas definições materiais urbanísticas e habitacionais que são essenciais para a garantia do direito à cidade, à segurança de posse e à moradia digna no local.

O Núcleo CHESF, e consequentemente seu Plano Territorial, apresentam questões particulares do campo institucional, urbanístico e habitacional a serem melhor exploradas neste documento. De início, conhecido como núcleo 9 nos processos jurídicos entre UFC e a União, o território se identifica como Comunidade da CHESF. Entretanto, é importante desde o início o apontamento da dimensão histórica que esse núcleo apresenta, perpassando por gerações de moradores, de gestores da UFC e décadas de alterações do espaço urbano do bairro Pici onde se insere.

Dessa forma, o Núcleo CHESF apresenta desafios quanto à garantia de segurança dos moradores durante seu deslocamento pela comunidade, principalmente quando a estruturação de espaços livres para sediar atividades comunitárias do dia a dia, assim quanto à garantia de infraestruturas básicas e adequadas. Por outro lado, apresenta grande potencialidade devido à perenidade desse território e de algumas relações familiares ao longo de mais de quatro décadas. O Núcleo dos CHESF apresenta grande relevância (i) na resolução de conflitos históricos, enquanto território com inserção urbana totalmente integrada à malha urbana porém ainda com registros antigos em propriedade da UFC, (ii) na prática de ensino, pesquisa e extensão, enquanto demandas por atividades diversas dentro do processo de regularização, e (iii) nos campos da pesquisa e prática profissional, enquanto território que faz parte da história da cidade de Fortaleza e do Campus do Pici, assim como localidade de informalidade que representa outra grande parcela de núcleos informais urbanos que poderiam receber a replicação de processos de projeto e de práticas profissionais como estes desenvolvidos.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO **9**
PRINCÍPIOS 9
OBJETIVO 11

PARTE 1

1.1 CARACTERIZAÇÃO GERAL DA ÁREA DO PROJETO **13**
1.2 LEVANTAMENTO FÍSICO DO NÚCLEO **17**
I. LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO 17
II. AFERIÇÃO EM CAMPO 18
1.3 PROCESSO PARTICIPATIVO **21**
I. MOBILIZAÇÃO DO NUI 22
II. REUNIÃO DE APRESENTAÇÃO DO PROJETO 23
III. OFICINA DE CARTOGRAFIA SOCIAL 25
IV. OFICINA DE SOLUÇÃO FUNDIÁRIA 28
V. OFICINA DE ESPAÇOS LIVRES 30
VI. OFICINA DE AJUSTE DE PROJETOS 31
1.4 CADASTRO FÍSICO SOCIAL **34**
I. METODOLOGIA 34
II. BASES PARA REURB-S 40
III. LEITURA SOCIOECONÔMICA 42
1.5 ESTUDO URBANÍSTICO **60**
I. O NUI CHESF EM RELAÇÃO AO PLANEJAMENTO DA CIDADE 60
II. CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA DO NUI 64
III. SANEAMENTO BÁSICO 77
IV. CARACTERIZAÇÃO HABITACIONAL 79
V. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO 87

PARTE 2

2.1 METODOLOGIA DE PROJETO **91**
2.2 OBJETIVOS DE PROJETO **100**
OBJETIVO GERAL 100
OBJETIVOS ESPECÍFICOS 100
2.3 ESTRATÉGIAS E DIRETRIZES DE PROJETO **100**
ESTRATÉGIAS 100
DIRETRIZES 100
2.4 PROGRAMA DE AÇÕES **102**
2.5 PROJETO URBANÍSTICO BÁSICO **104**
I. SOLUÇÃO FUNDIÁRIA 104
II. PARCELAMENTO 112
III. ESTRUTURAÇÃO URBANA E ACESSO A INFRAESTRUTURAS 113
2.6 MELHORIAS HABITACIONAIS **120**
I. CRITÉRIOS DE ESCOLHA DOS PROJETOS INDIVIDUALIZADOS 120
II. CARACTERIZAÇÃO GERAL DAS MELHORIAS 120
III. DETALHAMENTO DAS UNIDADES 121

IV. KITS DE REFORMA 125
2.7 GOVERNANÇA E GESTÃO DA TERRA 128
I. RECOMENDAÇÕES PARA GESTÃO DA TERRA 128
II. RELAÇÃO COM PROJETOS DE EXTENSÃO DA UFC 129
III. CRONOGRAMA FÍSICO DAS SOLUÇÕES E TERMO DE COMPROMISSO 132
REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO 134
ANEXOS 141
ANEXO A - PROJETO URBANÍSTICO
ANEXO B - PROJETOS DE MELHORIAS HABITACIONAIS
ANEXO C - PRANCHAS SÍNTESES DO NÚCLEO GALPÕES
ANEXO D - ORIENTAÇÃO TRATAMENTO DE DADOS DO CADASTRO FÍSICO-SOCIAL
ANEXO E - FICHA DE LEVANTAMENTO DA UNIDADE
ANEXO F - PLANTA DE PARCELAMENTO

INTRODUÇÃO

Este Plano Territorial se consolida como um dos produtos finais, de um processo que não se finda aqui, referente a elaboração de materiais técnicos para o processo de regularização fundiária das famílias do Núcleo CHESF do Campus do Pici. O documento, que aqui se estrutura a partir da sequência do trabalho idealizado e realizado ao longo do tempo, é uma síntese e um recorte de informações produzidas e levantadas, textos e materiais elaborados ao longo do processo através de relatórios, cartilhas, folders, mapas e projetos.

O Plano Territorial se estrutura em duas partes: (i) Estudo do Núcleo e Desenvolvimento do Trabalho, onde são registradas de forma sintética informações gerais de caracterização do núcleo, o levantamento planialtimétrico, o processo participativo, o cadastro físico social e os estudos urbanísticos; (ii) Proposta do Plano Territorial, onde são estabelecidos metodologia, objetivos e princípios de projeto com base na síntese dos estudos realizados, um programa de ações, o projeto urbanístico básico e, por fim, os encaminhamentos para governança e gestão da terra.

Este plano, assim como todo o trabalho desenvolvido ao longo de meses de atividades, apoia-se sobre alguns princípios básicos e um objetivo geral da prática desenvolvida no território da CHESF.

PRINCÍPIOS

Integração entre Ensino, Pesquisa e Extensão

O desenvolvimento do Projeto de Regularização Fundiária do Núcleo Galpões deve ser orientado por uma abordagem que integre de forma indissociável as funções de ensino, pesquisa e extensão da universidade pública conforme estabelecido pela política acadêmica da Universidade Federal do Ceará, normatizada pelo CONSUNI e pelo Conselho de Ensino, Pesquisa e Extensão (CEPE). Esses órgãos definem que as três dimensões acadêmicas constituem funções essenciais e complementares da universidade pública, devendo orientar a formação profissional, a produção de conhecimento e o compromisso social com as comunidades. Estas dimensões são compreendidas como: (i) Ensino, enquanto prática formativa e crítica, articulada às demandas reais da sociedade; (ii) Pesquisa, enquanto produção de conhecimento rigoroso, capaz de interpretar e propor soluções para as dinâmicas territoriais; (iii) Extensão, entendida, conforme as diretrizes da UFC, como processo educativo, cultural e científico que promove a relação entre universidade e sociedade.

Função Social da Propriedade

A organização territorial urbanística e fundiária deve priorizar o interesse coletivo e orientar o uso e ocupação do espaço de forma socialmente justa. Este princípio parte do que estabelece o Art. 182 da Constituição Federal de 1988. A propriedade precisa atender ao identificado e estabelecido na instância das políticas urbanas, estas que visam ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes frente às desigualdades presentes nas cidades brasileiras.

Prática de Assessoria Técnica Popular

Desenvolvimento do processo de regularização fundiária e de todas as atividades programadas e surgidas durante o percurso deve ser orientado pela incorporação da participação continuada das famílias diretamente envolvidas no processo de regularização fundiária e de eventual movimento social envolvido, desde a pactuação de calendários, realização de trabalhos em campo, de reuniões de alinhamento e de espaços de negociação para se constituir uma futura gestão democrática do território.

Direito à Cidade e à Moradia

Parte do reconhecimento de que os cidadãos, portanto, os moradores das áreas em questão, devem ter direito a viver dignamente no território através do usufruto de espaços públicos, de participação democrática e do acesso à moradia digna, segundo as dimensões do direito à moradia adequada estabelecidas pela Organização das Nações Unidas (ONU), e abordada pela Constituição Federal e Estatuto da Cidade: (1) Segurança de posse (2) Disponibilidade de serviços, infraestrutura, materiais e instalações essenciai; (3) Acessibilidade financeira; (4) Habitabilidade; (5) Acessibilidade física e social; (6) Localização adequada; e (7) Adequação cultural.

Direito à Memória

O desenvolvimento do projeto de regularização fundiária de reconhecer preservar e valorizar a memória coletiva do território, entendida como direito fundamental das comunidades que o constituem. O processo de urbanização e regularização fundiária deve assegurar a proteção das narrativas, práticas sociais, trajetórias de ocupação e referências culturais que conformam a identidade local, incorporando tais elementos na leitura comunitária, no diagnóstico e nas decisões de projeto diretamente alinhadas com as dimensões do direito à moradia adequada.

Sustentabilidade

O projeto de urbanização e regularização fundiária deve garantir a sustentabilidade a partir dos seus três pilares: econômico, social e ambiental. A sustentabilidade versa sobre o uso dos recursos de forma a garantir o presente e o futuro das próximas gerações, promovendo justiça social, equidade e equilíbrio ambiental. Também, em face das mudanças climáticas e seus desdobramentos que vitimizam ainda mais as populações vulneráveis, a sustentabilidade se

coloca como um importante norteador para a tomada de decisão enquanto um concatenador de múltiplas variáveis.

OBJETIVO

Propor a Regularização Fundiária Integral e Integrada para Núcleos Urbanos Informais Consolidados do Campus do Pici da UFC através de uma visão sistêmica do habitat, da cultura do morar e das precariedades presentes no território.



PARTE 01

ESTUDO DO NÚCLEO E DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

1.1 CARACTERIZAÇÃO GERAL DA ÁREA DO PROJETO




Figuras 01 e 02. Registros do NUI CHESF. Fonte: Google Earth.

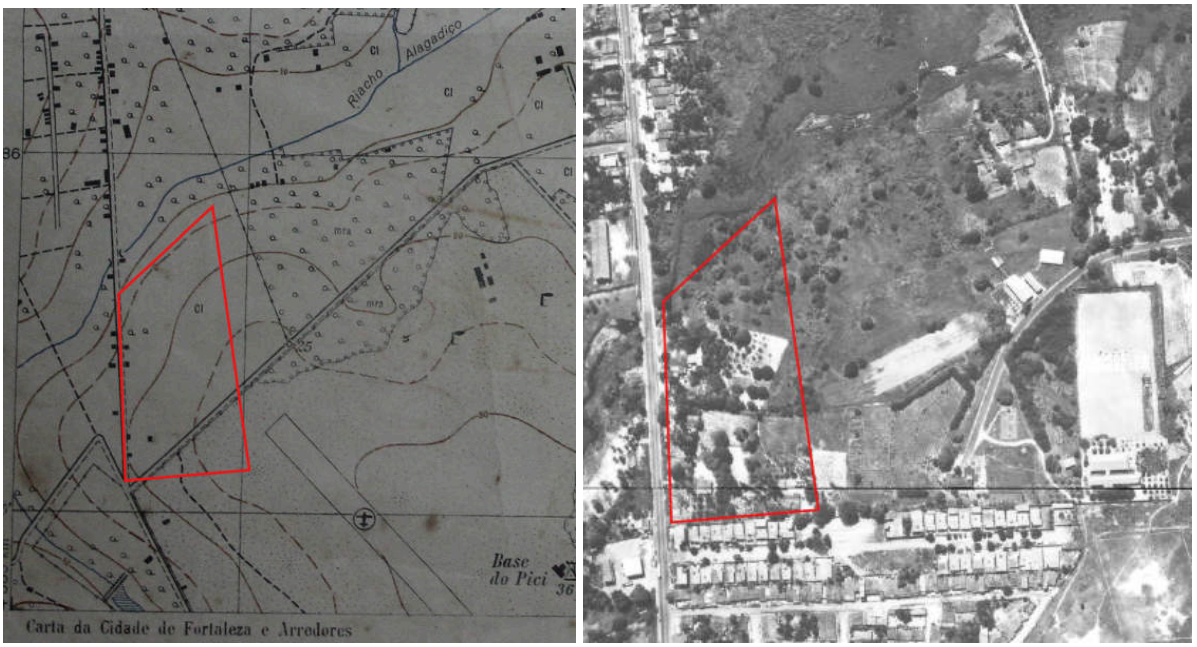
O primeiro tópico do presente documento consiste no reconhecimento do Núcleo Urbano Informal (NUI) CHESF (Figuras 01 e 02). Em Junho de 2025 foi elaborado o produto "Leitura Preliminar dos Núcleos Urbanos", diagnóstico prévio que antecede o processo participativo e a aplicação do cadastro social e físico, ele foi feito a partir de análise documental tendo como principais fontes os arquivos produzidos no âmbito do processo de regularização fundiária do Campus do Pici em 2019. Também foram analisadas as bases cartográficas disponíveis, como plantas cadastrais e imagens de satélite, sobrepostas à dados de planos, projetos e legislações urbanísticas. No ANEXO C - Prancha Síntese do Núcleo CHESF consta a prancha elaborada para o produto em questão.

Diferente dos núcleos urbanos informais que se localizam integralmente dentro do Campus do Pici, estes que também estão incorporados pelo processo de REURB-S, durante a elaboração do diagnóstico prévio não havia um corpo expressivo de materiais sobre o NUI CHESF. O presente tópico, então, apresenta o NUI com base nos dados secundários disponíveis e agrega informações relativas ao histórico da ocupação que foram coletadas já durante a condução do projeto em campo. Estes serão posteriormente devidamente complementados neste plano a partir do cadastro e da etapa participativa realizados no processo.

O NUI CHESF tem origem em antigos sítios cedidos pela Universidade Federal do Ceará a funcionários da instituição, Otávio Abreu e Benício Rodrigues, nos anos 70. Moradores relatam que a área era inicialmente conhecida como "Aldeia do Abreu" e as duas grandes glebas começaram a ser divididas a partir de 2005. Antes da cessão, feita de maneira informal, o terreno pertencia à sede da antiga Escola de Agronomia, adquirido do Estado do Ceará pela União Federal por meio de transferência pública de imóveis. Hoje, o terreno está registrado sob a transcrição n° 8.929 do Cartório de Registro de Imóveis da 2 ª Zona da Comarca de Fortaleza, em 23 de julho de 1951. Na referida transcrição, a área é identificada como Sítio

Santo Antônio, no Distrito de Antônio Bezerra. O NUI CHESF está integrado à malha urbana da cidade, com acesso direto à Rua Coronel Matos Dourado e ao lado da Subestação Pici II da Companhia Hidroelétrica São Francisco (CHESF), infraestrutura que dá nome ao território.

O Cadastro Físico Social durante o trabalho da equipe coletou informações acerca do histórico da ocupação a partir da resposta dos chefes de família. No NUI CHESF, como já indicado, os relatos mais antigos de ocupação datam da década de 70, estes primeiros ocupantes são em geral familiares de Otávio Abreu e Benício Rodrigues, reconhecidos como primeiros moradores. Considerando as informações coletadas daqueles que responderam o Cadastro, dos anos 2000 em diante iniciou-se um processo de ocupação mais intenso com a divisão das glebas, com dinâmicas de compra e venda e famílias que saíram e retornaram à CHESF. Entre os chefes de família cadastrados, a média de tempo de ocupação é de 13 anos, com pessoas que moram a mais de 20 anos e outras que compraram casas recentemente nos últimos 5 anos. Antes de adquirirem terreno na CHESF, as famílias moravam no Planalto Pici, Parangaba, Jardim Guanabara, Mondubim, Antônio Bezerra, Henrique Jorge, Jardim Iracema, Presidente Kennedy e, em alguns casos, em Caucaia e outros municípios. É importante ressaltar a alta incidência de aluguéis no NUI.



Figuras 03. Recorte Carta Geográfica de Fortaleza e Arredores em 1945 com a demarcação das vilas do atual NUI CHESF. Fonte: Produção da equipe com dados do acervo do IAUD UFC, 2025.
Figura 04. Ortofoto de Fortaleza de 1995 que registra a existência do NUI CHESF. Fonte: Produção da equipe com documento da Prefeitura de Fortaleza, 2025.

A partir da Carta de Fortaleza e Arredores elaborada pelo Serviço Geográfico do Exército em 1945 (Figura 03), percebe-se a existência de edificações no entorno e na delimitação da

poligonal do NUI CHESF. Na ortofoto de 1995 é possível identificar algumas casas em glebas capinadas que parecem sítio, não havia a subestação da CHESF ainda e parecia haver uma conexão direta entre Campus do Pici e área ocupada. Os moradores que datam dessa época certamente acompanharam uma série de transformações no entorno, como a delimitação física do Campus do Pici, o adensamento construtivo da área, a descaracterização da área verde e poluição do riacho e a completa mudança de configuração do uso e ocupação do solo na poligonal do NUI.

Em 2022, o NUI CHESF foi alvo da ação judicial n.º 0805755-42.2020.4.05.8100, que trata da restituição dos imóveis inseridos no complexo de imóveis do Campus Prisco Bezerra (Campus do Pici), estando localizados em área registrada sob a Transcrição de n° 8.929 no 2° Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. A ação judicial corresponde aos processos administrativos SEI nº23067.070741/2019-05, 23067.070960/2019-86, 23067.070970/2019-11 e 23067.070976/ 2019-99. A ação judicial refere-se ao NUI CHESF como Região 9 (Figura 05). Em 2024, a Universidade Federal do Ceará, por intermédio da Procuradoria Geral Federal, ajuizou uma ação de reintegração de posse com pedido de liminar de desocupação.

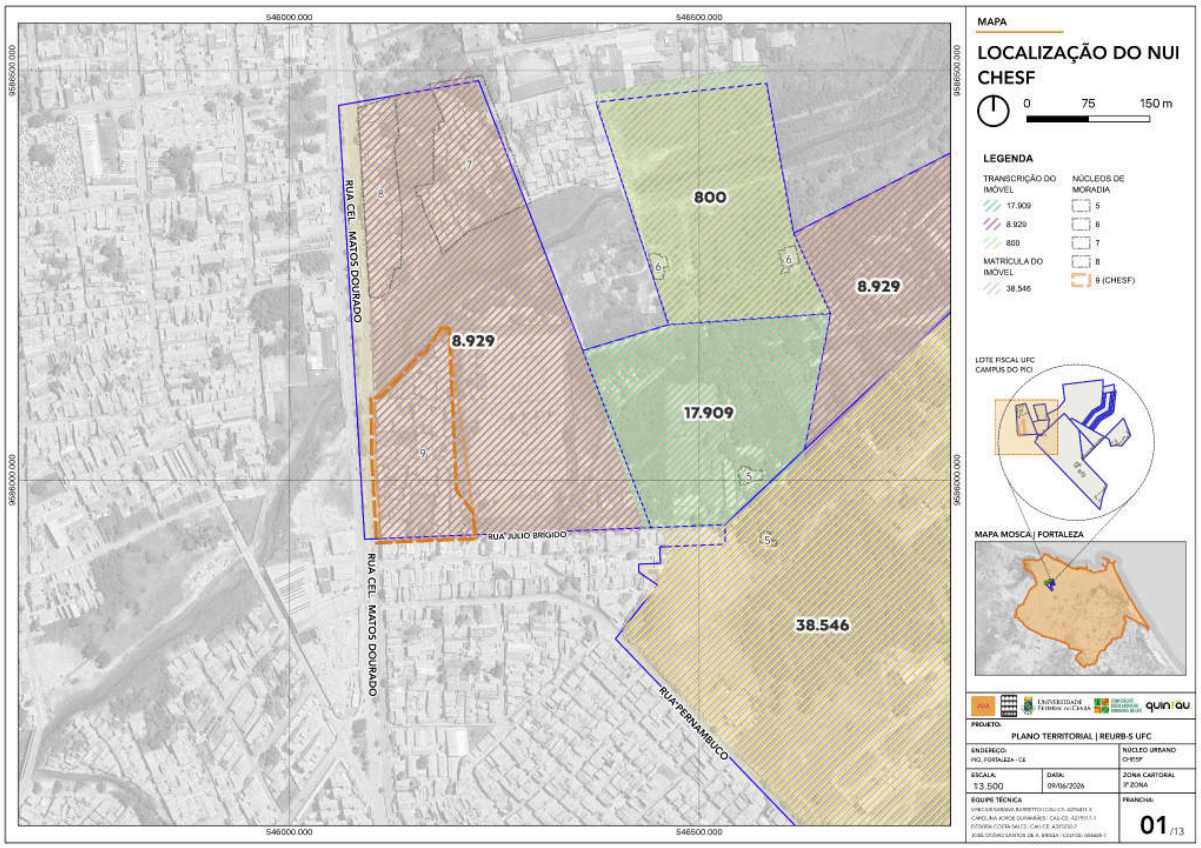


Figura 05. Mapa de localização do NUI CHESF (Região 9) de acordo com a ação judicial e documentos vinculados. Fonte: Produção da equipe com dados da UFC Infra, 2026.

De modo geral, o Núcleo Urbano Informal CHESF é composto por famílias que ocupam a área em tempos variados, os mais antigos ainda remontam alguma relação com a Universidade

considerando os primeiros moradores sendo ex funcionários e os mais recentes advindos de uma dinâmica imobiliária informal fruto da divisão das glebas e venda dos lotes. É um território que funciona de forma totalmente independente do Campus do Pici, apresentando nenhuma conexão com a instituição após a instalação da subestação. Diferente de outras regiões que sofreram ameaças de remoção mais diretas, a CHESF acompanhou de maneira mais indireta as movimentações jurídicas do processo. A execução do presente trabalho foi responsável por iniciar uma mobilização e articulação entre os moradores em parceria com o Movimento Terra Liberta. O NUI CHESF é acessado à partir da Avenida Coronel Matos Dourado e possui ruas locais e travessas. Diferente de um assentamento precário que, geralmente, tem uma morfologia bastante adensada com vias locais diminutas, a CHESF é reflexo dessa divisão a partir da compra e da venda informal dos lotes.

Entre os desafios para a regularização, a área em questão não é caracterizada nem como assentamento precário, nem como favela ou comunidade urbana, e apresenta uma série de lotes e edificações de tamanhos mais expressivos, distintos do padrão popular. Em uma primeira análise do núcleo, surge a dúvida se será aplicado uma REURB-E ou S. Isso se reflete também na existência de imóveis comerciais e terrenos vazios de maior porte. Outro desafio é relativo à provável situação de unidades habitacionais para aluguel, o que sugere a existência de famílias que não serão contempladas pelo projeto e que podem, em contrapartida, ser vulnerabilizadas pela regularização fundiária se isso for um fator que provoque aumento no valor do aluguel. Enfim, algo que se coloca não como um desafio para a regularização por si mas como uma preocupação das consequências da regularização a longo prazo é o fato de o núcleo estar rodeado por zoneamentos especiais e por um trecho de ZPA previsto para a implementação de um parque. Essas delimitações impõem, necessariamente, dinâmicas imobiliárias que podem pressionar os moradores mais vulneráveis em um processo na qual a regularização fundiária alimenta uma gentrificação gradativa do núcleo.

A análise aprofundada das condições urbanísticas, habitacionais e fundiárias, bem como a pesquisa das condições socioeconômicas das famílias, do NUI em questão será desenvolvida ao longo do documento e melhor apresentada nos tópicos 1.3, 1.4 e 1.5.

1.2 LEVANTAMENTO FÍSICO DO NÚCLEO

I. LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

Com o objetivo de caracterizar as condições existentes de ocupação, infraestrutura e meio físico, além de constituir base técnica fundamental para a compreensão integrada do espaço urbano e subsidiar as análises voltadas ao planejamento das intervenções propostas, foi realizado um levantamento físico detalhado da Comunidade da CHESF. Entre os componentes desse levantamento físico, destaca-se o levantamento planialtimétrico, o qual se configura como peça essencial em projetos de reurbanização, por fornecer informações precisas sobre a conformação do terreno, as cotas altimétricas e os desníveis existentes, elementos indispensáveis à concepção e ao dimensionamento adequado de sistemas de infraestrutura urbana e saneamento ambiental.

O levantamento planialtimétrico realizado permitiu a visualização detalhada das cotas altimétricas atuais e das condições topográficas do território analisado, possibilitando a compreensão dos padrões de declividade, dos sentidos naturais de escoamento superficial e das áreas suscetíveis a acúmulo de água. Essas informações constituem subsídios técnicos fundamentais para a proposição de intervenções estruturantes no território. Ademais, a caracterização topográfica detalhada viabiliza, de forma direta, a definição do traçado da rede coletora de esgoto, assegurando declividades compatíveis com o escoamento por gravidade, a redução da necessidade de dispositivos de recalque e a otimização do desempenho hidráulico do sistema. De maneira complementar, os dados obtidos subsidiam o planejamento e o traçado da rede de microdrenagem urbana, permitindo a correta localização de dispositivos de captação, condução e dissipação das águas pluviais, bem como a identificação de pontos críticos de concentração do escoamento superficial. Adicionalmente, o levantamento planialtimétrico possibilita a identificação de áreas fisicamente favoráveis à implantação de Soluções Baseadas na Natureza, tanto voltadas à microdrenagem urbana quanto ao esgotamento sanitário e espaços livres. A análise integrada das cotas, declividades e espaços disponíveis permite selecionar locais adequados para a implantação de jardins de chuva, áreas de retenção e infiltração controlada, wetlands construídos e outros dispositivos baseados em processos naturais, assegurando sua eficiência hidráulica, compatibilidade com as condições locais e integração ao meio urbano existente.

No âmbito do planejamento urbano, o levantamento planialtimétrico constitui instrumento fundamental para a qualificação dos espaços livres e para a elaboração de projetos urbanísticos integrados. A leitura precisa das cotas altimétricas, das declividades e da conformação do terreno possibilita a identificação de áreas aptas à implantação de praças, áreas verdes, equipamentos de uso coletivo e corredores de circulação, assegurando a

adequação dessas intervenções às condições físicas do território. Além disso, o conhecimento detalhado da topografia subsidia o desenho urbano, orientando a definição de níveis, acessos, rampas e percursos, de modo a promover a acessibilidade universal, a segurança dos usuários e a integração funcional entre os espaços públicos. Dessa forma, áreas livres podem desempenhar funções múltiplas, atuando simultaneamente como espaços de convivência, lazer e elementos de suporte à gestão das águas pluviais e ao saneamento ambiental, contribuindo para a valorização do espaço urbano, a melhoria da qualidade ambiental e o aumento da resiliência territorial.

Por fim, a partir do levantamento planialtimétrico realizado, pôde-se estruturar o cadastramento físico-social e perceber as características topográficas do território. Com isso, observou-se que o NUI CHESF apresenta características topográficas condicionadas pela sua posição em relação ao corpo hídrico superficial adjacente. A área é marcada por elevadas declividades, com relevo predominantemente inclinado, o que favorece o escoamento superficial das águas pluviais e influencia diretamente a definição das cotas do terreno. Apesar da proximidade do corpo hídrico superficial, o núcleo encontra-se a uma cota altimétrica maior que o canal, não apresentando condições de elevada umidade do solo nem ocorrência de lençol freático raso, o que reduz a permanência de áreas saturadas ao longo do ano. Ainda assim, em função das irregularidades do relevo, identificam-se micro depressões, áreas de acúmulo de água e zonas suscetíveis a alagamentos temporários, sobretudo durante eventos de precipitação intensa. Ademais, o núcleo possui baixa cobertura vegetal, condição que dificulta os processos naturais de infiltração da água pluvial no solo e intensifica o escoamento superficial. Essa característica, associada às declividades acentuadas, favorece a concentração dos fluxos hídricos em pontos específicos do terreno, tornando indispensável a identificação precisa das áreas de menor cota e das zonas críticas, fundamentais para a adequada compreensão do comportamento hidrológico local e para a correta interpretação do relevo. A partir desse entendimento, torna-se possível subsidiar o traçado de soluções integradas de drenagem, esgotamento sanitário e implantação de áreas verdes, com foco na melhoria da qualidade de vida dos residentes da comunidade e na redução dos transtornos enfrentados de forma recorrente.

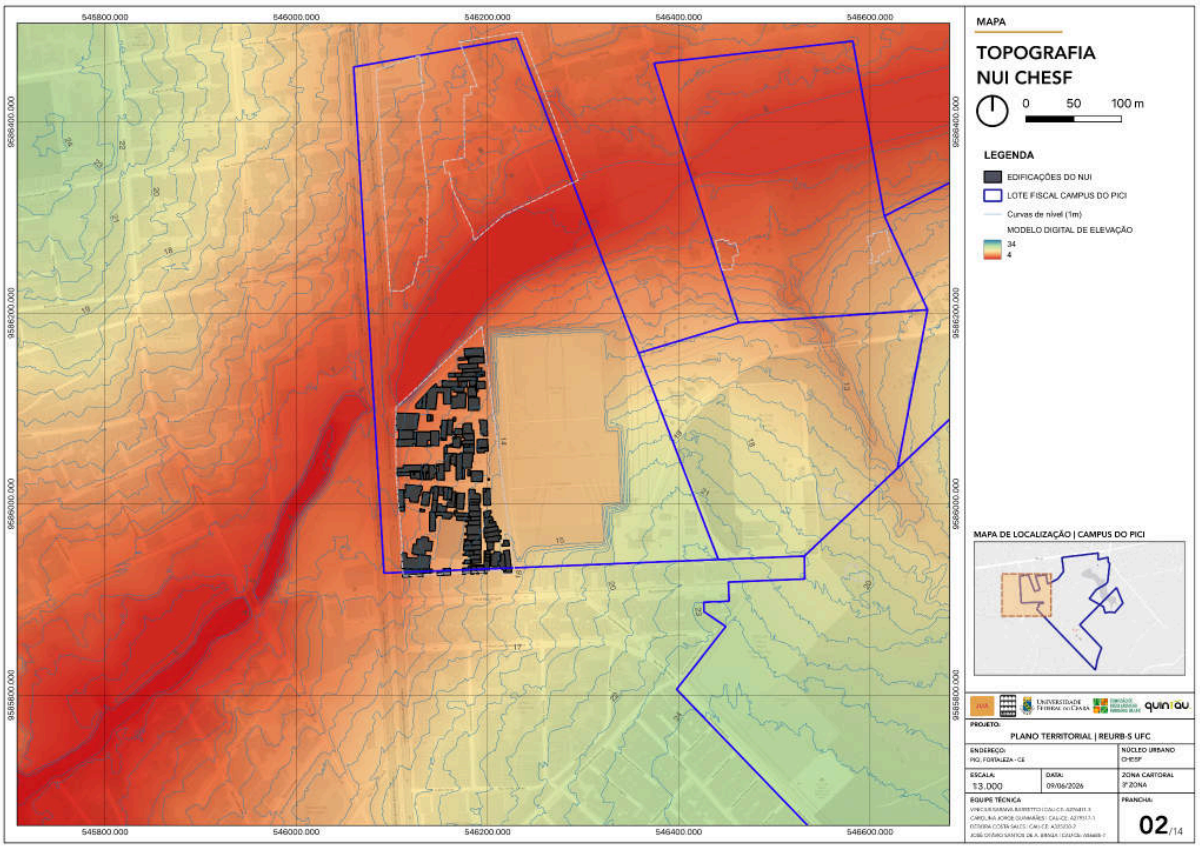


Figura 06. Mapa da topografia com relação às edificações do NUI CHESF. Fonte: Produção da equipe, 2026.

II. AFERIÇÃO EM CAMPO

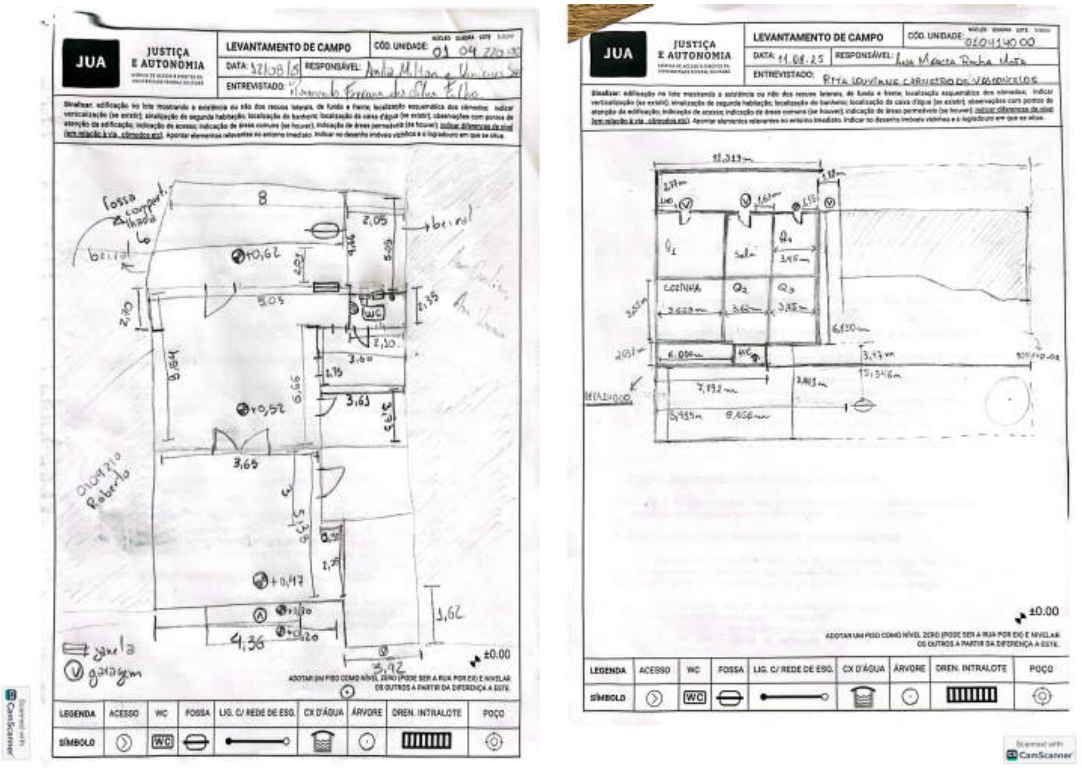
Após a realização do voo de drone por meio da empresa contratada GTA Levantamentos, foram gerados os produtos do ortomosaico georreferenciado e, com base nesse, uma vetorização preliminar das áreas levantadas.

A vetorização preliminar foi feita inicialmente pela empresa contratada e, posteriormente, revisada pela equipe técnica do projeto após seu recebimento. Essa revisão ocasionou a identificação da necessidade de visita de campo para aferição de aspectos não totalmente compreensíveis a partir da vista zenital possibilitada pelo ortomosaico. Questões relacionadas ao real limite dos lotes em razão da irregularidade construtiva e subdivisão interna das edificações, além de áreas de solo invisíveis em razão da cobertura arbórea dos núcleos analisados são alguns exemplos que demandam essa verificação.

Dessa maneira, o levantamento de campo para aferição dos limites foi planejado para ocorrer em conjunto com as entrevistas da etapa de cadastro físico e social, com, ao menos, uma pessoa responsável pelo desenho (Figuras 07 e 08) enquanto outra entrevistava os moradores/proprietários. Como auxílio a esse, foi desenvolvido, ainda com base na vetorização

preliminar, um mapa de localização dos lotes na quadra, para orientação das equipes de cadastro.

Ao término de cada dia de trabalho de campo envolvendo os cadastros físico-sociais e medição dos imóveis (lotes e edificações), a equipe técnica se responsabilizava por preencher fisicamente um mapa de acompanhamento do NUI (a partir do mapa de localização dos lotes na quadra) para indicação de imóveis concluídos ou pendentes.



Figuras 07 e 08. Croquis elaborados durante cadastro físico-social das unidades e seus moradores.
Fonte: Acervo da equipe, 2025.

Após a conclusão dos levantamentos (e cadastros) dos imóveis de cada quadra (ou, pelo menos a partir de um número próximo do total, visto que nem sempre é possível encontrar os moradores), os croquis das aferições de cada lote e suas respectivas edificações eram vetorizados sobre a base preliminar do mapa de localização dos lotes nas quadras. Essa revisão permite representar o NUI de forma definitiva com base na situação existente, o que ocasiona, em relação à situação anterior, criação ou união de lotes e identificação de edificações independentes apesar de contíguas.

O resultado dessa aferição é a vetorização revisada e definitiva que serve de base para o projeto urbanístico do NUI e a geração das peças técnicas (planta e memorial) de cada unidade imobiliária individualizada.

1.3 PROCESSO PARTICIPATIVO

O desenvolvimento do Plano Urbanístico e de Regularização Fundiária do Núcleo Galpões fundamenta-se na premissa da Gestão Democrática da Cidade, princípio basilar do Estatuto da Cidade (2001) e da Lei Federal nº 13.465/2017 (Lei da REURB). A metodologia aqui desenvolvida, no entanto, vai além do cumprimento normativo, alinhando-se aos princípios teóricos e políticos da Assessoria Técnica Popular, na tentativa de reposicionar o planejamento urbano a uma prática alternativa, como discute Santo Amore (2016) e Araújo (2024)[1]. Entende-se que a legitimidade das propostas urbanísticas e jurídicas depende diretamente do envolvimento dos moradores em todas as etapas de decisão, assim como na co-criação dos programas de necessidades e das soluções fundiárias para cada núcleo urbano.

Nesta perspectiva, compreende-se que o planejamento urbano não é uma técnica neutra ou exclusiva do saber acadêmico, mas um campo de disputa e construção coletiva. O processo parte do reconhecimento de formas alternativas de planejamento: aquelas já praticadas cotidianamente pelos moradores através de suas estratégias de sobrevivência, autoconstrução e apropriação do espaço. Conforme aponta Tanaka (2017, p. 254), o planejador engajado na defesa do coletivo realiza a mediação entre a visão de mundo e os projetos elaborados no campo popular e a produção de um instrumento de negociação na luta política.

Portanto, a atuação da equipe técnica não buscou impor uma ordem externa, mas sim estabelecer uma relação de horizontalidade e troca de saberes, onde o conhecimento técnico-jurídico se soma ao conhecimento vivencial do território para a co-produção de soluções. Para tanto, a equipe buscou compreender o funcionamento desse sistema local e trabalhar através de "práticas tácitas formuladas a partir de racionalidades alternativas" (Araújo, 2024), sempre pactuadas entre técnicos e moradores.

O processo participativo no núcleo foi estruturado de forma contínua e dialógica, envolvendo a equipe técnica, com a cooperação entre o Laboratório de Estudos em Habitação (LEHAB), o Quintau Coletivo e a clínica JUA, e os moradores, tendo, principalmente, a articulação com o movimento social local Terra Liberta. A metodologia adotada dividiu-se nos seguintes eixos de atuação:

[1] Ana Clara Araújo (2024), nesse artigo, busca compreender a Assessoria Técnica Popular, no planejamento urbano, para além da assistência técnica, situando-a como uma prática política e metodológica de reposicionamento profissional. O objetivo é demonstrar que, ao reconhecer os saberes locais como legítimas "formas de planejamento", constrói-se uma alternativa à lógica hegemônica, fundamentada na horizontalidade e na co-produção do espaço urbano.

1. *Mobilização e construção de vínculo:*

A etapa inicial focou na superação da desconfiança gerada por intervenções tecnocráticas anteriores. Priorizando a transparência e a horizontalidade, as reuniões de apresentação buscaram funcionar como rodas de conversa para desmistificar o papel da equipe técnica, garantindo que o projeto fosse compreendido como instrumento de defesa da permanência. Nesse sentido, o trabalho conjunto com o Terra Liberta buscou legitimar a entrada da equipe, respeitando o tempo e a dinâmica política da comunidade. Nesse eixo, foram realizadas reuniões com as lideranças comunitárias, visitas ao território e atividades de mobilização para as reuniões de lançamento do projeto.

2. *Oficinas Participativas*

Os espaços de oficina participativa tiveram o intuito de construir uma leitura técnico-comunitária do território, considerando, na relação dos moradores com o espaço habitado, questões cotidianas envolvendo os usos da terra, a memória coletiva, a integração com a universidade e os conflitos existentes. Nas oficinas propositivas, a equipe buscou construir soluções em trabalho conjunto com os moradores para o plano urbanístico. Além disso, o papel da equipe nesse eixo foi garantir o entendimento dos códigos legais, buscando contribuir para a autonomia da comunidade na tomada de decisão frente às limitações impostas pela legislação.

I. MOBILIZAÇÃO DO NUI

Observa-se como parte fundamental à execução da REURB-S a construção de um vínculo de confiança que antecede as atividades técnicas. No contexto da CHESF, a mobilização exigiu uma prática diferente dos outros núcleos pelo Movimento Terra Liberta estar em processo de inserção do núcleo. Assim, o processo contou com mobilização de alguns moradores mais antigos através de suas relações com moradores da comunidade Perimetral, a partir daí o processo seguiu o mesmo percurso dos outros NUIs, evitando promessas vazias e focando na transparência do processo como um todo. A estratégia adotada não foi apenas informativa, mas de construção de laços porta a porta no momento do cadastro físico social e de convite para as oficinas, realizadas pela equipe técnica. Nesse sentido, a abordagem direta aos moradores teve o intuito de desmistificar o papel da Universidade e do Estado, na tentativa de estabelecer o entendimento de que o projeto visa a garantia de direitos e não a remoção. A partir desse primeiro contato, buscou-se romper a barreira da desconfiança e convidar o morador a ser sujeito do processo coletivo.

Síntese das Atividades Realizadas

Por se apresentar um contexto urbano diferente dos NUIs anteriores, a comunidade da CHESF requereu outros caminhos para mobilização. O principal deles contou com apoio da relação entre os moradores antigos e originais do NUI Perimetral e do NUI CHESF. Através da relação entre famílias iniciou-se aproximação na área para mobilização para a primeira reunião de apresentação. Como aprendizados adquiridos ao longo do projeto de regularização de NUIs anteriores, por não possuir tão forte presença do movimento Terra Liberta, no NUI CHESF as rodadas de mobilização foram realizadas na reunião geral, e após isso, durante o longo processo de agendamento de cadastro casa por casa.

II. REUNIÃO DE APRESENTAÇÃO DO PROJETO

Dando continuidade à estratégia de mobilização, após a validação pelas lideranças, foi realizada uma reunião geral com a comunidade no dia 02 de outubro de 2025. Este momento foi desenhado não apenas como uma etapa informativa, mas como um rito de reconhecimento mútuo. A estratégia consistiu em estabelecer um "pacto de trabalho" transparente, onde a equipe técnica e os moradores pudessem alinhar expectativas, apresentando os limites legais da terra da UFC e os instrumentos possíveis de regularização, ao mesmo tempo em que se valorizava a memória e a identidade coletiva do território.



Figuras 09. Apresentação da Equipe para Moradores do NUI CHESF.

Fonte: Acervo da equipe, 2025.

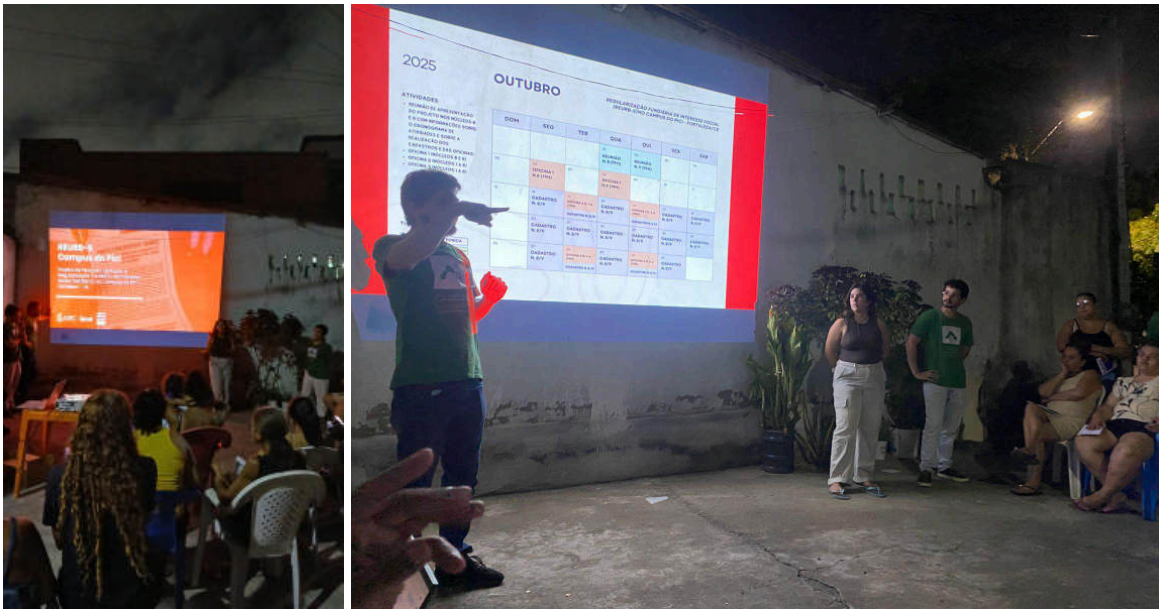
Síntese das Atividades Realizadas

A Equipe Técnica iniciou a reunião apresentando o projeto de regularização fundiária, abordando os conceitos de segurança da posse e moradia digna aos moradores. Ressaltou-se

a importância do conhecimento popular sobre o território e a contribuição da comunidade para um processo de regularização inteiramente participativo.

Em seguida, foram apresentados os membros da equipe técnica. Posteriormente, os moradores também se apresentam, informando seus nomes e o tempo que residem na área. Com destaques para diversos moradores como Joana que mora há quase 50 anos e Adriana que mora há mais de 40 anos na área.

Introduziu-se o conceito de regularização fundiária, seu histórico, instrumentos e sua relação com o direito à posse, à terra e à moradia. Ressaltou-se ainda a importância da conquista desse direito para a efetivação de outras políticas públicas de interesse da população. A Equipe Técnica realizou uma contextualização histórica dos processos de reintegração de posse do Campus do Pici e recapitulou os episódios passados que levaram ao atual projeto de REURB para as comunidades, mencionando os interesses e agentes envolvidos. Como princípio, foi reforçada a importância da consciência coletiva, do sentimento de pertencimento e do engajamento político das comunidades frente aos antigos conflitos com as gestões anteriores da UFC.



Figuras 10 e 11. Pactuação de Cronograma de Atividades no NUI CHESF.

Fonte: Acervo da equipe, 2025.

Apresentou-se o mapa geral do Campus do Pici, explicando seus elementos gráficos — como os limites da matrícula, os núcleos de moradia e suas relações urbanas — para que os moradores compreendam melhor a configuração territorial de seu território. Assim como foram apresentadas as áreas pertencentes à UFC e os demais núcleos englobados no processo de regularização fundiária. Também foram abordados os trâmites burocráticos da regularização e a importância dos agentes envolvidos, como o Cartório, responsável pela legitimação dos imóveis.

Como método padrão, a equipe questionou se a comunidade possui uma nomenclatura para o núcleo, a comunidade confirma que se identifica como “CHESF”.

Para dar início às discussões iniciais, foram apresentados os parceiros do projeto. Após isso, foi realizada a distribuição da cartilha informativa do processo de REURB desenvolvida na disciplina de Tópicos Avançados em Projeto Urbanístico ministrada no semestre de 2024.2.




Figuras 12 e 13. Registros de Explicações do Faseamento da REURB.

Fonte: Acervo da equipe, 2025.

O cronograma de atividades a serem realizadas durante o mês de outubro, incluindo reuniões, oficinas participativas e o cadastro físico-social, foi apresentado à pactuação junto aos moradores. Ressaltou-se a importância da colaboração dos moradores para o andamento dessas etapas, especialmente ressaltando a função do cadastro físico como instrumento fundamental de levantamento de dados para as fases posteriores.

Durante os questionamentos finais, uma moradora menciona a ausência de CEP e a dificuldade de acesso a serviços como transporte por aplicativo e recebimento de encomendas. Outros moradores complementam relatando a falta de identificação oficial das ruas, o que gera transtornos cotidianos.

Resgatou-se as etapas já concluídas e explicou-se as futuras fases do projeto, destacando a previsão de entrega do Plano Territorial dos Núcleos para fevereiro do próximo ano. Também foram esclarecidas dúvidas dos moradores sobre o andamento do processo e reforçado o compromisso da atual gestão da UFC em garantir a permanência das famílias, tranquilizando os participantes quanto aos riscos de despejo. Após discussão, é acordado que a primeira oficina será realizada no dia 8 de outubro, às 19h, no mesmo local da reunião, sendo também definidos os horários para a realização dos cadastros.

III. OFICINA DE CARTOGRAFIA SOCIAL

Dando continuidade ao cronograma pactuado, no dia 08 de outubro de 2025 foi realizada a Oficina de Cartografia Social. Mais do que uma etapa de coleta de dados, esta atividade teve

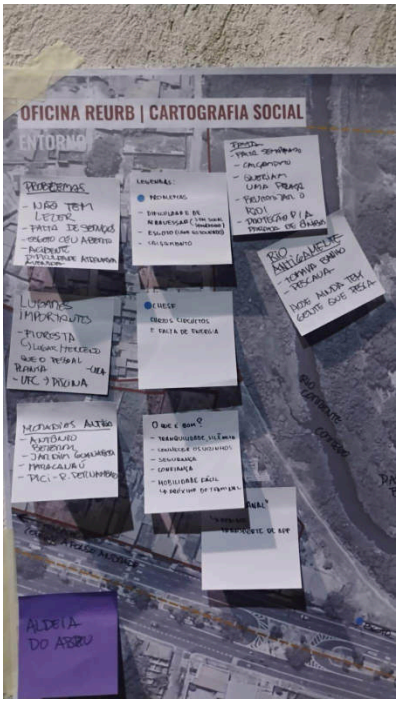
como objetivo principal criar laços de confiança e fomentar o pensamento crítico sobre o "lugar de moradia", permitindo que os próprios moradores construíssem o diagnóstico comunitário a partir de suas vivências.

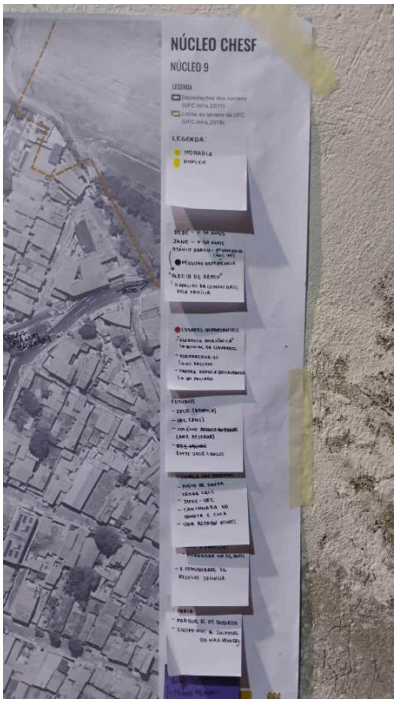
Metodologia Aplicada

A Equipe Técnica iniciou a oficina com a apresentação da equipe e introduzindo a dinâmica da oficina, apresentando o que é o mapa afetivo e a sua importância. Os moradores foram divididos em três grupos para participarem da oficina.

A Equipe Técnica iniciou pedindo para os moradores se apresentarem, identificarem sua moradia no mapa e dizerem quantos anos moram ali. Durante os relatos, alguns moradores relataram que moram no local há quase quarenta anos, outros há mais de vinte, já outros há dez anos.

A equipe apresentou a dinâmica de identificar a pessoa mais velha da comunidade, que foi identificado como o morador Otávio Abreu, funcionário da UFC, que recebeu o terreno da UFC na década de 1970 e teve que cercar o terreno entregue, após a construção da CHESF. Otávio Abreu abriu as primeiras ruas da comunidade e loteamentos, dividindo entre os filhos, segundo o genro dele, os lotes começaram a ser vendidos em 2005. Avançando para a próxima etapa, a equipe perguntou aos moradores qual a pessoa que eles procuram para resolver algum problema. Alguns moradores apontaram que não há uma liderança, enquanto outros apontaram que um senhor chamado Renato Barros era quem conseguia melhorias para a comunidade, junto aos contatos com um vereador.



Figuras 13, 14 e 15. Registros do mapeamento construído com moradores na Oficina 1 do NUI CHESF.
Fonte: Acervo da equipe, 2025.

A equipe técnica perguntou aos moradores se havia algum espaço na comunidade importante para eles. Os moradores apontaram que não há nenhum espaço específico, que o espaço da via paralela ao rio era o local onde geralmente se reuniam. Entre os espaços fora da comunidade, os moradores relatam que tudo é muito distante.

A seguir, os moradores foram perguntados sobre como fazem os deslocamentos pela cidade, quais locais de fazer frequentam, locais de atendimento de saúde, locais de estudo. Os usuários de transporte público apontaram que esperam o ônibus na parada que fica próxima à primeira rua, paralela ao rio, porém o local é mal iluminado. O acesso aos outros serviços não são tão distantes mas são de difícil acesso necessitando se percorrer as avenidas do entorno em direção ao Planalto do Pici ou ao bairro Antônio Bezerra.



Figuras 16. Cartografia gerada pela Oficina 1.
Fonte: Acervo da equipe, 2025.

Em seguida os moradores foram perguntados sobre como identificam as ruas. Eles apontaram que a rua em frente ao rio é conhecida como Rua do Papa, a rua que vai em direção à antiga casa do seu Otávio, é conhecida pelo nome dele, e a terceira rua é chamada pelo mesmo nome da avenida. Nenhuma via possui denominação oficial.

A equipe técnica perguntou qual é a sensação de viver na comunidade. Alguns moradores relataram que antigamente era muito perigoso e que havia muitos assaltos, e que hoje está mais tranquilo, já outros disseram que hoje se sentem ameaçados pela proximidade com facções criminosas, e que convivem com o medo de assaltos. Antigamente, havia alagamentos

na entrada, mas o último alagamento foi em 2011. Antigamente o espaço do rio era mais utilizado para o lazer, com diversas árvores frutíferas e áreas de caça, com uma fauna nativa muito rica e depois da implantação da CHESF, além do acesso à UFC, onde alguns moradores pegavam água e os moradores que trabalhavam na UFC também levavam alguns alimentos. Relataram ainda que o esgoto a céu aberto e fossas estourando com frequência, além de problemas frequentes com o trânsito na Avenida Cel. Mattos Dourado. Os pontos positivos de morar lá são a tranquilidade, silêncio, relação com os vizinhos e a fácil locomoção. Sobre as melhorias, os moradores apontaram principalmente o solucionamento da questão da iluminação pública, conserto no esgoto, um semáforo próximo, revitalização do rio, melhoria nas paradas de ônibus e a derrubada do muro em frente ao rio.

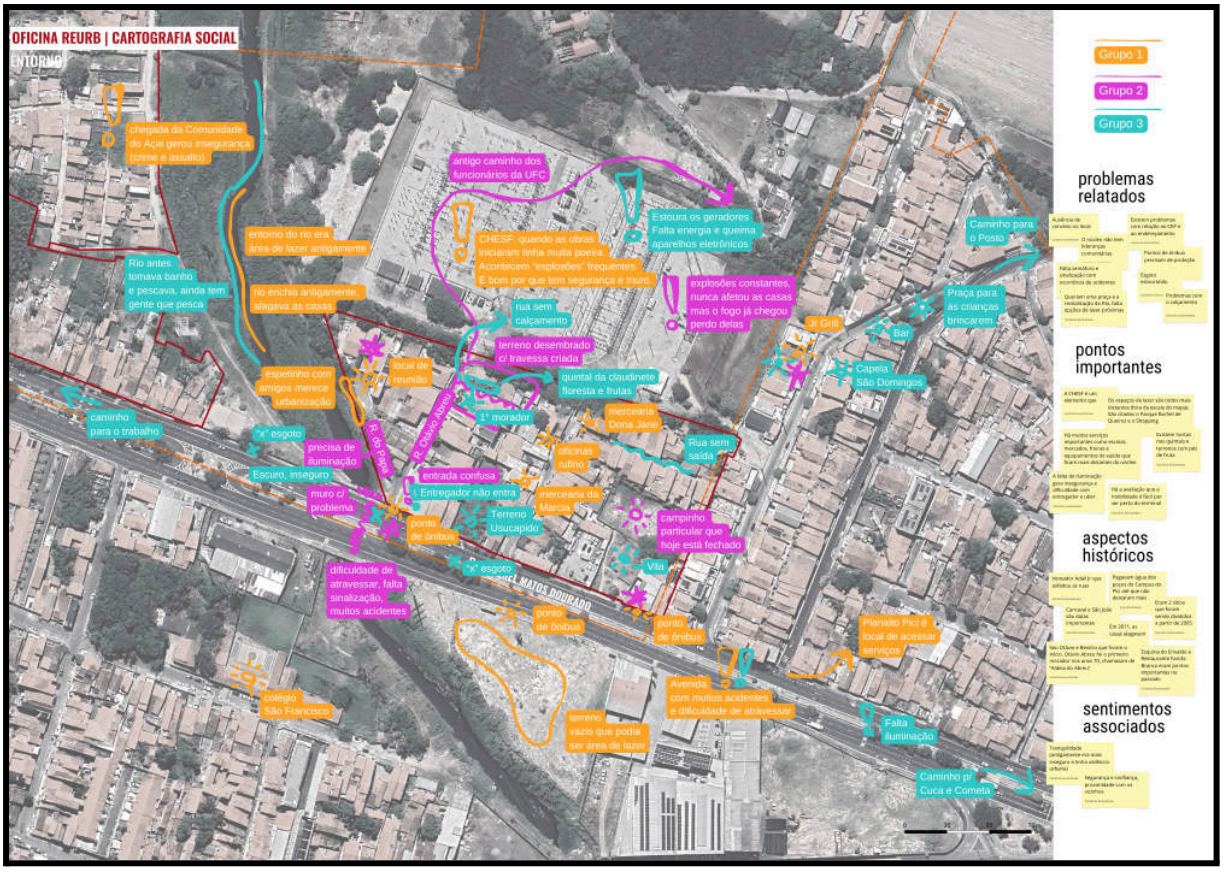


Figura 17. Sistematização e Digitalização dos Mapas da CHESF Produzidos na Oficina 1. Fonte: Produção da Equipe.

IV. OFICINA DE SOLUÇÃO FUNDIÁRIA

No dia 04 de dezembro de 2025, foi realizada a oficina focada no eixo jurídico da regularização. Entendendo que a linguagem do direito muitas vezes atua como uma barreira de exclusão, o objetivo central desta etapa foi promover o entendimento dos instrumentos legais. A meta não foi apenas informar, mas instrumentalizar os moradores para que compreendam a diferença entre posse e propriedade, e quais mecanismos garantem, efetivamente, a segurança de sua permanência no seu território.

Metodologia Aplicada

A Equipe Técnica iniciou a oficina retomando o processo já desenvolvido até o momento. Na sequência, foi relembrado o histórico de ocupação das áreas vinculadas à Universidade Federal do Ceará (UFC). Uma moradora relatou que chegou ao local quando ainda se tratava de uma área coberta por vegetação, destacando que uma das principais reivindicações da comunidade é a nomeação das ruas. Dando continuidade, a Equipe Técnica esclareceu as diferenças entre o processo de regularização do núcleo CHESF e dos núcleos internos, ressaltando que estes últimos, por não possuírem acesso direto à via pública, deverão receber instrumentos adequados às condições específicas de cada núcleo.

Em seguida, a Equipe Técnica iniciou a explicação sobre a finalidade e o funcionamento dos instrumentos urbanísticos, destacando os princípios relacionados ao acesso à terra e à sua distribuição para famílias que não possuem propriedade. Foram abordados os diferentes tipos de irregularidades existentes, ressaltando-se que o processo de regularização exige o reconhecimento da "situação de fato", com a apresentação de exemplos práticos de como esse reconhecimento pode ocorrer.

Na sequência, foi distribuído material explicativo aos moradores, contendo informações sobre os instrumentos urbanísticos. Inicialmente, foram diferenciadas as duas modalidades de regularização fundiária possíveis, REURB-S (Interesse Social) e REURB-E (Interesse Específico). Posteriormente, foi esclarecido que a regularização pode ocorrer por meio de diferentes instrumentos jurídicos, a depender das características da área e das famílias.

O primeiro instrumento apresentado foi a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM). Durante essa explicação, uma moradora questionou sobre a possibilidade de despejo por parte da UFC. A Equipe Técnica, juntamente com o Movimento Terra Liberta, esclareceu que já houve tentativas de remoção em outros núcleos, mas que, nos casos em que há o reconhecimento do direito à posse, os moradores podem recorrer judicialmente. Em continuidade, foram apresentados os dois tipos de concessão, esclarecendo as diferenças em relação à Concessão de Direito Real de Uso (CDRU).

Posteriormente, foi apresentado o instrumento da legitimação fundiária, seguido da explicação sobre o direito de laje, destacando suas condições de aplicação. Junto a isso, foi abordada a modalidade REURB-E, esclarecendo-se que famílias com renda superior a três salários mínimos e/ou que possuam mais de um lote deverão arcar com os custos de registro em cartório. Ao fim, ficou entendido que o instrumento de maior interesse para os moradores e de concordância da equipe técnica seria a aplicação da Legitimação Fundiária dos lotes e unidades existentes na comunidade da CHESF.

V. OFICINA DE ESPAÇOS LIVRES

A etapa propositiva do processo participativo consolidou-se na Oficina de Espaços Livres realizada dia 26 de março de 2026. O objetivo central desta atividade foi ir além da leitura técnica-comunitária e provocar os moradores a projetarem o futuro, traduzindo suas percepções cotidianas em decisões de planejamento urbano. Buscou-se construir o debate em torno do resultado das divisões em lotes dos cadastros recuperando as demandas colocadas anteriormente pelo moradores.

Metodologia Aplicada

A oficina realizada pela Equipe Técnica apresentou o levantamento cartográfico atualizado contendo a delimitação do perímetro dos lotes e o zoneamento ambiental da área de intervenção, bem como esclareceu que o processo dos trabalhos ultrapassa a regularização fundiária, mas integra um Plano Territorial voltado à mitigação de passivos estruturais históricos. Durante a explicação, foram abordadas a necessidade de adequação das vias para garantir a acessibilidade universal. Ressaltou-se que o planejamento territorial busca conciliar o direito à propriedade com condições de habitabilidade e permanência, cujas diretrizes de infraestrutura serão objeto de pleito e pactuação junto ao poder público municipal.

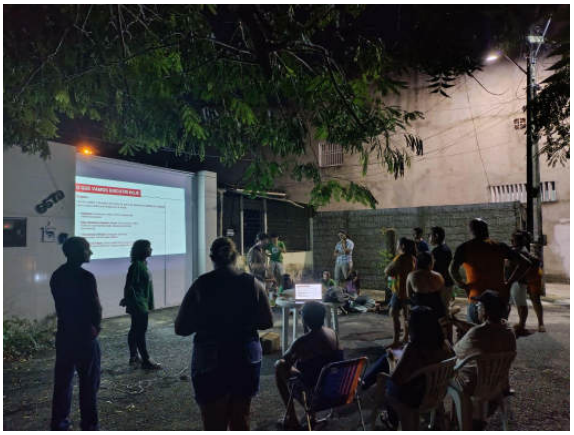



Figuras 18 e 19: Registros fotográficos da Oficina de Desenvolvimento de Projeto com as famílias do NUI CHESF. Acervo da Equipe, 2026.

A etapa de diagnóstico utilizou uma matriz de planejamento participativo estruturada em quatro eixos: Habitação, Meio Ambiente e Espaços Livres, Infraestrutura e Mobilidade Urbana. A metodologia contou com a identificação de gargalos urbanos, utilizando projetos de reurbanização bem-sucedidos como referências projetuais para o Núcleo CHESF.

Os moradores relataram deficiências críticas na iluminação pública e na pavimentação, além de recorrentes conflitos no endereçamento oficial, evidenciados pela divergência de CEPs entre as concessionárias de serviços públicos. No eixo de infraestrutura, mapearam-se as

unidades habitacionais sem conexão à rede coletora de esgoto e discutiu-se a drenagem da Travessa Andrade, que sofre com alagamentos devido ao aporte hídrico do terreno adjacente da CHESF. Como solução técnica, propôs-se o uso de pavimentos permeáveis para otimizar o escoamento superficial. Quanto ao sistema viário, foram sugeridas denominações oficiais para os logradouros, como Rua Alda Fernandes, Rua Otávio Abreu, Rua Raimundo Abreu, e as Travessas Andrade, Pimenta e Benício visando a regularização postal da comunidade.

Figuras 20 e 21: Registros fotográficos da Oficina de Desenvolvimento de Projeto com as famílias do NUI CHESF. Acervo da Equipe, 2026.

No encerramento da sessão, priorizaram-se as intervenções nos Espaços Livres de Uso Público, com a indicação da margem do rio e da entrada da CHESF para a implantação de áreas verdes, praças de convivência. No eixo de Mobilidade, a segurança viária foi pautada como prioridade máxima, com a proposição de uma passarela e semaforização em pontos críticos próximos ao estabelecimento "Carro Certo". A equipe técnica sugeriu, com autorização dos presentes, o adensamento da arborização urbana como estratégia de conforto térmico e resiliência ambiental. Após a leitura e validação da matriz de diretrizes foram consolidados as diretrizes para a elaboração do projeto urbanístico final e do memorial descritivo da regularização.

VI. OFICINA DE AJUSTE DE PROJETOS

A etapa propositiva do processo participativo teve como primeiro encaminhamento final a Oficina de Ajustes de Projeto, no dia 28 de maio de 2026. O objetivo central desta atividade foi a apresentação da estrutura do Plano Territorial preliminar, contando com as intervenções idealizadas, e pactuação de das ações a serem materializadas na proposta. Buscou-se com a oficina debater a primeira versão do projeto idealizado e fazer com que os moradores compreendessem as consequências e o processo burocrático posterior a entrega das peças técnicas à Prefeitura Municipal de Fortaleza.



Figuras 22: Abertura da Oficina de Ajustes de Projeto com as famílias do NUI CHESF. Acervo da Equipe, 2026.

Metodologia Aplicada

Como modo de atender ao objetivo principal do momento participativo e de fechamento do cronograma idealizado de oficinas, foi realizada a rememoração do percurso do projeto até o momento. Com isso, abordou-se a estrutura do Plano Territorial elaborado para o NUI contendo apresentação do processo e leitura do cadastramento e diagnóstico da CHESF, assim como em sua segunda parte contendo a parte propositiva.

Antes da apresentação da proposta inicial produzida, foram expostos todos os produtos técnicos necessários para envio e tramitação junto à Prefeitura do processo de regularização dos lotes, contendo memorial descritivo, plantas de regularização e planta de parcelamento do NUI CHESF.







Figuras 23 e 24: Registros fotográficos da Oficina de Ajustes de Projeto com as famílias do NUI CHESF. Acervo da Equipe, 2026.

Por fim, devido às particularidades de inserção urbana, mobilização e de demandas expostas pelos moradores, a metodologia de debate do projeto optou por ser mais objetiva e encaminhativa. Desde a primeira oficina tem-se coletado informações e demandas para melhorias urbanísticas do território tem surgido em meio às falas. Assim, culminando com a oficina anterior de espaços livres, buscou-se construir uma proposta de projeto baseado no processo participativo. O projeto focou nos espaços livres da beira do rio e de um lote vazio que não será titulado e será indicado para constituir um espaço livre de lazer para a comunidade e entornos. Além disso, apresentou-se a ideia de intervenção de sarjeta para drenagem e nomeação das vias como debatido anteriormente.

Os moradores se manifestaram em tom de concordância tecendo comentários sobre a área livre à beira do rio que não possui guarda corpo e o muro instalado pela UFC há cerca de dez anos atrás que trouxe insegurança para a comunidade. Ademais, foi reforçada a necessidade de endereçamento da comunidade e a demanda por instalação de ponto de ônibus com coberta próximo à comunidade.

Por fim, houve concordância com a proposta elaborada como único cenário de projeto possível e recomendado, com intervenções simples e objetivas. Entretanto, que garantem a melhoria de qualidade de vida urbana das famílias para além da regularização fundiária.

1.4 CADASTRO FÍSICO SOCIAL

O Cadastro Físico Social constitui o instrumento base para o procedimento de REURB-S, é ele quem identifica os titulares e coleta as informações solicitadas pelo cartório no processo de regularização das matrículas. Para além do levantamento dos dados que são eminentemente úteis para a emissão do Certidão de Regularização Fundiária (CRF), documento entregue ao cartório, o Projeto preocupou-se também com a construção de um pequeno censo territorial que deve fundamentar uma leitura socioeconômica e contribuir na leitura espacial e das características habitacionais do NUI.

O objetivo do Cadastro, então, é subsidiar a compreensão integral do déficit habitacional e das vulnerabilidades socioeconômicas e jurídicas do NUI, contribuindo na tomada de decisão quanto à solução fundiária, no desenho do projeto urbanístico a ser elaborado e na identificação de situações que requerem melhorias habitacionais. Os dados do Cadastro Físico Social também podem contribuir com a compreensão das especificidades do NUI e com o desenvolvimento de leituras diversas que identificam demandas setoriais que podem ser direcionadas para projetos de extensão de diversos cursos de graduação da Universidade Federal do Ceará.

O presente tópico descreve a metodologia e apresenta parte dos resultados do tratamento de dados do Cadastro do NUI CHESF - que serão aprofundados também no tópico de estudo urbanístico. Ele usa como referência o documento “Relatório Técnico: Sistematização Cadastro Núcleos 8 e 9 (Perimetral e CHESF)” elaborado em Maio de 2026. Também utiliza-se de documentos e materiais elaborados durante o desenvolvimento e aplicação do cadastro, como manuais e mapas de orientação para o campo, documentos e tabelas de sistematização da metodologia e relatos de atividades (Relatório de Atividades 3).

I. METODOLOGIA

Para atender aos objetivos estabelecidos, o Cadastro Físico Social foi estruturado em três partes principais: (1) Cadastro Social, que coleta os dados básicos do titular e informações quanto aos aspectos socioeconômicos, de saúde, políticas habitacionais, histórico de ocupação, acesso à políticas habitacionais, condições de posse e propriedade, composição da família, engajamento social e relação com a Universidade; (2) Cadastro Físico, que levanta as condições sobre a unidade habitacional e do entorno da casa, e (3) Composição Familiar, que levanta informações sobre cada pessoa que mora na casa. Dessa forma, o item 1 refere-se ao representante familiar que pode ou não ser o titular do lote. O item 2 refere-se a unidade habitacional e o item 3 refere-se a cada um dos moradores, podendo haver mais de um cadastro de composição familiar por unidade habitacional.

A estruturação do cadastro e sua metodologia de aplicação está atrelada a algumas decisões estratégicas da equipe de trabalho. Em primeiro lugar, o Cadastro está vinculado à unidade habitacional e não ao lote. Tal decisão se demonstrou crucial para mapear arranjos complexos de posse e propriedade, captar situações de coabitação e perfis familiares específicos, também para avaliar as características materiais de cada moradia. Dessa forma, em um lote pode haver mais de uma unidade habitacional, logo, mais de um cadastro. Em segundo lugar, foram identificados perfis de entrevistados que são o proprietário-morador, o morador não proprietário e o proprietário não morador. Os perfis se dão em razão também pelo fato do cadastro ser por unidade habitacional e pelos diferentes cenários de uso, posse e propriedade. Uma casa pode estar em um lote cujo a pessoa que se identifica como proprietário mora em outra casa no mesmo lote, o lote também pode ter a propriedade compartilhada, podem haver casas de aluguel entre outras situações. Ambas as decisões também se deram para que o cadastro levantasse não só sobre o lote e seu titular, mas construísse uma caracterização completa das famílias que moram no NUI.



Figura 25. Metodologia de aplicação do Cadastro Físico Social. Fonte: Produção autoral, 2026.

Para a identificação de cada cadastro foi estabelecido um método de codificação, muito similar a outras experiências de REURB-S tidas como referência para o Projeto. Uma numeração é designada para se referir ao núcleo, à quadra, ao lote e à unidade habitacional, os números juntos formam o código da unidade e, consequentemente, do cadastro (Figura 25). Cada cadastro tem um representante familiar que pode ou não ser identificado como proprietário a depender do perfil do entrevistado e um lote, como já dito anteriormente, pode conter mais de um cadastro. A metodologia possibilita o reconhecimento de múltiplos cenários, permitindo a

sistematização de diferentes contextos de posse, propriedade e uso. Destaca-se que, seguindo a lógica da lei e das determinações cartoriais, o lote será a unidade de regularização para o processo de REURB-S, a identificação dos titulares permite a filtragem dos dados para fins específicos de emissão do CRF.

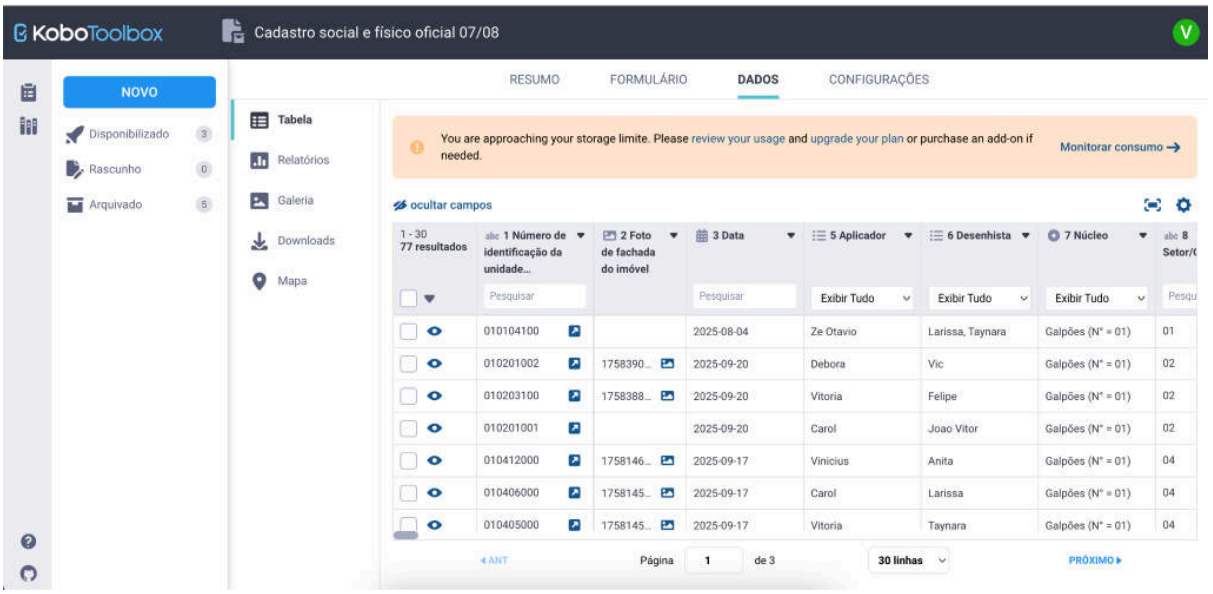


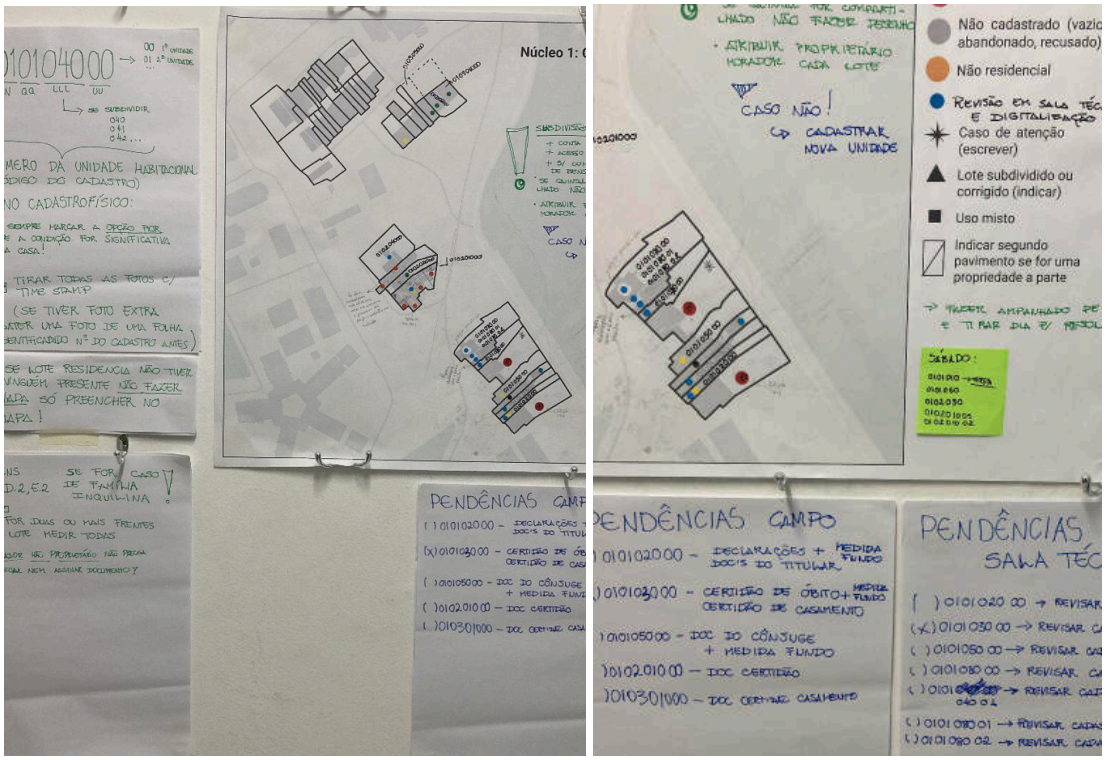
Figura 26. Captura de tela da plataforma Kobo Toolbox utilizada pela equipe. Fonte: Acervo da equipe, 2025.



Figura 27. Panfleto de comprovação da realização do cadastro. Fonte: Produção autoral, 2025.

Quanto à aplicação do Cadastro Físico Social, ela é feita por uma dupla, na qual uma pessoa realiza as perguntas, o aplicador, e a outra realiza o levantamento da unidade habitacional e do lote, o desenhista. O Cadastro é realizado com um tablet e a equipe optou pelo uso do aplicativo Kobo Toolbox. Além do tablet, a equipe também deve levar uma ficha de levantamento da unidade (ANEXO E), a declaração para assinatura do titular, um mapa de localização dos lotes na quadra e um panfleto para entregar ao morador que comprova a realização do cadastro na unidade habitacional (Figura 27).

Com relação à distribuição das equipes de aplicação, ela é idealmente feita de forma alternada entre campo e escritório. As equipes que estão em campo no dia seguinte organizam e sistematizam os dados e materiais coletados do dia anterior, enquanto isso outras equipes vão a campo e assim se alternam. Dois técnicos foram designados para a revisão e controle da qualidade dos registros técnicos e documentações. Assim, buscou-se implementar um sistema de gestão de dados em tempo real. No final de cada dia de cadastro era preenchido o Mapa de Acompanhamento do NUI (Figuras 28 e 29), que registrava quais lotes estavam concluídos, quais as pendências, quais tinham se subdividido ou passado por correções, quais os conflitos e quais precisariam de uma segunda visita. Tal monitoramento contínuo permitiu a organização eficiente de dias de retorno para concluir cadastros pendentes e a elaboração de uma lista de pendências documentais para comunicação direta com os moradores, em colaboração com o movimento Terra Liberta, via e-mail do projeto.



Figuras 28 e 29. Mapa de acompanhamento do cadastro no NUI Galpões na sala técnica de trabalho. Fonte: Acervo da equipe, 2025.

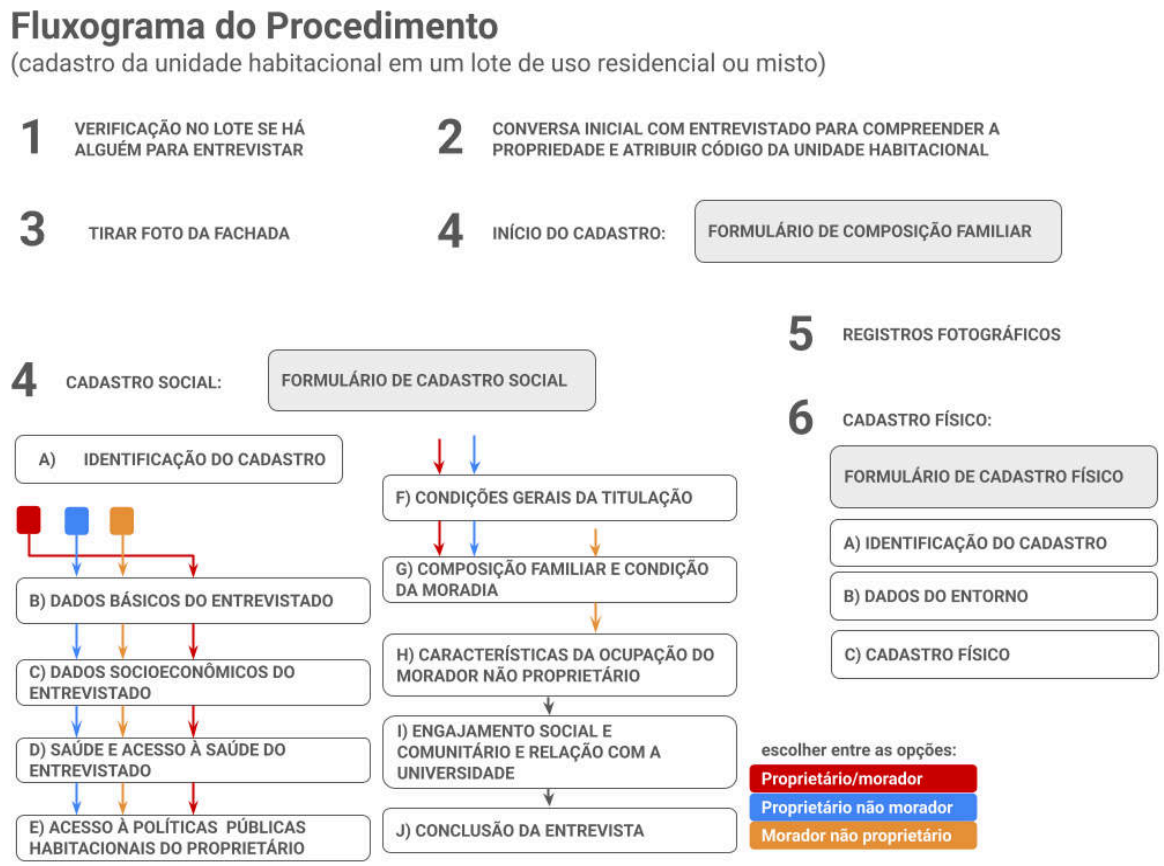


Figura 30. Metodologia de aplicação do Cadastro Físico Social. Fonte: Produção autoral, 2026.

Após um período de teste no qual houve ajustes importantes na metodologia, o fluxograma final de aplicação do cadastro foi desenhado (Figura 30). O aplicador e o desenhista primeiro verificam se o representante da família, ou alguém habilitado a responder por ele, está disponível para a entrevista. Em seguida, a equipe inicia uma conversa com o entrevistado para compreender o contexto de posse e propriedade que existe no lote para então entender qual o perfil do entrevistado, se o lote possui alguma subdivisão ou incoerência no desenho prévio, se há mais de um proprietário ou alguma situação de aluguel. Uma vez compreendido, o Cadastro se inicia a partir da foto da fachada, depois o preenchimento do formulário de composição familiar com cada morador da casa, exceto o representante familiar. Então, o aplicador começa a preencher o Formulário do Cadastro Social e depois o Formulário do Cadastro Físico enquanto o desenhista realiza a medição da unidade e do lote e repara em situações para posterior registro fotográfico.

Enfim, na etapa de sistematização e tratamento dos dados é feito um trabalho de filtragem na tabela original e construção de tabelas que aglomeram informações com objetivos específicos. A metodologia se baseia naquela adotada pelo Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) no tratamento das tabelas de variáveis dos setores censitários. Assim, optou-se por criar quatro tabelas que agrupam, cada uma, uma listagem específica de variáveis - perguntas do cadastro - advindos da tabela original da seguinte forma:

1. *T_REURB*

   Tabela de dados essenciais para a emissão da CRF para fins de regularização fundiária no cartório. Nessa tabela estão filtrados os dados pessoais dos chefes de família que se identificam como titulares e informações que orientam para o arranjo de titularidade do imóvel.

2. *T_PESSOAS*

   Tabela de dados gerais sobre os moradores do Núcleo Urbano Informa (NUI). A tabela em questão tem como unidade de mensuração a pessoa, e não a unidade habitacional. Há casos em que há mais de uma pessoa associada a um código de unidade habitacional em razão do formulário de composição familiar, que é preenchido por morador da casa. A T_PESSOAS filtra informações que, de forma geral, caracterizam os moradores do NUI em diferentes dimensões.

3. *T_CHEFES DE FAMÍLIA*

   Tabela de dados gerais sobre os chefes de família. Os representantes da família que foram entrevistados, podendo ser identificados como titulares ou não, realizaram o cadastro social e físico completo, representando consequentemente a unidade habitacional. A T_CHEFES DE FAMÍLIA aglomera todas as variáveis do formulário respondida pelo entrevistado no Cadastro Físico Social, com exceção dos dados pessoais, para caracterizar o perfil dos chefes de família do NUI.

4. *T_DOMICÍLIOS*

   Tabela de dados sobre os domicílios do NUI. Nessa tabela estão filtrados as variáveis do Cadastro que se referem ao cadastro físico, o principal objetivo é gerar a leitura sobre a situação material das unidades habitacionais e a caracterização do déficit habitacional.

As quatro tabelas filtradas junto da tabela original compõem a base de dados do Cadastro Físico Social, que irá permitir análises individuais e temáticas do NUI. As variáveis das tabelas correspondem às perguntas do Cadastro, a codificação das mesmas segue um padrão alfanumérico (letras e números) baseado na temática de cada pergunta e sua relação com as tabelas filtradas. As quatro tabelas propostas compartilham uma estrutura inicial em comum, identificada por variáveis-chave (sem codificação alfanumérica, mas sim por palavras abreviadas) que são essenciais para o encadeamento dos dados. O detalhamento das tabelas e suas respectivas variáveis consta no documento “Orientação Tratamento” (ANEXO D). A sistematização dos dados foi fundamental para a escrita dos próximos tópicos e é relevante para permitir usos futuros dos dados, seja para pesquisa, extensão ou execução de projetos

específicos. A exemplo disso, já no Plano Territorial propriamente dito, o banco de dados foi utilizado para elencar as casas que necessitam de melhorias habitacionais.

II. BASES PARA REURB-S

Quantitativos

No âmbito do Projeto de Pesquisa Aplicada à Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S), realizou-se um levantamento físico e social detalhado das comunidades localizadas no Campus do Pici. No núcleo CHESF, o trabalho de campo envolveu visitas domiciliares diárias para coleta de dados censitários, diagnóstico das condições habitacionais e quantificação populacional. Apesar da insistência e disponibilidade da equipe para comparecer ao núcleo em horários e dias não habituais, nem todos os lotes foram cadastrados.

Portanto, o mapeamento técnico identificou 119 unidades habitacionais distribuídas em 88 lotes no núcleo em geral, o que evidencia uma dinâmica de ocupação multifamiliar em parte do território. Destes, foram cadastrados 90 unidades distribuídas em 73 lotes. Os resultados coletados através dos formulários revelam um contingente de 271 residentes, dos quais 116 atuam como chefes ou representantes familiares. Deste grupo, 80 possuem a titularidade das unidades habitacionais.

Existe o quantitativo de 11 lotes, aparentemente residenciais, sem registro nos cadastros, alguns de moradores que recusaram ou não tiveram interesse no projeto de regularização e outros que não foi obtido contato com seus ocupantes. Em consequência da falta de contato e cadastro, não foi possível realizar a contabilidade da quantidade real de lotes e unidades habitacionais no núcleo como um todo. Em soma, também foram identificados 4 lotes não residenciais, onde 2 destes funcionam atualmente comércios locais e 2 estão desabitados (sem nenhuma construção), que não obtivemos devolutiva acerca do “proprietário”, apesar das várias visitas e utilização de outras comunicações pela equipe.

Também foram identificados 23 lotes com utilização de aluguel do tipo “kitnets”, onde 14 dos locatários cadastrados não possuíam moradia fixada na comunidade atendida pelo projeto, mas revelaram este uso como única fonte de renda. O restante contabilizado se divide entre moradores dos arredores do núcleo e locatários que não foi obtido contato.

N° de moradores	N° de chefes	N° titulares
271	116	80

N° de lotes	N° unidades habitacionais	Nº lotes de aluguéis
88	119	23

Tabela 01. Quantitativos do cadastro físico-social. Fonte: Produção autoral, 2026.

Planta do Perímetro do Núcleo Urbano Informal

Um dos produtos desenvolvidos neste trabalho que constitui uma das peças fundamentais para REURB-S é a planta do perímetro do Núcleo Urbano Informal (NUI) (Figura 31). Desenvolvida após a revisão de campo que produz a vetorização definitiva dos imóveis do núcleo, esse instrumental, também chamado de poligonal de intervenção para regularização fundiária, define os limites de atuação do projeto urbanístico e das ações previstas para realização da Reurb, como as propostas de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento, quando for o caso.

A poligonal de intervenção da Reurb deve estar em conformidade com a realidade existente para evitar futuras alterações nessa, pois essa deve ser mantida ao longo de todas as etapas (municipais e cartoriais) da regularização fundiária, servindo como base para consulta em órgãos municipais, publicação no diário oficial do município, análise de parcelamento pela Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (Seuma), se for o caso, e registro e abertura das matrículas no cartório.

Para alcançar o fim de regularização fundiária, a poligonal deve estar representada por coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, de coordenadas E e N, no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 39 WGr, tendo como Datum o SIRGAS 2000 zona 24S.



Figura 31. Planta de Perímetro do NUI CHESF. Fonte: Produção autoral, 2026.

III. LEITURA SOCIOECONÔMICA

O núcleo habitacional situado na área externa à Universidade — autodenominado "CHESF" pelos residentes, devido à proximidade com uma subestação da Companhia Hidro Elétrica do São Francisco, e identificado tecnicamente como "Núcleo 9" em relatórios da UFCinfra e processos judiciais — possui uma população cadastrada de 271 pessoas. Do total de entrevistados, 23,6% são proprietários e moradores, 12,2% são moradores não proprietários, podendo ser inquilinos, dentre outros, e 64,2% respondentes são parentes dos proprietários.

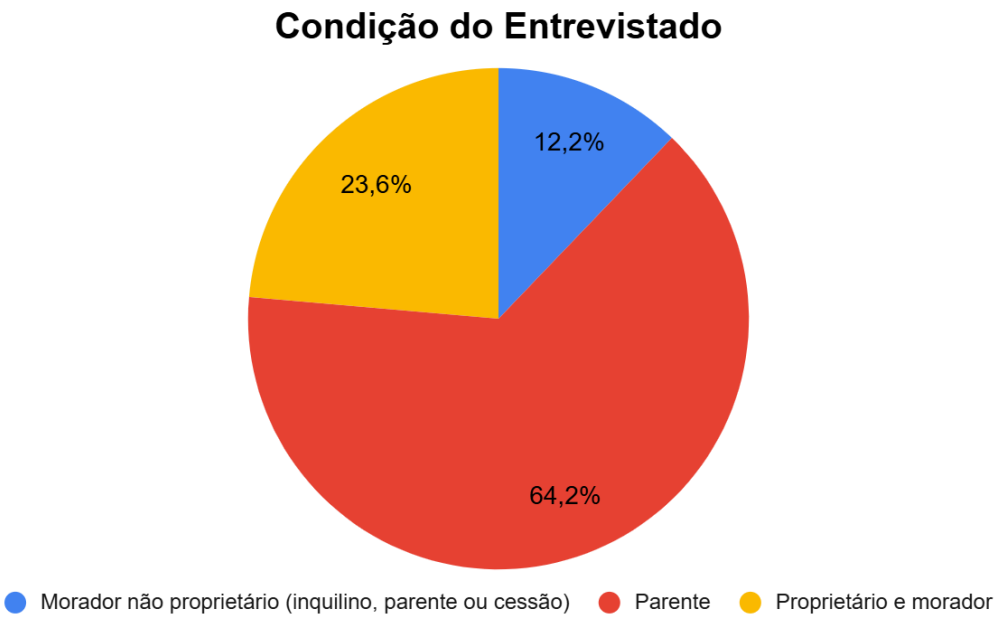


Figura 32: Gráfico de Condição do Entrevistado do Núcleo CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

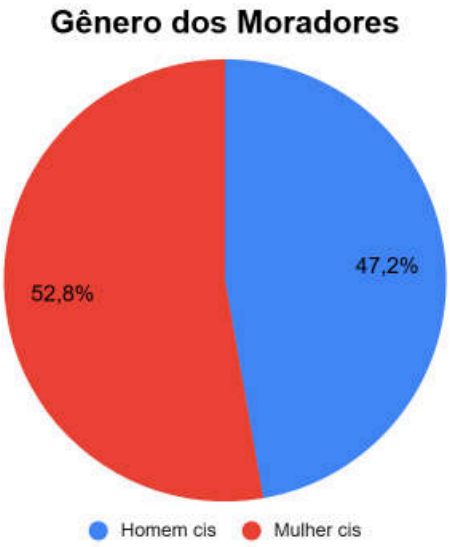


Figura 33: Gráfico de Gênero dos Moradores do Núcleo CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

Do total de entrevistados, há uma predominância de mulheres, totalizando 143 (52,8%), e 128 homens (47,25%), todos autodeclarados cisgênero. A grande maioria dos moradores entrevistados (63,8%) apresentam o estado civil de solteiro, enquanto existe uma minoria de casados constituindo 28,4% dos moradores além de um grupo ainda menor (2,6%) de viúvas e divorciados (5,2%).

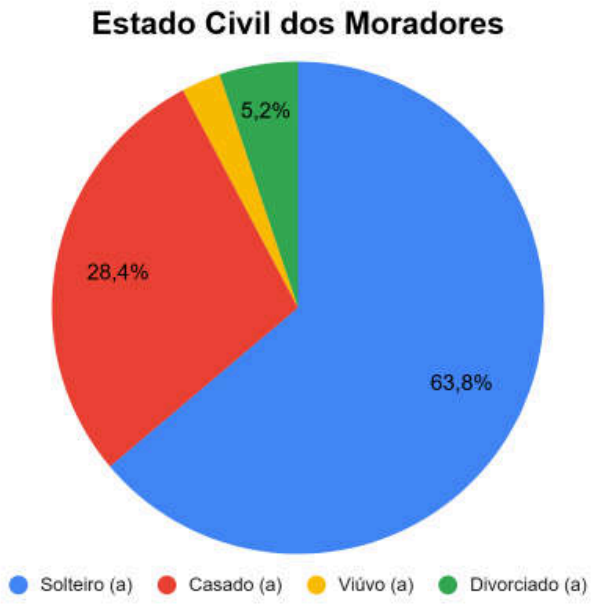


Figura 34: Gráfico de Estado Civil dos Moradores do Núcleo CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

Em relação à estrutura etária, observa-se uma maior concentração de ambos os gêneros na faixa de 30 à 39 anos, caracterizando um perfil de idade adulta. Além disso, há ainda um número considerável na faixa dos 20 a 29 anos, revelando um perfil populacional jovem.

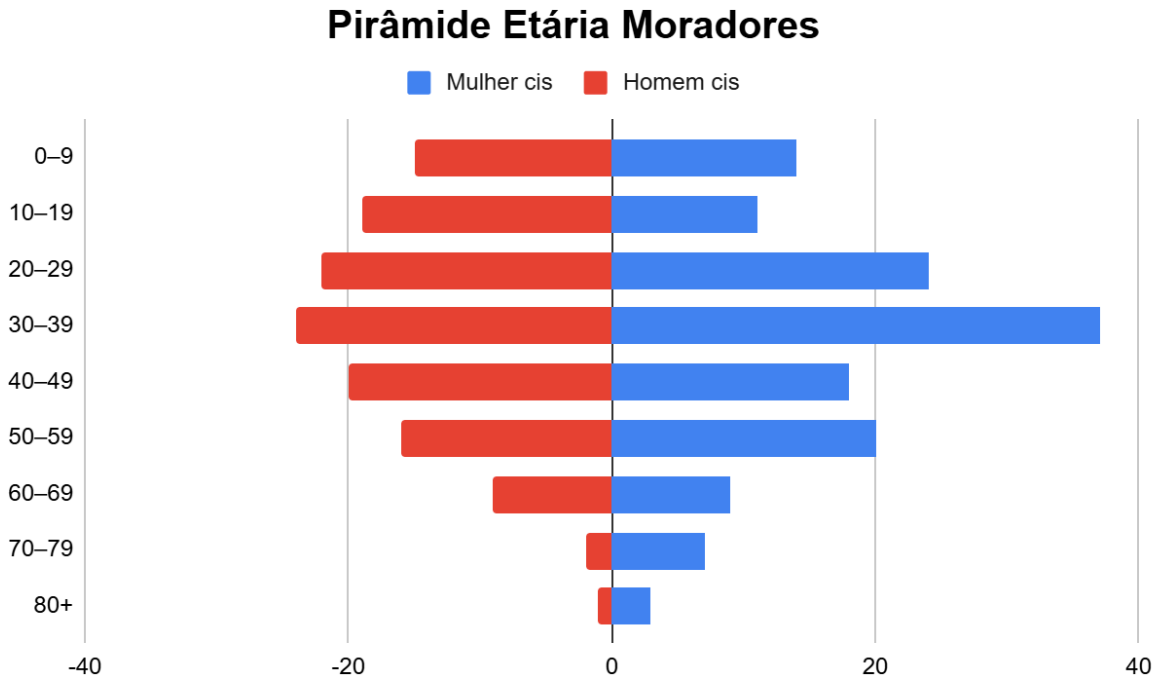


Figura 35: Gráfico de Faixa Etária Específicos do Núcleo CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

A ocupação deste núcleo possui raízes históricas profundas e caráter multigeracional. O território se origina pela cessão a antigos funcionários da UFC, notadamente nos anos 1970. A

partir desse ato inicial, as três glebas foram, no decorrer do tempo, subdivididas em lotes. Esses foram ocupados por descendentes diretos ou revendidos a terceiros, conforme apurado pelos relatos orais.

Embora a pirâmide etária atual não aponte um predomínio de idosos, as relações sociais são sustentadas pelo fato de a maioria dos jovens e adultos ser oriunda da própria área, fortalecendo laços consanguíneos e a identidade territorial.

Alguns moradores descendentes de funcionários da UFC relataram suas experiências e vínculos com a instituição durante a infância. Dentre estes, destacam-se memórias de acompanhar os familiares até o local de trabalho dentro do Campus. Alguns moradores mencionaram que, anteriormente, era possível acessar a universidade pelo caminho onde atualmente se localiza a subestação da Companhia Hidro Elétrica do São Francisco (CHESF), realizando o percurso a pé para colher frutas e brincar com outros parentes. Esses relatos evidenciam os laços históricos e afetivos da comunidade com o território e com a própria UFC.
Quanto à autodeclaração étnico-racial, o censo revela uma predominância de pessoas pardas, 55,4% autodeclaradas como tais; 8,5% das pessoas se autodeclararam pretas. Ao partir da compreensão prevista na Lei 12.288, de 2010, o Estatuto da Igualdade Racial, em seu artigo primeiro, inciso IV, que afirma que a população negra é o conjunto de pessoas que se autodeclaram pretas e pardas, conforme o quesito cor ou raça usado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou que adotam autodefinição análoga, temos que o Núcleo Urbano Informal da CHESF possui uma população cadastrada de 63,9% de pessoas negras, frente a 36,2% de pessoas autodeclaradas brancas. Este perfil demográfico ratifica o perfil nacional, evidenciando a realidade dos territórios ocupados por pessoas com menor faixa de renda no contexto brasileiro.

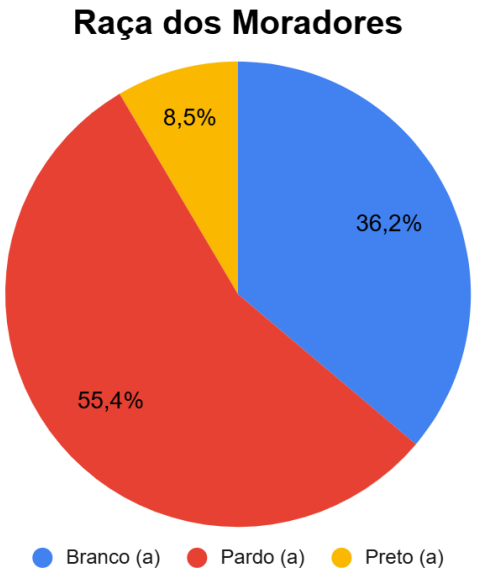


Figura 36: Gráfico específico de raça autodeclarada pelos moradores da CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

Esses dados evidenciam que a maior parte da população que reside no núcleo é composta por pessoas negras (pretas e pardas), demonstrando a importância das políticas públicas de habitação, especialmente a REURB, como instrumento de enfrentamento das desigualdades raciais e de reparação das consequências históricas de discriminação racial decorrentes da colonização e da escravidão. Conforme aponta Moura (1988), a população negra foi historicamente submetida a processos de exclusão social, econômica e territorial, cujos impactos permanecem estruturando as desigualdades no Brasil contemporâneo.

Quanto à escolaridade, observa-se um contingente expressivo de moradores que concluíram a Educação Básica. Ao todo, 137 pessoas atingiram ou superaram esse nível: 76 concluíram o ensino médio, 28 possuem o ensino superior incompleto, 26 têm o superior completo e 7 são pós-graduados. Por outro lado, o déficit educacional ainda é evidente, com 58 moradores que não finalizaram o ensino fundamental e 27 que não concluíram o ensino médio. Esse cenário reforça a urgência de políticas públicas voltadas à Educação de Jovens e Adultos (EJA).

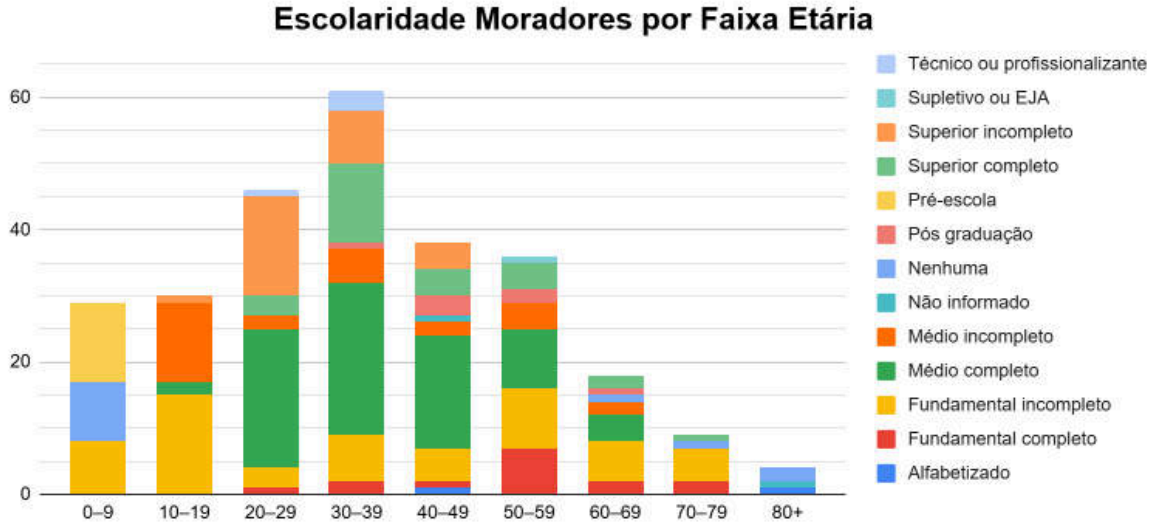


Figura 37: Gráfico de Escolaridade por Faixa Etária dos Moradores do Núcleo CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

A análise da escolaridade por faixa etária revela um fenômeno de mobilidade educacional intergeracional. Enquanto a população idosa apresenta níveis elementares de instrução, as gerações de jovens e adultos (20 a 59 anos) demonstram um salto qualitativo expressivo, tendo o ensino médio completo como patamar consolidado. Esse cenário é impulsionado pelas exigências de qualificação do mercado formal, refletindo-se também na busca pelo ensino superior como diferencial estratégico de inserção profissional.

Sabe-se que o nível de escolaridade impacta diretamente no nível de empregabilidade e tipo de trabalho na sociedade contemporânea, o que refletirá também sobre o quantitativo de trabalhadores empregados, autônomos e desempregados do Núcleo Urbano Informal CHESF, conforme gráfico abaixo:

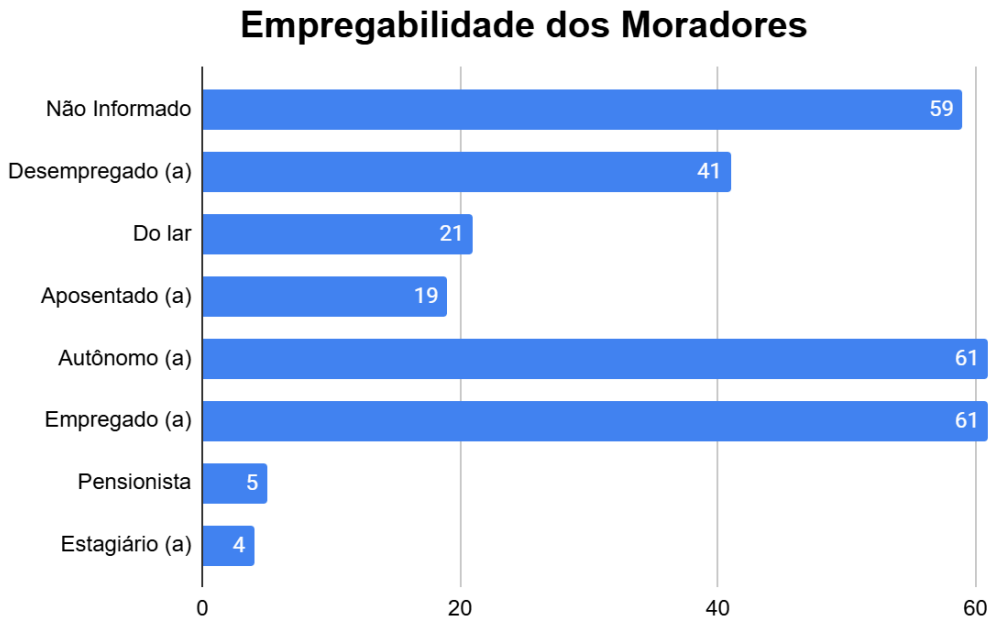


Figura 38: Gráfico de Empregabilidade dos Moradores do Núcleo CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

No núcleo CHESF, houve um grande número de entrevistados que não apresentaram informações sobre empregabilidade no momento do cadastramento. Ainda assim, com os dados obtidos é possível afirmar que a relação empregatícia na CHESF é equilibrada entre gêneros, com as mulheres liderando por apenas uma unidade. Contudo, elas predominam nas categorias de desemprego e “gestão do lar”. É imperativo destacar a relevância da "economia do cuidado" exercida por estas mulheres: o trabalho doméstico, embora não remunerado, sustenta a produtividade dos demais membros da família e supre lacunas do Estado no cuidado a idosos, enfermos e crianças. O diagnóstico identificou um ciclo de vulnerabilidade em que mulheres que dedicaram décadas ao cuidado familiar enfrentaram barreiras à qualificação, resultando na necessidade de acesso a benefícios socioassistenciais.

Pode-se observar ainda uma predominância masculina no trabalho autônomo, com 38 homens autônomos, e 23 mulheres na mesma situação de trabalho, totalizando 61 pessoas, mesma quantidade declarante de empregados. Tal dado nos remete à uma ideia de fragilidade de vínculo, em que trabalhadores podem muitas vezes estar suscetíveis a relações precarizadas e “uberizadas” na realidade brasileira.

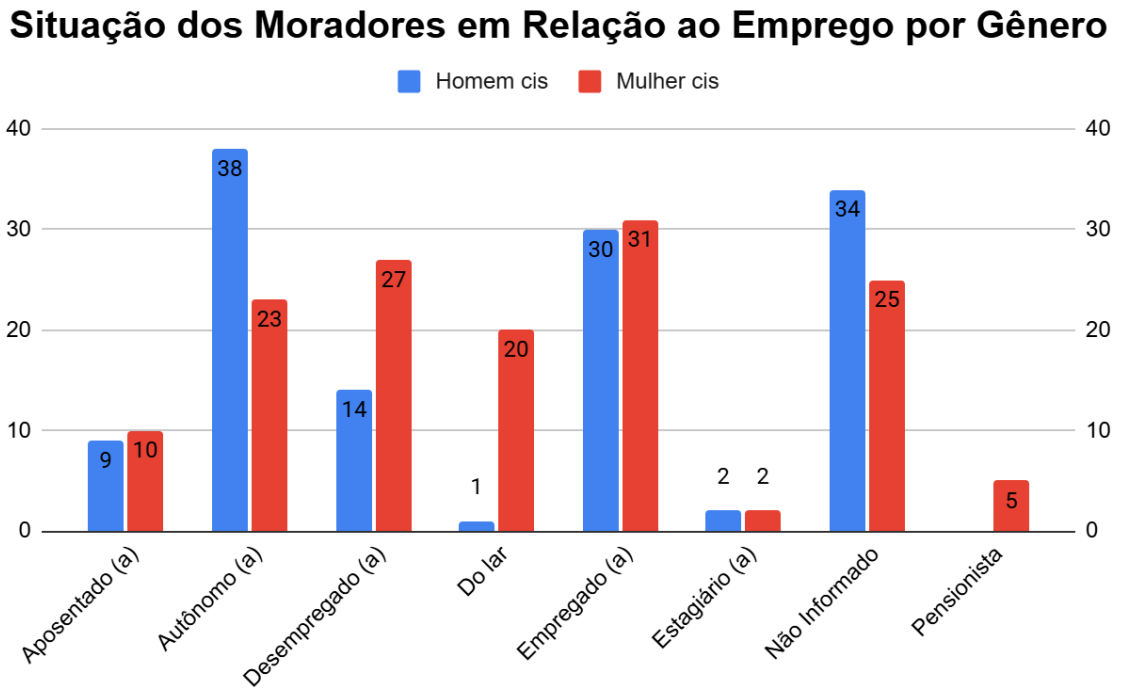


Figura 39: Gráfico específico de situação em relação ao emprego por gênero dos moradores do núcleo CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

Em relação ao perfil de desempregados (as), é possível observar um recorte de gênero e raça-etnia. Sabe-se que o Brasil é um país em que há uma desigualdade racial no mercado de trabalho, mas também há uma forte desigualdade de gênero, o que torna evidente seus reflexos no cadastramento do Núcleo Urbano Informal da CHESF.

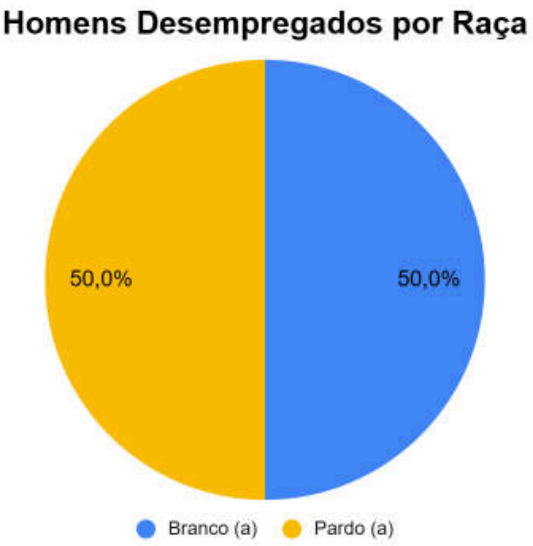


Figura 40: Gráfico específico de homens desempregados por raça dos moradores do núcleo CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

Enquanto entre os homens há uma proporcionalidade de 50% de desempregados brancos e 50% desempregados pardos, observa-se que há mais mulheres pardas em situação de desemprego do que mulheres brancas, espelhando a realidade de desigualdades de gênero e raça que transpassam o mercado de trabalho brasileiro, conforme apresentado no gráfico abaixo:

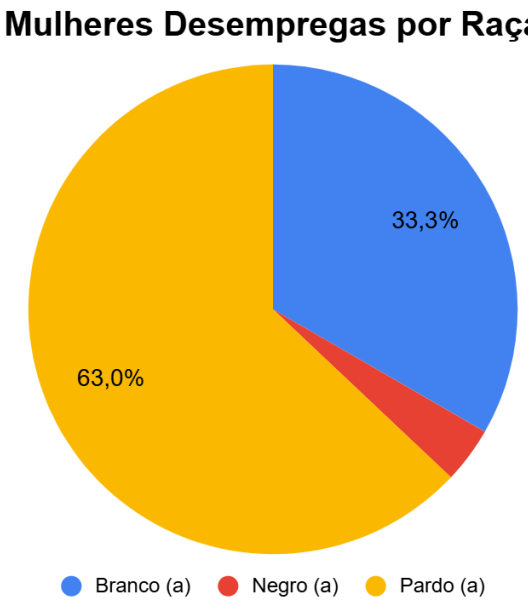


Figura 41: Gráfico específico de mulheres desempregadas por raça das moradoras do núcleo CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

Para tais mulheres, resta, muitas vezes, recorrer às políticas da rede de proteção social para garantir suas condições de subsistência diante das dificuldades impostas pelo cotidiano. Acerca da rede de proteção social, 71,2% dos residentes não recebem benefícios governamentais. Para a parcela assistida, o suporte baseia-se principalmente no Programa Bolsa Família (17,7%) e no BPC/LOAS (6,3%). Tais programas de assistência social garantem as condições de manutenção das famílias em seu cotidiano, sendo importantes para a consolidação da cidadania e da dignidade humana, na superação de barreiras tais como a insegurança alimentar, ainda presente no cenário nacional.

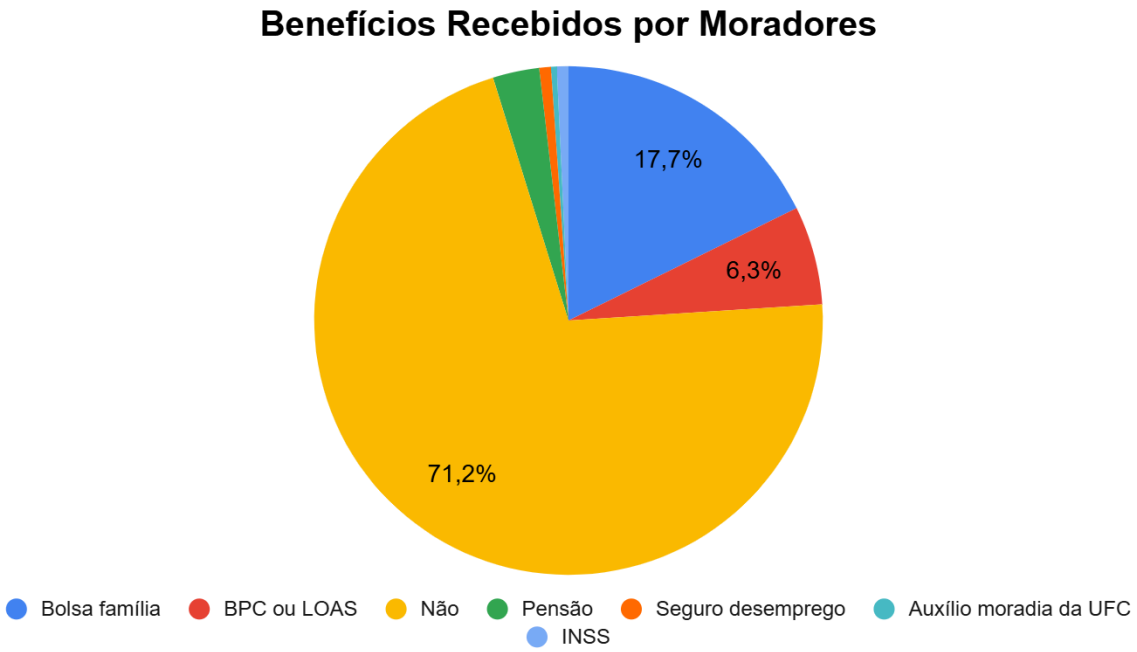


Figura 42: Gráfico específico de benefícios recebidos pelos moradores do núcleo CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

A presença de pensionistas reforça o vínculo histórico do território, mostrando como a previdência assegura a subsistência das gerações sucessoras. A integridade desses repasses é garantida pelo cruzamento de dados entre o CadÚnico e o CNIS, assegurando a transparência da renda declarada. Não foram identificados casos de acúmulo indevido de benefícios na comunidade.

O perfil epidemiológico do núcleo CHESF apresenta baixa incidência de enfermidades agudas, onde 64,2% da população não relata possuir doenças e comorbidades. Predominam doenças crônicas não transmissíveis, como hipertensão e diabetes (24,7% dos residentes), além de outras doenças não especificadas (11,1%). Observa-se ainda sete relatos de pessoas com diagnóstico de Transtorno do Espectro Autista (2,6%) e uma baixa incidência de pessoas com outros transtornos mentais diagnosticados (3%). Aponta-se ainda um total de 1,8% pessoas com algum tipo de deficiência física, o que provoca a pensar sobre a acessibilidade no território.

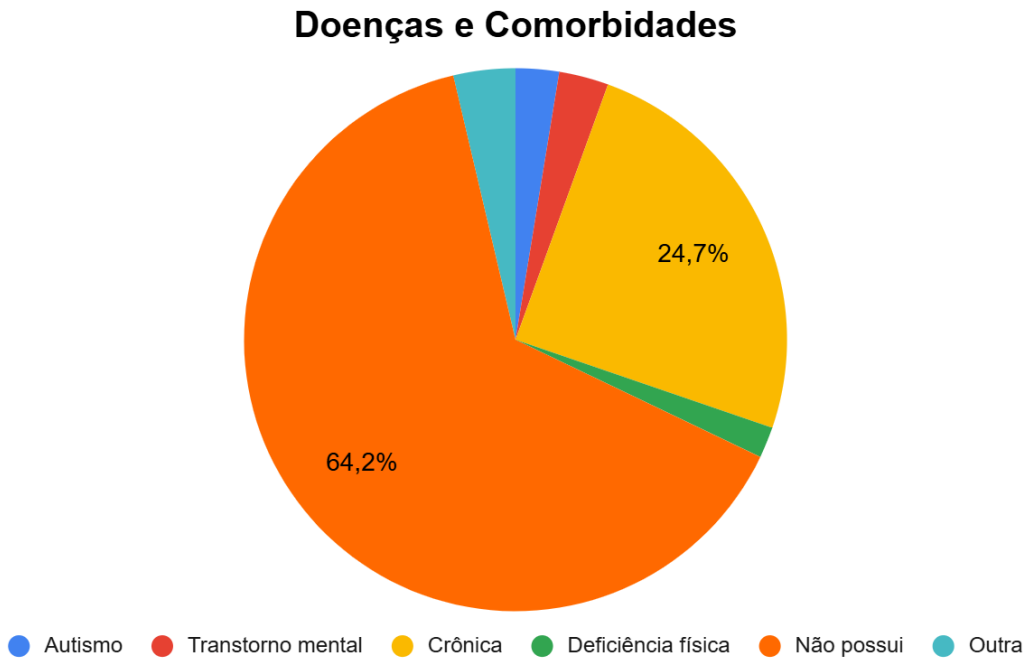


Figura 43: Gráfico de doenças e comorbidades dos moradores do núcleo CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

Embora o número de pessoas com deficiência ou com adoecimento mental identificados tenha sido baixo, algumas famílias relataram a existência de moradores em processo de investigação diagnóstica, predominantemente relacionados ao transtorno de espectro autista (TEA). Houve relatos de mães e responsáveis por crianças que ainda não possuíam diagnóstico conclusivo, mas que apresentavam suspeitas e estavam em busca de avaliação. Segundo os relatos, a obtenção do diagnóstico é compreendida pelas famílias como fundamental para garantir um acompanhamento adequado nos serviços de saúde, bem como o acesso a direitos socioassistenciais, como o Benefício de Prestação Continuada (BPC), contribuindo para melhores condições de cuidado e proteção social da pessoa com deficiência.

Observou-se, ainda, que nos casos em que havia familiares com demandas de cuidado, seja em decorrência de doenças crônicas, deficiências ou transtornos mentais, a responsabilidade do pelo cuidado recai majoritariamente sobre as mulheres da casa, como mães, tias ou irmãs. Essa atribuição socialmente direcionada às mulheres, frequentemente limita suas possibilidades de inserção no mercado de trabalho formal, como fica evidenciado nos gráficos apresentados anteriormente, e de realização de outras atividades para além de responsabilidades domésticas e de cuidado. Nesse contexto, destaca-se a importância do acesso ao diagnóstico e ao Benefício de Prestação Continuada (BPC) para esses moradores, assim como às demais políticas de inclusão, uma vez que tais mecanismos podem contribuir para a ampliação da proteção social das pessoas em situação de vulnerabilidade social.

Ainda no que se refere à situação das pessoas com deficiência, identificou-se o caso de um homem adulto diagnosticado com transtorno do espectro autista e esquizofrenia. O referido usuário recebe o Benefício de Prestação Continuada (BPC) e possui laudos que comprovam suas condições de saúde e a necessidade de acompanhamento contínuo. Entretanto, segundo relato da família, ele recebeu alta do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) em que era atendido, por ter sido considerado em condições estáveis. Diante disso, as responsabilidades relacionadas ao cuidado e acompanhamento passaram a recair exclusivamente sobre a família, que relatou dificuldades no acesso a medicações e ao acompanhamento multiprofissional, evidenciando fragilidades na continuidade da assistência ofertada pela Rede de Atenção Psicossocial (RAPS).

Esse relato, assim como outros identificados durante as visitas da equipe social, evidenciam a importância do fortalecimento e da ampliação dos investimentos na Rede de Atenção Psicossocial (RAPS), especialmente no território, a fim de garantir acompanhamento contínuo e suporte adequado às pessoas com deficiência e/ou sofrimento psíquico. Além disso, ressalta-se a necessidade de que a responsabilidade pelo cuidado não recaia exclusivamente sobre os familiares, mas seja compartilhada com a rede pública de proteção social e de saúde.

O acesso à saúde no núcleo CHESF é caracterizado pela hegemonia da rede pública, com 76,4%, da população dependente exclusivamente do Sistema Único de Saúde (SUS). Além disso, 22,5% dos residentes alegaram utilizar planos de saúde, enquanto o uso de consultas particulares é residual (1,1%), limitado a urgências pontuais. Isso reforça a necessidade de defesa do SUS enquanto um instrumento de garantia do acesso ao direito universal à saúde, espaço de cidadania e de garantia de vida à população brasileira.

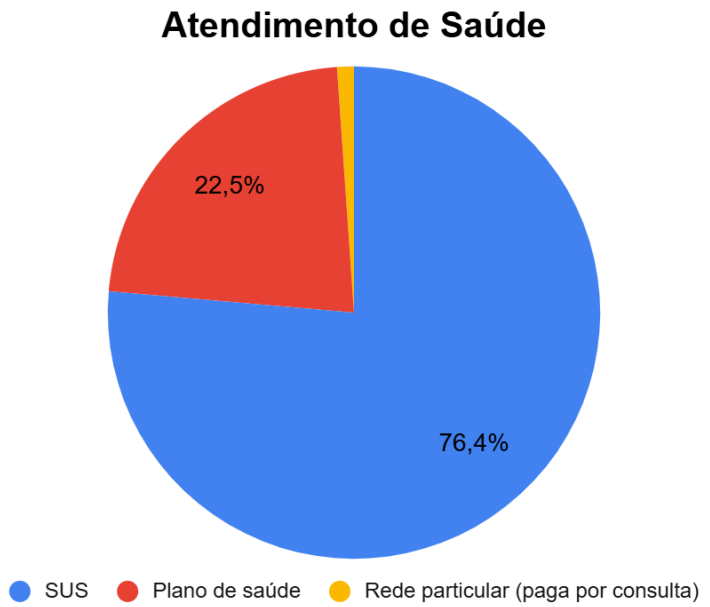


Figura 44: Gráfico de atendimento de saúde dos moradores do núcleo CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

Leitura dos Chefes de Família

Após a análise demográfica macro, o estudo concentra-se no perfil dos chefes de família, representantes da unidade familiar no ato do cadastro, independentemente da condição de posse. No núcleo CHESF, as 119 unidades habitacionais distribuídas em 88 lotes apresentam uma densidade média de 2,2 moradores por residência, com picos de até 14 pessoas.

No que se refere à situação de posse, dos 116 representantes, 80 são titulares plenos (moradores e proprietários). Os outros 36 casos referem-se a moradores classificados como inquilinos (nas situações de aluguel) e/ou parentes dos titulares que moram em unidades cedidas temporariamente. O núcleo revela um protagonismo feminino absoluto: das 116 chefias, 80 são exercidas por mulheres. Esse domínio estende-se à titularidade, onde 53 dos 80 proprietárias são mulheres, tal configuração converge com a Lei Federal nº 13.465/2017 (Lei da REURB), que prioriza a titulação em nome da mulher como mecanismo de segurança jurídica e fortalecimento da base familiar.

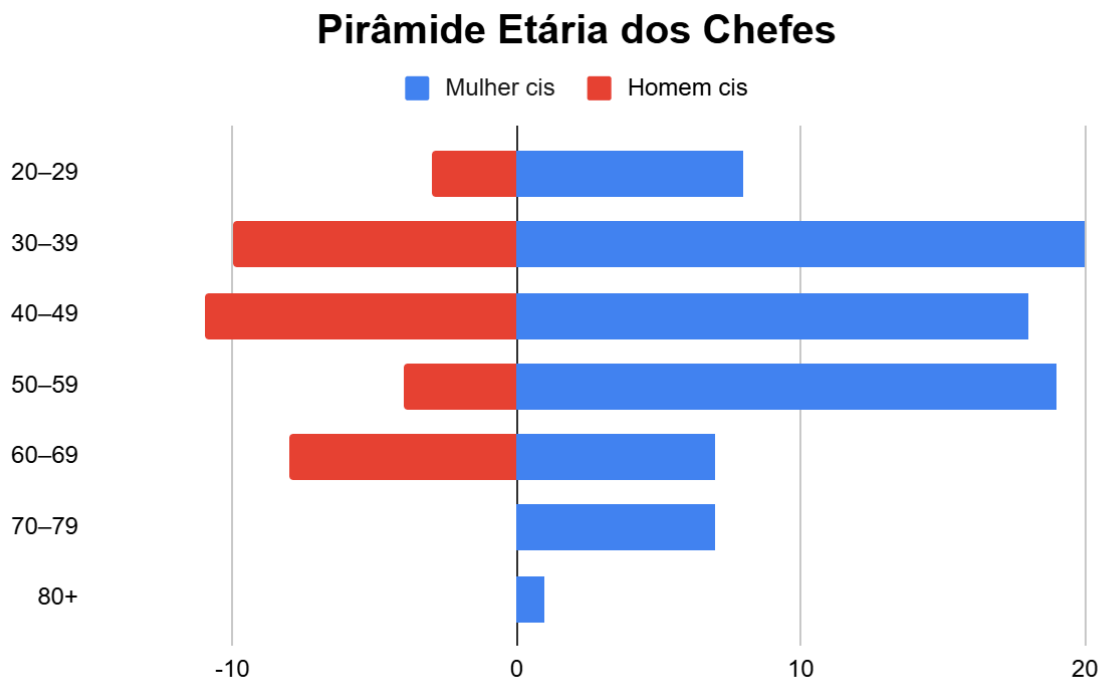


Figura 45: Pirâmide etária dos chefes de família do núcleo CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

A análise da composição étnico-racial das chefias de família demonstra a predominância de pessoas negras no território, correspondendo a 65,5% da população entre pretos e pardos, enquanto 34,5% se autodeclaram brancos. Adotando-se o critério da autodeclaração que compreende a raça como uma construção social e identitária, esses dados evidenciam que a regularização fundiária deste núcleo atende a um grupo demográfico que, historicamente, sofreu os maiores impactos da exclusão territorial e da precariedade jurídica no Brasil.

Portanto, a titulação deste território configura-se não apenas como um ato administrativo, mas como um instrumento de reparação e garantia de direitos para uma população majoritariamente negra.

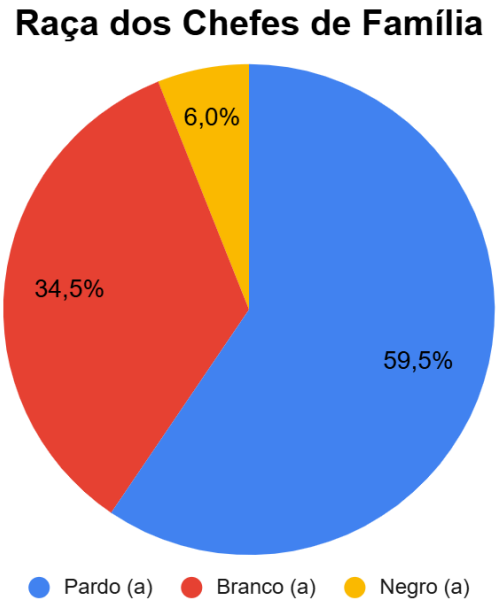


Figura 46: Gráficos de raça dos chefes de família do núcleo CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

O núcleo CHESF apresenta particularidades em seu processo de formação. Conforme relatos obtidos, a área teria sido originada a partir da concessão de terrenos realizada por um antigo reitor a três funcionários da UFC. Contudo, ao longo do tempo, esses funcionários passaram a vender frações dos lotes originais, contribuindo para a configuração atual do território. Dessa forma, embora ainda haja a presença de descendentes desses funcionários na comunidade, a maioria dos moradores adquiriu ou ocupou posteriormente os lotes em que atualmente reside. Ainda sim, o resgate da memória do núcleo revela um vínculo indissociável entre o território e as trajetórias de vida de seus ocupantes. O levantamento cronológico, com base nos relatos dos moradores, identifica que a gênese da ocupação remonta à década de 70.

Com isso, 52,6% das famílias habitam a área há 15 anos, enquanto 37,1% estão vivendo no núcleo de 16 a 30 anos, 9,5% estão de 31 a 50 anos e apenas 0,9% estão há mais de 50 anos. Comprovando o que foi dito anteriormente, apesar do núcleo manter suas raízes com os descendentes dos primeiros moradores, grande parte dos moradores chegou após o parcelamento e venda dos lotes. Cabe também relatar a variação no tempo de moradia de inquilinos nos lotes que possuem aluguéis, onde, em sua maioria, permanecem no local por pouco tempo (entre poucos meses até um ano no máximo). Além disso, existe uma parcela de moradores que moravam no núcleo há muitos anos mas trocaram de unidade habitacional a pouco tempo, ou mesmo aqueles que passaram algum tempo fora e voltaram recentemente.

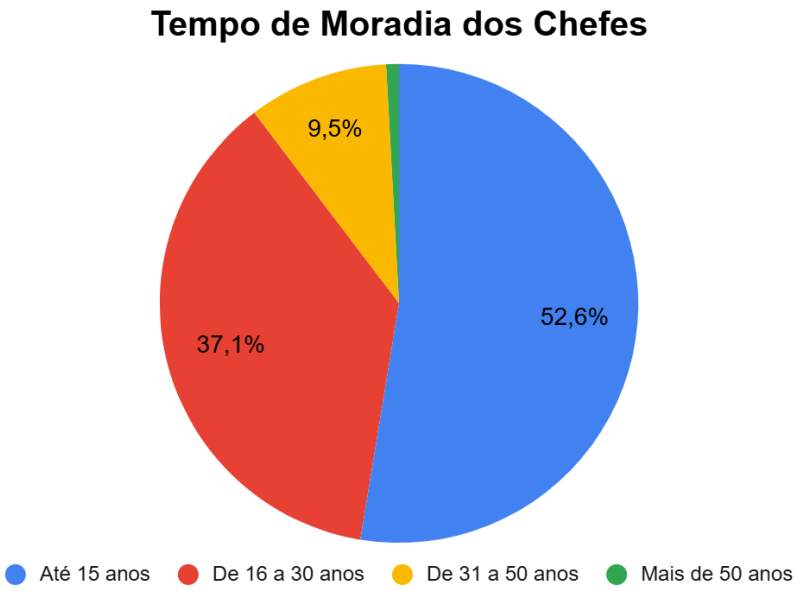


Figura 47: Gráfico do tempo de moradia dos chefes de família na CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

O perfil educacional das chefias de família no núcleo demonstra uma progressão escolar intergeracional, mesmo que mínima. A maior concentração de escolaridade situa-se no ensino médio completo, entretanto a segunda maior concentração e a terceira são, respectivamente, de ensino fundamental incompleto e ensino médio incompleto, o que indica uma evasão escolar causada principalmente pela necessidade de ingresso no mercado de trabalho prematuramente para contribuir na renda familiar. Em alguns cadastros, quando perguntados se havia vontade de voltar a estudar, muitos diziam que sim, mas que não conseguiam por conta do trabalho ou das atividades domésticas.

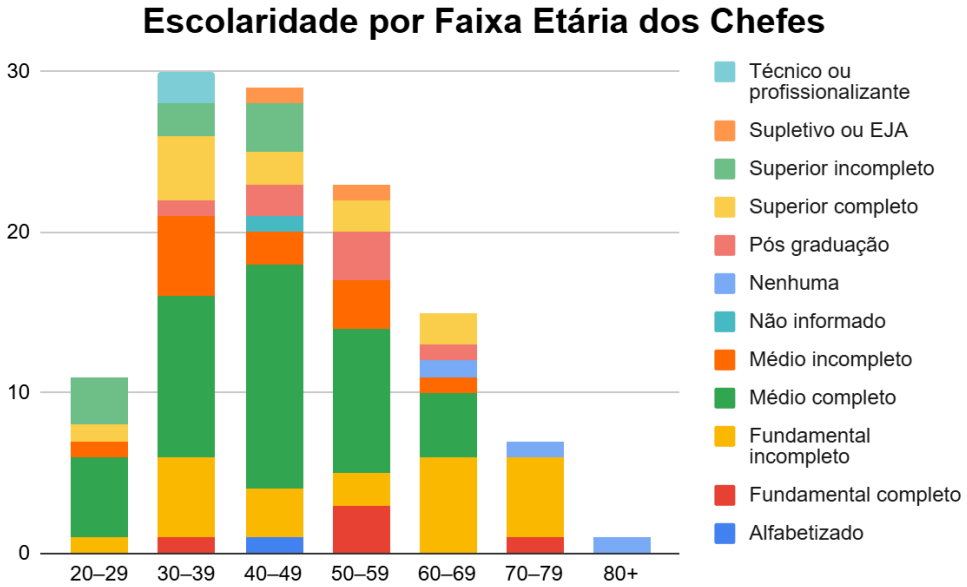


Figura 48: Gráfico de escolaridade por faixa etária dos chefes da CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

O diagnóstico revela, ainda, a emergência de um novo perfil acadêmico, com chefes de família que concluíram ou estão cursando o ensino superior, além dos que possuem pós-graduação, o que sinaliza uma trajetória de mobilidade social ascendente impulsionada pela educação.

Para a classificação socioeconômica, adotou-se como parâmetro a Lei nº 13.465/2017, que define como baixa renda famílias com rendimento mensal de até três salários mínimos. O diagnóstico identificou que 79,2% dos chefes de família enquadram-se neste perfil, no qual 6% não possuem renda alguma, 10,3% possuem até ½ salário mínimo, 12,9% possuem de ½ à 1 salário mínimo, 29,3% possuem de 1 à 2 salários mínimos e 20,7% possuem de 2 à 3, o que garante o direito à gratuidade no processo de regularização.

Os casos que excedem esse teto decorrem de uma particularidade territorial, a alta densidade por lote. Nessas situações, a presença de múltiplos núcleos familiares sob o mesmo teto eleva a soma da renda bruta, embora cada unidade familiar, isoladamente, mantenha o perfil de vulnerabilidade. Assim, a análise reforça que a maioria absoluta do núcleo é elegível para a REURB-S (Interesse Social).

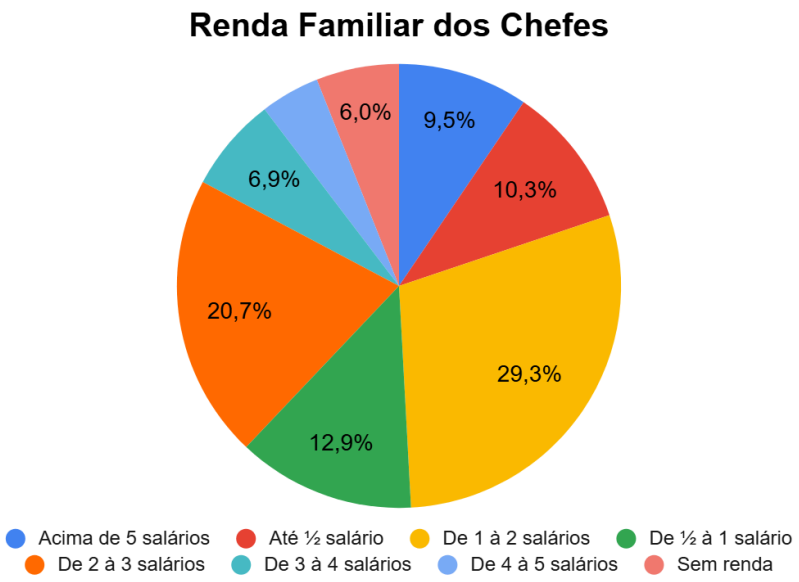


Figura 49: Gráfico da renda familiar dos chefes do núcleo CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

No panorama da empregabilidade é possível observar um domínio de mulheres sobre o trabalho formal, já no trabalho autônomo quem predomina são os homens. As mulheres aparecem como maioria no quesito “do lar” e no quesito “desempregado(a)”, enquanto só um homem se declarou no quesito “do lar” e 5 no quesito “desempregado(a)”. Ainda sobre a função “do lar” é importante destacar que, embora não remunerada formalmente, é o pilar de

sustentabilidade do domicílio, pois a gestão do lar e o cuidado com os dependentes são o que viabiliza a inserção de outros membros da família no mercado de trabalho externo. No aspecto da previdência social, aposentadoria e pensão, as mulheres também aparecem como maioria, se não únicas.

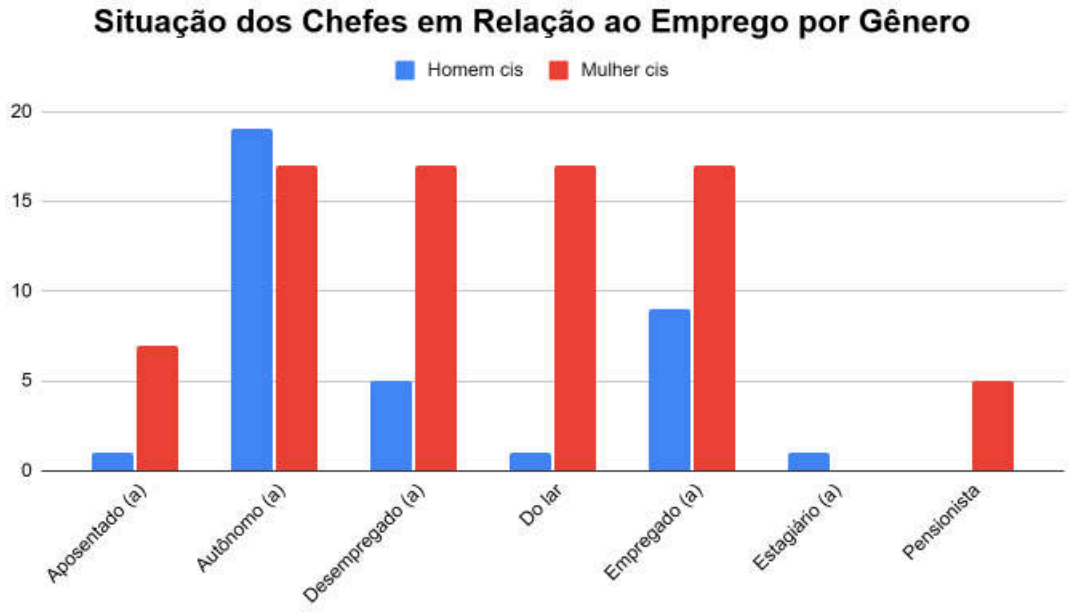


Figura 50: Gráfico da situação dos chefes em relação ao emprego por gênero do núcleo CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

A proteção social alcança aproximadamente 28,7% dos chefes de família do núcleo CHESF, sendo composta principalmente por três benefícios: o Programa Bolsa Família, o Benefício de Prestação Continuada (BPC) e as pensões. O Bolsa Família é acessado por 19,1% dos representantes familiares, destinando-se prioritariamente às famílias com crianças, desempenhando papel fundamental como complemento da renda familiar. As pensões, recebidas por 3,5% dos chefes de família, refletem características históricas da comunidade, sendo destinadas, em grande parte, à descendentes de ex-servidores já falecidos. Por último, o BPC contempla 6,1% dos representantes familiares, assegurando renda mínima a idosos e pessoas com deficiência em situação de vulnerabilidade socioeconômica.

Por outro lado, 71,3% dos chefes de família não são beneficiários de programas ou benefícios governamentais. Esse grupo é composto majoritariamente por trabalhadores autônomos, pessoas em situação de desemprego e mulheres dedicadas exclusivamente às atividades domésticas e de cuidado. Tal cenário evidencia a existência de condições de vulnerabilidade social, uma vez que a subsistência dessas famílias depende, em grande medida, da renda informal ou do apoio financeiro de outros membros do domicílio.

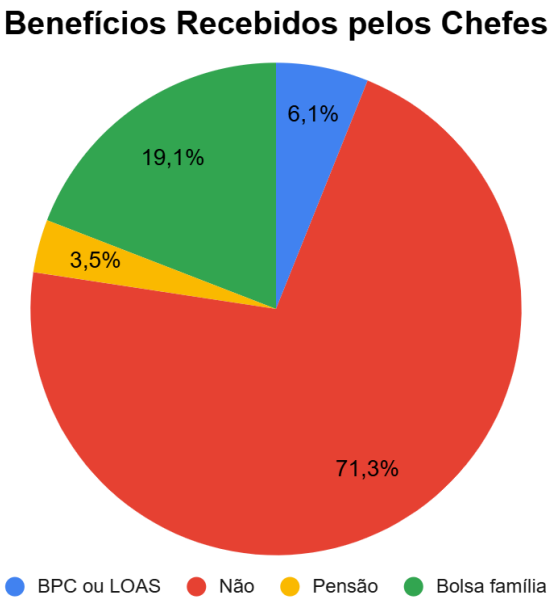


Figura 51: Gráfico de benefícios recebidos pelos chefes de família do núcleo CHESF. Fonte: Produção da Equipe.

A concessão de benefícios assistenciais e previdenciários é rigorosamente condicionada a normas de transparência e controle de renda. O CPF atua como o principal indexador de monitoramento, viabilizando a interoperabilidade entre os sistemas do INSS e do Ministério do Desenvolvimento Social. Essa integração permite o cruzamento de dados entre o Cadastro Nacional de Informações Sociais (CNIS) e o CadÚnico, garantindo que a renda autodeclarada pelos moradores corresponda à realidade fiduciária registrada. Embora a legislação preveja exceções específicas para o acúmulo de certos benefícios em um mesmo núcleo familiar, o diagnóstico realizado nesta comunidade não identificou tais ocorrências, atestando a regularidade dos beneficiários perante os órgãos de controle.

Leitura das Relações de Posse e Propriedade

O núcleo caracteriza-se por uma ocupação multigeracional consolidada, cuja cronologia de fixação remonta à década de 1970. A longevidade histórica do território estabeleceu uma dinâmica de posse baseada em laços consanguíneos e vizinhança resiliente. Um ponto crucial para a análise fundiária é o fenômeno da circularidade familiar, registros de residência indicam a sucessão geracional ou o retorno de descendentes (filhos e netos) às suas raízes. Portanto, o tempo reduzido em casos específicos é um reflexo da mobilidade dentro da própria linhagem familiar, não descaracterizando o vínculo ancestral e ininterrupto com o solo.

A fixação das linhagens familiares no Campus do Pici consolidou uma estrutura de vizinhança singular, caracterizada por uma rede de parentesco que perpassa o NUI CHESF. A proximidade física entre unidades habitacionais ocupadas por irmãos, primos e outros parentes, tendo

como ponto de partida as famílias dos três moradores iniciais, reforça os vínculos sociais e afetivos, criando uma rede de apoio mútuo resiliente. Entretanto, sua inserção urbana impõe outras dinâmicas diferentes dos núcleos internos ao Campus. Apesar de a quase totalidade da população residir há décadas e descender de antigos funcionários, a proximidade com a malha urbana e serviços públicos favorecem a estruturação, em alguns lotes, de unidades habitacionais ou kitnets para aluguel. Entretanto, reforça-se que isso ocorre apenas em alguns lotes do NUI. As conformações morfológicas dos lotes já indicam processo intenso de individualização da propriedade materializando-se em divisões claras por muros dos lotes, entretanto apresentando pouquíssimos casos de compartilhamento dos quintais. Nesse contexto, há a presença maior de separação dos lotes e a presença de alguns casos de condomínio urbano simples, assim como a compartimentação para formação dos kitnets através de entrada única no lote.

A discrepância entre o número de lotes e o número de unidades habitacionais decorre das complexas dinâmicas sucessórias do território, onde a existência de múltiplas casas em um único lote é comum. Com base no cadastramento físico-social, as relações de posse foram sistematizadas em quatro tipologias:

(i) Lote familiar formado pelo patriarca ou matriarca da família, morador original ou descendente mais próximo do morador original, no qual também existem unidades habitacionais separadas referentes à residência de filhos, sobrinhos ou netos. Nestes casos as unidades habitacionais estão separadas entre si, entretanto dentro da delimitação clara do lote.

(ii) Lote familiar formado por patriarca ou matriarca, morador original ou descendente mais próximo do morador original, junto de filhos(as) no qual existem unidades habitacionais separadas entre si e com acesso individual para rua externa. Nestes casos as unidades habitacionais estão separadas entre si, com acesso e comprovantes de residência individualizados, podendo ser configurado como mais de um lote. Entretanto, são impedidas de ser individualizadas devido à impossibilidade de divisão de herança e a existência de descendentes fora do território. Portanto, registrou-se um lote familiar conjunto no nome do patriarca ou matriarca.

(iii) Lote familiar formado por uma única família e uma unidade habitacional com acesso e comprovante de endereço individualizados.

(iv) Lote familiar coabitado formado por mais de um núcleo familiar em uma unidade habitacional com acesso e comprovante de endereço individualizados.

Quanto às expectativas sociais, observa-se uma aspiração unânime pela permanência e formalização do território. A segurança jurídica da propriedade, sintetizada pelo anseio de 'morar em paz', é a prioridade absoluta.

1.5 ESTUDO URBANÍSTICO

I. O NUI CHESF EM RELAÇÃO AO PLANEJAMENTO DA CIDADE

Como já registrado, o NUI CHESF surge da divisão de duas glebas doadas originalmente para antigos funcionários da Universidade por volta dos anos 70. A compra e venda de terrenos, que se deu de forma mais expressiva no início dos anos 2000, resultou em um Núcleo Urbano Informal de ocupação diversa, com muita variação no tamanho dos lotes, incidência de aluguel e usos comerciais, e porções ainda vazias. Nos seus anos de existência o NUI CHESF acompanhou, além do próprio território, as transformações do entorno, entre elas a implantação da Av. Coronel Matos Dourado, as obras de infraestrutura que canalizaram o riacho cachoeirinha que margeia o NUI e, de forma destacada, a instalação da Subestação Pici II da CHESF que interrompeu qualquer relação do NUI com a UFC. Além do Campus do Pici, o entorno do NUI CHESF é marcado pela proximidade com a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Pici e comunidades como a do Açaí, que surgiu nos últimos anos. Os assentamentos precários são tanto mapeados pelo IBGE quanto pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza (PLHISFor, 2012). Também no entorno existem loteamentos de classe média, como o Loteamento Globo que foi ocupado mesmo antes das glebas do NUI serem divididas.

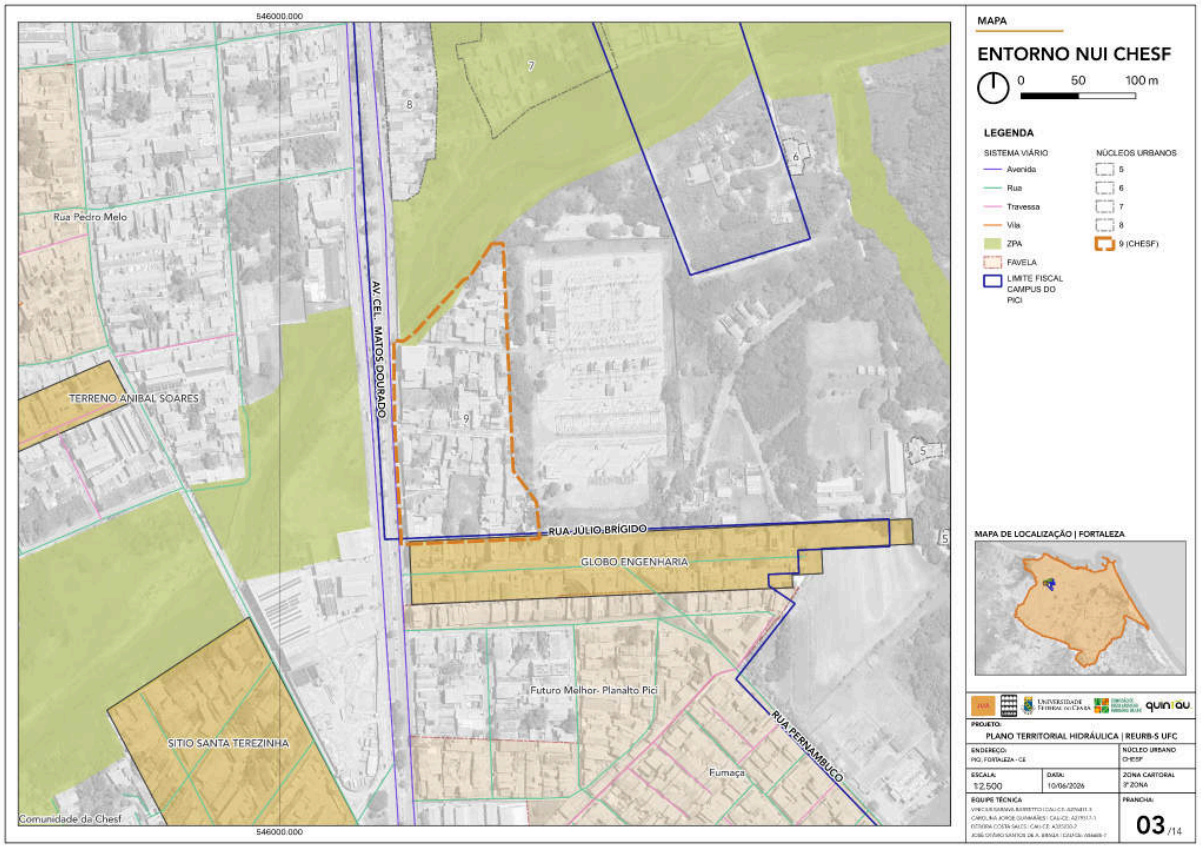


Figura 52. Caracterização do entorno do NUI CHESF. Fonte: Produção Autoral, 2026.

A CHESF conforma um NUI bem inserido na malha urbana, sujeito ao planejamento da cidade e dinâmicas que ele impõe principalmente após a regularização fundiária. No Plano Diretor Participativo de 2009 (PDPFor) o NUI CHESF estava dentro de uma Zona Especial Institucional (ZEI) que reconhecia a área do Campus do Pici como uma zona que requer seu plano diretor próprio, com parâmetros previstos em lei específica. No Plano Diretor do Campus do Pici de 1980 a área do NUI CHESF estava definida como setor habitacional. O PDPFor 2009 ainda delimita uma Zona de Preservação Ambiental (ZPA) destinada à preservação do recurso hídrico e área verde adjacente com parâmetros construtivos nulos. Também existe uma Zona de Requalificação Urbana Tipo 1 (ZRU1), que orienta a contenção do adensamento construtivo em vista da necessidade de obras de readequação urbana e melhoria da infraestrutura, e uma Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), criada para estimular a intensificação das atividades sociais e econômicas.

A ZPA definida pelo Plano Diretor foi, anos depois, regulamentada como Parque Urbano Municipal Rachel de Queiroz a partir do Decreto n° 13.292 de 14/01/2014. A área alimenta a Bacia Hidrográfica do Rio Maranguapinho e compõe um sistema de espaços livres e verdes que também se conecta com uma Unidade de Conservação, a Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) da Matinha do Pici. Para o Parque Rachel de Queiroz foi elaborado um grande projeto urbano com parte das obras já executadas, margeando o NUI CHESF está previsto o Trecho 08 do Parque, classificado como espaço multifuncional. Também, em frente ao NUI do outro lado da Avenida Coronel Matos Dourado está projetado o Trecho 11 e 12, definido como área de praças contíguas.



Figura 53. Trecho 8 do projeto do Parque Rachel de Queiroz que se desenvolve margeando a parte norte do NUI CHESF ao longo do recurso hídrico. Fonte: Prefeitura de Fortaleza.



Figura 54. Trecho 10 e 11 do projeto do Parque Rachel de Queiroz que se desenvolve de frente para o NUI CHESF. Fonte: Prefeitura de Fortaleza.

No momento de elaboração do presente plano territorial acontece uma importante transição a nível de planejamento urbano, o Plano Diretor Participação Sustentável de Fortaleza teve sua revisão concluída em 2025 com aprovação da Câmara Municipal[2]. O presente Plano Territorial se constrói em um período de transição entre o PDP de 2009 e 2025. O novo Plano Diretor, a priori, reconhece e induz uma dinâmica urbana similar a do Plano anterior, mas com algumas alterações importantes. A princípio a área referente a Universidade Federal do Ceará consta como consta como Zona de Centralidade Multifuncional do tipo Educacional (ZCM 1) que, assim como o zoneamento anterior, prevê plano diretor próprio para o território institucional da Universidade. Em relação à ZEI de 2009, a ZCM 1 reduziu e agora o NUI CHESF não faz mais parte da zona que delimita o Campus do Pici. A alteração reconhece que a área do NUI funciona de forma independente da Universidade.

[2] O que está exposto no presente parágrafo tem como fonte o último arquivo georreferenciado disponibilizado da proposta de zoneamento, disponível no site planodiretor.fortaleza.ce.gov.br. A minuta do Plano Diretor foi aprovada na Câmara de Vereadores junto de uma série de emendas que atualizaram a proposta em questão. A equipe ainda não teve acesso ao zoneamento final aprovado de forma georreferenciada, fato que pode suceder a imprecisões com relação a informação apresentada.

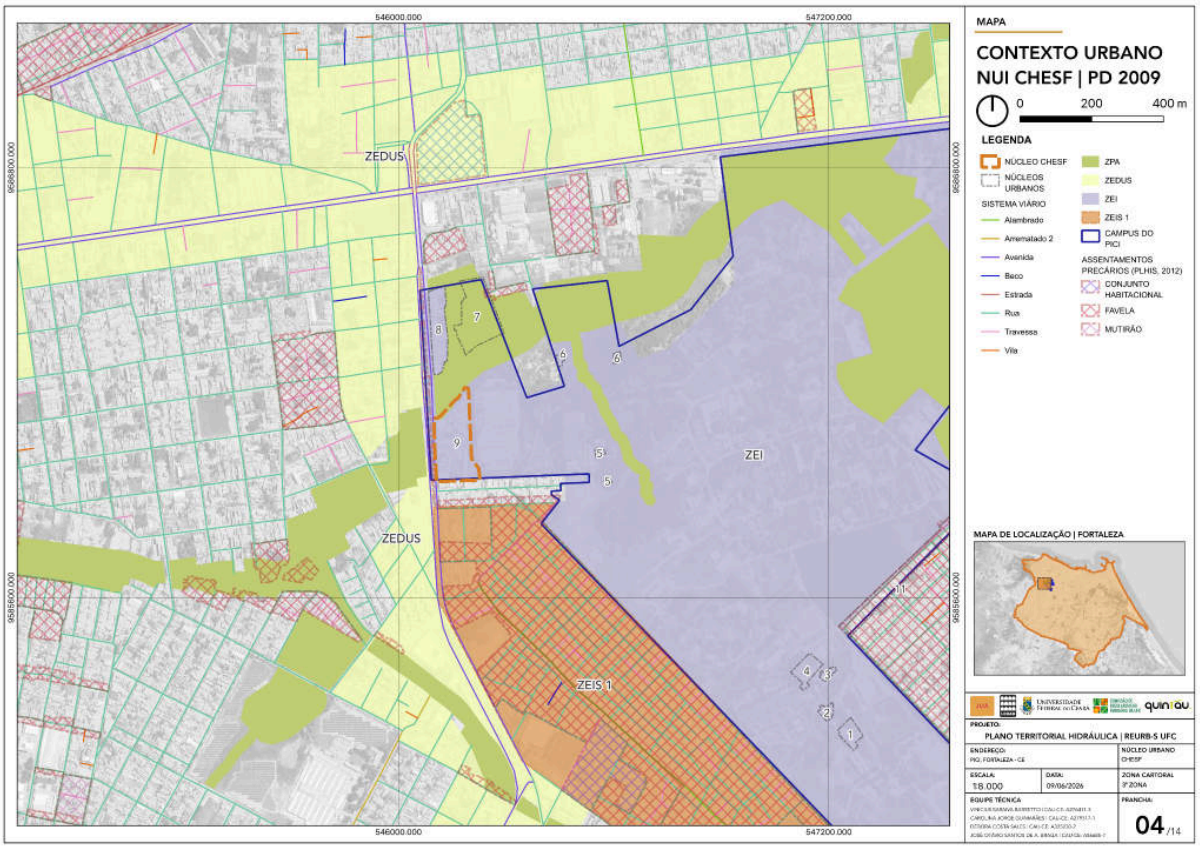


Figura 55. Mapa de contexto urbano do NUI CHESF com base no Plano Diretor de 2009.
Fonte: Produção autoral.

O Plano Diretor de 2025, então, demarcou o NUI CHESF e adjacências como uma Zona de Qualificação do Ambiente Construído Tipo 1 (ZOQ 1) que reconhece a necessidade por investimentos em áreas com a presença de vulnerabilidade social. A ZOQ 1 tem IA Básico de 1 e Máximo de 2, TO de 60% e altura da edificação máxima de 48m. Do outro lado da Avenida, o Plano demarca uma Zona de Centralidade de Eixo Tipo 2 (ZCE 2), delimitação que se desenvolve ao longo de eixos estruturantes de transporte, com acesso à transporte público, a qual se indica o adensamento urbano e o uso misto. A ZCE 2 tem Índice de Aproveitamento (IA) Mínimo de 0,4, IA Básico de 1,5 e máximo de 3, Taxa de Ocupação (TO) de 70% e altura da edificação máxima de 48m. Muito próximo à CHESF também delimitam-se Zonas Especiais de Interesse Social destinadas à regularização fundiária plena dos assentamentos informais mediante uma regulação urbanística especial. A delimitação de ZPA do Riacho Cachoeirinha se manteve a mesma.

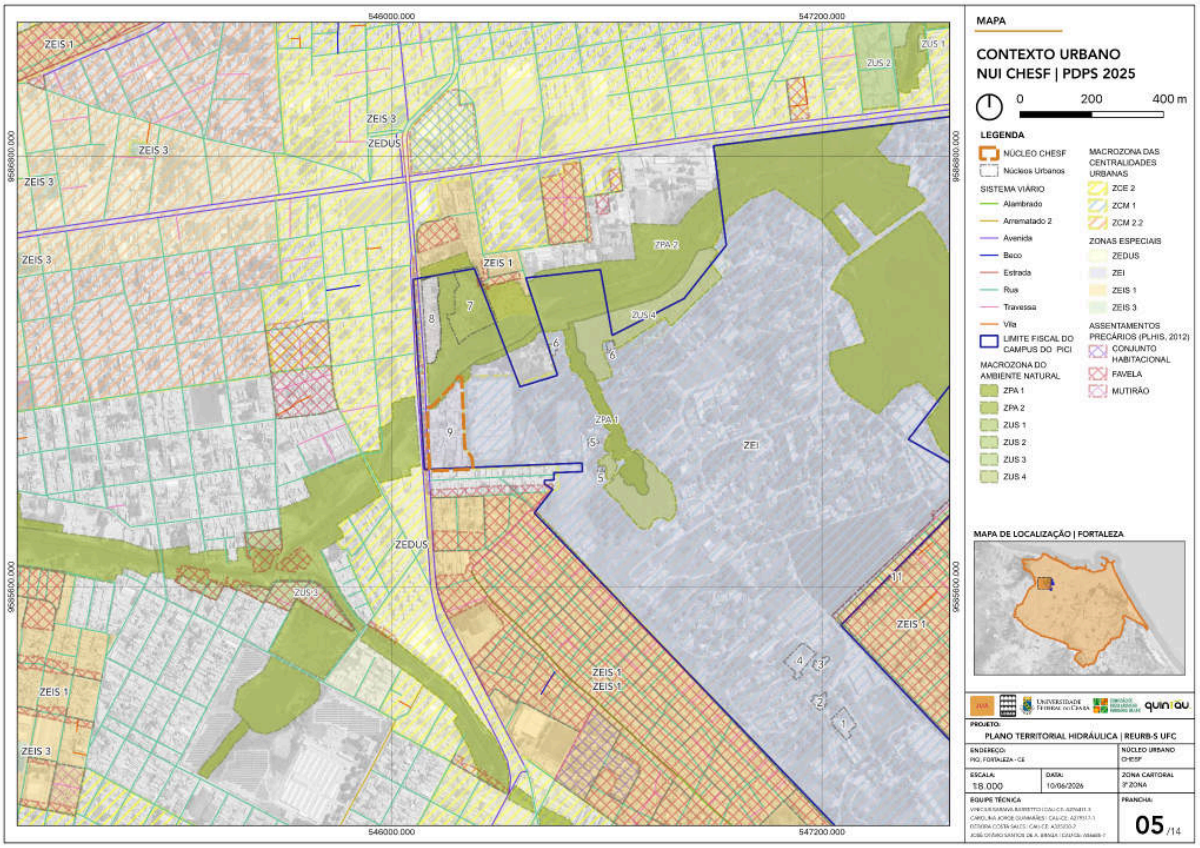


Figura 56. Mapa de contexto urbano do NUI Perimetral com base no Plano Diretor de 2025. Fonte: Produção autoral.

O atual planejamento da cidade posiciona o NUI CHESF em uma dinâmica urbana diversa uma vez que integra, ao mesmo tempo, zonas que precisam de investimento público como as ZEIS e a ZOQ 1, zonas ambientais e zonas que estimulam o adensamento construtivo e o mercado imobiliário como a ZCE 2. Essa condição não tem reflexo direto na solução fundiária que será adotada pelo processo de REURB, mas tem impacto sobre as possibilidades de melhoria e intervenção do espaço urbano. Além disso, uma vez consolidado o projeto do Parque Rachel de Queiroz e concluído o processo de regularização fundiária, o NUI CHESF estará suscetível a novos movimentos do desenvolvimento urbano, podendo sofrer pressões características do processo de gentrificação, mesmo que ainda dentro da lógica do mercado informal se for o caso. A proximidade com assentamentos precários e áreas de ZEIS, que ora necessitam por novas unidades habitacionais diante da possibilidade de reassentamento e atendimento do déficit podem apontar para um uso aos vazios existentes no NUI CHESF.

II. CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA DO NUI



Figura 57. Registros fotográficos das casas do NUI CHESF. Fonte: Acervo equipe, 2025 e 2026.

A caracterização urbanística do NUI CHESF contribui para o reconhecimento do quadro fundiário. As casas da CHESF têm total acesso à via pública e o Núcleo está integrado à malha urbana do município, com acesso facilitado às redes de infraestrutura e serviços urbanos públicos. O parcelamento do solo se divide em quadradas servidas por vias locais e algumas travessas, existem ainda vazios de grandes dimensões no Núcleo. A subestação da CHESF, construída após o surgimento do NUI, também impôs dinâmicas específicas e limitações. Destaca-se no Núcleo também a presença de pontos comerciais e de unidades para aluguel. Todo esse quadro será aprofundado a seguir.

A começar pelos acessos e pelo sistema viário, o NUI CHESF é servido por três ruas locais e três travessas, todas elas são sem saída, dando acesso apenas aos lotes do Núcleo. A situação das calçadas é bem dividida conforme mostra o gráfico da Figura 58, entre os 90 domicílios cadastrados 38 deles são acessados por calçada irregular, 33 por calçada regular e 18 por via sem calçada. A ocorrência de calçadas irregulares é comum na cidade uma vez que é de responsabilidade do proprietário, na CHESF as calçadas mudam de altura e largura conforme a

divisão dos lotes. Ainda, existem trechos sem calçamento e moradores relatam insuficiência de iluminação pública, provocando insegurança de quem entra no Núcleo.

Fato é que as vias locais e travessas recebem um fluxo reduzido de veículos que se resume aos moradores e eventuais prestações de serviço. A rua acaba por ser usada também pelos pedestres em razão da irregularidade das calçadas e usada como estacionamento dos carros. Ainda, uma das questões principais para os moradores do NUI CHESF é a existente dificuldade com o endereço, as vias internas não possuem nomes oficiais, de maneira informal os moradores colocam o endereço da Av. Coronel Matos Dourado. Tal fato dificulta o acesso à serviços de correspondência, entrega e delivery. A entrada para as duas das três vias locais também é apontada como "confusa" para aqueles que não conhecem o local, isso se dá pela falta de sinalização mas também pela existência do muro que restringe a vista do riacho para quem passa pela avenida. Enfim, uma das ruas locais margeia o Riacho Cachoeirinha, apresentando importante potencial paisagístico e tamanho extenso com possibilidade de ampliação das caçadas.

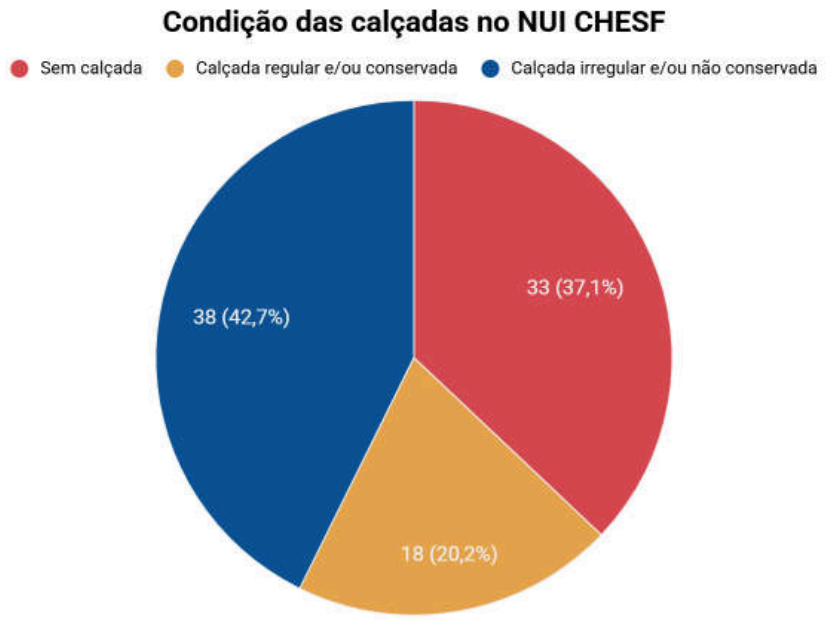


Figura 58. Condição das calças no NUI CHESF. Fonte: Produção autoral, 2026.

A CHESF acessa o restante da cidade a partir da Avenida Coronel Matos Dourado, que consta no sistema viário de Fortaleza como uma via expressa. De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) de Fortaleza (Lei n° 236/ 2017), as vias expressas fazem parte do Sistema Viário Básico Estrutural e fazem parte dos corredores de tráfego que recebem um intenso fluxo de veículos. Junto das vias arteriais e coletoras elas conformam uma rede viária que conecta regiões, bairros e equipamentos. A Av Coronel Matos Dourado tem dois sentidos, duas faixas exclusivas de ônibus e seis faixas de carro, sendo duas delas para retorno.

Também tem um canteiro central com árvores e ciclofaixa. Apesar da conectividade que a Avenida promove mediante uma infraestrutura viária consideravelmente completa, a ocorrência de acidentes é constante acompanhada da extrema dificuldade de atravessar a via, fato que torna a Av. Coronel Matos Dourado um bloqueador para a mobilidade do pedestre.





Figura 59 e 60. Registro fotográfico da via local do NUI CHESF e da Av. Coronel Matos Dourado.
Fonte: Google Maps e acervo da equipe, 2026.

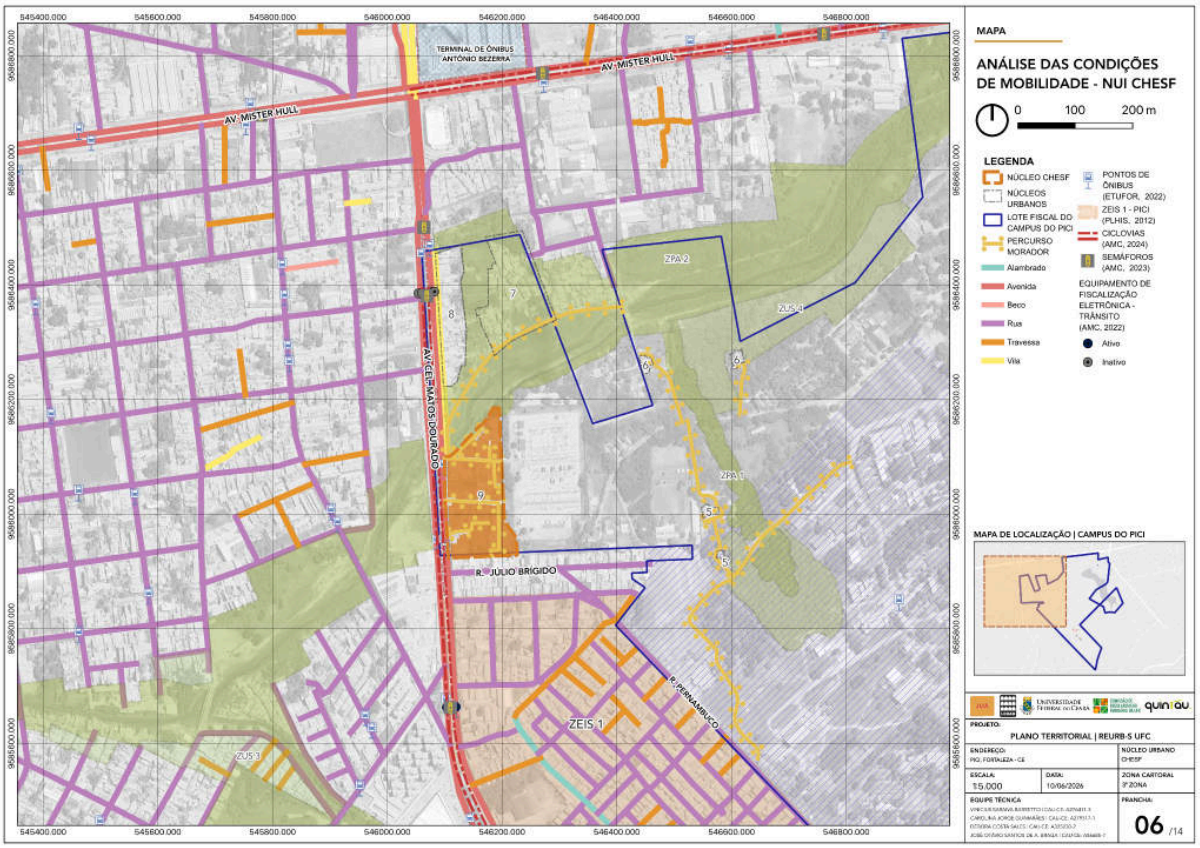


Figura 61. Mapa de acessos e do sistema viário do NUI CHESF. Fonte: Produção autoral.

Quanto ao acesso aos equipamentos e serviços, o NUI CHESF não apresentou demandas expressivas por equipamentos públicos e serviços urbanos, a área a qual o NUI está é servida por supermercado, shopping, feira livre, serviços diversos, escolas e postos de saúde próximos. No próprio núcleo existem também mercearias e uma oficina. No Cadastro Físico Social foi levantada a informação sobre quais os equipamentos e serviços os moradores avaliam como acessíveis. O gráfico da Figura 62 demonstra o resultado das respostas. Analisando as respostas entre os chefes de família, escola, transporte público e posto de saúde foram os três itens mais mencionados. Os demais equipamentos (hospital, segurança pública, creche, praça e equipamentos de assistência social) são mencionados em números próximos. Na cartografia social e em outras reuniões comunitárias o equipamento que foi mencionado diretamente foram as áreas de lazer, havendo pedido por mais praças.

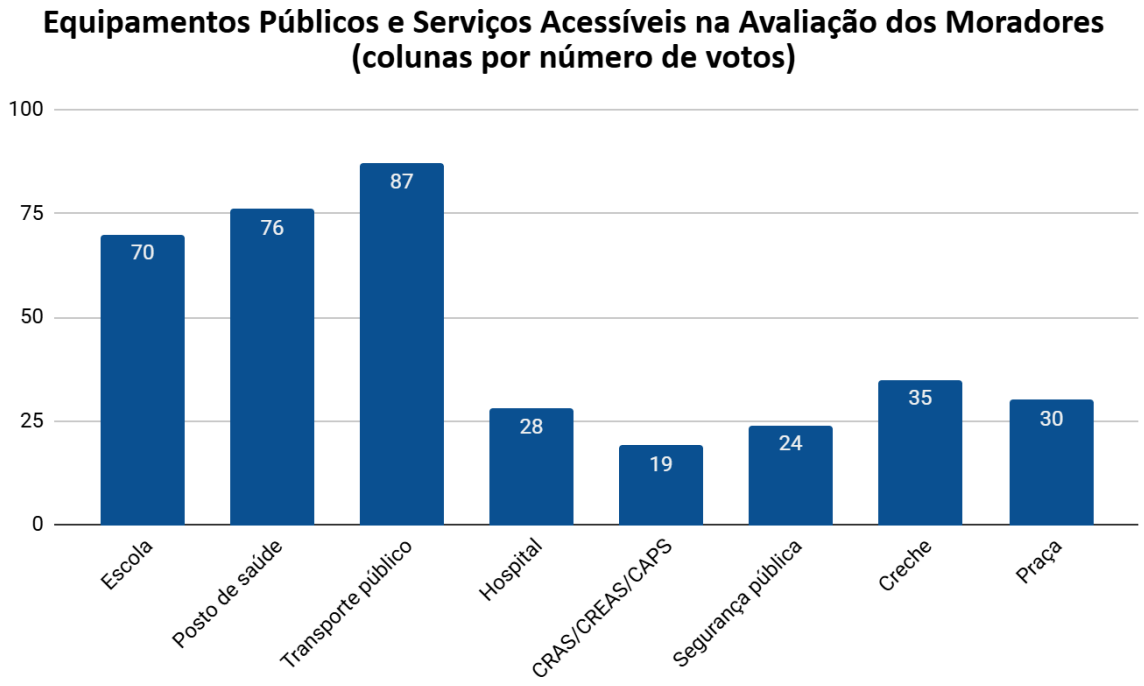


Figura 62. Equipamentos Públicos e Serviços Acessíveis na Avaliação dos Moradores.
Fonte: Produção autoral.

De forma geral, e dado o contexto urbano, o acesso a serviços e equipamentos públicos em termos de proximidade não se apresenta para o NUI CHESF como um problema. O Núcleo, que se insere na própria dinâmica do Campus do Pici, está em um entorno com atividade econômica variada, vias coletoras e arteriais que conectam regiões importantes e serviços e equipamentos públicos bem distribuídos em uma análise inicial. Em certa medida, o Núcleo se beneficia com a dinâmica que a UFC movimenta na malha urbana, atraindo e fornecendo serviços e equipamentos. A questão principal não envolve a falta desses elementos do ponto de vista da quantidade, da capacidade de suporte frente à demanda ou da localização, mas sim sobre a dificuldade de realizar percursos a pé em um contexto urbano estruturado por uma grande avenida.

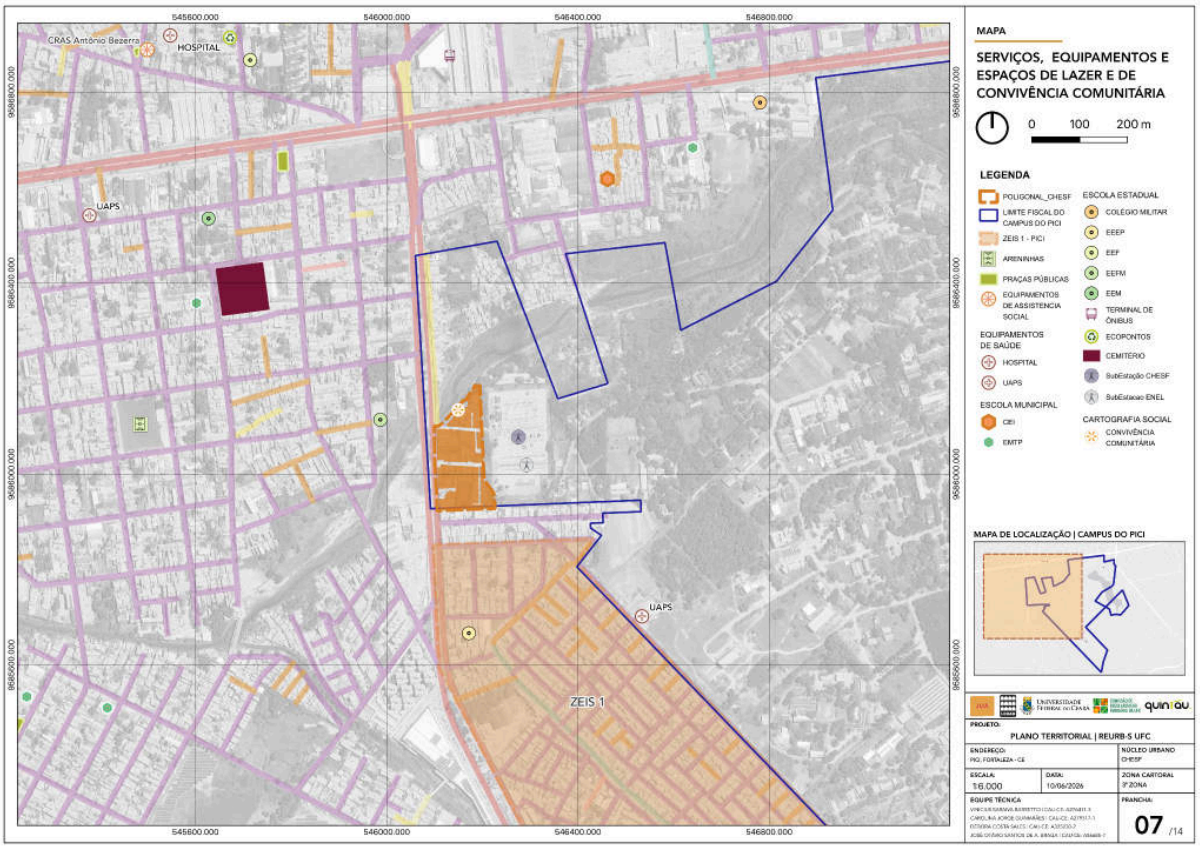


Figura 63. Mapa de serviços, equipamentos e espaços de lazer e convivência comunitária. Fonte: Produção autoral.

Quanto aos espaços livres e áreas verdes, como já mencionado, o recurso hídrico, Riacho Cachoeirinha, e a área vegetada no seu entorno ocorrem em uma das margens do NUI CHESF que marcam a paisagem vista a partir de uma das suas vias locais. A interação entre o Núcleo e a área verde define uma paisagem que caracteriza o território, especialmente por que o NUI está em uma cota acima do Riacho, conferindo uma vista completa do recurso hídrico e ocupações à frente. A área em questão alimenta a Bacia Hidrográfica do Rio Maranguapinho e está dentro do limite do Parque Urbano Municipal Rachel de Queiroz, regulamentada pelo Decreto n° 13.292 de 14/01/2014. A área compõe um sistema de espaços livres e verdes que também se conecta com uma Unidade de Conservação, a Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) da Matinha do Pici.



Figura 64. Registro fotográfico da vista do NUI CHESF para o riacho cachoeirinha e do muro que barra a vista do Riacho para a Avenida. Fonte: Acervo da equipe, 2026.

Durante o processo participativo os moradores relataram que em período anterior o entorno do riacho era uma área de lazer, onde as pessoas tomavam banho e pescavam. Também foi registrado que por volta do ano de 2010 o riacho tinha cheias que provocavam alagamento nas casas. A partir das imagens de satélite do Google Earth é possível verificar que em 2003 o espaço em questão era uma grande planície verde, e o NUI CHESF ainda não era densamente ocupado e apresentava ruas ainda sem pavimentação. O fluxo de água do riacho se estendia pela planície alagável. Em 2009 a paisagem verde se mantém agora com o Núcleo mais ocupado e mais próximo do cenário atual, ainda com rua de terra batida.

Desde então a paisagem natural do Riacho Cachoeirinha passa por intensas modificações, com aterros sucessivos para as obras do Parque Rachel de Queiroz e canalização do rio com mudança na vazão. Em paralelo ocorre uma ocupação contínua do NUI e pavimentação das vias. Cabe destacar que, de forma mais recente, após as obras no riacho surgiu a Comunidade do Açaí, do outro lado do recurso hídrico ao norte da CHESF. Na cartografia social foi relatado que a região ficou mais insegura, com episódios de violência. A paisagem atual expõe um cenário no qual o Riacho Cachoeirinha está poluído devido ao destino incorreto de esgoto das casas e também devido à instalação de fábricas nas proximidades. Também cabe destacar que hoje a vista do Riacho Cachoeirinha da Av. Coronel Matos Dourado está barrada por um muro de concreto, o que prejudica a paisagem.

Apesar do potencial paisagístico com a vista do riacho dada a diferença de cota, a ocupação construtiva das margens motivada pelo aterro acabou por descaracterizar a planície fluvial. No processo participativo verificou-se que os moradores não se apropriam do riacho como área de lazer mas apontam a rua que o margeia como espaço que deveria receber melhorias que o valorizassem como um importante ponto de encontro do território. Este já possui árvores e bancos improvisados e foi o lugar das reuniões do projeto. Entre os dois vazios que existem no NUI CHESF, um deles já foi utilizado como campo de futebol. Ambos os terrenos são amplos e

poderiam também receber novas áreas de lazer, demanda que surgiu no diálogo com os moradores para além da melhoria da via que margeia o riacho.

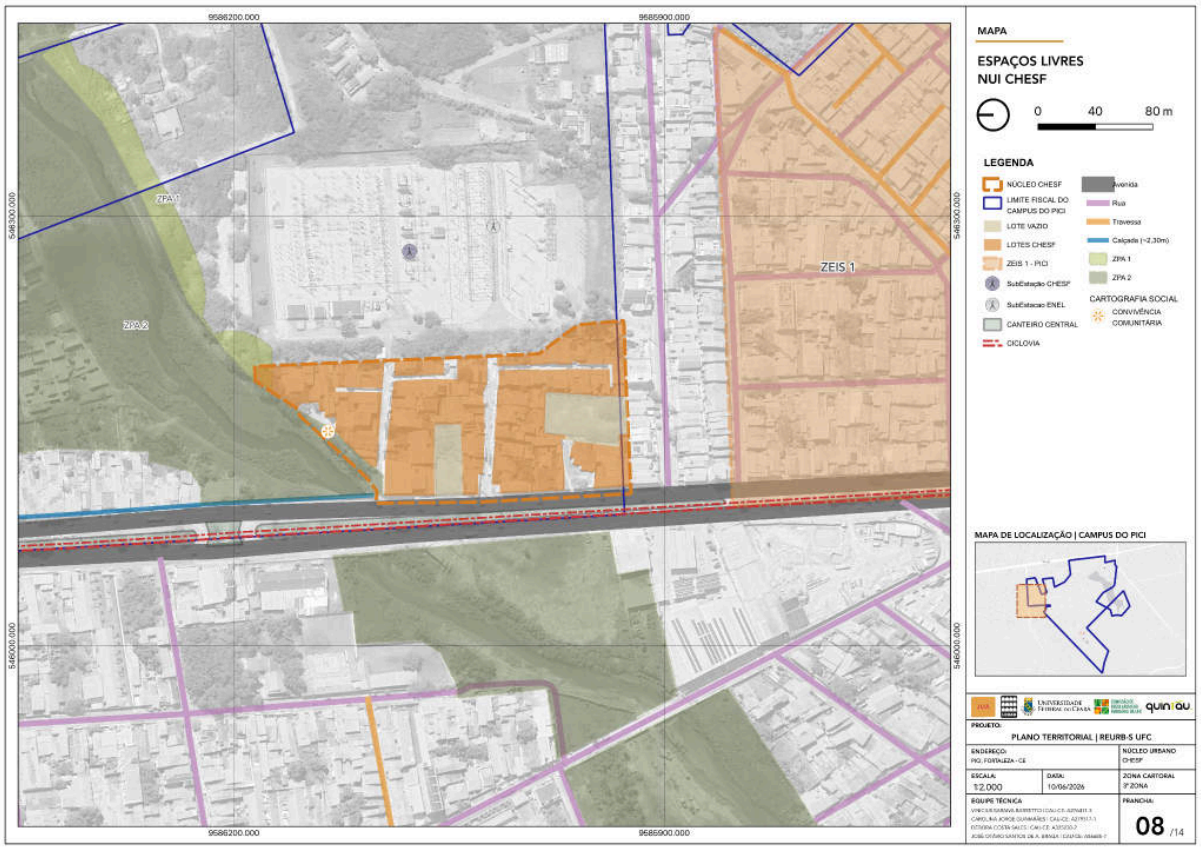


Figura 65. Mapa de espaços livres do NUI Perimetral. Fonte: Produção autoral.

Quanto à infraestrutura e serviços urbanos, a maioria das casas tem o esgoto ligado à rede geral. Foram observadas poucas estruturas de drenagem como sarjetas e bocas de lobo e, durante visitas de campo e oficinas participativas foi verificado que uma das travessas tem episódios de alagamento. A chegada de infraestrutura se deu depois da ocupação se adensar, os moradores relatam a implementação do “sanear” quando já moravam no NUI. A canalização do Riacho Cachoeirinha mediante obras do Parque Rachel de Queiroz foi uma obra que impactou o NUI CHESF, durante a construção da cartografia social os moradores relataram que as casas alagavam antes da intervenção. Esses fatores serão melhor aprofundados em tópico posterior.

Enfim, os serviços de correspondência são em grande maioria feitos via carteiro de acordo com os dados do Cadastro Físico Social, apesar da situação quanto ao endereçamento já descrita. O lixo é coletado pelo serviço de limpeza da Prefeitura três vezes por semana, há uma quantidade significativa de domicílios (36,6% das unidades habitacionais levantadas) realiza coleta seletiva. Todos os lotes são abastecidos por energia elétrica e água da rede geral.

Ainda com relação às redes de infraestrutura, o NUI CHESF está em um contexto peculiar como já foi registrado. A Subestação Pici II da Companhia Hidro Elétrica do São Francisco (Chesf) foi instalada no início dos anos 2000 ao lado do NUI quando já haviam habitações na CHESF, o Núcleo ainda não estava adensado como é hoje. Uma subestação regula o fluxo de eletricidade para distribuição na cidade, a Pici II é de responsabilidade compartilhada entre a Enel Ceará na linha de menor tensão (69kV) e a Eletrobras Chesf na linha de alta tensão (230kV).

Uma infraestrutura de grande porte como essa deve responder a uma série de normativas que envolvem a ABNT, resolução da ANEEL e instruções do Corpo de Bombeiros para garantir a segurança quanto à ocorrência de explosões ou incêndios, aterramento da energia elétrica, efeitos eletromagnéticos e ruído. A Subestação Pici II da Chesf foi implantada com recuos de cerca de 16 metros, a distância entre o muro e área das torres aumenta para cerca de 30 metros. Ainda sob as normas, os moradores que estão em casas mais próximas da Subestação relatam a ocorrência de quedas de energia que duram minutos, ruído e explosões e prejuízo aos eletrodomésticos. Por fim, a instalação da Subestação interrompeu de forma integral a ligação do Núcleo com o Campus do Pici, antes da sua instalação os antigos funcionários da Universidade que moravam no NUI acessavam o Campus direto por um caminho de terra.

Com relação ao uso e ocupação, a maioria dos lotes é ocupada por residências unifamiliares. Ainda assim foram registrados casos de residencial multifamiliar, com unidades destinadas ao aluguel, e usos mistos ou comerciais entre eles mercearias, oficinas, buffet e laboratório de próteses. Quando comparadas imagens de 2003, 2009 e a imagem do levantamento planialtimétrico de 2025 é possível observar que o NUI CHESF foi ao longo do tempo sendo adensado e definido-se em três quadras. O desmembramento das duas glebas originais junto à compra e venda dos lotes resultou, para além das vias locais, em travessas, mas manteve-se ainda dois vazios de grande área, um que era antes ocupado e outro que funcionava como campo de futebol.

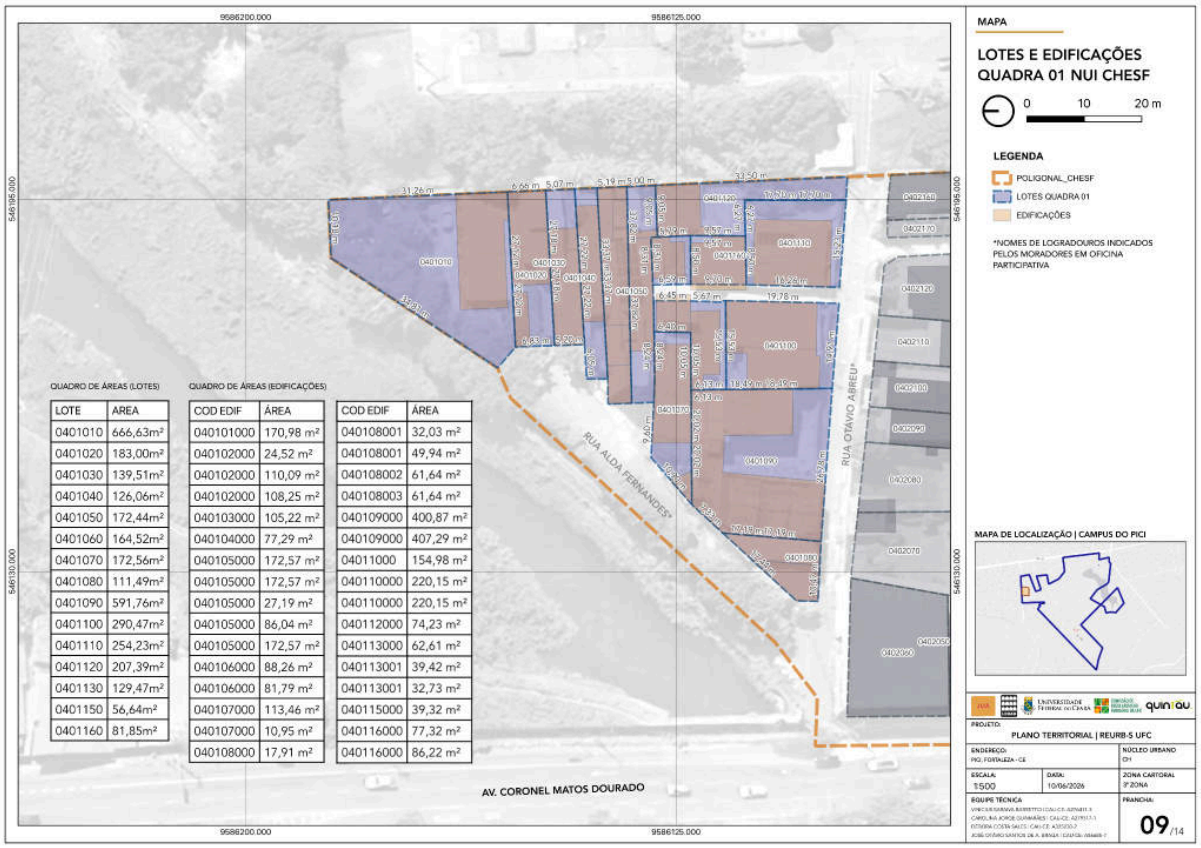


Figura 66. Imagens de 2003, 2009 e 2026 do NUI CHESF. Fonte: Google Earth e levantamento planialtimétrico.

Os lotes do NUI CHESF, como já mencionado, se distribuem em três quadras. A área total do Núcleo é de cerca de 22.500 m² distribuídos em 88 lotes de tamanhos variados e no sistema viário existente. A média da área dos lotes é de cerca de 192 m², o lote de menor área tem cerca de 24 m² e o maior cerca de 954 m², este último que corresponde a um dos vazios do NUI. Os lotes apresentam formatos variados, alguns mais longitudinais, outros mais largos, outros mais quadrados ou em formato de "p". Essa condição define um processo de ocupação orgânico mas que manteve um tamanho, em média, não tão pequeno em comparação a outros núcleos urbanos informais possivelmente em razão de uma dinâmica imobiliária informal que não enfrentou algum tipo de pressão por moradia, fato que se confirma quando se observa a quantidade de unidades para aluguel no Núcleo. O NUI CHESF se estende por cerca de 292 m ao longo da Av. Coronel Matos Dourado e do Riacho Cachoeirinha, as quadras se estendem por cerca de 95 metros até o muro da Subestação Pici II, dimensão razoável para um quarteirão.

As três quadras do NUI CHESF tem características distintas. A quadra 01, ao norte do Núcleo, tem tamanho médio de lote de 222 m², sendo o maior de 667 m² de uma casa com quintal extenso e o menor de uma casa geminada em travessa de 56 m². A quadra 01 tem algumas edificações verticalizadas e interage diretamente com a paisagem do Riacho Cachoeirinha, acompanhando o desenho do recurso hídrico. A quadra 02 tem tamanho médio de lote de cerca de 199 m², o maior sendo um terreno vazio de 954 m² e o menor de 24 m² de uma casa geminada. A quadra 02 tem casas de maior padrão com piscina, ponto comercial e também edificações verticalizadas. A quadra 03, a maior ao sul do Núcleo, tem tamanho médio de lote de 169 m², sendo o maior de 816 m² de um ponto comercial e o menor de 35 m² de uma casa geminada. A quadra 03 tem o desenho mais diferenciado com travessa de mais de 70 metros,

pontos comerciais, edificações verticalizadas, habitações acessadas por uma servidão de passagem e grande área vazia que correspondia ao “Campo do Tião”.



QUADRO DE ÁREAS (LOTES)

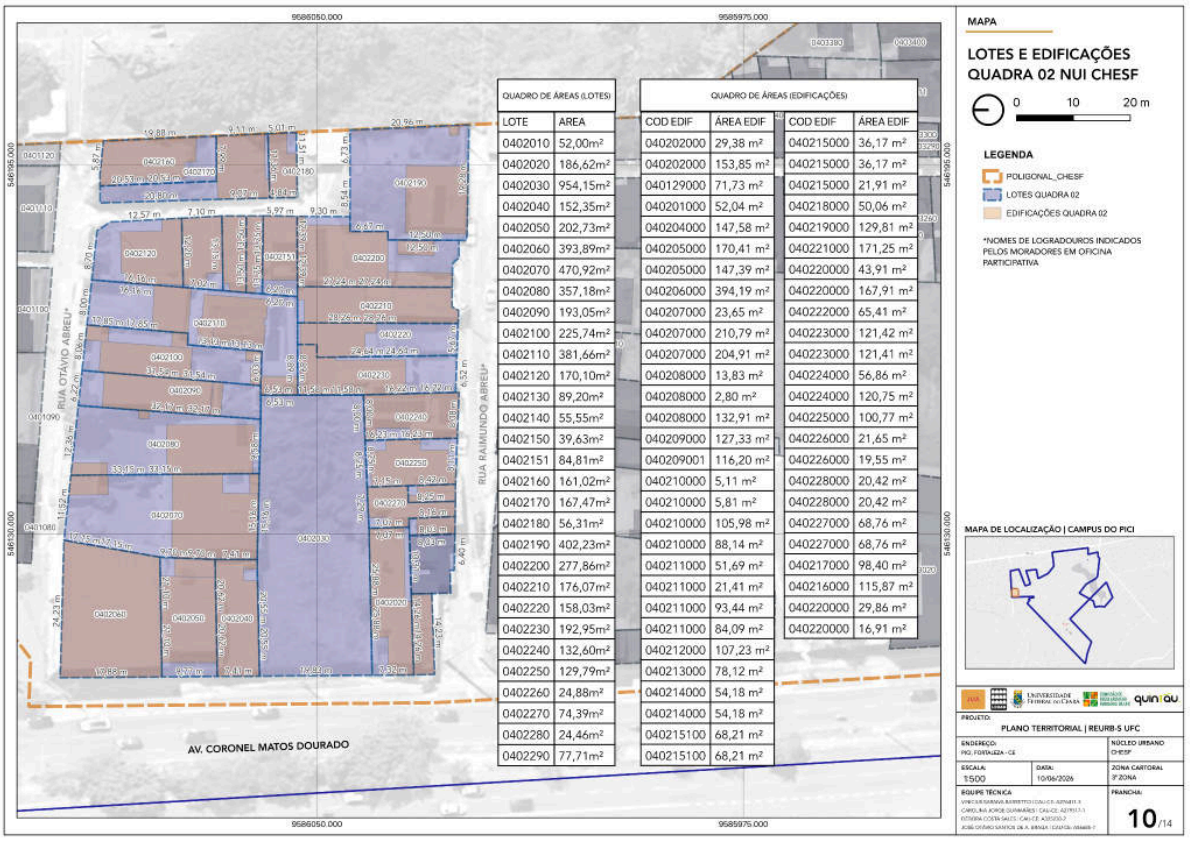
LOTE	AREA
0401010	666,63m²
0401020	183,00m²
0401030	139,51m²
0401040	126,06m²
0401050	172,44m²
0401060	164,52m²
0401070	172,56m²
0401080	111,49m²
0401090	591,76m²
0401100	290,47m²
0401110	254,23m²
0401120	207,39m²
0401130	129,47m²
0401150	56,64m²
0401160	81,85m²

QUADRO DE ÁREAS (EDIFICAÇÕES)

COD EDIF	ÁREA
040101000	170,98 m²
040102000	24,52 m²
040102000	110,09 m²
040102000	108,25 m²
040103000	105,22 m²
040104000	77,29 m²
040105000	172,57 m²
040105000	172,57 m²
040105000	27,19 m²
040105000	86,04 m²
040105000	172,57 m²
040106000	88,26 m²
040106000	81,79 m²
040107000	113,46 m²
040107000	10,95 m²
040108000	17,91 m²

COD EDIF	ÁREA
040108001	32,03 m²
040108001	49,94 m²
040108002	61,64 m²
040108003	61,64 m²
040109000	400,87 m²
040109000	407,29 m²
04011000	154,98 m²
040110000	220,15 m²
040110000	220,15 m²
040112000	74,23 m²
040113000	62,61 m²
040113001	39,42 m²
040113001	32,73 m²
040115000	39,32 m²
040116000	77,32 m²
040116000	86,22 m²

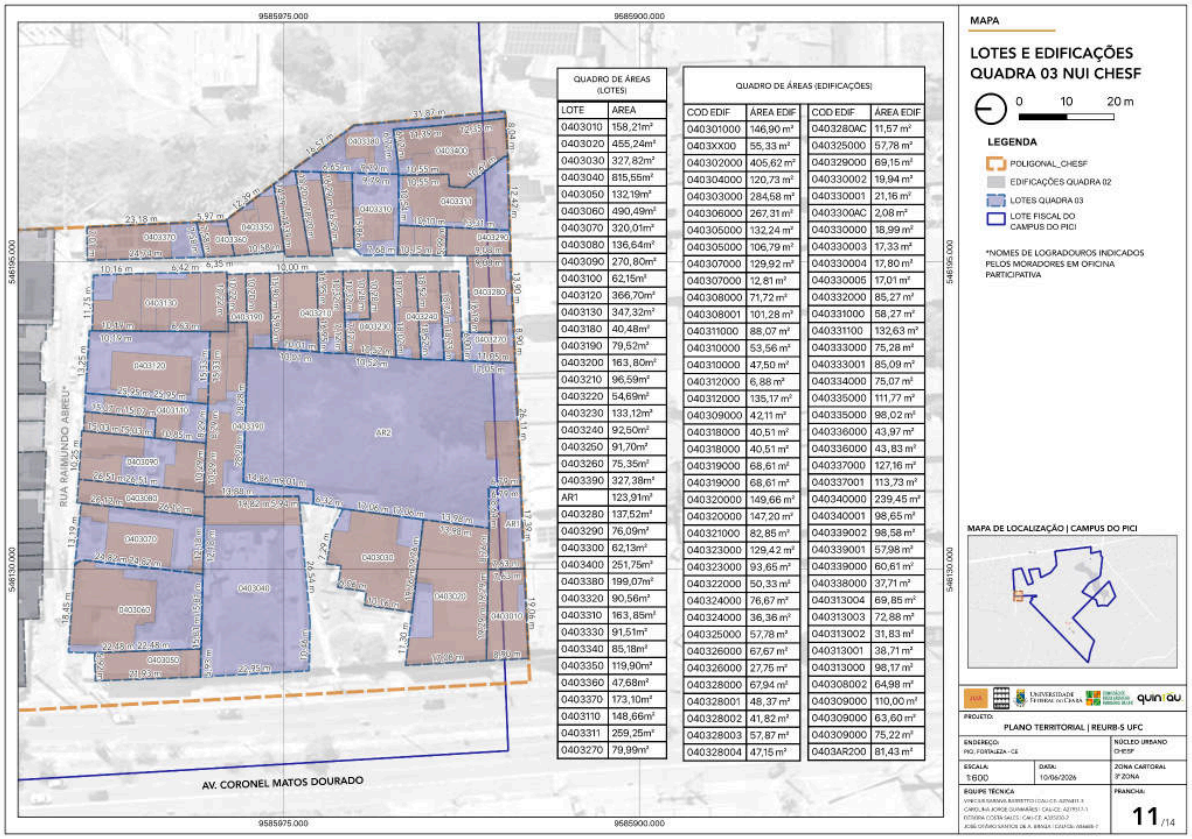
Figura 67. Mapa de lotes e edificações da quadra 01 do NUI CHESF. Fonte: Produção autoral.



QUADRO DE ÁREAS (LOTES)	
LOTE	AREA
0402010	52,00m²
0402020	186,62m²
0402030	954,15m²
0402040	152,35m²
0402050	202,73m²
0402060	393,89m²
0402070	470,92m²
0402080	357,18m²
0402090	193,05m²
0402100	225,74m²
0402110	381,66m²
0402120	170,10m²
0402130	89,20m²
0402140	55,55m²
0402150	39,63m²
0402151	84,81m²
0402160	161,02m²
0402170	167,47m²
0402180	56,31m²
0402190	402,23m²
0402200	277,86m²
0402210	176,07m²
0402220	158,03m²
0402230	192,95m²
0402240	132,60m²
0402250	129,79m²
0402260	24,88m²
0402270	74,39m²
0402280	24,46m²
0402290	77,71m²

QUADRO DE ÁREAS (EDIFICAÇÕES)			
COD EDIF	ÁREA EDIF	COD EDIF	ÁREA EDIF
040202000	29,38 m²	040215000	36,17 m²
040202000	153,85 m²	040215000	36,17 m²
040129000	71,73 m²	040215000	21,91 m²
040201000	52,04 m²	040218000	50,06 m²
040204000	147,58 m²	040219000	129,81 m²
040205000	170,41 m²	040221000	171,25 m²
040205000	147,39 m²	040220000	43,91 m²
040206000	394,19 m²	040220000	167,91 m²
040207000	23,65 m²	040222000	65,41 m²
040207000	210,79 m²	040223000	121,42 m²
040207000	204,91 m²	040223000	121,41 m²
040208000	13,83 m²	040224000	56,86 m²
040208000	2,80 m²	040224000	120,75 m²
040208000	132,91 m²	040225000	100,77 m²
040209000	127,33 m²	040226000	21,65 m²
040209001	116,20 m²	040226000	19,55 m²
040210000	5,11 m²	040228000	20,42 m²
040210000	5,81 m²	040228000	20,42 m²
040210000	105,98 m²	040227000	68,76 m²
040210000	88,14 m²	040227000	68,76 m²
040211000	51,69 m²	040217000	98,40 m²
040211000	21,41 m²	040216000	115,87 m²
040211000	93,44 m²	040220000	29,86 m²
040211000	84,09 m²	040220000	16,91 m²
040212000	107,23 m²		
040213000	78,12 m²		
040214000	54,18 m²		
040214000	54,18 m²		
040215100	68,21 m²		
040215100	68,21 m²		

Figura 68. Mapa de lotes e edificações da quadra 02 do NUI CHESF. Fonte: Produção autoral.



QUADRO DE ÁREAS (LOTES)	
LOTE	AREA
0403010	158,21m²
0403020	455,24m²
0403030	327,82m²
0403040	815,55m²
0403050	132,19m²
0403060	490,49m²
0403070	320,01m²
0403080	136,64m²
0403090	270,80m²
0403100	62,15m²
0403120	366,70m²
0403130	347,32m²
0403180	40,48m²
0403190	79,52m²
0403200	163,80m²
0403210	96,59m²
0403220	54,69m²
0403230	133,12m²
0403240	92,50m²
0403250	91,70m²
0403260	75,35m²
0403390	327,38m²
AR1	123,91m²
0403280	137,52m²
0403290	76,09m²
0403300	62,13m²
0403400	251,75m²
0403380	199,07m²
0403320	90,56m²
0403310	163,85m²
0403330	91,51m²
0403340	85,18m²
0403350	119,90m²
0403360	47,68m²
0403370	173,10m²
0403110	148,66m²
0403311	259,25m²
0403270	79,99m²

QUADRO DE ÁREAS (EDIFICAÇÕES)			
COD EDIF	ÁREA EDIF	COD EDIF	ÁREA EDIF
040301000	146,90 m²	0403280AC	11,57 m²
0403XX00	55,33 m²	040325000	57,78 m²
040302000	405,62 m²	040329000	69,15 m²
040304000	120,73 m²	040330002	19,94 m²
040303000	284,58 m²	040330001	21,16 m²
040306000	267,31 m²	0403300AC	2,08 m²
040305000	132,24 m²	040330000	18,99 m²
040305000	106,79 m²	040330003	17,33 m²
040307000	129,92 m²	040330004	17,80 m²
040307000	12,81 m²	040330005	17,01 m²
040308000	71,72 m²	040332000	85,27 m²
040308001	101,28 m²	040331000	58,27 m²
040311000	88,07 m²	040331100	132,63 m²
040310000	53,56 m²	040333000	75,28 m²
040310000	47,50 m²	040333001	85,09 m²
040312000	6,88 m²	040334000	75,07 m²
040312000	135,17 m²	040335000	111,77 m²
040309000	42,11 m²	040335000	98,02 m²
040318000	40,51 m²	040336000	43,97 m²
040318000	40,51 m²	040336000	43,83 m²
040319000	68,61 m²	040337000	127,16 m²
040319000	68,61 m²	040337001	113,73 m²
040320000	149,66 m²	040340000	239,45 m²
040320000	147,20 m²	040340001	98,65 m²
040321000	82,85 m²	040339002	98,58 m²
040323000	129,42 m²	040339001	57,98 m²
040323000	93,65 m²	040339000	60,61 m²
040322000	50,33 m²	040338000	37,71 m²
040324000	76,67 m²	040313004	69,85 m²
040324000	36,36 m²	040313003	72,88 m²
040325000	57,78 m²	040313002	31,83 m²
040326000	67,67 m²	040313001	38,71 m²
040326000	27,75 m²	040313000	98,17 m²
040328000	67,94 m²	040308002	64,98 m²
040328001	48,37 m²	040309000	110,00 m²
040328002	41,82 m²	040309000	63,60 m²
040328003	57,87 m²	040309000	75,22 m²
040328004	47,15 m²	0403AR200	81,43 m²

Figura 69. Mapa de lotes e edificações da quadra 03 do NUI CHESF. Fonte: Produção autoral.

De modo geral, são muitos os lotes que abrigam mais de uma unidade habitacional seja a partir de kitnets e unidades para aluguel seja pela aglomeração de casas da mesma família que dividem o terreno informalmente. Nos lotes de maior porte existem espaços livres, enquanto que nos lotes menores há uma ocupação total ou quase total da área. Como já mencionado, são muitas as edificações que possuem térreo e primeiro pavimento, isso ocorre com maior recorrência nas edificações destinadas para aluguel. Destaca-se a presença de vazios de grande porte com capacidade para receber equipamentos e serviços ou mesmo habitação de interesse social.

Em resumo, o NUI CHESF abrange 88 lotes e um vazio. O uso do solo é majoritariamente residencial, ainda que existam usos comerciais. Há uma recorrência de unidades habitacionais para aluguel, cenário que possivelmente corresponde a uma dinâmica de ocupação movida pelo mercado imobiliário informal sem pressão intensa por moradia da parte de quem ocupa. O vazio mencionado corresponde a área do antigo "Campo do Tião" que hoje está em batalha judicial. Por ser um vazio de grande porte de um proprietário informal que já parcelou e comercializou a terra de maneiro informal, ressalta-se a preocupação da possibilidade do surgimento de novos focos de ocupação informal, a situação merece atenção e acompanhamento.

O NUI CHESF é bem servido pelo sistema viário considerando as vias locais de largura adequada e, mesmo as travessas, tem um tamanho que permite a entrada de serviços. A presença de espaços vazios, a paisagem do Riacho Cachoeirinha e a condição de implantação do NUI diante da Av. Coronel Matos Dourado apresenta um potencial para a criação de espaços de lazer e de convivência entre os moradores. O NUI CHESF é bem inserido na malha urbana e para a regularização fundiária um dos desafios é a verificação das unidades exclusivamente para aluguel e a análise das distâncias de segurança da Subestação Pici II. A principal demanda dos moradores, entre as identificadas, é a questão do endereçamento.

III. SANEAMENTO BÁSICO

A análise das condições de saneamento básico na Comunidade CHESF evidenciou que, diferentemente da realidade observada em grande parte das áreas periféricas brasileiras, não há carência significativa relacionada ao sistema de esgotamento sanitário. A comunidade relatou que encontra-se atendida pela companhia de água e esgoto operante no município de Fortaleza, Ceará, dispondo de rede pública de coleta de esgotos em funcionamento, o que contribui de forma relevante para a melhoria das condições sanitárias, ambientais e de saúde pública local. As vistorias técnicas realizadas e os levantamentos de campo indicaram que o sistema existente atende de forma satisfatória às demandas atuais, não se configurando como fator crítico de vulnerabilidade urbana no contexto da área de estudo.

Por outro lado, o diagnóstico técnico revelou uma expressiva carência de infraestrutura de microdrenagem urbana, configurando-se como um dos principais problemas estruturais da comunidade. Observou-se a ausência ou insuficiência de dispositivos adequados de captação e condução das águas pluviais, tais como sarjetas dimensionadas, bocas de lobo funcionais e rede subterrânea de drenagem, o que compromete significativamente o desempenho do sistema viário durante eventos chuvosos. Como consequência direta dessa deficiência, ocorrem acúmulos recorrentes de água em pontos de menor cota altimétrica, favorecendo alagamentos temporários e, em situações de chuvas mais intensas, cheias localizadas que impactam diretamente as residências, a mobilidade e a segurança da população. A inexistência de um sistema eficiente de microdrenagem acarreta uma série de impactos negativos para a comunidade, incluindo a degradação precoce do pavimento, a formação de poças persistentes, o aumento do risco de acidentes, a dificuldade de circulação de pedestres e veículos, além da potencialização de problemas de saúde pública, como a proliferação de vetores de doenças associadas à água parada. Adicionalmente, a ausência de drenagem adequada contribui para o carreamento desordenado de sedimentos e resíduos sólidos, intensificando processos de obstrução de vias e sobrecarregando as estruturas existentes da rede principal, reduzindo sua vida útil e aumentando os custos de manutenção, além de agravar a deterioração do ambiente urbano.

Dessa forma, a microdrenagem urbana desempenha papel fundamental na organização do escoamento superficial, sendo responsável por captar, conduzir e destinar adequadamente as águas pluviais geradas em áreas urbanizadas, reduzindo os riscos de alagamentos e promovendo maior resiliência da infraestrutura frente a eventos pluviométricos extremos. Sua implantação é especialmente relevante em comunidades consolidadas, como a CHESF, especialmente na recém denominada Travessa Andrade, onde a impermeabilização do solo e a ocupação intensa do espaço urbano aumentam significativamente os volumes de escoamento superficial. Nesse local, para além da área de contribuição da comunidade tem-se a vazão do escoamento superficial vindo de dentro da própria área da indústria CHESF em dias de chuva intensa, de acordo com depoimentos coletados em oficina.

Diante desse diagnóstico, torna-se evidente a necessidade de implantação e adequação de estruturas de microdrenagem, capazes de atuar de forma complementar à infraestrutura existente, promovendo o ordenamento do escoamento superficial, a mitigação de alagamentos e a melhoria das condições urbanísticas e ambientais da comunidade, visto que, a deficiência do sistema de microdrenagem configura-se como um fator crítico de vulnerabilidade urbana, demandando intervenções estruturais que promovam a integração do sistema viário com dispositivos adequados de drenagem. A adoção dessas medidas constitui etapa essencial para a redução da vulnerabilidade local frente a eventos pluviométricos intensos e para o fortalecimento da resiliência urbana da Comunidade CHESF, aliado à elevação da qualidade de vida da população, contribuindo para um ambiente urbano mais seguro, funcional e sustentável.

IV. CARACTERIZAÇÃO HABITACIONAL

Além dos aspectos urbanísticos e fundiários, é preciso caracterizar a condição material das unidades habitacionais no NUI CHESF. Ainda que a REURB-S concentre-se na regularização do lote, o levantamento físico das casas é relevante para identificar as precariedades que afetam diretamente a qualidade de vida dos moradores. Os dados utilizados para tal diagnóstico são os coletados pelo Cadastro Físico-Social. Assim, a análise das condições de habitação deve subsidiar tanto as diretrizes do Plano Territorial no eixo de Habitação, quanto os projetos de melhorias habitacionais, considerando que, no âmbito desse projeto de pesquisa, moradia digna vai além do acesso ao imóvel regularizado.

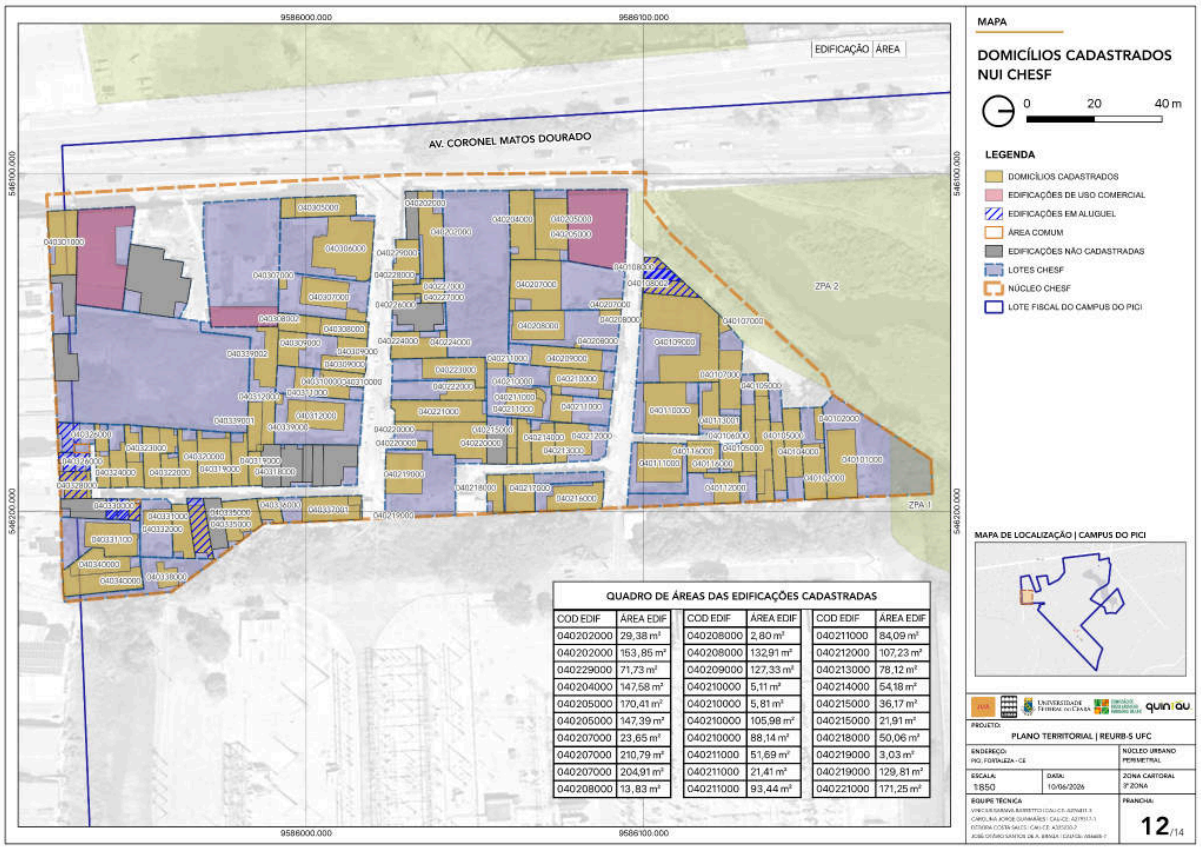


Figura 70. Mapa de domicílios cadastrados. Fonte: Produção autoral, 2026.

O NUI CHESF possui no total 88 lotes com certa diversidade morfológica como já identificado em tópico anterior. Entre as unidades habitacionais existem aquelas que são destinadas para aluguel, com casos de unidade única no lote para aluguel, assim como lotes com um conjunto de kitnets e apartamentos. Além disso, existem lotes de uso comercial. O Cadastro Físico da CHESF levantou 90 domicílios no total, número que compreende uma amostra do Núcleo considerando que não foram visitadas todas as unidades para aluguel e existem lotes os quais não foi feito cadastro por recusa ou indisponibilidade. As casas do NUI CHESF variam quanto

ao padrão e as condições materiais, existem unidades habitacionais com grandes áreas e acesso pleno a vias locais e existem unidades menores, enclausuradas e/ou acessadas por travessas. Pode-se inferir que a origem e dinâmica de formação do NUI a partir da compra e venda ocasionou um desenho mais próximo de um tecido urbano da cidade formal com unidades habitacionais construídas a partir da compra de um terreno, e não de uma gradativa ocupação autoconstruída.

Os dados aqui apresentados compreendem a realidade dos 90 domicílios cadastrados, ainda que consistam em um número capaz de caracterizar o NUI CHESF. Inicialmente, considera-se o levantamento do número de banheiros de uso exclusivo da unidade habitacional. O cadastro indicou que não há casos de casas sem banheiro, 39 domicílios (43% das casas levantadas) possuem apenas um banheiro e o restante, 51 domicílios (56%) possuem 2 banheiros ou mais. Para a leitura adequada das condições de salubridade cabe analisar dados complementares. Quando cruzados os dados de número de moradores e do número de banheiros, a análise revela que em média um banheiro atende a dois moradores, existem cinco casos onde um banheiro atende 5 ou mais pessoas. Quanto ao revestimento, a maioria dos banheiros (61,1%) tem condições adequadas com piso cerâmico e parede de revestimento impermeável, casos onde a parede é permeável ou não revestida somam 37,8% conforme explicita a Figura 71. Por fim, o Cadastro Físico também identificou os banheiros que não possuem nenhum tipo de abertura, dentre as 90 unidades habitacionais são 25 que tem banheiros sem nenhuma janela ou entrada para ventilação e iluminação, estas estão espacializadas na Figura 72.

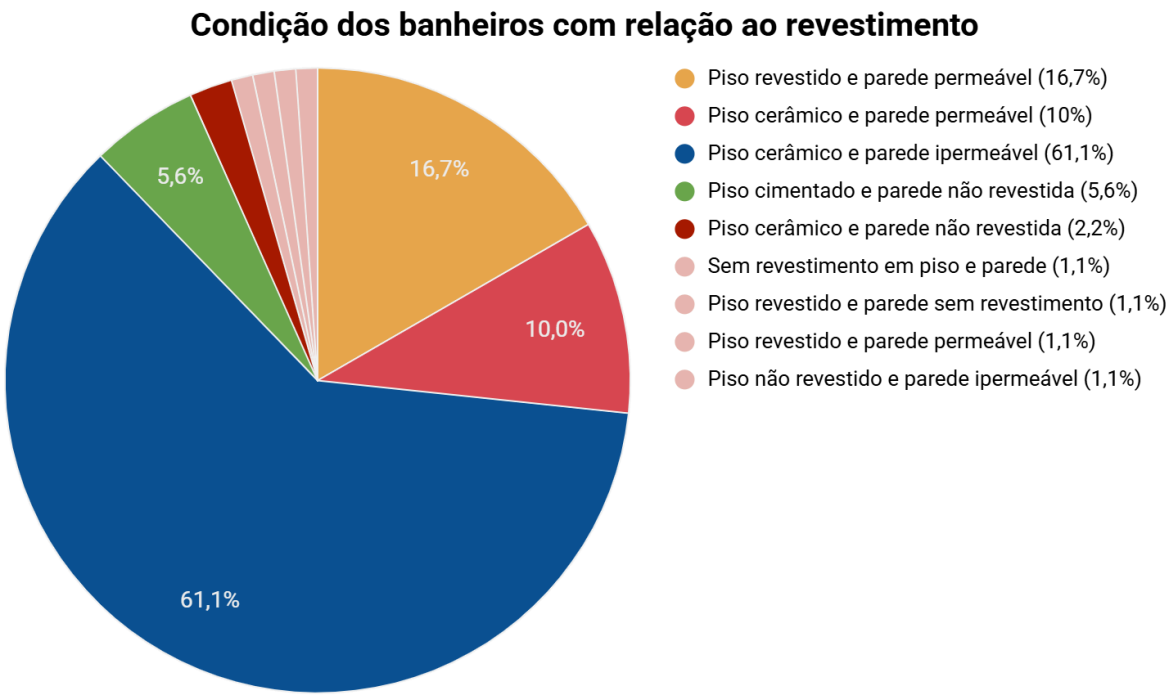


Figura 71. Condição dos banheiros com relação ao revestimento. Fonte: Produção autoral, 2026.

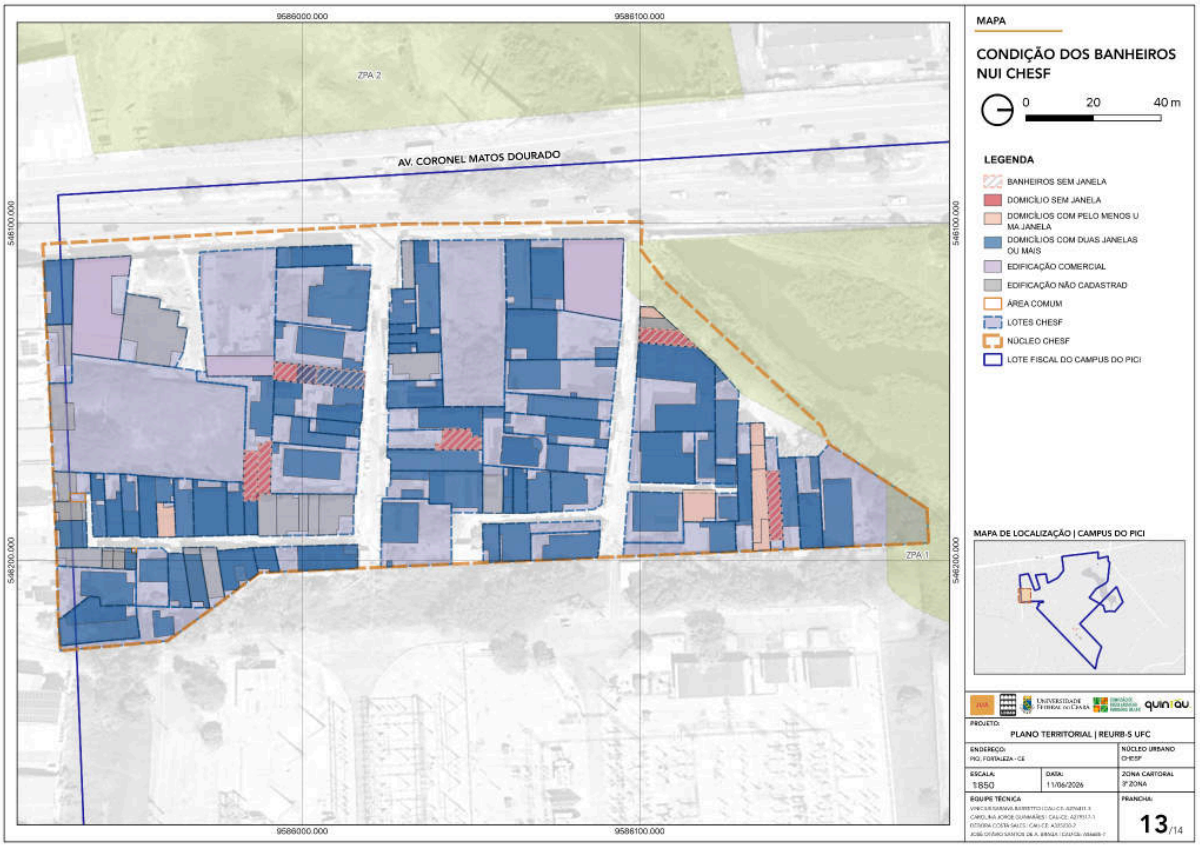


Figura 72. Mapa de casas com ausência de janelas em banheiros e ausência de janelas no geral. Fonte: Produção autoral, 2026.

Quanto ao conforto térmico do domicílio em geral, o levantamento demonstra que apenas 7 dos 90 domicílios não têm aberturas além da porta, 92,2% das unidades habitacionais cadastradas possuem janelas. Com relação à quantidade de janelas, a maioria das unidades habitacionais (75,6%) possui mais de 2 janelas, o que configura um indicador de qualidade das habitações quanto a ventilação e a iluminação natural. No entanto, quando verificado o número de cômodos sem janela, existem 21 domicílios (23,3% das casas levantadas) com 4 ou mais cômodos sem nenhum tipo de abertura. Na avaliação se a unidade habitacional era ventilada ou não, 31 (34,4%) dos respondentes indicaram que os cômodos não possuem ventilação, isso pode ser resultado não só na falta de janelas mas também na falta de recuos ou má distribuição das aberturas. Também, 34 entre os 90 respondentes (37,7%) afirmaram que precisam ligar a luz durante o dia. Avaliar o conforto térmico é importante para verificar a salubridade da casa, ventilação e iluminação natural são fatores importantes para assegurar a saúde da família na habitação.

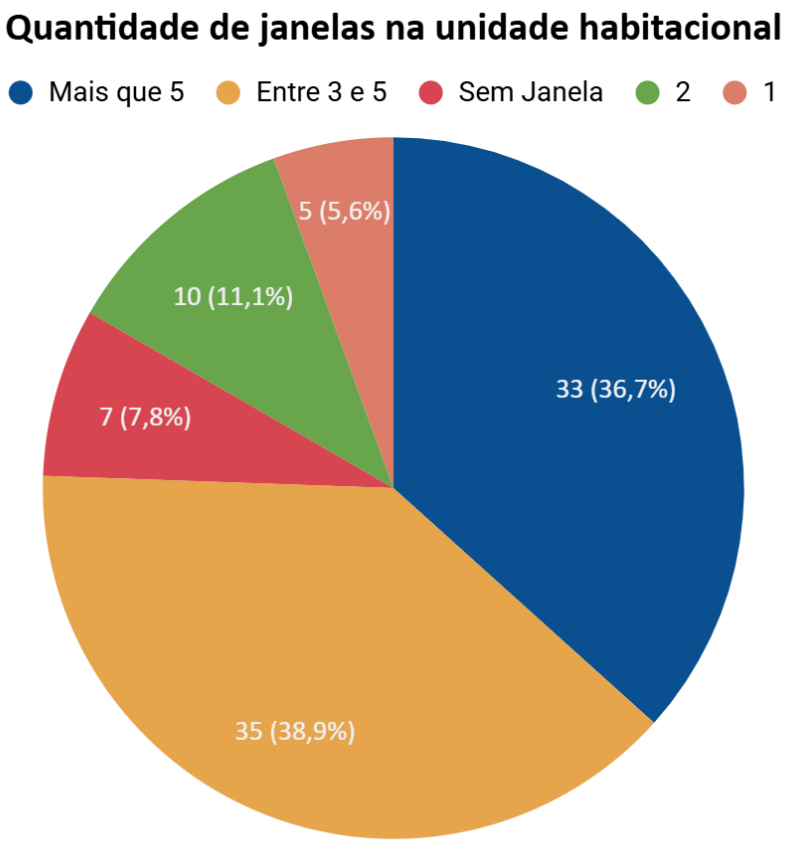


Figura 73. Quantidade de janelas na unidade habitacional. Fonte: Produção autoral, 2026.

Ainda sobre o mesmo tema, é interessante perceber que no NUI CHESF existem casos os quais a habitação ocupa o lote inteiro e/ou que é geminadas com a habitação ao lado. Além disso, existem as unidades para aluguel distribuídas em um lote que também ocorrem de forma geminada. Essas condições dificultam soluções para garantia do conforto térmico uma vez que a unidade habitacional fica com poucas superfícies para abertura de janelas, tendo que adotar soluções como aberturas zenitais. Além disso, existem os casos de unidades habitacionais sobre laje, quando isso ocorre em um lote todo ocupado agrava mais ainda a condição do conforto térmico e possibilidade de criar novas aberturas. O gráfico da Figura 74 demonstra esse cenário ao quantificar as tipologias das unidades habitacionais levantadas. Há casos em que o problema, portanto, não é somente o quantitativo de aberturas mas o enclausuramento dos cômodos. Entre as 90 unidades levantadas, 20 são aquelas em que foi identificado algum cômodo com mofo ou bolor, essa ocorrência pode ser, além de problemas de infiltração, um problema provocado pelo enclausuramento e representa risco à saúde.

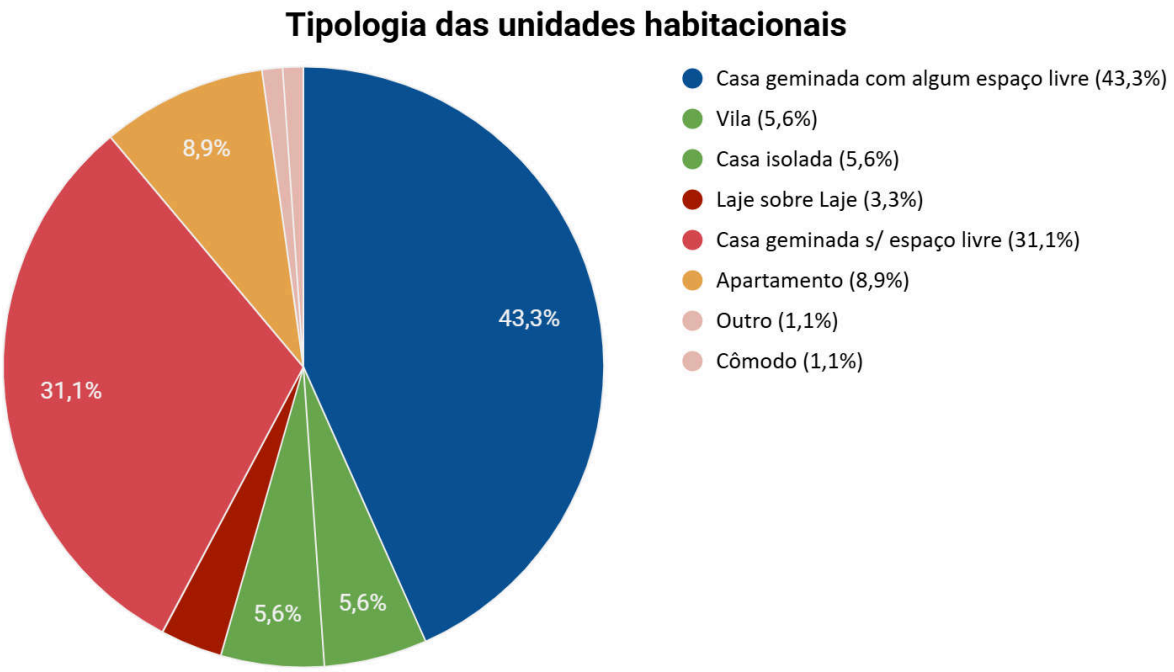


Figura 74. Tipologia da unidade habitacional. Fonte: Produção autoral, 2026.

Partindo para a análise dos materiais construtivos, observa-se um pleno grau de consolidação das habitações no NUI CHESF, caracterizado pelo uso de materiais de caráter permanente. Durante a realização do Cadastro Físico foram registrados casos pontuais de reformas e expansão do domicílio. O gráfico da Figura 75 relaciona o material das paredes externas com os materiais do piso e coberta. A maioria das casas levantadas são de alvenaria com algum revestimento externo, seguido de alvenaria com revestimento cerâmico. As cobertas das casas são em maioria de telha cerâmica (75% das casas levantadas), entre as 90 unidades uma proporção considerável tem laje (36%), o que indica maior consolidação e investimento na habitação. Ainda assim são registradas unidades habitacionais sem nenhum forro na maior parte da casa (28,8%). A maioria das casas têm piso cerâmico e paredes internas pintadas e rebocadas, pontuais são os casos de residências sem revestimento (5 no total). Apesar de casos isolados, os dados indicam possíveis precariedades habitacionais e orientam a escolha das unidades para projetos de melhoria.

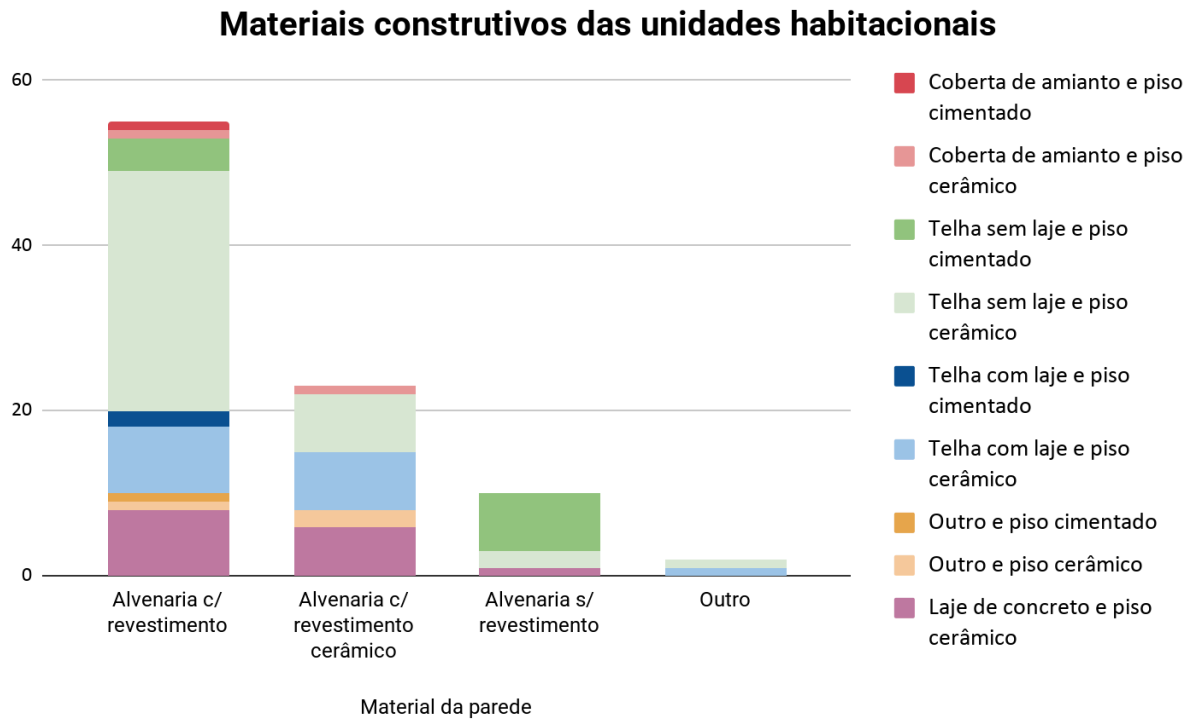


Figura 75. Material construtivo das unidades habitacionais. Fonte: Produção autoral, 2026.

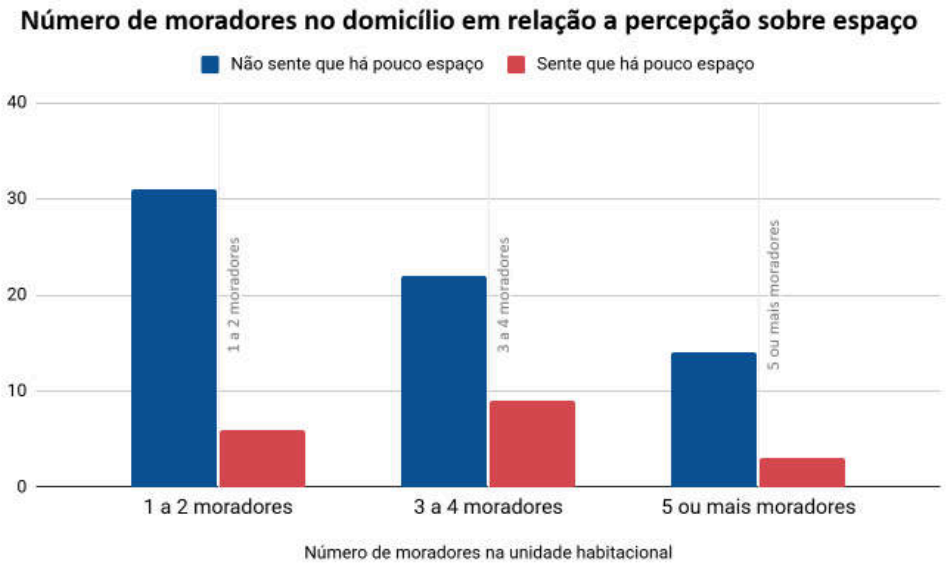


Figura 76. Número de moradores no domicílio em relação a percepção sobre espaço. Fonte: Produção autoral, 2026.

As casas do NUI CHESF são em geral completas com relação ao layout, a maioria possui mais de 5 cômodos, 2 quartos em média, 1 cozinha e 1 sala. Quase metade das casas levantadas, 40 no total, possuem garagem. Essa condição se reflete na área das edificações, que em média possuem cerca de 90m². Ainda assim, quando perguntados se há pouco espaço no domicílio, 20 dos 90 respondentes (22%) indicaram que sim, esse é um dado de percepção que não necessariamente corresponde à relação entre o espaço da casa e a quantidade de moradores.

O gráfico da Figura 76 demonstra a relação entre o número de moradores no domicílio e a percepção sobre o espaço da habitação. Ainda, a média do número de pessoas por quarto nas unidades habitacionais do NUI CHESF é de 1 morador por quarto. Como se pode observar a densidade não se apresenta como uma questão para o Núcleo, no entanto a distribuição dos cômodos e seus respectivos layouts podem ser um fator que influi na percepção sobre o espaço, entre os 90 domicílios 10 apresentaram alguma dificuldade de circulação. É importante destacar que a leitura feita não consegue contemplar a condição das unidades para aluguel de forma ampla.

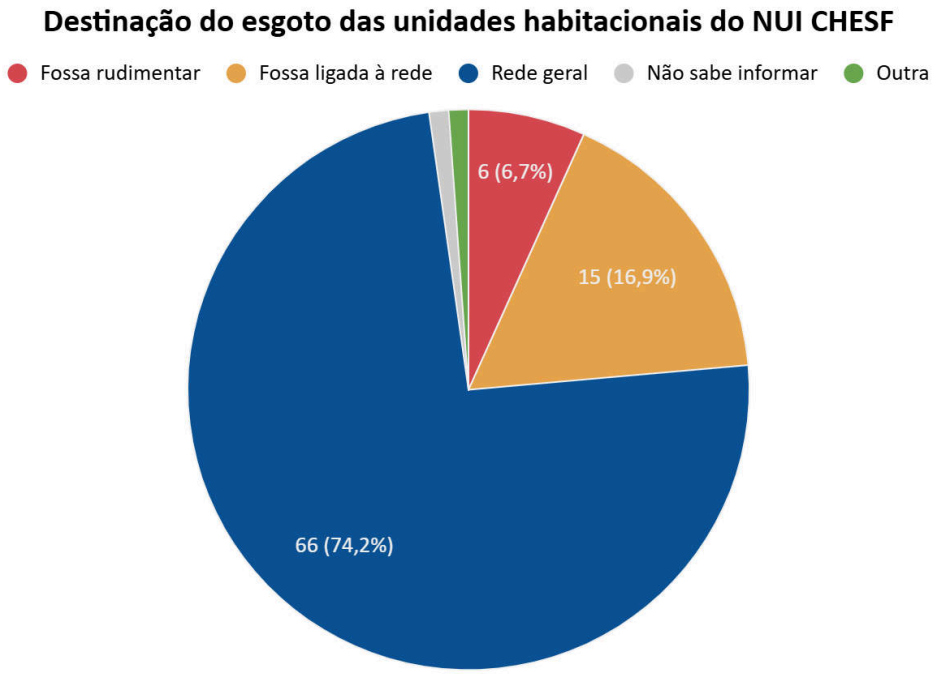


Figura 76. Destinação do esgoto das unidades habitacionais. Fonte: Produção autoral, 2026.

Quanto aos problemas identificados, 20 foram as casas onde foi identificado algum cômodo com mofo ou bolor e 3 as quais o respondente registrou a ocorrência de alagamento. Apenas 24 casas não possuem caixa d'água e, de acordo com o gráfico da Figura 76, a maioria das casas estão ligadas à rede geral, seja por encanamento ou fossa. Ainda assim existem 6 casos de fossa rudimentar identificados. Destaca-se o fato que 93,3% das unidades habitacionais não armazenam gás de cozinha com ventilação adequada. No que tange os aspectos estruturais, 15 unidades habitacionais registraram a presença de trincas ou rachaduras (Figura 77).

Quando perguntados se havia alguma problema estrutural no domicílio, 6 respondentes identificaram problemas como a pressão do muro do vizinho, infestação de cupim que prejudicam a estrutura da casa, escadas com degraus muito altos, desconfiança com a estrutura acompanhada de estalos e pilar sobrecarregado. Os casos estão espacializados no

Figura 77. Quanto aos demais problemas na unidade habitacional, entre os 8 respondentes, foi relatado a condição inacabada do imóvel, pouco espaço nos cômodos ou na casa no geral, calor excessivo, problemas no piso, presença de goteiras e cupins e revestimento prejudicado dado a umidade. Merece destaque o fato de que a proximidade com CHESF, uma infraestrutura que ocorre explosões esporádicas e zumbidos, causa problema nos equipamentos ligados na energia e, para as casas mais próximas, provoca desconforto sonoro.

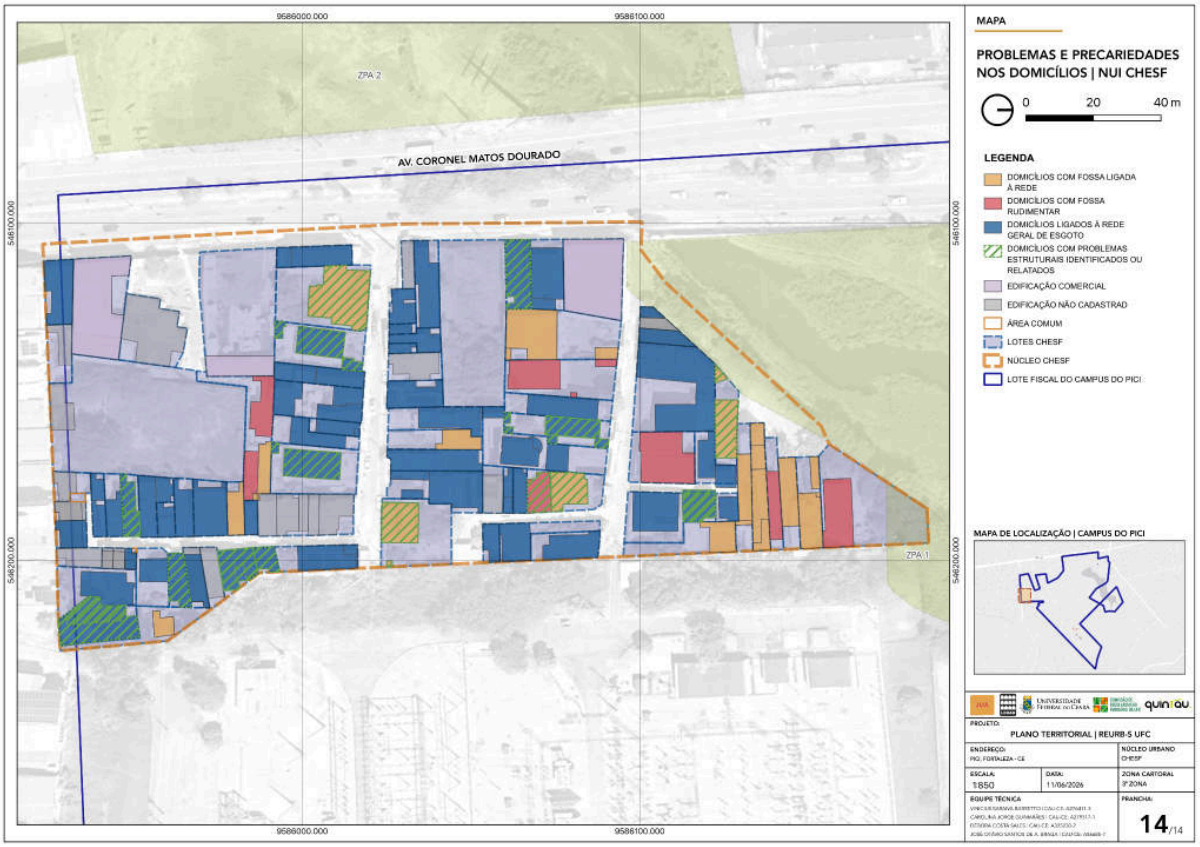


Figura 77. Mapa de problemas e precariedades nas habitações. Fonte: Produção autoral, 2026.

De forma geral, as casas do NUI CHESF estão consolidadas e apresentam diferentes padrões entre aqueles que definem uma casa de classe média de maiores dimensões, casas menores de padrão mais popular, kitnets para aluguel e, ainda, casas com grandes quintais em menor número. Como já apresentado em tópico anterior, existe uma quantidade expressiva de lotes com térreo mais 1 pavimento, parte motivado pelas unidades para aluguel e parte pelo crescimento da família. Não foram encontradas precariedades em número expressivo, são casos de caráter mais pontual.

Dessa forma, dentre as variáveis aqui expostas, através da identificação de variáveis mais significativas diante dos principais problemas habitacionais, foi mapeado um leque prioritário de unidades que demandam melhorias habitacionais. Cruzando as sobreposições das variáveis mencionadas com informações que identificam as famílias de mais baixa renda (zero a 1 salário

mínimo) pode-se identificar os lotes passíveis de receber prioritariamente melhorias habitacionais para garantir uma moradia digna e completa dessas famílias.

V. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

O diagnóstico elaborado foi sistematizado e tem suas principais conclusões expostas através de uma tabela síntese elaborada e aqui apresentada. Esta tabela síntese contém campos de informações organizacionais constituídos baseados nas teorias, estudos e métodos do geógrafo Milton Santos[3]: (i) Eixos, (ii) Indicadores e (iii) Processos.

Eixo: Adota-se como eixo de leitura do espaço e, posteriormente, de projeto os campos temáticos das principais demandas identificadas nos estudos técnicos e nas oficinas participativas, assim como campos mais subjetivos e qualitativos, não apenas espaciais, cuja importância se destaca diante das particularidades socioeconômicas e culturais identificadas nos territórios.

Indicador: Como indicadores tem-se aqui uma informação interpretativa através do estudo de variáveis ou dados quantitativos e qualitativos sobre determinado conteúdo. Em conjunto os indicadores informam pontos de destaque positivos ou negativos para identificação de possíveis processos.

Processo: O reconhecimento de que elementos identificados e constituintes do espaço são imbricações entre as instâncias da paisagem e da sociedade, de que as formas geográficas possuem frações do social, possibilita interpretações de algumas *formas-conteúdos*. Entende-se que Processos constituem dinâmicas territoriais, formadas por ações contínuas que imprimem continuidade ou mudança, identificadas através de variáveis e indicadores que possibilitam a compreensão dos funcionamentos das formas-conteúdos do espaço estudado.

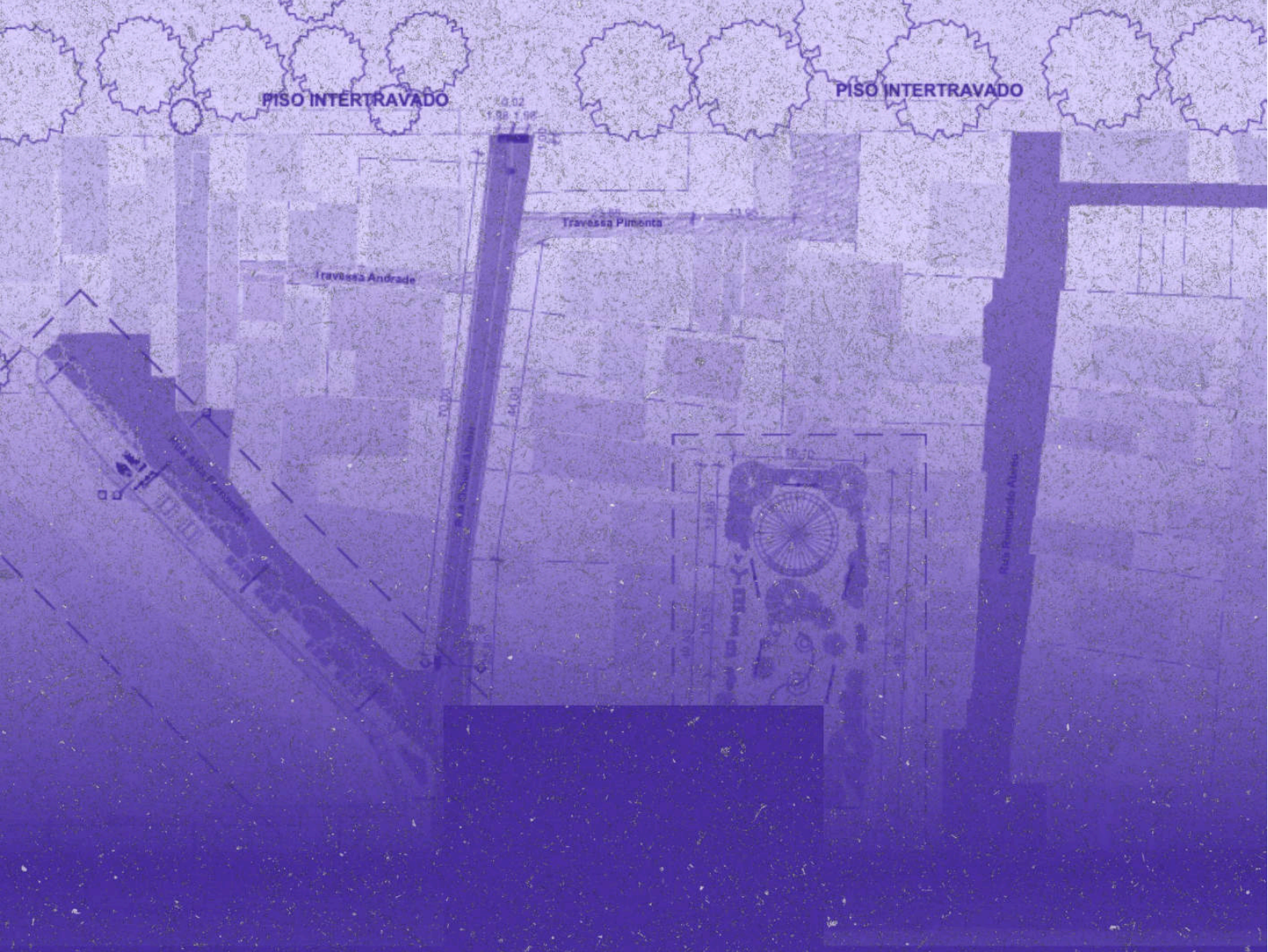
Para além do projeto de parcelamento do solo por si, o diagnóstico do NUI CHESF revela alguns aspectos do território que demandam por projetos e intervenções, ainda que o território em questão não revele um nível de precariedade similar a assentamentos informais precários. Dentre os principais processos identificados estão (i) precarização habitacional, que possui diferentes causas relacionais, entretanto que precisa ser abordado, (ii) a precarização do saneamento básico, ainda que referente a casos pontuais mas que conforma um direito básico da população, (iii) ausência de endereçamento, fato que dificulta o acesso à serviços associados ao CEP. Outro processos foram identificados com menores graus de prioridade e serão desdobrados em projeto, entretanto todos estão vinculados ao cumprimento de direitos básicos à terra, à moradia e à cidade.

[3] Santos, Milton. *Espaço e método*. Vol. 3. São Paulo: Edusp, 2008.

Síntese do diagnóstico: CHESF		
EIXO	**PROCESSOS**	**INDICADORES**
Habitação	**Precarização da Moradia**	Banheiros sem abertura além da porta ou condição inadequada do revestimento
		Unidade habitacionais sem aberturas além da porta ou com cômodos sem aberturas além da porta
		Unidades habitacionais "enclausuradas"
		Falta de caixa d'água individualizada no imóvel
		Unidades habitacionais com fossa rudimentar
		Unidades habitacionais com trincas ou rachaduras
	Diversificação da dinâmica de propriedade e apropriação do espaço	Existência de unidades habitacionais acessadas a partir de servidão de passagem
		Existência de unidades habitacionais independentes sobre laje
		Existência de unidades habitacionais para aluguel, incluindo edificações residenciais multifamiliares
		Existência de lotes com mais de uma unidade habitacional
		Existência de lotes de uso comercial
	Ameaça à segurança de posse	Notificação de despejo: processo judicial
Infraestrutura Urbana	**Precarização do saneamento básico**	Unidades habitacionais com fossa rudimentar
		Ausência de infraestrutura de drenagem adequada com ponto de acúmulo de água em travessa
	Tensionamento entre uso residencial e instalação de infraestruturas de grande porte	Implementação da Subestação Pici II da CHESF e adensamento habitacional
		Incômodo com o ruído da Subestação e ocorrência explosões
		Prejuízo aos eletrodomésticos dado as quedas de energia
	Precarização da infraestrutura viária e ausência de endereçamento	Ausência de endereçamento oficial, com números e ruas desorganizados
		Ocorrência de acidentes e sinistros fatais na Av. Coronel Matos Dourado
		Ausência de manutenção e irregularidade das calçadas, ausência de pavimentação de travessas

Meio Ambiente e Sistemas de Espaços Livres	**Potencial paisagístico do recurso hídrico existente**	Delimitação e projeto do Parque Urbano Rachel de Queiroz
		Existência do Riacho Cachoeirinha como elemento estruturante do contexto urbano
		Delimitação de Zona de Preservação Ambiental (ZPA)
		Muro de concreto que impede a interação entre Av. Coronel Matos Dourado e Riacho
		Via local com potencial paisagístico para o Riacho Cachoeirinha
	Fragmentação, degradação e apagamento do ambiente natural	Aterro da planície de inundação do Riacho Cachoeirinha
		Ocupação da planície de inundação do Riacho Cachoeirinha
		Canalização do Riacho Cachoeirinha e aumento da sua vazão
		Poluição do Riacho Cachoeirinha por resíduos orgânicos e industriais
	Existência de vazios urbanos e demanda por espaços de lazer	Antigo campo de futebol desativado em disputa judicial
		Existência de vazio urbano amplo com potencial para área de lazer
		Ausência de áreas livres e coletivas de qualidade
Socioeconômico e cultural	**Território consolidado e apropriado pelos moradores e proprietários mas sem organização coletiva clara**	Ausência de lideranças ou grupos que atuam no NUI CHESF
		Reconhecimento dos primeiros ocupantes e figurantes importante pelos moradores do Núcleo
		Desejo de permanência vinculado ao tempo de existência da comunidade e às dinâmicas de compra e venda informal
		Moradores descendentes de antigos funcionários da UFC
	Vulnerabilidade Social	Porcentagem de famílias de baixa renda (79,2% das famílias cadastradas tem renda familiar de até 3SM)
		Incidência de desemprego entre os entrevistados
		Insegurança fundiária

Tabela 02. Quadro Síntese do Diagnóstico do NUI CHESF. Fonte: Produção autoral, 2026.



PARTE 02

PROPOSTA DO PLANO TERRITORIAL

2.1 METODOLOGIA DE PROJETO

A metodologia de elaboração do projeto para a NUI CHESF parte da continuação da sistematização do diagnóstico elaborado. A partir dos processos identificados no território, partiu-se para a elaboração de estratégias, diretrizes e ações de projeto totalmente apoiadas no processo de levantamento de dados do cadastro, do processo participativo e dos apontamentos do diagnóstico.

Para fins metodológicos de definição do que se entende por cada um desse elementos do quadro metodológico de projeto define-se:

Estratégia: Consiste aqui no horizonte ampliado de onde se deseja chegar para enfrentar ou potencializar os processos anteriormente identificados. As estratégias são amplas, contendo diretrizes e ações diversas e particulares em seu interior para a construção e contemplação do seu conteúdo específico.

Diretriz: Entende-se como as orientações, instruções, indicações, linhas, guias, procedimentos, diretivas ou regras que devem partir dos processos identificados na etapa de síntese do diagnóstico.

Ação: Consistem aqui nas ações de projeto, norteadas pelas diretrizes, necessárias para se alcançar o horizonte desejado. Ações necessárias para concretizar os objetivos do projeto do Plano Territorial.

Para além disso, buscou-se relacionar o conteúdo do Quadro Metodológico de Projeto Urbanístico com os respectivos objetivos da Regularização Fundiária Urbana, de acordo com Art. 10 do Título II, do Capítulo I, que compõe os objetivos da Regularização Fundiária Urbana na Lei Federal n° 13.465/2017.

Tabela 03. Quadro Metodológico do Projeto Urbanístico do NUI Perimetral. Fonte: Produção autoral, 2026.

PLANO DE INTERVENÇÃO URBANÍSTICA DO NÚCLEO PERIMETRAL						
QUADRO METODOLÓGICO PROJETO URBANÍSTICO PERIMETRAL						
Síntese do diagnóstico			**Proposta de intervenção**			
EIXO	**PROCESSOS**	**INDICADORES**	**ESTRATÉGIAS**	**DIRETRIZES**	**AÇÕES**	**RELAÇÃO COM OS OBJETIVOS DA LEI DA REURB 13.465 (Incisos do Art. 10)**
Habitação	**Precarização da Moradia**	Banheiros sem abertura além da porta ou condição inadequada do revestimento	**1. Melhoria Habitacional**	- Reconhecer as dinâmicas particulares de moradia no território relacionadas à composição familiar; - Participação dos moradores nos projeto de melhoria; - Priorização das famílias beneficiárias a partir de critérios de vulnerabilidade e grau de precariedades; - Garantia de melhora da iluminação natural e circulação de ar na unidade; - Priorizar melhoria em casas com maior concentração de precariedades, especialmente	Seleção das casas aptas a receberem melhoria habitacional	I, II, III, VI, VIII
		Unidade habitacionais sem aberturas além da porta ou com cômodos sem aberturas além da porta			Levantamento das casas selecionadas para melhoria habitacional	
		Unidades habitacionais "enclausuradas"			Projeto de melhorias habitacionais	
		Falta de caixa d'água individualizada no imóvel			Instalação de Kits de Melhorias Habitacionais de demandas comuns	

				casas com destino inadequado de esgoto. - Não realizar melhorias em unidades de aluguel	às unidades habitacionais	
		Unidades habitacionais com fossa rudimentar			Busca de recursos entre UFC e Prefeitura de Fortaleza para execução das melhorias habitacionais	
		Unidades habitacionais com trincas ou rachaduras				
	Diversificação da dinâmica de propriedade e apropriação do espaço	Existência de lotes com mais de uma unidade habitacional	**2. Regularização fundiária e controle urbanístico**	- Garantir acesso livre e adequado aos lotes regularizados - Prever condições de reforma e adequação das unidade às melhorias habitacionais; - Integração de demandas dos moradores às decisões projetuais; - Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; - Reconhecer unidades em mesmo lote com morfologias próprias e necessidades de regularização coletivizada - Reconhecer as especificidades dos casos que não se enquadram nas condições de interesse social e/ou de baixa renda para fins de REURB-S.	Projeto de parcelamento e regularização fundiária	I, II, III, IV, VI, VII , IX, X, XI , XII
		Existência de unidades habitacionais acessadas a partir de outra unidades ou área comum			Definição e encaminhamento dos casos de REURB-E	
		Existência de unidades habitacionais independentes sobre laje			Projeto de acesso adequado e livre para as casas que atualmente tem servidão de passagem	
		Existência de unidades habitacionais para aluguel, incluindo edificações residenciais multifamiliares			Identificação dos titulares mediante reconhecimento das divisões internas dos lotes, no caso de mais de uma unidade habitacional	
		Existência de unidades habitacionais acessadas a partir de servidão de passagem			Identificação dos titulares baseado na conformação e desejo familiar	

		Existência de lotes de uso comercial			Identificação de casos específicos que necessitam de titulação por meio de direito de laje ou forma de condomínio urbano	
	Ameaça à segurança de posse	Notificação de despejo: processo judicial			Articulação com Prefeitura Municipal para instauração, acompanhamento e emissão das CRFs	
Infraestrutura Urbana	**Precarização do saneamento básico**	Unidades habitacionais com fossa rudimentar	**3. Implementação e adequação do saneamento básico**	- Adequar as soluções de esgotamento sanitário ao contexto da rede pública de esgotamento do meio urbano em que se insere; - Adotar soluções de esgotamento sanitário adequadas à infraestrutura pública de esgotamento; - Universalizar do saneamento básico; - Priorizar soluções de microdrenagem nas travessas internas ao NUI	Ligação das casas remanescentes à rede de esgoto existente	I, III, VI, IX, X
		Ausência de infraestrutura de drenagem adequada com ponto de acúmulo de água em travessa			Implementação de solução microdrenagem de baixo custo Na Travessa Andrade e Rua Otávio Abreu	
	Tensionamento entre uso residencial e instalação de infraestruturas de grande porte	Implementação da Subestação Pici II da CHESF e adensamento habitacional	**4. Readequação e requalificação das infraestruturas**	- Ampliação de instalação de equipamento de sinalização - Promover uma mobilidade segura - Priorização do acesso ao endereçamento como garantia do acesso à serviços e à cidade	Análise das normas que devem ser atendidas pela Subestação Pici II da CHESF	I, VI, VIII, IX
		Incômodo com o ruído da Subestação e ocorrência explosões				

		Drenagem superficial da Subestação prejudicando travessas do NUI		- Garantir a segurança dos moradores em meio as infraestruturas urbanas - Buscar ações de compensação da CHESF para com as famílias	Investigação dos prejuízos ligados aos fluxos de energia e queda de energia	
		Prejuízo aos eletrodomésticos dado as quedas de energia			Proposta de endereçamento adequado com adoção de nome das ruas decidido de forma participativa	
	Precarização da infraestrutura viária e ausência de endereçamento	Ausência de endereçamento oficial, com números e ruas desorganizados			Projeto de sinalização e fiscalização na Av. Corornel Matos Dourado e implementação de ponto de ônibus com abrigo	
					Indicação do NUI para incidência de políticas públicas de urbanização e endereçamento como PAC e CEP para Todos	
		Ocorrência de acidentes e sinistros fatais na Av. Coronel Matos Dourado			Pavimentação das travessas com implementação de microdrenagem	
		Ausência de manutença e irregularidade das calçadas, ausência de			Acionar UFC e PMF para buscar recursos	

		pavimentação de travessas			para custeo de melhorias urbanísticas do NUI como medidas de compensação da CHESF	
Meio Ambiente e Sistemas de Espaços Livres	**Potencial paisagístico do recurso hídrico existente**	Delimitação e projeto do Parque Urbano Rachel de Queiroz	**5.Preservação, renaturalização e requalificação do sistema de espaços livres**	- Considerar os vínculos socioambientais existentes - Assegurar a participação da comunidade nas decisões sobre a área verde - Utilizar intervenções de baixo impacto em eventuais projetos a serem sediados na área ambiental - Considerar e Respeitar usos já sediados no espaço pela população	Projeto de via local paisagística com mirante e melhora na iluminação pública	I, VIII, XII
		Existência do Riacho Cachoeirinha como elemento estruturante do contexto urbano				
		Delimitação de Zona de Preservação Ambiental (ZPA)			Criação de Espaço livre à beira do Riacho reaproveitando espaço já em uso pela população	
		Muro de concreto que impede a interação entre Av. Coronel Matos Dourado e Riacho Cachoeirinha			Substituição do muro existente por cercas dando visibilidade ao Riacho Cachoeirinha	
		Via local utilizada pelo moradores com potencial paisagístico para o Riacho Cachoeirinha				
	Fragmentação, degradação e apagamento do ambiente natural	Aterro da planície de inundação do Riacho Cachoeirinha feito pela PMF				
		Ocupação da planície de inundação do Riacho			Projeto de recuperação e renaturalização do	

		Cachoeirinha pela Comunidade do Açai			Riacho Cachoeirinha que se integra adequadamente ao NUI CHESF [Projeto Parque Rachel de Queiroz]	
		Canalização do Riacho Cachoeirinha e aumento da sua vazão				
		Poluição do Riacho Cachoeirinha por resíduos orgânicos e industriais				
	Existência de vazios urbanos e demanda por espaços de lazer	Antigo campo de futebol desativado em disputa judicial		- Considerar a necessidade de áreas coletivas de socialização direcionadas ao NUI CHESF - COnsiderar as nessidades urbanas do entorno - Integrar futuras intervenções no Parque Urbano Rachel de Queiroz aos núcleos de moradia do entorno - Cumprir a função social da propriedade no caso dos vazios urbanos	Projeto de nova área de lazer em terreno vazio	
		Existência de vazio urbano amplo com potencial para área de lazer			Possibilidade de opção de projeto de HIS para atendimento da demanda de famílias em aluguéis do próprio NUI ou da ZEIS Pici	
		Ausência de áreas livres e coletivas de qualidade			Inclusão das famílias do NUI CHESF nos debates sobre o Parque Rachel de Queiroz	
Socioeconômico e cultural	**Território consolidado e apropriado pelos moradores e proprietários mas sem organização coletiva clara**	Ausência de lideranças ou grupos que atuam no NUI CHESF	**6. Consolidação do CHESF na malha urbana da cidade**	- Manutenção das famílias no território; - Controle de processos de gentrificação; - Respeitar a paisagem e os modos de apropriação do território pelas famílias; - Fomentar participação dos moradores na definição dos usos dos espaços coletivos e nas	Regularização fundiária e titularização das famílias do NUI CHESF	III, V, XII
		Reconhecimento dos primeiros ocupantes e figurantes importante pelos moradores do Núcleo			Inclusão das famílias do NUI CHESF nos debates sobre o Parque Rachel de Queiroz	

		Desejo de permanência vinculado ao tempo de existência da comunidade e às dinâmicas de compra e venda informal		intervenções a serem realizadas no território;	Endereçamento adequado das vias com os nomes de indicados em oficinas participativas como ação de afirmação e apropriação sobre o território	
		Moradores descendentes de antigos funcionários da UFC			Incidência do Movimento Terra Liberta e estímulo a organização comunitária durante o processo participativo	

O projeto urbanístico desenvolvido, seguindo o quadro metodológico elaborado, partiu da compreensão dos cenário possível para a solução das questões do NUI CHESF e também do próprio Campus do Pici enquanto espaço institucional de educação que compõem a cidade. Dessa forma, foram vislumbrados apenas cenário possível diante dos processos identificados no território quanto às questões habitacionais, de infraestrutura urbana, do meio ambiente, de mobilidade e acessibilidade e questões socioculturais.

(i) Cenário 1 - Básico Necessário: consiste no cenário de projeto de caráter urgente para garantir dignidade às famílias, pois busca atender ao básico de direitos, acordos e infraestrutura que precisam acontecer no curtíssimo prazo. Ressalta-se neste cenário questões de segurança dos moradores no acesso à transporte público, de estruturação de espaços livres disponíveis e de melhorias da habitabilidade das unidades.

O projeto, portanto, que será desenvolvido nesse Plano tem foco em apenas um cenário, considerado indicado e viável, envolvendo o necessário e o ideal. Dessa forma, reconhecendo e buscando lançar luz sobre as demandas projetuais indispensáveis para garantia de direitos e de qualidade de vida dos moradores e dos usuários do Campus do Pici, desenvolveu-se um Programa de Ações de Projeto e o Projeto Urbanístico Básico para o cenário proposto, visto como cenário único necessário e de simples atendimento pelos projetos na atuação sobre as questões urbanas encontradas no NUI CHESF.

2.2 OBJETIVOS DE PROJETO

OBJETIVO GERAL

Regularização Fundiária Integral e Integrada do Núcleo Urbano Informal Consolidado Perimetral

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

OBJ01 - Garantir o acesso pleno à cidade
OBJ02 - Garantir a reprodução do estilo de vida existente
OBJ03 - Garantir a adequação habitacional, urbanística e fundiária

2.3 ESTRATÉGIAS E DIRETRIZES DE PROJETO

Seguindo o objetivo constitucional de "ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes" (Constituição Federal, Capítulo 3, da Política Urbana, Art. 182), assim como seguindo o Art. 10 do Título II, do Capítulo I, que compõe os objetivos da Regularização Fundiária Urbana na Lei Federal n° 13.465/2017, e o Art. 2 da Lei Complementar n° 334/2022 do Município de Fortaleza, o Plano Territorial do NUI Perimetral estabeleceu estratégias e diretrizes a serem seguidas pelo projeto proposto e por ações futuras entre UFC e moradores.

A partir do desenvolvimento do trabalho elaborado sob a ótica dos princípios elencados no início deste documento e seguindo os objetivos específicos de projeto para o NUI Perimetral, são elencadas as seguintes estratégias e diretrizes para guiar e balizar os projetos a serem desenvolvidos e propostos no respectivo núcleo em questão:

ESTRATÉGIAS

E01 - Melhoria Habitacional
E02 - Regularização Fundiária e Controle Urbanístico
E03 - Implementação e Adequação do Saneamento Básico
E04 - Readequação e Requalificação das Infraestruturas
E05 - Preservação, Renaturalização e Requalificação do Sistema de Espaços Livres
E06 - Consolidação do Núcleo CHESF na Malha Urbana da Cidade
E07 - Inclusão em Políticas Públicas

DIRETRIZES

D01 - Reconhecer as dinâmicas particulares de moradia no território relacionadas à composição familiar;
D02 - Participação dos moradores nos projeto de melhoria;
D03 - Priorização das famílias beneficiárias a partir de critérios de vulnerabilidade;

D04 - Garantia de melhora da iluminação natural e circulação de ar na unidade;
D05 - Priorizar melhoria em casas com maior concentração de precariedades, especialmente casas com destino inadequado de esgoto;
D06 - Não realizar melhorias em unidades de aluguel;
D07 - Garantir acesso livre e adequado aos lotes regularizados;
D08 - Prever condições de reforma e adequação das unidade às melhorias habitacionais;
D09 - Integração de demandas dos moradores às decisões projetuais;
D10 - Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
D11 - Reconhecer unidades em mesmo lote com morfologias próprias e necessidades de regularização coletivizada
D12 - Reconhecer as especificidades dos casos que não se enquadram nas condições de interesse social e/ou de baixa renda para fins de REURB-S;
D13 - Adequar as soluções de esgotamento sanitário ao contexto da rede pública de esgotamento do meio urbano em que se insere;
D14 - Adotar soluções de esgotamento sanitário adequadas à infraestrutura pública de esgotamento;
D15 - Universalização do saneamento básico;
D16 - Priorizar soluções de microdrenagem nas travessas internas ao NUI;
D17 - Ampliação de instalação de equipamento de sinalização;
D18 - Promover uma mobilidade segura;
D19 - Priorização do acesso ao endereçamento como garantia do acesso à serviços e à cidade
D20 - Garantir a segurança dos moradores em meio às infraestruturas urbanas;
D21 - Buscar ações de compensação da CHESF para com as famílias;
D22 - Considerar os vínculos socioambientais existentes;
D23 - Assegurar a participação da comunidade nas decisões sobre a área verde;
D24 - Utilizar intervenções de baixo impacto em eventuais projetos a serem sediados na área ambiental;
D25 - Considerar e respeitar usos já sediados no espaço pela população;
D26 - Considerar a necessidade de áreas coletivas de socialização direcionadas ao NUI CHESF;
D27 - Considerar as necessidades urbanas do entorno;
D28 - Integrar futuras intervenções no Parque Rachel de Queiroz aos núcleos de moradia do entorno;
D29 - Cumprir a função social da propriedade no caso dos vazios urbanos;
D30 - Manutenção das famílias no território;
D31 - Controle de processos de gentrificação;
D32 - Respeitar a paisagem e os modos de apropriação do território pelas famílias;
D33 - Fomentar participação dos moradores na definição dos usos dos espaços coletivos e nas intervenções a serem realizadas no território;

D34 - Priorizar território diante de negociações e de indicação de áreas para incidência de políticas públicas;
D35 - Priorizar a continuidade e complementaridade de indicações e incidências em políticas públicas.

2.4 PROGRAMA DE AÇÕES

O Programa de Ações do NUI CHESF aqui contempla o único cenário recomendável, Cenário 1. Considerando os objetivos presentes nos Artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 e a diretriz geral da política urbana brasileira descrita no Estatuto da Cidade (Lei n° 10.257/2001), o Programa de Ações busca atender aos princípios básicos de função social da propriedade, direito à cidade e à moradia, direito à memória e sustentabilidade. As soluções urbanísticas e ambientais propostas consideram os condicionantes técnicos e legais necessários à regularização fundiária e à concessão da posse aos beneficiários.

As ações previstas para o NUI CHESF concentram-se na melhoria das condições de mobilidade, acessibilidade, salubridade, habitabilidade e qualidade de vida, conforme detalhado no Projeto Urbanístico (ANEXO A). Estas estão materializadas envolvendo o Cenários 1. As medidas que integrarão o Termo de Compromisso e o respectivo Cronograma de Ações contemplam as intervenções descritas a seguir.

Ações Habitacionais

I. Seleção das casas aptas a receberem melhoria habitacional
II. Levantamento das casas selecionadas para melhoria habitacional
III. Projeto de melhorias habitacionais
IV. Instalação de Kits de Melhorias Habitacionais de demandas comuns às unidades habitacionais
V. Busca de recursos entre UFC e Prefeitura de Fortaleza para execução das melhorias habitacionais
VI. Projeto de parcelamento e regularização fundiária
VII. Definição e encaminhamento dos casos de REURB-E
VIII. Projeto de acesso adequado e livre para as casas que atualmente tem servidão de passagem
IX. Identificação dos titulares mediante reconhecimento das divisões internas dos lotes, no caso de mais de uma unidade habitacional
X. Identificação dos titulares baseado na conformação e desejo familiar
XI. Identificação de casos específicos que necessitam de titulação por meio de direito de laje ou forma de condomínio urbano
XII. Articulação com Prefeitura Municipal para instauração, acompanhamento e emissão das CRFs

Ações de Infraestrutura Urbana

I. Ligação das casas remanescentes à rede de esgoto existente
II. Implementação de solução microdrenagem de baixo custo Na Travessa Andrade e Rua Otávio Abreu
III. Análise das normas que devem ser atendidas pela Subestação Pici II da CHESF
IV. Investigação dos prejuízos ligados aos fluxos de energia e queda de energia
V. Proposta de endereçamento adequado com adoção de nome das ruas decidido de forma participativa
VI. Projeto de sinalização e fiscalização na Av. Corornel Matos Dourado e implementação de ponto de ônibus com abrigo
VII. Indicação do NUI para incidência de políticas públicas de urbanização e endereçamento como PAC e CEP para Todos
VIII. Pavimentação das travessas com implementação de microdrenagem
IX. Acionar UFC e PMF para buscar recursos para custeo de melhorias urbanísticas do NUI como medidas de compensação da CHESF

Ações de Meio Ambiente e Sistema de Espaços Livres

I. Projeto de via local paisagística com mirante e melhora na iluminação pública
II. Criação de Espaço livre à beira do Riacho reaproveitando espaço já em uso pela população
III. Substituição do muro existente por cercas dando visibilidade ao Riacho Cachoeirinha
IV. Projeto de recuperação e renaturalização do Riacho Cachoeirinha que se integra adequadamente ao NUI CHESF [Projeto Parque Rachel de Queiroz]
V. Projeto de nova área de lazer em terreno vazio
VI. Possibilidade de opção de projeto de HIS para atendimento da demanda de famílias em aluguéis do próprio NUI ou da ZEIS Pici
VII. Inclusão das famílias do NUI CHESF nos debates sobre o Parque Rachel de Queiroz

Ações Socioeconômico e Cultural

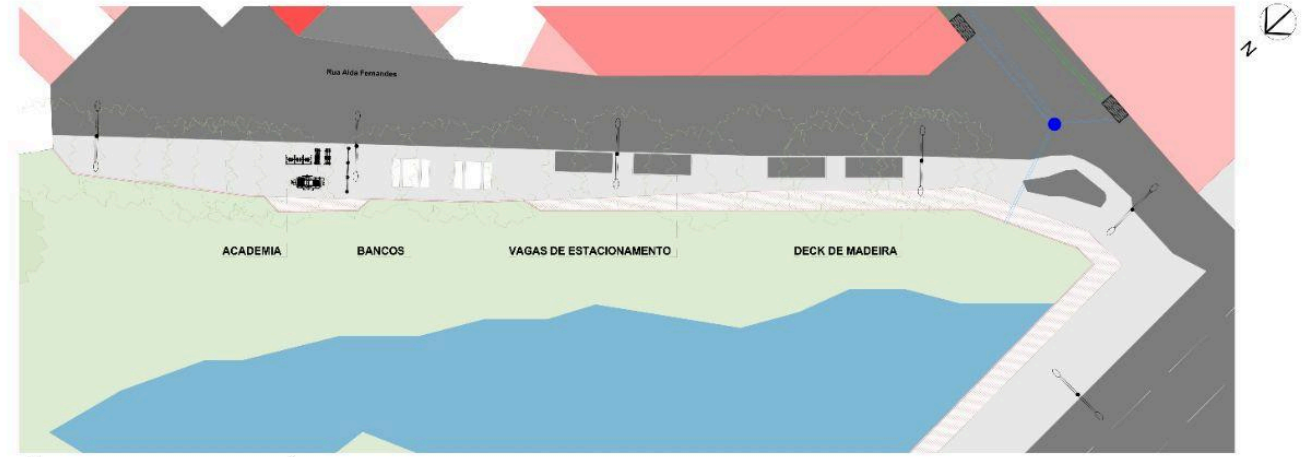
I. Regularização fundiária e titularização das famílias do NUI CHESF
II. Inclusão das famílias do NUI CHESF nos debates sobre o Parque Rachel de Queiroz
III. Endereçamento adequado das vias com os nomes de indicados em oficinas participativas como ação de afirmação e apropriação sobre o território
IV. Incidência do Movimento Terra Liberta e estímulo à organização comunitária durante o processo participativo
V. Indicação das famílias do NUI CHESF para políticas de assistência social e de geração de emprego e renda



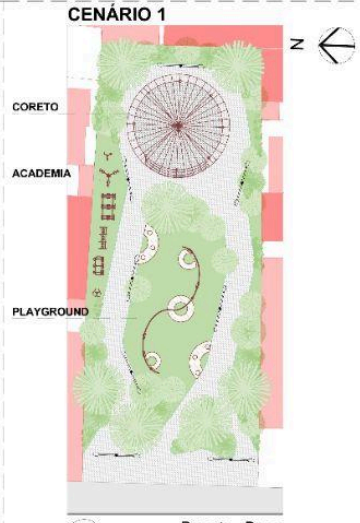
01 Planta de Ações
1:600

LEGENDA - REDE DE DRENAGEM		
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE/ METRO LINEAR
	SARJETAS	188 m
	TUBULAÇÃO COLETORA	103 m
	POÇO DE VISITA PLUVIAL	2 unid.
	BOCA DE LOBO TIPO GRELHA	4 unid.

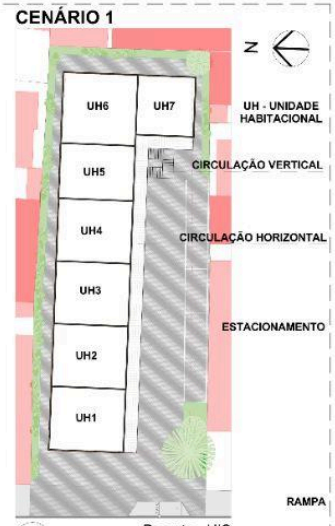
MAPA DE VEGETAÇÃO				
SÍMBOLO	NOME POPULAR	NOME CIENTÍFICO	QUANTIDADE	
			CENÁRIO 1	CENÁRIO 2
	Árvores Existentes	-	87 unid.	
	Oiti	Licania tomentosa	7 unid.	1 unid.
	Murta	Murraya paniculata	13 unid.	2 unid.
	Ixora	Ixora coccinea	36 unid.	28 unid.
	Resedá	Lagerstroemia indica	8 unid.	-
	Agapanto	Agapanthus africanus	80 unid.	66 unid.
	Clusia	Clusia fluminensis	28 unid.	24 unid.
	Pata-de-vaca	Bauhinia forficata	4 unid.	-



01 Recorte - Área de Convivência
1:200



02 Recorte - Praça
1:300



03 Recorte - HIS
1:300

PROJETO
Projeto de Pesquisa Aplicada à Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) no Campus do Pici

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS
Carolina Jorge Teixeira Guimarães - CAU nº A279317-1
Débora Costa Sales - CAU nº A325230-2
Vinícius Saraiva Barretto - CAU nº A276411-3

CONTEÚDO
Planta de Ações

CONTRATANTES
Universidade Federal do Ceará (UFC) e Secretaria Nacional de Periferias (SNP)

ENDEREÇO
Av. Mister Hull, s/n - Pici - CEP 60455-760 - Fortaleza - CE

DESENHISTAS
Júlia Carla Pinheiro Casé
Maria Anita Montenegro Apolinário
Charlotte Vic Nobre Veras

ESCALA
1:600, 1:200, 1:300, 1:1

TAMANHO DA FOLHA
A1 (594 x 841 mm)

DATA
Junho de 2026

FOLHA 1/3

2.5 PROJETO URBANÍSTICO BÁSICO

I. SOLUÇÃO FUNDIÁRIA

A inserção urbana dos núcleos e a condição de acesso às unidades impõe limitações quanto aos instrumentos passíveis de aplicação. Seguindo uma abordagem integrada na REURB-S, é importante que a alternativa de regularização leve em conta as condições majoritárias das famílias, assim como a necessidade e vontade de permanência no território. Assim como, é necessária a ponderação dos valores de indenizações ou valores para provisão de novas unidades considerando todas as unidades identificadas no Campus do Pici.

Importante ressaltar que, diferente de outros NUI do Campus do Pici, a área não apresenta grandes limitações quanto à aplicação dos instrumentos de regularização por se localizar com acesso à via pública, possuir imediata proximidade com rede pública de esgoto e por se vincular ao desejo da comunidade de permanecer no local, apesar da presença das casas em terreno público e da proximidade com área de preservação ambiental que não será titulada. Diante do cenário específico de permanência e reprodução da vida das famílias de caráter histórico, diante o direito à moradia digna abordado na Constituição Federal de 1988, no Estatuto das Cidades (Lei n° 10.257/2001), na Medida Provisória n° 2220/2001, Lei n° 13.465/2017 na Lei n° 334/2022 de Fortaleza, os moradores têm direito à posse dos terrenos que ocupam há décadas e podem solicitar e ser beneficiados com o instrumento de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), Concessão Especial para Fins de Moradia (CUEM) e, apesar de consistir em terreno público, Legitimação Fundiária de acordo com o estabelecido na Lei n° 13.465/2017. Assim, a solução fundiária recomendada para o NUI CHESF (9) consiste, de maneira mais simples, no instrumento de Legitimação Fundiária, com emissão de títulos de propriedade, gerando novas matrículas desmembradas do terreno da UFC, baseado na lei federal mencionada e nos procedimentos de aplicação que tem sido executados pela Prefeitura de Fortaleza (Lei n° 334/2022) e, por vezes, pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU).

Durante o processo de regularização realizado identificou-se alguns casos específicos dentro do NUI CHESF. Alguns lotes e unidades habitacionais cadastradas apresentam particularidades quanto ao enquadramento no tipo REURB-E devido a renda familiar encontrada, outros casos, apresentam algumas unidades para aluguel de um mesmo “proprietário” do NUI. Entretanto, aponta-se aqui ainda assim algumas como REURB-S devido à renda familiar ser inferior a três salários mínimos e ao fato de nesses casos o lote possuir mais de uma edificação com núcleos familiares distintos. Além disso, identificou-se casos de conflitos que não foram possíveis de serem mediados durante o processo de cadastramento, reuniões e oficinas do processo de regularização realizado devido à gravidade de conflitos ou a existência de lote de uso comercial. Diante disso, se encaminhará esses casos para resoluções jurídicas junto à UFC e a eventuais outros projetos que lidem com direitos jurídicos e mediação de conflitos familiares e de gênero.

Há casos também nos quais foram identificados seis lotes do NUI CHESF que apresentam algum parâmetro inferior aos parâmetros mínimos gerais que já vinham sendo utilizados pela Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (Seuma) para aprovo dos projetos urbanísticos de regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S) através da Lei Complementar nº 334 de Fortaleza, de 3 metros de testada ou 30m² de área mínima. Dos lotes cadastrados os registrados como 0402150, 0402270, 0403270, 0403380, que apresentam testada inferior a 3 metros, e 0402260, 0402280, que apresentam área inferior a 30m². Os lotes que apresentem testada menor que parâmetro mínimo, apesar de apresentarem inadequabilidade quanto a esse parâmetro, apresentam alargamento da geometria do lote, apresentando área e tamanho adequados para moradia digna. Já os lotes menores de 30m² necessitam de estudos mais aproximados quanto a viabilidade ou não de regularização somente mediante melhorias habitacionais.

Para além disso, foram identificados alguns lotes com mais de uma unidade referente à mesma família com mais de um proprietário a ser titulado. Dessa forma, alguns casos são recomendados a aplicação da Legitimação Fundiária reconhecendo Condomínios Urbanos Simples. Como sistematização de quantitativos tem-se a Tabela 4 a seguir.

Tabela 04. Tabela de Sistematização da Regularização de Lotes e Unidades do NUI CHESF. Fonte: Produção autoral, 2026.

NÚMERO LOTE	Nº UNIDADE	REURB E	REURB S	FORMA DE TITULAÇÃO	CONFLITO NÃO MEDIADO ATÉ O MOMENTO	QNT UNID.	STATUS UNIDADES ALUGUÉIS	TIPO DE PROPRIETÁRIO
040101000			X			1		
040102000		X				1	ALUGUEL	PROP NÃO MORADOR
040103000			X			1	ALUGUEL	PROP NÃO MORADOR
040104000			X			1		
040105000			X			1		

040106000		X				2	ALUGUEL	PROP NÃO MORADOR
040107000		X				1		
040108000			X			4	ALUGUEL	PROP NÃO MORADOR
040109000		X				14	ALUGUEL	PROP NÃO MORADOR
040110000		X				1		
040111000			X			1		
040112000			X			1		
040113000			X			2	ALUGUEL	PROP NÃO MORADOR
040115000			X			1		
040116000			X			4	ALUGUEL	PROP NÃO MORADOR
040201000					X	-		
040202000			X			1	ALUGUEL	PROP NÃO MORADOR
040203000						-	NÃO RESIDENCIAL	
040204000		X				1		

040205000		X				1		
040206000						-	NÃO RESIDENCIAL	
040207000			X			1		
040208000		X				1		
040209000			X			1		
040210000		X				1		
040211000		X				1		
040212000			X			1		
040213000			X			1	ALUGUEL	PROP NÃO MORADOR
040214000			X			1		
040215000*			X			1		
040215100					X	1		
040216000			X			1		
040217000			X			1		
040218000			X			1		

040219000		X				1		
040220000		X				1		
040221000		X				1		
040222000			X			1		
040223000		X				1		
040224000			X			1		
040225000					X	1	ALUGUEL	
040226000			X	*estudo específico para viabilidade		1	ALUGUEL	PROP NÃO MORADOR
040227000			X			1		
040228000		X		*estudo específico para viabilidade		1	ALUGUEL	PROP NÃO MORADOR
040229000			X			2		
040301000			X			1		
040302000						-	NÃO RESIDENCIAL	
040303000						-	CAMPO	

040304000						-	NÃO RESIDENCIAL	
040305000		X				1		
040306000			X			1	ALUGUEL	PROP E MORADOR
040307000			X			1		
040308000	00		X	Condomínio Urbano Simples - Acesso compartilhado, casa de fundo e estrutura compartilhada		3		
	01		X					
	02		X					
040309000			X			1		
040310000			X			1		
040311000			X			1	ALUGUEL	PROP NÃO MORADOR
040312000			X			1		
040313000					X	1	ALUGUEL	
040314000					X	1	ALUGUEL	
040315000					X	1	ALUGUEL	

040316000					X	1	ALUGUEL	
040317000					X	1	ALUGUEL	
040318000			X			1		
040319000			X			1		
040320000			X			1		
040321000			X			1		
040322000			X			1		
040323000			X		X	1	SUSPENSO	
040324000			X			1		
040325000			X			1		
040326000			X			1		
040327000	-	-	-	-	-	-	UNIFICOU 040328000	
040328000			X			4		
040329000						1	ALUGUEL	
040330000		X				6	ALUGUEL	PROP E MORADOR

040331000			X		X	1		
040331100		X				1		
040332000		X				1		
040333000		X				2	ALUGUEL	PROP NÃO MORADOR
040334000					X	1	FECHADA	
040335000			X			5	ALUGUEL	PROP NÃO MORADOR
040336000		X				1		
040337000			X			2		
040338000			X			1		
040339000	00		X	Condomínio Urbano Simples - Acesso compartilhado e área comum compartilhada		3		
	01		X					
	02		X					
040340000		X				1		
AR1	-	-	-	-	-	-	SUSPENSO	
TOTAL		**22**	**52**			**119**	**23**	

O processo de REURB utilizando o instrumento de Legitimação Fundiária deve ser iniciado junto à Prefeitura de Fortaleza e conduzido em seus ritos burocráticos e institucionais por este órgão, contando com os materiais e peças técnicas elaboradas por este plano. Para caráter mais exato das áreas tituladas, fica restrito ao cadastramento dos lotes realizados a partir do congelamento feito pelo levantamento planialtimétrico em junho de 2025.

II. PARCELAMENTO

Diante dos princípios, objetivos, ações propostas e solução fundiária indicada, tem-se como produto a Planta de Parcelamento do NUI CHESF. Esta apresenta aspectos semelhantes a outros processos tradicionais de REURB-S conduzidos nos últimos anos no Brasil, como já apresentado, consistindo em um registro de lotes através de processo instaurado junto à Prefeitura Municipal de Fortaleza para aplicação da Legitimação Fundiária.

Dessa forma, o parcelamento a ser enviado para Prefeitura de Fortaleza no processo de REURB é composto pelos lotes a serem titulados para uma (lotes individuais) ou mais famílias (lotes coletivos) (Figura 79 e ANEXO F) e por áreas compartilhadas entre os moradores e a UFC, que continuam de posse e propriedade da universidade.



Figura 79. Planta de Parcelamento das Quadras do NUI Perimetral. Fonte: Produção autoral, 2026.

III. ESTRUTURAÇÃO URBANA E ACESSO A INFRAESTRUTURAS

Como resposta e detalhamento das ações do Eixo de Infraestrutura Urbana em forma de proposição projetual, este tópico visa por indicar as soluções projetuais para a estruturação urbana e acesso a infraestruturas. O ANEXO A deste documento apresenta representado em pranchas o Projeto Urbanístico do Plano Territorial do NUI CHESF. Todo conteúdo que será descrito e recomendado tem seu Projeto Urbanístico Básico materializado no anexo mencionado para melhor compreensão do leitor.

Soluções de Acesso ao NUI

Levantamentos–Estudos / Projeto Executivo / Instalação de abrigo de ônibus edificado de dimensões 4 metros por 1,2 metros, com banco, coberta e espaço para cadeirante no ponto da Avenida Coronel Matos Dourado, n° 665 em frente a Oficina Carro Certo de acordo com projeto urbanístico (ANEXO A).

Levantamentos–Estudos / Projeto Executivo / Realização de Endereçamento de ruas e dos lotes identificados com provisão de CEP e nomenclatura de ruas e travessas de acordo com projeto urbanístico (ANEXO A).

Levantamentos–Estudos / Projeto Executivo / Pavimentação com piso intertravado de concreto de dezesseis faces das Travessas Andrade e Pimenta, localizadas ao leste do NUI, de acordo com projeto urbanístico (ANEXO A).

Levantamentos–Estudos / Projeto Executivo / Estruturação de via de pedestres pública de acesso aos lotes justapostos ao terreno do Campo de Futebol com piso intertravado de concreto de dezesseis faces, medindo 3 metros de largura de acordo com projeto urbanístico (ANEXO A).

Fontes de recursos indicadas:

• Nível Federal: Ministério das Cidades (Plano Nacional de Desenvolvimento Urbano - PNDU e Plano Nacional de Habitação - Planhab), com o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC – Periferia Viva Urbanização de Favelas) e do Programa CEP para Todos através de financiamento de projetos executivos e execução de obras com recursos da OGU e FGTS; Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional; Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima; Ministério da Educação, como financiador de projetos de extensão que atuem no território.

• Nível Estadual: Secretaria das Cidades do Estado do Ceará; Secretaria do Meio Ambiente e Mudança do Clima (SEMA); Fundo Estadual de Combate à Pobreza (FECOP), quando aplicável.

• Nível Municipal (Fortaleza): Autarquia Municipal de Cidadania e Trânsito de Fortaleza (AMC), Secretaria Municipal da Infraestrutura (SEINF) através do Programa de Infraestrutura em Educação e Saneamento de Fortaleza (PROINFRA); Secretaria Municipal da Gestão Regional (SEGER); Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), com possibilidade de captação via Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), conforme enquadramento do projeto.

Estruturação dos Espaços Livres

Levantamentos–Estudos / Projeto Executivo / Estruturação de espaço livre público às margens do Riacho Cachoeirinha contemplando espaço de academia, espaço de permanência com quatro bancos, estacionamento de quatro vagas e espaço de deck com guarda corpo instalado. A área de calçada estruturada deve receber pavimentação de piso intertravado e estar associada ao mesmo nível a trecho de deck de madeira de acordo com projeto urbanístico (ANEXO A).

Levantamentos–Estudos / Projeto Executivo / Estruturação de praça pública com instalação de iluminação e áreas de lazer de academia, playground e área de permanência e de contemplação em terreno não utilizado do NUI CHESF identificado no levantamento planialtimétrico cadastral de acordo com projeto urbanístico (ANEXO A).

Fontes de recursos indicadas:

• Nível Federal: Ministério das Cidades (Plano Nacional de Desenvolvimento Urbano - PNDU e Plano Nacional de Habitação - Planhab), com o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC – Periferia Viva Urbanização de Favelas) e do Programa CEP para Todos através de financiamento de projetos executivos e execução de obras com recursos da OGU e FGTS; Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional; Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima; Ministério da Educação, como financiador de projetos de extensão que atuem no território.

• Nível Estadual: Secretaria das Cidades do Estado do Ceará; Secretaria do Meio Ambiente e Mudança do Clima (SEMA); Fundo Estadual de Combate à Pobreza (FECOP), quando aplicável.

• Nível Municipal (Fortaleza): Secretaria Municipal da Infraestrutura (SEINF) através do Programa de Infraestrutura em Educação e Saneamento de Fortaleza (PROINFRA); Secretaria Municipal da Gestão Regional (SEGER); Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), com possibilidade de captação via Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), conforme enquadramento do projeto).

Esgotamento Sanitário e Drenagem

O presente projeto contempla os levantamentos disponíveis, os estudos técnicos e a elaboração esquemática do projeto executivo para implantação de um sistema de drenagem pluvial urbano na Comunidade CHESF, com o objetivo de promover a adequada coleta, condução e destinação final das águas pluviais superficiais, mitigando os recorrentes problemas de alagamentos e cheias observados na área de intervenção. Ressalta-se que a concepção do projeto foi desenvolvida a partir de informações cadastrais existentes, levantamentos de campo e dados secundários disponíveis, os quais apresentam limitações inerentes ao contexto de área urbana consolidada, marcada pela ausência de cadastro técnico completo da infraestrutura subterrânea existente, bem como por intervenções realizadas ao longo do tempo sem registros sistematizados. Ainda assim, os dados levantados mostraram-se suficientes para a definição de uma solução tecnicamente viável, segura e compatível com as condições locais.

Os estudos de diagnóstico indicaram que a infraestrutura de drenagem existente é insuficiente para o atendimento das vazões pluviais geradas, sobretudo durante eventos de chuva de média e alta intensidade. Observou-se que a inexistência de dispositivos adequados de captação superficial e a limitação da capacidade hidráulica das estruturas existentes favorecem o acúmulo de água em pontos de menor cota altimétrica, ocasionando alagamentos frequentes e cheias localizadas em trechos da comunidade, com impactos diretos na mobilidade urbana, na segurança dos moradores e nas condições sanitárias do local. Diante desse cenário, o projeto propõe a implantação de um sistema de microdrenagem urbana composto por sarjetas triangulares (dispositivo responsável pela coleta e condução inicial das águas pluviais superficiais ao longo das vias, direcionando o escoamento de forma controlada até os pontos de captação), bocas de lobo do tipo grelha (elemento de captação superficial, destinado a interceptar as águas conduzidas pelas sarjetas e encaminhá-las para a rede subterrânea de drenagem, reduzindo o acúmulo de água na superfície), poços de visita de drenagem(estrutura destinada à inspeção, ventilação, mudança de direção, declividade ou diâmetro das tubulações, permitindo o acesso para manutenção e garantindo o bom funcionamento do sistema ao longo do tempo) e coletor tronco (tubulação principal responsável pela condução das vazões coletadas pelas bocas de lobo e pelos ramais secundários até o ponto de lançamento final, dimensionada para suportar as vazões de projeto associadas aos eventos pluviométricos considerados), concebido de forma integrada para garantir a eficiência hidráulica, a segurança operacional e a facilidade de manutenção.



Figura 80. Planta de Projeto de Esgotamento do NUI CHESF. Fonte: Produção autoral, 2026.

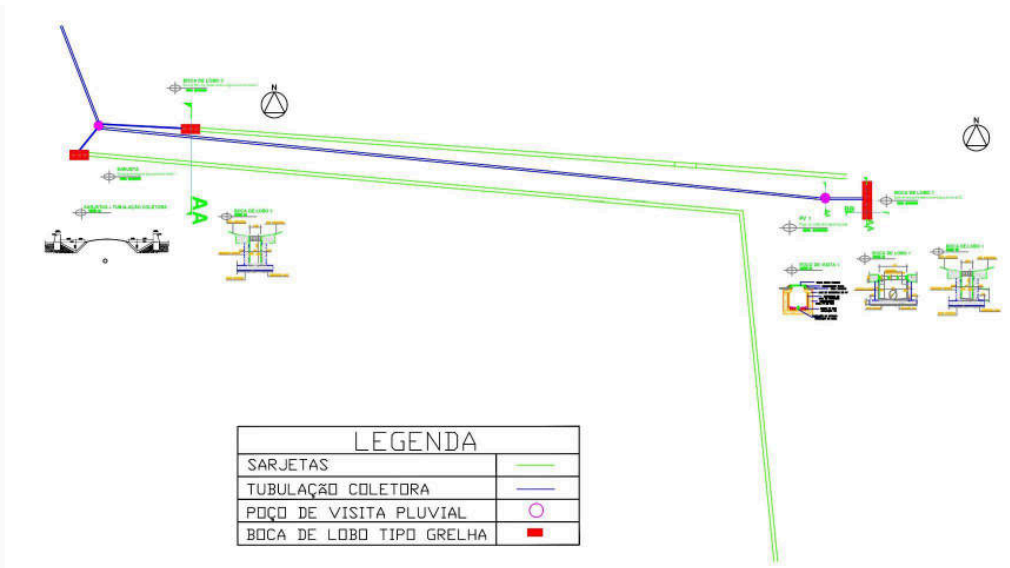


Figura 81. Planta de Aproximada Projeto de Esgotamento do NUI CHESF. Fonte: Produção autoral, 2026.

Portanto, optou-se pela utilização de sarjetas do tipo triangular ao longo das vias da comunidade em razão de suas vantagens hidráulicas, construtivas e operacionais, especialmente em áreas urbanas consolidadas. Esse tipo de sarjeta apresenta elevada eficiência na condução do escoamento superficial junto ao meio-fio, mesmo em situações de variação moderada de declividade longitudinal. Ademais, as sarjetas triangulares são

amplamente recomendadas em manuais técnicos de drenagem urbana por apresentarem execução simples, boa adaptação ao perfil viário existente e menor interferência na faixa de rolamento, além de possibilitarem o controle da lâmina d'água superficial dentro de limites aceitáveis para a segurança viária e de pedestres. Outrossim, esse tipo de seção favorece o escoamento contínuo, reduzindo pontos de estagnação e contribuindo para a diminuição do risco de deterioração do pavimento.

Para a captação das águas pluviais conduzidas pelas sarjetas, foram especificadas bocas de lobo do tipo grelha, considerando-se sua alta eficiência hidráulica na interceptação do escoamento superficial, especialmente em vias com contribuição linear significativa. As bocas de lobo com grelha permitem a captação distribuída ao longo do comprimento da sarjeta, reduzindo a lâmina d'água sobre a via e aumentando a segurança durante eventos chuvosos. Esse tipo de dispositivo também apresenta melhor desempenho em situações de vazões elevadas, além de maior tolerância ao transporte de sólidos em suspensão, quando comparado a bocas de lobo exclusivamente laterais. Outro aspecto relevante é a facilidade de inspeção e manutenção, uma vez que as grelhas possibilitam o acesso direto para limpeza, reduzindo a probabilidade de obstruções prolongadas.

Por fim, as águas pluviais coletadas pelo sistema serão lançadas em um corpo hídrico natural que atravessa a comunidade, o qual foi avaliado quanto à sua capacidade hidráulica. Os estudos indicaram que esse corpo hídrico possui seção e condições adequadas para o recebimento das vazões pluviais projetadas, mesmo durante eventos de chuva intensa associados ao tempo de retorno adotado, não representando risco adicional de extravasamento ou instabilidade hidráulica. A destinação proposta respeita o escoamento natural da bacia e contribui para a redução dos alagamentos locais, promovendo melhor ordenamento do sistema de drenagem e maior resiliência da comunidade frente a eventos extremos.

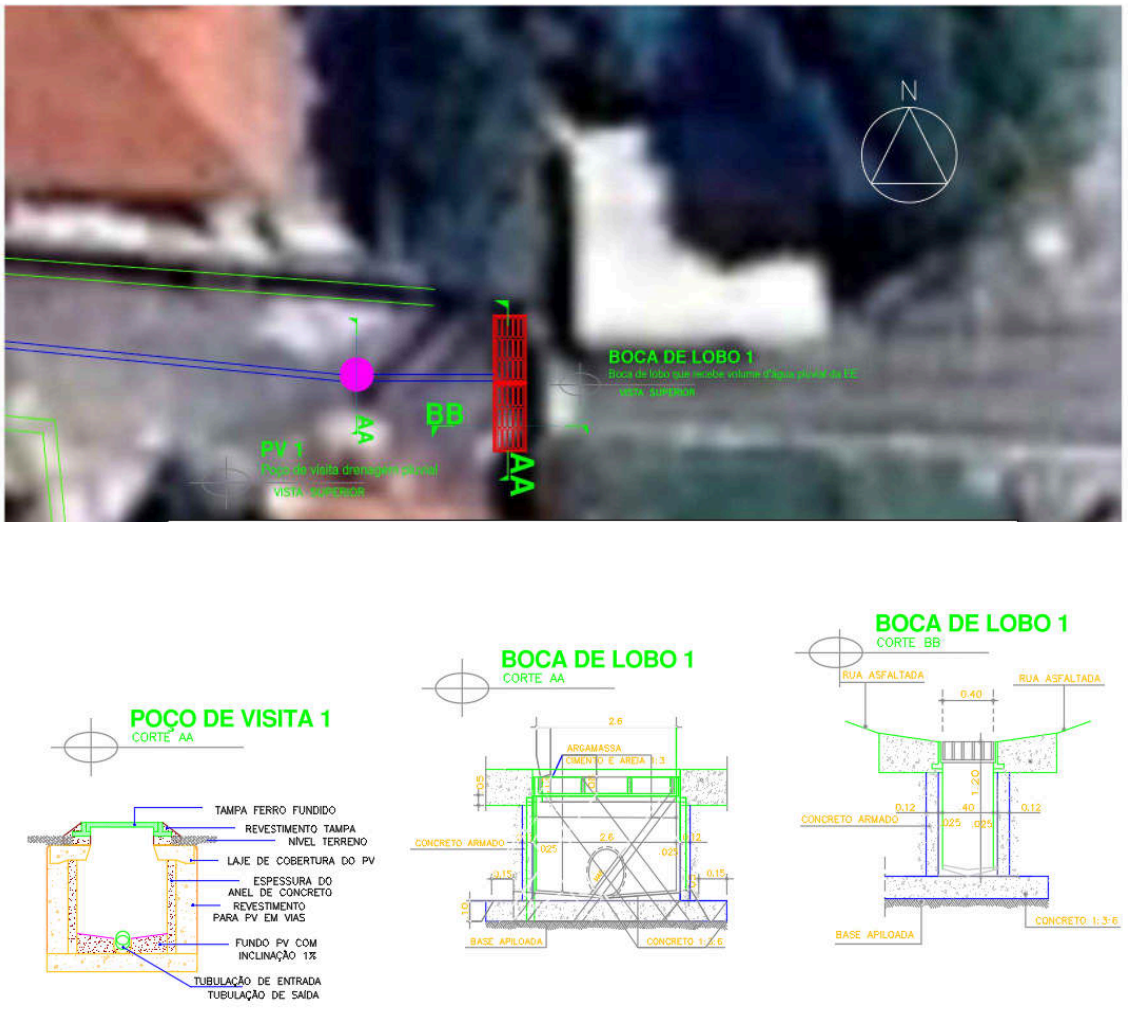
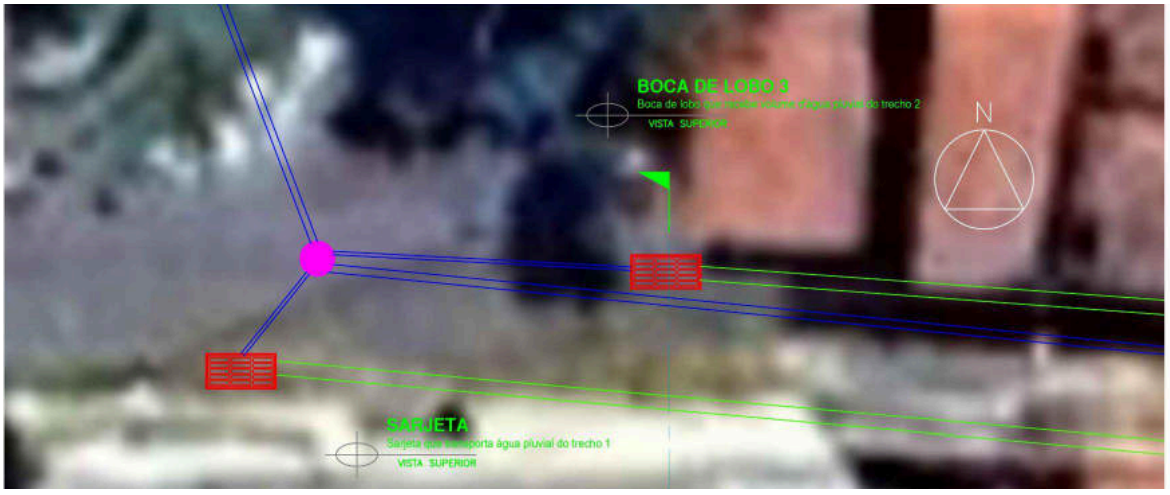


Figura 82. Detalhamento PV1 e Boca de Lobo 1 NUI CHESF. Fonte: Produção autoral, 2026.



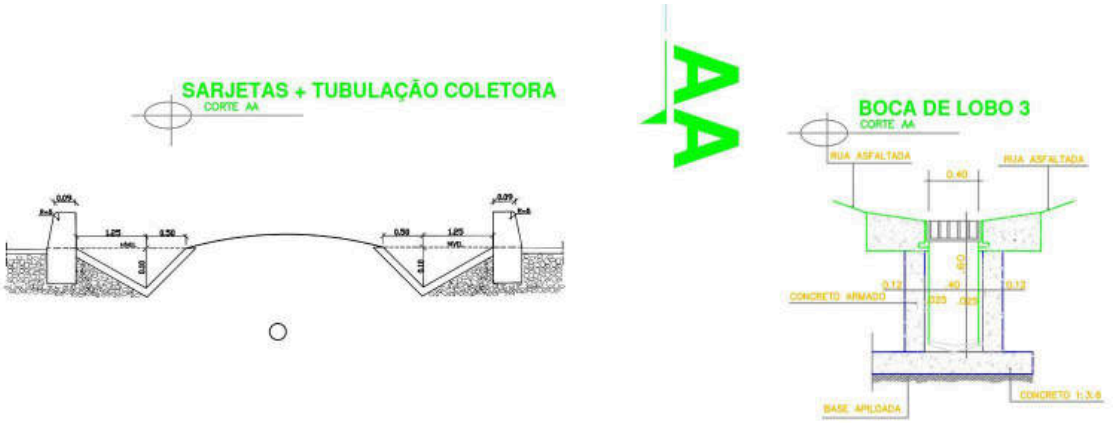


Figura 83. Detalhamento Sarjeta e Boca de Lobo 3 NUI CHESF. Fonte: Produção autoral, 2026.

As bocas de lobo existentes na área de intervenção serão mantidas e incorporadas como elementos complementares ao novo sistema de microdrenagem proposto, desde que passem previamente por procedimentos de desobstrução, limpeza e inspeção técnica. Além disso, tais dispositivos deverão ser avaliados quanto à sua capacidade hidráulica e conformidade dimensional, de modo a verificar se estão adequadamente dimensionados para as vazões de contribuição atuais e futuras. Apenas as estruturas que apresentarem condições satisfatórias de funcionamento e compatibilidade hidráulica serão integradas ao sistema projetado, caso contrário, se faz necessário o redimensionamento do sistema já existente, a fim de assegurar a eficiência global da drenagem e evitar pontos críticos de acúmulo de água ou sobrecarga da rede.

Dessa forma, a solução de drenagem pluvial proposta busca corrigir as deficiências da infraestrutura existente, reduzir os impactos das cheias recorrentes e proporcionar melhoria significativa nas condições urbanísticas, sanitárias e de segurança da Comunidade CHESF. O sistema foi concebido de acordo com princípios técnicos consolidados, alinhado às recomendações de manuais de drenagem urbana e às boas práticas da engenharia, garantindo funcionalidade, durabilidade e compatibilidade com a realidade local.

Fontes de recursos indicadas:

- Nível Federal: Ministério das Cidades (Plano Nacional de Saneamento Básico – Plansab); Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional; Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima; Fundação Nacional de Saúde (FUNASA); Programa de Aceleração do Crescimento (PAC – eixo Saneamento).

- Nível Estadual: Secretaria das Cidades do Estado do Ceará; Secretaria do Meio Ambiente e Mudança do Clima (SEMA); Companhia de Água e Esgoto do Ceará (CAGECE), por meio de programas de expansão do esgotamento sanitário; Fundo Estadual de Combate à Pobreza (FECOP), quando aplicável.

• Nível Municipal (Fortaleza): Secretaria Municipal da Infraestrutura (SEINF); Secretaria Municipal da Gestão Regional (SEGER); Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA); Fundação de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza (HABITAFOR), além de possibilidade de captação via Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), conforme enquadramento do projeto.

2.6 MELHORIAS HABITACIONAIS

Este plano de melhorias habitacionais foi elaborado por uma equipe da Reurb UFC, vinculada ao Instituto de Arquitetura, Urbanismo e Design (IAUD-UFC). A equipe é composta pelo professor Clevio Rabelo, pelo mestrando Franklin Lemos e pelos graduandos Vinícius Araújo e Larissa Lacerda.

O trabalho foca no desenvolvimento de projetos individualizados para o Núcleo Chesf, um conjunto de 119 unidades habitacionais distribuídas em 88 lotes lindeiros ao Campus do Pici e ao Riacho Cachoeirinha.

I. CRITÉRIOS DE ESCOLHA DOS PROJETOS INDIVIDUALIZADOS

Para estabelecer a ordem de prioridade na aplicação desses projetos, foram adotados os seguintes critérios:

- Renda familiar abaixo de um salário mínimo (peso 1);
- Acesso à rede de água (peso 1 para casas sem acesso à rede pública);
- Ausência de caixa-d'água (peso 1);
- Acesso à rede de esgoto (peso 1 para fossa; peso 2 para despejo em recurso hídrico);
- Ausência de ventilação direta para o botijão de gás (peso 1);
- Ausência de ventilação dos banheiros (peso 1);
- Condições de ventilação da casa (peso 1 para casas com apenas duas aberturas);
- Densidade de pessoas por dormitório (peso 1 para índice maior que 3).

Os critérios aplicados geraram uma classificação de precariedade para as unidades habitacionais. As notas entre 8 e 4 indicam as situações mais críticas, totalizando sete residências que demandam intervenção urgente: uma casa com oito pontos, uma com seis, três com cinco pontos e duas com quatro pontos.

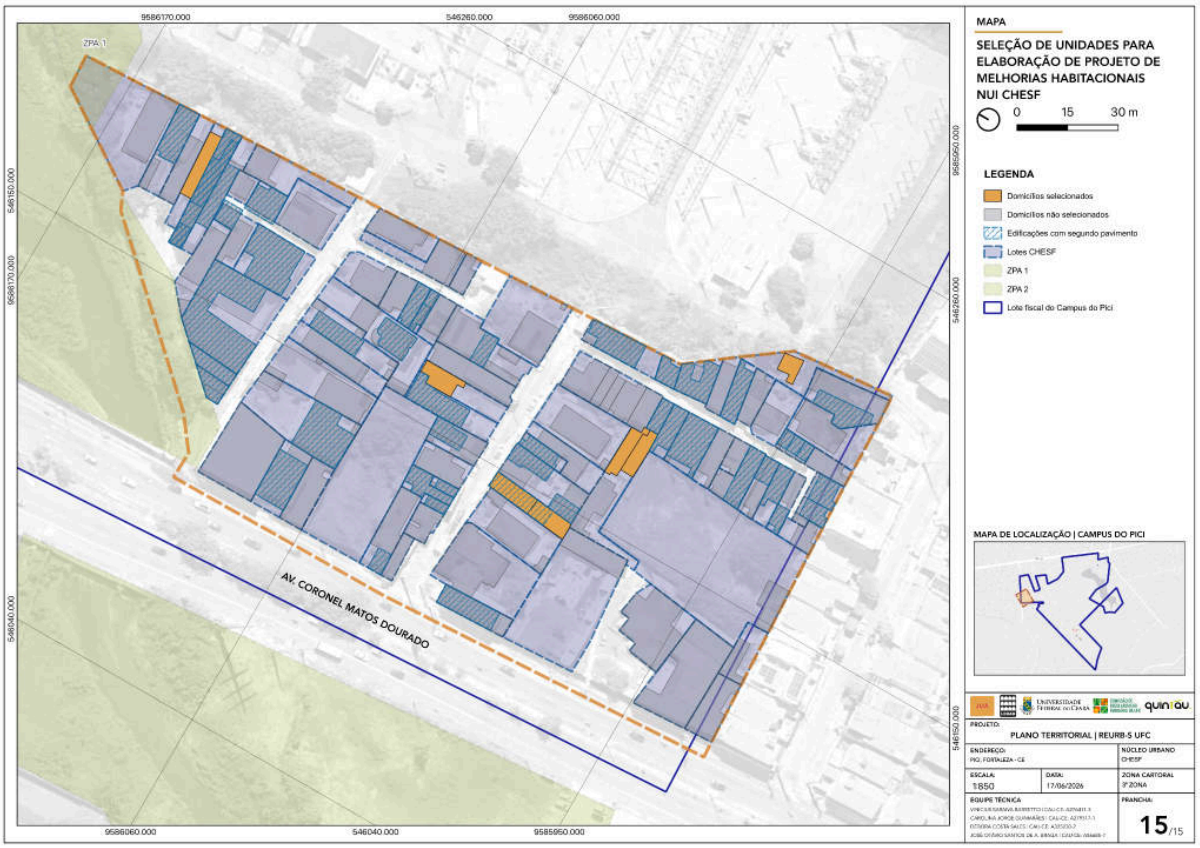


Figura 84. Mapa de casas selecionadas para objeto de projeto de melhorias habitacionais. Fonte: Produção autoral.

II. CARACTERIZAÇÃO GERAL DAS MELHORIAS

As intervenções nos sete imóveis do núcleo Chesf foram orientadas pela busca por habitabilidade, conforto ambiental e otimização do espaço. As ações principais se organizam nas seguintes frentes:

1. Ampliação da Ventilação e Iluminação Natural

A falta de circulação de ar e de luz é o problema mais recorrente, combatido através de diferentes soluções técnicas:

- Uso de cobogós (elementos vazados): Utilizados para ventilar cozinhas e banheiros de forma integrada ou em fachadas (Ex: 040308000 e 040339000).
- Abertura de poços/fossos de ventilação: Estratégia para levar ar e luz a cômodos internos e claustrofóbicos, muitas vezes compartilhados entre lotes da mesma família (Ex: 040104000, 040339000 e 040339001).
- Novas esquadrias: Instalação de janelas estratégicas no quarto, banheiro ou fachadas opostas para garantir ventilação cruzada (Ex: 040308001 e 040222000).

2. Otimização de Layout e Redistribuição de Cômodos

Reorganização das plantas para melhorar o fluxo interno ou recuperar funções originais da casa:

- Mudança de função de cômodos: Como transformar antigos depósitos em cozinhas para liberar espaço (Ex: 040308000) ou alterar a posição da cozinha e banheiros para melhorar o arranjo geral (Ex: 040104000 e 040339001).
- Resgate de layouts anteriores: Desfazer divisões temporárias para readequar o espaço familiar (Ex: 040222000).

3. Consolidação Estrutural e Expansão de Casas Precárias

Ações profundas em habitações com forte vulnerabilidade construtiva:

- Substituição de materiais temporários: Troca de fechamentos de madeirite/lona por alvenaria (Ex: 040338000).
- Ampliação de áreas e novos telhados: Construção de novos quartos, salas e instalação de novas coberturas e caixas-d'água (Ex: 040338000 e 040339001).

4. Adequação de Áreas Molhadas (Banheiros e Lavanderias)

Reformulação de banheiros desconfortáveis e redistribuição de áreas de serviço:

- Ampliação e acessibilidade: Alargamento de banheiros extremamente estreitos ou pequenos, inclusive incorporando frações de lotes vizinhos (Ex: 040104000 e 040339000).
- Compartilhamento de infraestrutura: Integração de lavanderias entre unidades de parentes para otimizar o espaço do lote (Ex: 040308000 e 040308001).

5. Criação de Áreas Externas

- Abertura de microquintais nos fundos dos lotes e varandas que ventilam e ajudam a proteger os ambientes internos contra o calor excessivo (Ex: 040222000, 040338000 e 040339001).

III. DETALHAMENTO DAS UNIDADES

Unidades com projetos realizados e principais ações:

- 040308000. O principal desafio do imóvel era a dimensão reduzida do cômodo que abrigava a sala e a cozinha. Para solucionar isso, a proposta prevê a transformação do antigo depósito em cozinha, cuja ventilação será feita por meio de um painel de cobogós. Embora não seja uma solução usual, o banheiro também será ventilado através desse novo cobogó. A integração entre a sala e a cozinha ocorrerá por um pequeno corredor projetado, enquanto a lavanderia será compartilhada com a unidade 040308001, pertencente à filha.

- 040308001. O principal problema da unidade é a pouca ventilação, que será resolvido com a instalação de novas janelas e cobogós na cozinha, no quarto e no banheiro. Como informado anteriormente, a lavanderia ocupará a frente do imóvel, no limite com a unidade 040308000.



Figura 84. Planta de construção e layout das unidades 040308000 e 040308001. Desenho de Vinícius Araújo.

- 040222000. A casa está em bom estado geral, mas sua planta atual reflete uma divisão feita para acomodar temporariamente a filha da família. Por isso, o foco da reforma é resgatar o layout original, ampliar a iluminação e ventilação natural com novas janelas (especialmente nos banheiros), instalar novas peças sanitárias e criar um pequeno quintal nos fundos do lote.

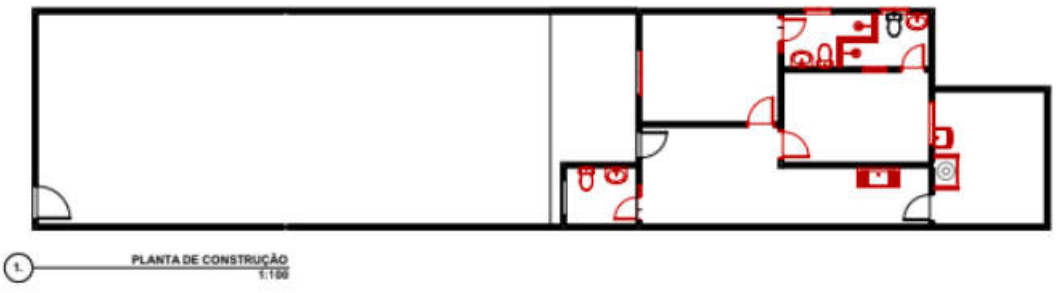


Figura 85. Planta de construção da unidade 040222000. Desenho de Vinícius Araújo.

- 040104000. A casa está em bom estado geral, mas a configuração do lote comprido resultou em uma sala com pouca ventilação, além de quarto e banheiro totalmente sem luz ou arejamento. O único banheiro existente também é bastante estreito, com menos de 1m de largura. Para solucionar esse problema, propõe-se alterar a localização e o formato do banheiro, integrando a ele um fosso de ventilação capaz de atender a esses

três cômodos. Além disso, para otimizar a circulação de ar pelas fachadas, foi indicada a instalação de novas janelas em ambas.

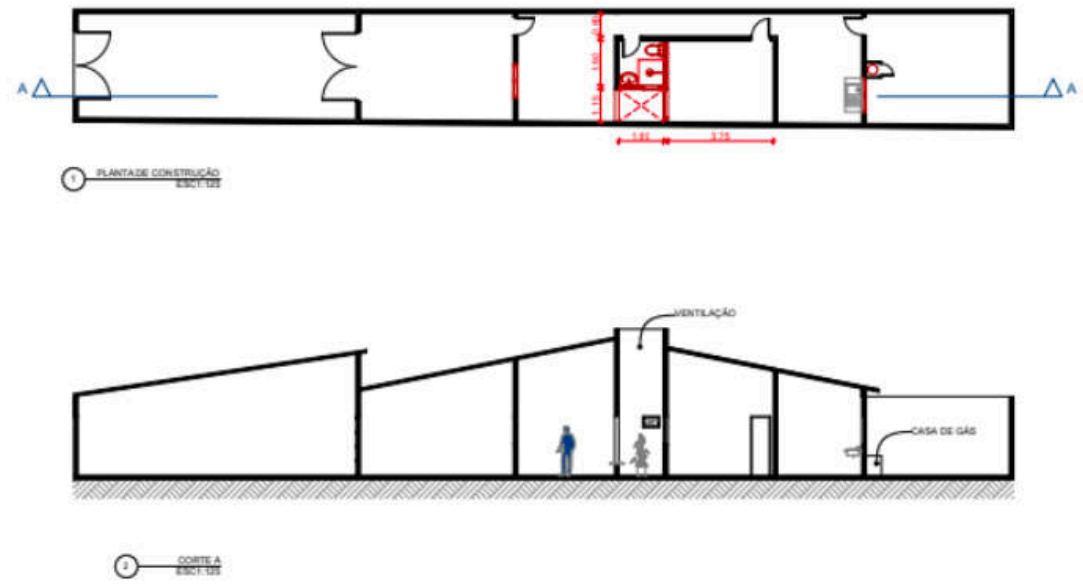


Figura 86. Planta e corte da unidade 040104000. Desenho de Franklin Lemos.

- 040338000. Esta é uma das casas mais precárias do núcleo, composta por três cômodos de alvenaria inacabados e dois fechados com madeirite e lona. O projeto prevê a remoção do telhado antigo e de uma circulação colada ao muro, aproveitando melhor a amplitude do lote. A solução adotada consolida os três cômodos existentes (cozinha, banheiro e quarto) e adiciona outros três: sala de estar, segundo quarto e uma área de serviço avarandada, que protege a sala da insolação oeste. Por fim, um novo telhado cobrirá a expansão e uma caixa-d'água será instalada sobre o banheiro.

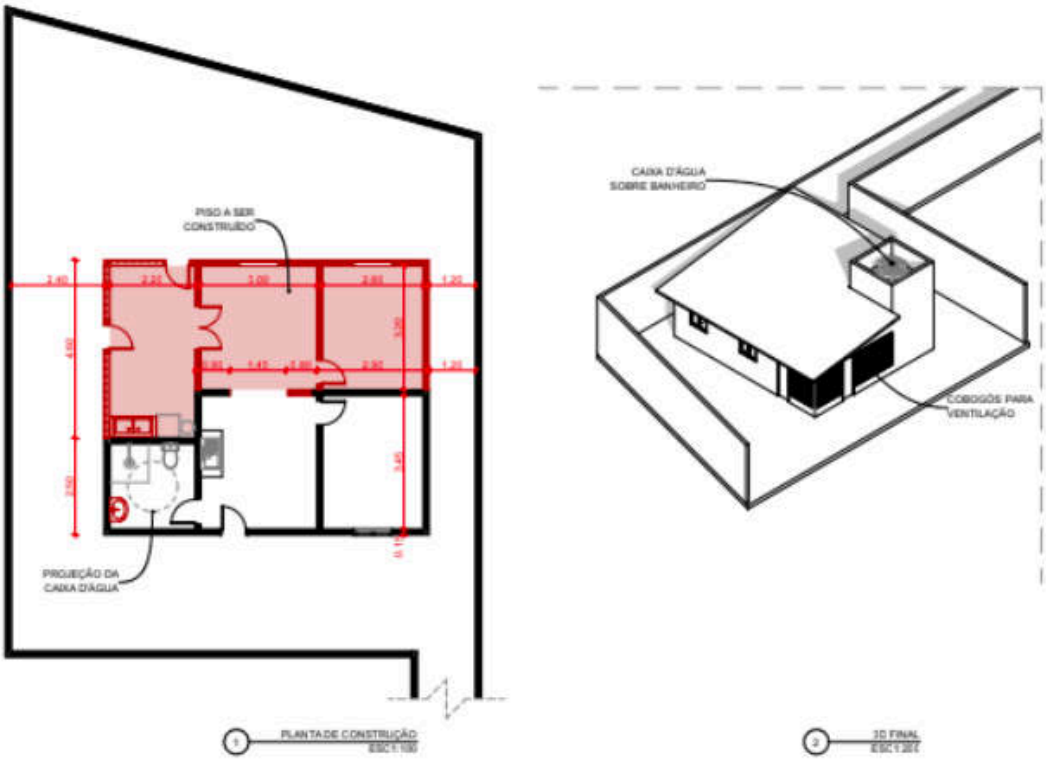


Figura 87. Planta e isométrica da unidade 040338000. Desenho de Franklin Lemos.

- 040339000. Os dois principais problemas dessa casa são a falta de ventilação na cozinha, no quarto e no banheiro, além das dimensões reduzidas deste último. Para solucioná-los, a proposta viabilizou a renovação do ar da cozinha e do quarto por meio de um poço de ventilação compartilhado com a casa vizinha, pertencente à mesma família. Já a exaustão do banheiro ocorrerá através de cobogós altos, instalados abaixo da nova laje de sustentação das caixas d'água. Por fim, a área do banheiro foi ampliada, incorporando uma pequena parcela do sanitário da residência ao lado.

- 040339001. Esta é uma das casas mais precárias do núcleo. O telhado está incompleto e a maioria dos cômodos não está finalizada, com pisos e paredes sem acabamento. A disposição das peças também não é ideal, visto que apenas o cômodo da frente possui ventilação e iluminação naturais. Assim, a proposta apresentada muda a localização da cozinha e abre dois poços de ventilação responsáveis por arejar os quartos e a cozinha. O vão da cozinha formará um microquintal, enquanto o dos quartos será compartilhado com a casa ao lado, pertencente à mesma família. A ventilação do banheiro ocorrerá por meio de cobogós altos, instalados abaixo da nova laje de sustentação das caixas d'água.

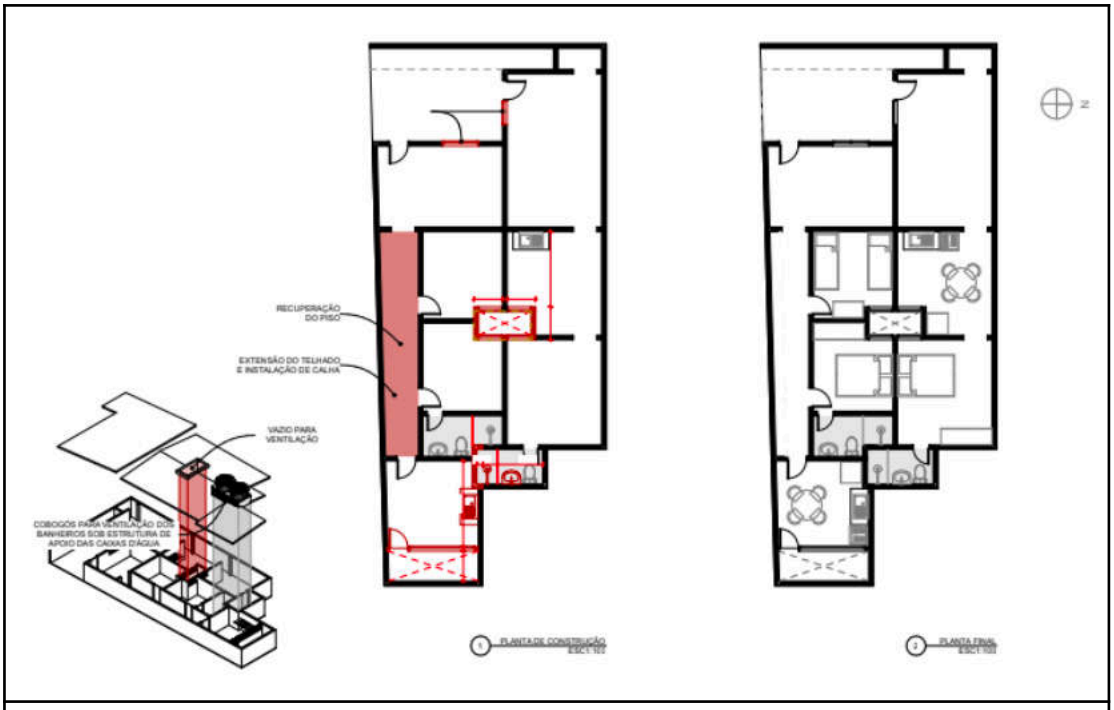


Figura 88. Plantas e isométricas das unidades 040339000 e 040339001. Desenho de Franklin Lemos.

IV. KITS DE REFORMA

Foram desenvolvidos, até o momento, quatro kits de soluções adaptáveis ao contexto das residências, que abordam problemas recorrentes identificados no diagnóstico geral das habitações: 1. telhados; 2. gás de cozinha; 3. ventilação de banheiros e cozinhas; 4. caixa d'água.

- O kit de telhados soluciona o problema de unidades ou conjuntos com coberturas cerâmicas e madeiramentos inadequados, cuja inclinação insuficiente resulta em goteiras e vazamentos frequentes.
- O kit de gás de cozinha propõe estratégias para permitir a instalação dos botijões em áreas externas da casa ou por meio de fossos de ventilação compartilhados entre unidades.
- O kit de ventilação de banheiros e cozinhas atende à carência de exaustão nesses ambientes, sendo mais comum a ausência de aberturas adequadas nos banheiros.
- O kit de caixa d'água estudou as possibilidades de instalação do reservatório em residências que não dispõem de sistema próprio de armazenamento.

É possível que algumas casas resolvam, com uma única intervenção, tanto a ventilação dos banheiros quanto a instalação da caixa d'água, uma vez que os kits admitem compartilhamento de soluções.

Todos os kits oferecem de dois a quatro opções de projeto, que variam conforme as condições específicas de cada casa — como tamanho do quintal, existência de recuo lateral, formação de conjuntos familiares ou se estão encaixadas entre outras unidades, entre outras características[4].

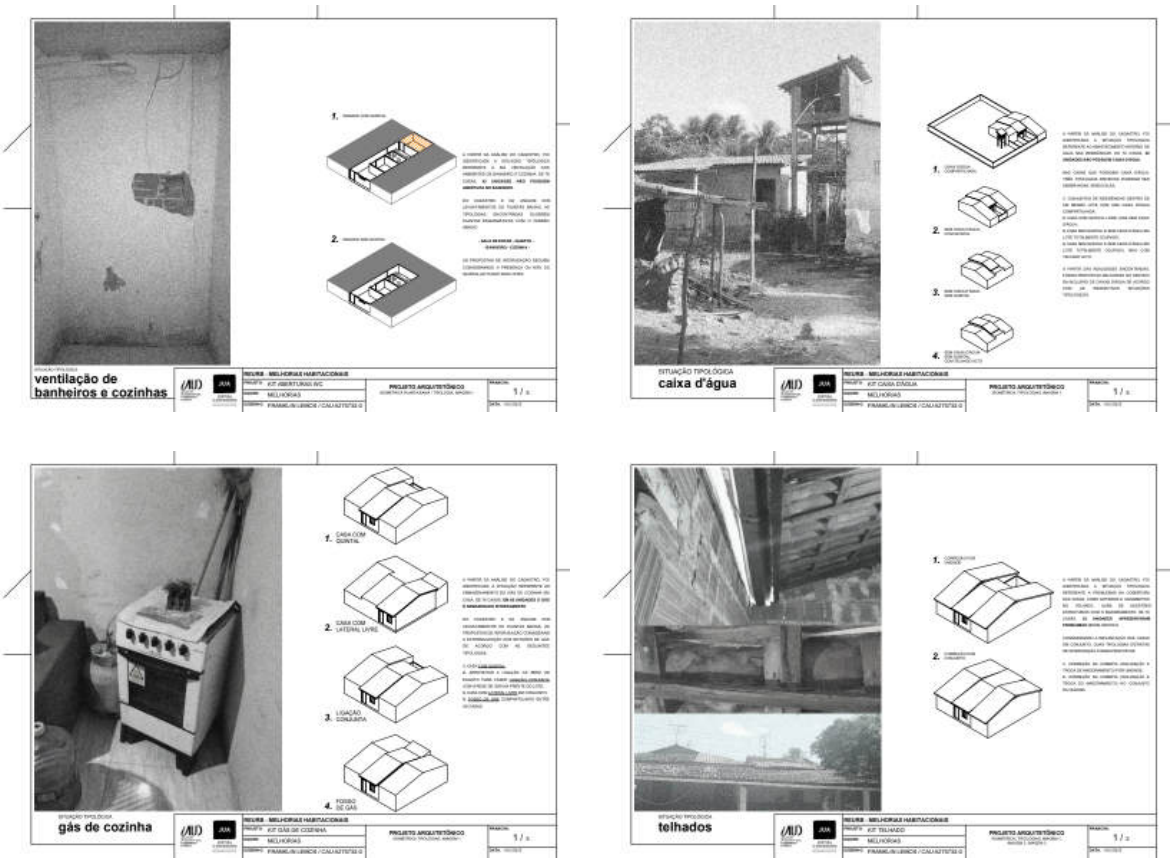


Figura 89: Os quatros kits de reforma propostos no Plano.

Fontes de recursos indicadas[5]:

• Nível Federal: Ministério das Cidades e Secretaria Nacional de Periferias; Programa de Aceleração do Crescimento (PAC – Periferia Viva / Urbanização de Favelas), para intervenções infraestruturais, Programa Periferia Viva Reformas; Política Nacional de Habitação (PlanHab) e Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS); Caixa Econômica Federal, como agente operador do FGTS e financiador de melhorias habitacionais para famílias de baixa renda; Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, quando vinculadas a ações de superação da pobreza e

[4] Todas as imagens apresentadas até o momento são apenas ilustrativas do processo. O projeto completo de cada unidade está presente no ANEXO B.

[5] As melhorias propostas no NUI Galpões apresentam forte aderência à **Lei nº 11.888/2008 (ATHIS)**, podendo ser executadas por meio de convênios entre poder público, OSCs, universidade (ensino, pesquisa e extensão) e associações comunitárias, articulando recursos federais (FNHIS/FGTS), estaduais (FECOP) e municipais (FMHIS/FUNDURB). A combinação entre recursos de infraestrutura urbana (PAC Periferia Viva) e recursos específicos para melhoria habitacional (Periferia Viva Reformas e programas municipais) permite viabilizar intervenções estruturais, sanitárias e de ventilação, como as previstas nos kits de reforma e nas soluções individualizadas para cada unidade.

vulnerabilidade habitacional; Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, em casos de áreas com risco estrutural ou necessidade de obras complementares de infraestrutura; Ministério da Educação, por meio de programas de extensão universitária (PROEXT ou equivalentes), apoiando assessoria técnica pública e gratuita (Lei nº 11.888/2008 – ATHIS).

• Nível Estadual (Ceará): Secretaria das Cidades do Estado do Ceará, com programas estaduais de melhorias habitacionais (como Programa Entrada Moradia) e apoio à regularização fundiária urbana; Companhia de Habitação do Ceará (COHAB-CE) ou órgão equivalente responsável por políticas habitacionais; Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social (FEHIS), quando instituído e operacionalizado; FECOP – Fundo Estadual de Combate à Pobreza, para ações voltadas à melhoria das condições habitacionais de famílias em extrema vulnerabilidade; Defesa Civil Estadual, em casos de intervenção estrutural em imóveis com risco.

• Nível Municipal (Fortaleza): Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza (HABITAFOR), com programas de melhorias habitacionais e regularização fundiária (REURB-S); Secretaria Municipal da Infraestrutura (SEINF), para execução de obras complementares estruturais; Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), especialmente nos casos vinculados à regularização urbanística e adequação às normas edilícias; Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), conforme enquadramento do projeto; Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), quando aplicável;Programas municipais de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), em parceria com universidades e entidades técnicas.

2.7 GOVERNANÇA E GESTÃO DA TERRA

I. RECOMENDAÇÕES PARA GESTÃO DA TERRA

O Plano Territorial do NUI CHESF aponta a solução para o conflito fundiário a partir de uma série de princípios que se baseiam especialmente na garantia de direitos. O documento deve encaminhar para processos administrativos e jurídicos que oficializam a regularização do NUI. A Legitimação Fundiária requer um processo burocrático e institucional entre a Universidade, a Prefeitura Municipal de Fortaleza e o Cartório. Junto a isso, também cabe apontar que os moradores também possuirão algumas responsabilidades durante e após o processo de regularização fundiária. Diante disso, registra-se algumas recomendações para gestão da terra a serem seguidas e acordadas entre moradores, a Universidade Federal do Ceará e a Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Recomendações para os Moradores

1. Respeitar os limites dos lotes acordados e desenhados no processo de regularização, congelados em junho de 2025. Em caso de reformas e ampliações, devem ocorrer apenas dentro do lote registrado no processo de regularização.
2. Respeitar o limite da Zona de Preservação Permanente às margens do Riacho Cachoeirinha, sendo proibido novas construções inseridas nessa área.
3. Realizar e pagar registro em Cartório como Reurb-E em caso de dois ou mais lotes registrados no nome do morador durante o Cadastro Físico Social realizado.
4. Realizar e pagar registro em Cartório como Reurb-E em caso da renda familiar superior a 3 salários mínimos, registrado durante o Cadastro Físico Social realizado.
5. Realizar e pagar registro em Cartório como Reurb-E em caso da imóvel que não possuem fins residenciais, registrado durante o Cadastro Físico Social realizado.
6. Zelar pela Zona de Preservação Permanente existente às margens do Riacho Cachoeirinha.
7. Zelar pela área do espaço comunitário como área coletiva.

Recomendações para a UFC

1. Buscar recursos institucionais através de políticas públicas para execução das melhorias habitacionais projetadas.
2. Estabelecer acordo administrativo que permita compatibilização de usos das comunidades e dos projetos aqui propostos com a chegada de intervenções do Projeto Parque Rachel de Queiroz.
3. Participar ativamente da implementação do Projeto do Parque Rachel de Queiroz, garantindo a aplicabilidade das ações e recomendações indicadas nos Plano Territoriais dos NUI do Campus do Pici.

4. Promover educação e atendimento das comunidades vizinhas e do NUI CHESF através de projetos de extensão da UFC como prática inovadora da universidade pública e de cidade para a área da cidade onde se insere.
5. Realizar protocolo de entrega de documentação e acompanhamento junto à Prefeitura de acordo com os termos do Acordo de Cooperação Técnica (ACT) assinado.
6. Acompanhar casos de conflito judicial ou familiar que não foram possíveis de integrar à REURB-S do NUI CHESF.

Recomendações para a Prefeitura Municipal de Fortaleza

1. Promover a participação das famílias do NUI CHESF no processo de implementação do Projeto do Parque Rachel de Queiroz.
2. Buscar recursos institucionais através de políticas públicas para execução das melhorias habitacionais projetadas.
3. Buscar recursos institucionais através de políticas públicas para implantação e estruturação de rede de drenagem em associação com espaços livres propostos para NUI CHESF, partindo do princípio que são terras públicas.
4. Enviar e dialogar com Cartório as peças técnicas de regularização do NUI CHESF para emissão de matrículas de acordo com os termos do Acordo de Cooperação Técnica (ACT) assinado.
5. Respeitar os limites dos lotes dos moradores de acordo com as plantas de regularização fundiária e memoriais descritivos.
6. Promover articulação entre Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), Secretaria de Infraestrutura (SEINF) e Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) para implementação de medidas de trânsito seguro para prevenção de sinistros propostas neste Plano Territorial.
7. Inserir o NUI CHESF em políticas de endereçamento e realizar registro oficial de nome de ruas e numeração de residências internas ao NUI CHESF.
8. Promover a implantação da Rede de Drenagem na Travessa Andrade e Rua Otávio Abreu.

II. RELAÇÃO COM PROJETOS DE EXTENSÃO DA UFC

A experiência de elaboração do Plano Territorial do Núcleo Urbano Informal Perimetral realizada pelo JUÁ: Justiça e Autonomia - Clínica de Acesso a Direitos da UFC em parceria com o Laboratório de Estudos da Habitação (LEHAB) e com a cooperação do Quintau Coletivo tem origem eminente na prática extensionista dentro da Universidade. A partir do aprendizado na “UFC além dos muros”, estudantes de graduação, professores, mestrandos, doutorandos e ex-alunos da casa puderam desenvolver um trabalho com competência social cumprindo um dos pilares da universidade pública.

DIREITOS HUMANOS, DIREITO À CIDADE E À MORADIA

PROGRAMA

CAJU: Assessoria Jurídica Universitária Popular
Unidade: Faculdade de Direito Linha de extensão: Direitos Individuais e Coletivo

NAJUC: Núcleo de Assessoria Política Comunitária
Unidade: Faculdade de Direito Linha de extensão: Grupos Sociais Vulneráveis

Núcleo Multidisciplinar de Avaliação de Políticas Públicas
Unidade: Ciências Agrárias Linha de Extensão: Gestão Institucional e Pública

VIESES: Grupo de Pesquisas e Intervenções sobre Violência, Exclusão Social e Subjetivação
Unidade: Depto. de Psicologia Linha de extensão: Grupos Sociais Vulneráveis

Geoagroecologia: Oficinas Formativas para Espaços Sustentáveis
Unidade: Centro de Ciências - Departamento de Geografia
Linha de extensão: Desenvolvimento urbano

PROJETO

Assessoria e Mediação em Conflitos Socioambientais, Urbanísticos e Patrimoniais
Unidade: Instituto de Arquitetura, Urbanismo e Design
Linha de extensão: Direitos Individuais e Coletivos

DIALOGAR - Núcleo de Conciliação de Conflitos
Unidade: Faculdade de Direito Linha de extensão: Grupos Sociais Vulneráveis

Estudos das Legislações Urbanísticas e Instrumentos de Promoção e Proteção à Moradia pelo Direito à Cidade Sustentável
Unidade: Faculdade de Direito Linha de extensão: Grupos Sociais Vulneráveis

PROJETANTO - Engenharia com Justiça Social e Desenvolvimento Sustentável
Unidade: Campus da UFC de Russas Linha de extensão: Direitos Individuais e Coletivos

Direito à Cidade e à Moradia: Monitoramento e Formação
Unidade: Instituto de Arquitetura, Urbanismo e Design
Linha de extensão: Desenvolvimento Urbano

Asssessoria Jurídica Popular e Direito Crítico
Unidade: Faculdade de Direito Linha de extensão: Direitos Individuais e Coletivos

CANTO EMAU - Escritório Modelo de Arquitetura e Urbanismo
Unidade: Instituto de Arquitetura, Urbanismo e Design
Linha de extensão: Grupos Sociais Vulneráveis

EDUCAÇÃO

PROGRAMA

NUED-OPP: Núcleo de Educação do Observatório de Avaliação de Políticas Públicas do Estado do Ceará
Unidade: Faculdade de Educação Linha de extensão: Grupos Sociais Vulneráveis

FREIREAR: Relação Dialógica entre Universidade e Grupos Sociais
Unidade: Faculdade de Educação Linha de extensão: Formação de Professores

Redes de Extensão para o Desenvolvimento de Ações Intersetoriais em Territórios de Vulnerabilidade
Unidade: Coordenadoria de Extensão do Campus do Pici
Linha de extensão: Desenvolvimento Regional

TRABALHO

PROGRAMA

ECO-LÓGICA Consultoria Ambiental
Unidade: Centro de Ciências Agrárias - Dpto. de Ciências do Solo
Linha de extensão: Desenvolvimento regional



Figura 90: Relação de programas e projetos de extensão da Universidade Federal do Ceará.
Fonte: Base de dados da Pró-Reitoria de Extensão.

Quando finalizado o processo de REURB junto à Prefeitura e feitas as obras de melhoria a presença do Núcleo dentro do Campus do Pici ganha outra perspectiva. O NUI CHESF não será mais parte da Universidade, entretanto nesse sentido, recomenda-se que a experiência extensionista diversa dentro do Campus do Pici e em outros Campus da UFC atenda as famílias do NUI. Isso deve se dar em direção à um caminho de parceria mútua que respeite a privacidade e a autonomia da própria comunidade. Os próprios programas e projetos podem ser instrumentos garantidores do que está previsto nos termos de compromisso, assessorando tanto os moradores quanto a Universidade na governança do espaço.

A recomendação feita aqui se estende para o entorno imediato do Campus do Pici, rodeado por uma série de assentamentos informais que poderiam se articular com a Universidade. Acima estão sistematizados os programas, projetos e serviços extensionistas em potencial para trabalhar com o NUI CHESF (Figura 90).

III. CRONOGRAMA FÍSICO DAS SOLUÇÕES E TERMO DE COMPROMISSO

De acordo com os princípios e objetivos expostos, estabelece-se como Cronograma Físico para implantação das soluções propostas de intervenção urbanística para a área, definidas no Projeto Urbanístico:

Soluções Propostas	Trimestres							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Estudo de viabilidade técnica e financeira								
Definição orçamentária								
Instalação de abrigo de ônibus								
Endereçamento de Ruas, Travessas e residências do NUI CHESF								
Pavimentação de travessas e vias internas do NUI CHESF								
Instalação de Kits e Projetos Específicos de Melhorias Habitacionais								
Instalação de infraestrutura de rede de drenagem								
Estruturação dos Espaços Livres Comuns								

Tabela 05. Cronograma Físico para implantação das soluções propostas. Fonte: Produção autoral, 2026.

OBRA	CRONOGRAMA	
DISCRIMINAÇÃO DA ATIVIDADE	ANO 1	ANO 2
1. ESTUDOS TÉCNICOS		
2. ESTUDO DE VIABILIDADE FINANCEIRA E CAPTAÇÃO DE RECURSOS		
3. CONTRATAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS EXECUTIVOS		
4. CONTRATAÇÃO DE OBRAS E ESTUDOS		

Tabela 06. Cronograma geral de viabilização da proposta. Fonte: Produção autoral, 2026.

TERMO DE COMPROMISSO

Eu, _____ , portador da cédula de identidade RG _____ e inscrito no CPF sob nº _____, domiciliado e residente _____, na qualidade de _____ , _____, inscrito no CNPJ n°_____sito em _____,COMPROMETO-ME a cumprir o cronograma de obras estabelecido

Local e data

_____

Assinatura

REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

BALBIM,, Renato et alli. Inadequações habitacionais no Brasil e Custos de Superação 2024/2025. Nota técnica 55. Ipea: Brasília, 2025.

BALBIM, Renato et alli. Dimensão das inadequações habitacionais, custos, impactos e relações com os objetivos de desenvolvimento sustentável: subsídios para um programa nacional de melhorias habitacionais. Nota técnica 40. Ipea: Brasília, out. 2023, p. 20.

Brasil. Ministério das Cidades / Secretaria Nacional de Habitação / Secretaria Nacional de Periferias. Coletânea Melhoria Habitacional Sustentável: Guia para a Assistência Técnica / editado pelo Ministério das Cidades - Brasília, DF: MCIDADES; SNH; SNP, 2023.

BRASIL. Medida Provisória n. 2.220, de 4 de setembro de 2001. Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1º do art. 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU e dá outras providências. Presidência da República, 4 set. 2001. Publicada no Diário Oficial da União, Seção 1, ed. extra, 5 set. 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/2220.htm. Acesso em: 12 abr. 2025.

BRASIL. Decreto nº 9.310, DE 15 DE MARÇO DE 2018. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm. Acesso em 04 de dezembro de 2024.

BRASIL. Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11124.htm. Acesso em 04 de dezembro de 2024.

BRASIL. Lei Federal nº13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana [...]. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em 04 de dezembro de 2024.

BRASIL. Ministério das Cidades. Política Nacional de Habitação. In Cadernos M Cidades nº 4. Brasília, 2004. Disponível em: https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/4PoliticaNacionalHabitacao.pdf. Acesso em 04 de dezembro de 2024.

CAU/BRASIL. Conselho de Arquitetura e Urbanismo. Cada vez mais os brasileiros procuram assistência técnica especializada na hora de reformar ou construir. Datafolha – Instituto de Pesquisas, 2022. Disponível em: https://www.estadao.com.br/blogs/blog/wp-content/uploads/sites/41/2022/05/caudatafolhaapresentacao_250520220251.pdf. Acesso em 04 de dezembro de 2024.

CUNHA, Michely Freire Fonseca. Manual de regularização fundiária urbana - REURB - 2º edição revisada e ampliada- São Paulo: Editora JusPodivm, 2021.

FERNANDES, Edésio. Desafios da regularização fundiária urbana no contexto da Lei Federal nº 13.465/2017. Revista Brasileira de Direito Urbanístico | RBDU, Belo Horizonte: Fórum, v. 8, n. 15, p. 9–24, 2022. Disponível em: https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/858. Acesso em: 26 jun. 2025.

FORTALEZA (Município). Lei Complementar nº 62, de 2 de fevereiro de 2009. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza e dá outras providências. Fortaleza: Câmara Municipal, 2009.

FORTALEZA (Município). Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Fortaleza e adota outras providências. Fortaleza: Prefeitura Municipal, 2017.

GIL, Antônio Carlos. Métodos e Técnicas de Pesquisa Social. 6. Ed. Atlas. São Paulo. 2008.

HENRIQUE VIEIRA, Anderson; BEDONI, Marcelo; FARIAS, Talden; CASTRO-DÍAZ, Ricardo. Regularização fundiária urbana sustentável como estratégia de redução da vulnerabilidade de núcleos urbanos habitacionais alternativos no contexto da emergência climática. Revista Brasileira de Direito Urbanístico | RBDU, Belo Horizonte: Fórum, v. 10, n. 18, p. 175–202, 2025. DOI: 10.52028/RBDU.v10.i18-ART07.PB. Disponível em: https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/918. Acesso em: 26 jun. 2025.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico, 2022.

Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Texto para discussão 2044- Brasília: Rio de Janeiro: Ipea, 2015.

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil– IRIB. Regularização Fundiária de Interesse Social. Autoria João Pedro Lamana Paiva. São Paulo: IRIB, 2013. 2ª edição.

LEFF, Enrique. Aventuras da epistemologia ambiental: da articulação das ciências ao diálogo de saberes. Tradução de Glória Maria Vargas. Rio de Janeiro: Garamond, 2004.

_____. Racionalidade Ambiental: a reapropriação social da natureza. Tradução de Luís Carlos Cabral. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2006 a., p. 242-271.

_____. Epistemologia ambiental. São Paulo. Cortez Editora, 2006 b., Cap. 3, p. 109-136.

MOURA, Clóvis. Sociologia do negro brasileiro. São Paulo: Ática, 1988.

MUNICÍPIO DE FORTALEZA. Lei Complementar nº 334, de 30 de setembro de 2022. Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no Município de Fortaleza. Disponível em: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meioambiente/legislacao-municipal/DOM_Public_Lei_Complementar_N334_2022_REG._FUNDIARIA.pdf. Acesso em 04 de dezembro de 2024.

NASCIMENTO, Mariana Chiesa Gouveia. Sustentabilidade em regularização fundiária: arranjos contratuais para promoção da equidade urbana. Dissertação de Mestrado, 2013.

ONU. Organização das Nações Unidas. Transformando Nosso Mundo: A Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável. ONU, 2015.

PEQUENO, Luís Renato Bezerra. Reflexões sobre desigualdade socioespacial e política urbana. 2022.

PEQUENO, R. Quadro de mudanças da favelização de Fortaleza: marginalidade, informalidade e precariedade. Revista De Geografia, 40(1), 282–305, 2023. https://doi.org/10.51359/2238-6211.2023.257191

ROLNIK, Raquel. Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ. PDI UFC: Plano de Desenvolvimento Institucional 2023-2027. Fortaleza: Imprensa Universitária, 2024. Disponível em: <pdi-2023-2027-3a-revisao-16.12.2024.pdf>. Acesso em: 05 de fevereiro de 2025.

TANAKA, Giselle Megumi Martino. Planejar para lutar e lutar para planejar: possibilidades e limites dos planejamentos alternativos. 2017. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) — Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017.

UFC. CONSUNI. Resolução nº 36 de 06 de setembro de 2024. Institui a Comissão Permanente de Regularização Fundiária no âmbito da Universidade Federal do Ceará. Disponível em

https://www.ufc.br/images/_files/a_universidade/consuni/resolucao_consuni_2024/resolucao36_consuni_2024.pdf. Acesso em 04 de dezembro de 2024.

UFC. CONSUNI. Resolução nº 30, de 23 de agosto de 2024. Autoriza a aplicação das Leis de Regularização Fundiária, especialmente a Lei n.º 13.465/2017, nos processos de regularização fundiária dos imóveis da Universidade Federal do Ceará. Disponível em: https://www.ufc.br/images/_files/a_universidade/consuni/resolucao_consuni_2024/resolucao_30_consuni_23-08-24.pdf. Acesso em 04 de dezembro de 2024.

UFC. Gabinete da Reitoria. Portaria nº 337, de 11 de outubro de 2024. Dispõe sobre a designação dos membros da Comissão Permanente de Regularização Fundiária no âmbito da Universidade Federal do Ceará. Disponível em: SEI - Processo. Acesso em 21 de outubro de 2024.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ. Ofício n.º 24/2019/DEP_CPO_UFCINFRA/UFCINFRA/REITORIA. Encaminhamento de documentos sobre o terreno ocupado na Vila DNOCS – Região 1, Campus do Pici. Fortaleza: UFC, 25 nov. 2019. 2 p. Referente ao Processo SEI n.º 23067.070741/2019-05. Disponível em: https://sei.ufc.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0. Acesso em: 18 jun. 2025.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ. Ofício n.º 27/2019/DEP_CPO_UFCINFRA/UFCINFRA/REITORIA. Encaminhamento de documentos sobre o terreno ocupado na Vila DNOCS – Região 2, Campus do Pici. Fortaleza: UFC, 25 nov. 2019. 2 p. Referente ao Processo SEI n.º 23067.070960/2019-86. Disponível em: https://sei.ufc.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0. Acesso em: 18 jun. 2025

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ. Ofício n.º 28/2019/DEP_CPO_UFCINFRA/UFCINFRA/REITORIA. Encaminhamento de documentos sobre o terreno ocupado na Vila DNOCS – Região 3, Campus do Pici. Fortaleza: UFC, 25 nov. 2019. 2 p. Referente ao Processo SEI n.º 23067.070970/2019-11. Disponível em: https://sei.ufc.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0. Acesso em: 18 jun. 2025

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ. Ofício n.º 29/2019/DEP_CPO_UFCINFRA/UFCINFRA/REITORIA. Encaminhamento de documentos sobre o terreno ocupado na Vila DNOCS – Região 4, Campus do Pici. Fortaleza: UFC, 25 nov. 2019. 2 p. Referente ao Processo SEI n.º 23067.070976/2019-99. Disponível em: https://sei.ufc.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0. Acesso em: 18 jun. 2025

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ. Ofício n.º 46/2021/DEP_CPO_UFCINFRA/UFCINFRA/REITORIA. Encaminhamento de documentos sobre o terreno ocupado – Regiões 5 e 6, Campus do Pici. Fortaleza: UFC, 23 jul. 2021. 2 p. Referente ao Processo SEI n.º 23067.033250/2021-90. Disponível em: https://sei.ufc.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0. Acesso em: 18 jun. 2025.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ. Ofício n.º 39/2021/DEP_CPO_UFCINFRA/UFCINFRA/REITORIA. Encaminhamento de documentos sobre o terreno ocupado – Região 8, Campus do Pici. Fortaleza: UFC, 22 jul. 2021. 2 p. Referente ao Processo SEI n.º 23067.033090/2021-89. Disponível em: https://sei.ufc.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0. Acesso em: 18 jun. 2025

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ. Ofício n.º 40/2021/DEP_CPO_UFCINFRA/UFCINFRA/REITORIA. Encaminhamento de documentos sobre o terreno ocupado – Região 9, Campus do Pici. Fortaleza: UFC, 23 jul. 2021. 2 p. Referente ao Processo SEI n.º 23067.033171/2021-89. Disponível em: https://sei.ufc.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0. Acesso em: 18 jun. 2025

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ. Ofício n.º 41/2021/DEP_CPO_UFCINFRA/UFCINFRA/REITORIA. Encaminhamento de documentos sobre o terreno ocupado – Região 10, Campus do Pici. Fortaleza: UFC, 23 jul. 2021. 2 p. Referente ao Processo SEI n.º 23067.033208_2021_79. Disponível em: https://sei.ufc.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0. Acesso em: 18 jun. 2025

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ. Ofício n.º 47/2021/DEP_CPO_UFCINFRA/UFCINFRA/REITORIA. Encaminhamento de documentos sobre o terreno ocupado – Região 11, Campus do Pici. Fortaleza: UFC, 23 jul. 2021. 2 p. Referente ao Processo SEI n.º 23067.033216/2021-15. Disponível em: https://sei.ufc.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0. Acesso em: 18 jun. 2025.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ. Ofício n.º 43/2021/DEP_CPO_UFCINFRA/UFCINFRA/REITORIA. Encaminhamento de documentos sobre o terreno ocupado – Região 12, Campus do Pici. Fortaleza: UFC, 23 jul. 2021. 2 p. Referente ao Processo SEI n.º 23067.033247/2021-76. Disponível em:

https://sei.ufc.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0. Acesso em: 18 jun. 2025

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ. Ofício n.º 44/2021/DEP_CPO_UFCINFRA/UFCINFRA/REITORIA. Encaminhamento de documentos sobre o terreno ocupado – Região 13, Campus do Pici. Fortaleza: UFC, 23 jul. 2021. 2 p. Referente ao Processo SEI n.º 23067.033248/2021-11. Disponível em: https://sei.ufc.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0. Acesso em: 18 jun. 2025.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. Aspectos gerais sobre a Reurb: vantagens e desvantagens. Disponível em https://www.jusbrasil.com.br/artigos/aspectos-gerais-sobre-a-reurb-vantagens-e-desvantagens/2120892366?msockid=2fa0ce7740396ea002d6da2a416e6fa8 Acesso em 04 de dezembro de 2024.

ANEXOS

ANEXO A - PROJETO URBANÍSTICO

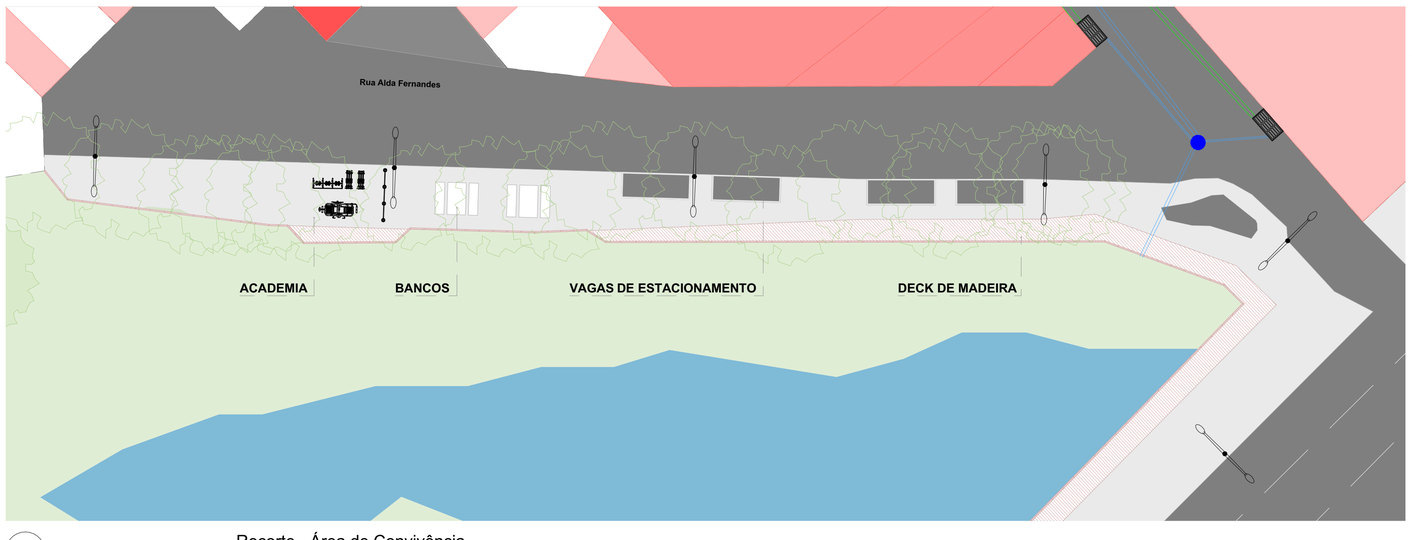
ARCHICAD VERSÃO EDUCACIONAL



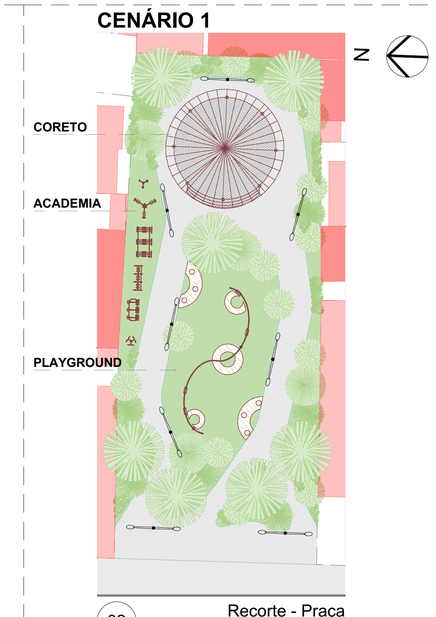
01 Planta de Ações
1:600

LEGENDA - REDE DE DRENAGEM		
SÍMBOLO	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE/ METRO LINEAR
	SARJETAS	180 m
	TUBULAÇÃO COLETORA	103 m
	POÇO DE VISITA PLUVIAL	2 unid.
	BOCA DE LOBO TIPO GRELHA	4 unid.

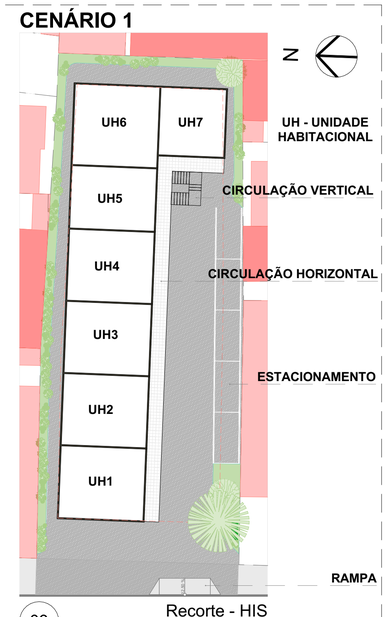
MAPA DE VEGETAÇÃO				
SÍMBOLO	NOME POPULAR	NOME CIENTÍFICO	QUANTIDADE	
			CENÁRIO 1	CENÁRIO 2
	Árvores Existentes	-	87 unid.	
	Oiti	Licania tomentosa	7 unid.	1 unid.
	Murta	Murraya paniculata	13 unid.	2 unid.
	Ixora	Ixora coccinea	30 unid.	20 unid.
	Resedá	Lagerstroemia indica	8 unid.	-
	Agapanto	Agapanthus africanus	80 unid.	60 unid.
	Clúsia	Clusia fluminensis	20 unid.	24 unid.
	Pata-de-vaca	Bauhinia forficata	4 unid.	-



01 Recorte - Área de Convivência
1:200



02 Recorte - Praça
1:300



03 Recorte - HIS
1:300

PROJETO
Projeto de Pesquisa Aplicada à Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) no Campus do Pici

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS
Carolina Jorge Teixeira Guimarães - CAU nº A279317-1
Débora Costa Sales - CAU n° A325230-2
Vinícius Saraiva Barretto - CAU nº A276411-3

CONTEÚDO
Planta de Ações

CONTRATANTES
Universidade Federal do Ceará (UFC) e Secretaria Nacional de Periferias (SNP)

ENDEREÇO
Av. Mister Hull, s/n - Pici - CEP 60455-760 - Fortaleza - CE

DESENHISTAS
Júlia Carla Pinheiro Casé
Maria Anita Montenegro Apolinário
Charlotte Vic Nobre Veras

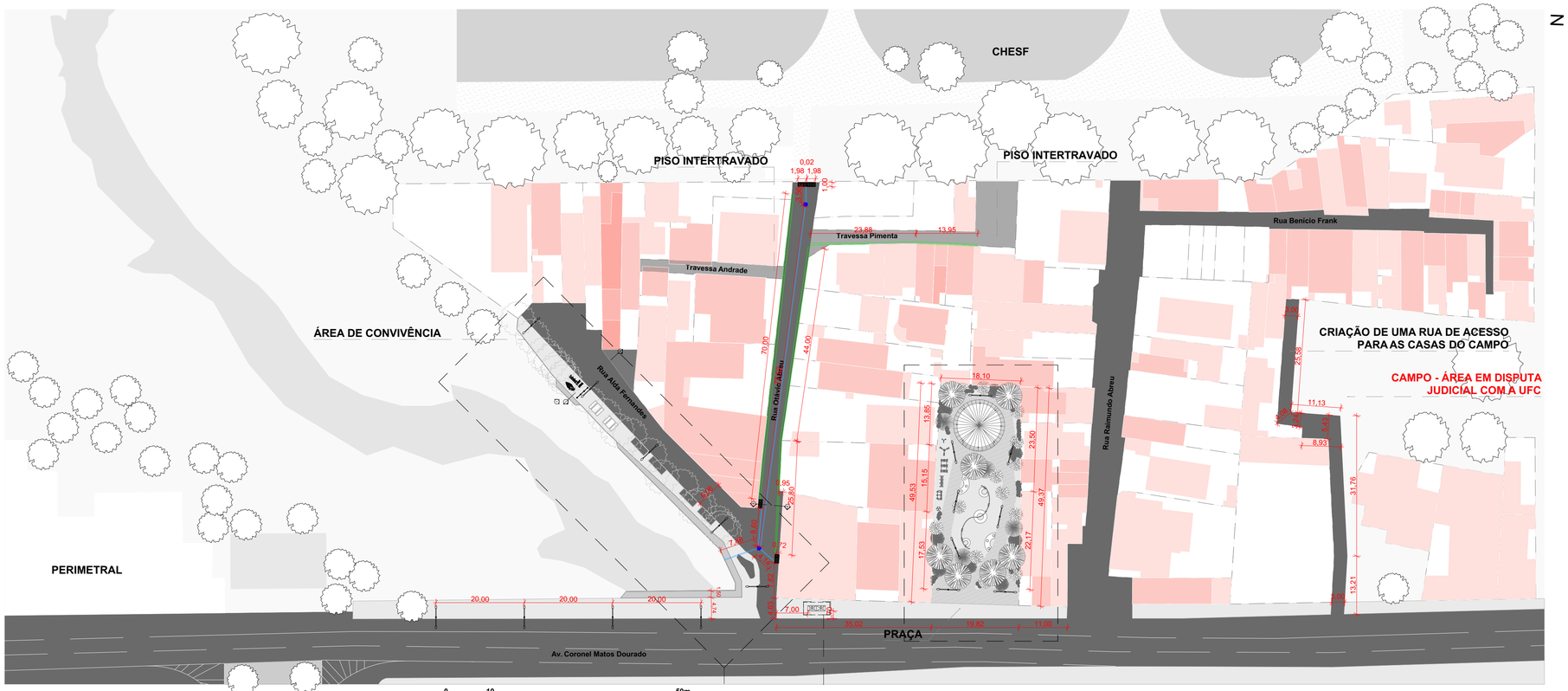
ESCALA
1:600, 1:200, 1:300, 1:1

TAMANHO DA FOLHA
A1 (594 x 841 mm)

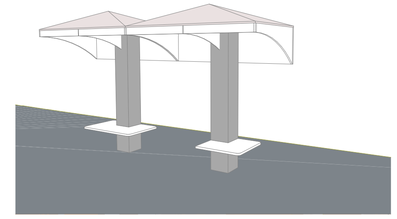
DATA
Junho de 2026

FOLHA 1/3

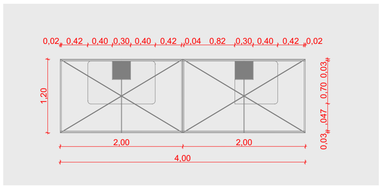
ARCHICAD VERSÃO EDUCACIONAL



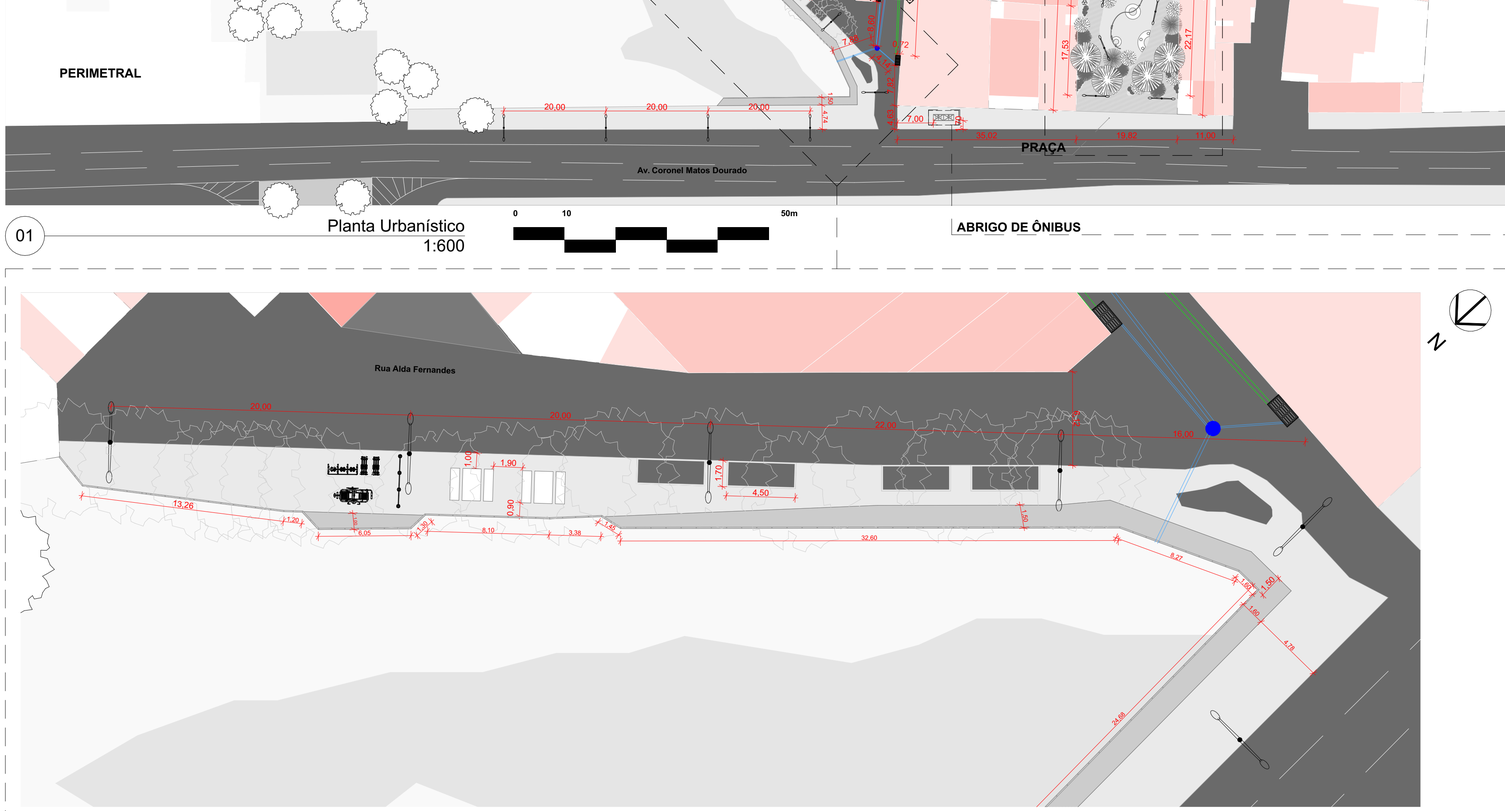
01 Planta Urbanístico
1:600



01 Perspectiva cônica abrigo de ônibus
1:500



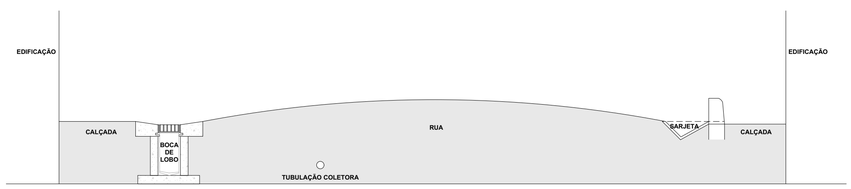
02 Recorte abrigo de ônibus
1:50



01 Recorte - Praça
1:200



AA Corte - Praça
1:100



BB Corte drenagem - sarjeta, tubulação coletora e boca de lobo
1:20

PROJETO
Projeto de Pesquisa Aplicada à Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) no Campus do Pici

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS
Carolina Jorge Teixeira Guimarães - CAU nº A279317-1
Débora Costa Sales - CAU n° A325230-2
Vinícius Saraiva Barretto - CAU nº A276411-3

CONTEÚDO
Planta Urbanístico

CONTRATANTES
Universidade Federal do Ceará (UFC) e
Secretaria Nacional de Periferias (SNP)

ENDEREÇO
Av. Mister Hull, s/n - Pici - CEP 60455-760 - Fortaleza - CE

DESENHISTAS
Júlia Carla Pinheiro Casé
Maria Anita Montenegro Apolinário
Charlotte Vic Nobre Veras

ESCALA
1:600, 1:200, 1:50, 1:20, 1:100, 1:500

TAMANHO DA FOLHA
A1 (594 x 841 mm)

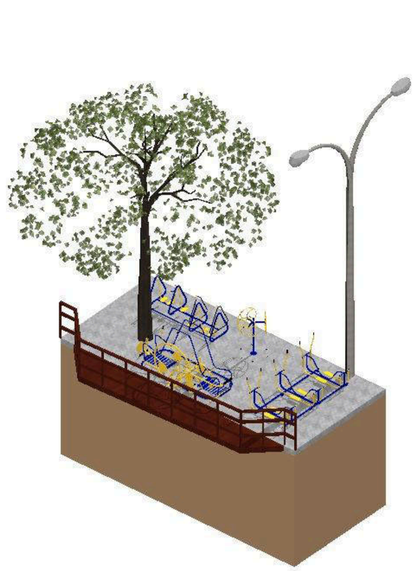
DATA
Junho de 2026

FOLHA 2/3

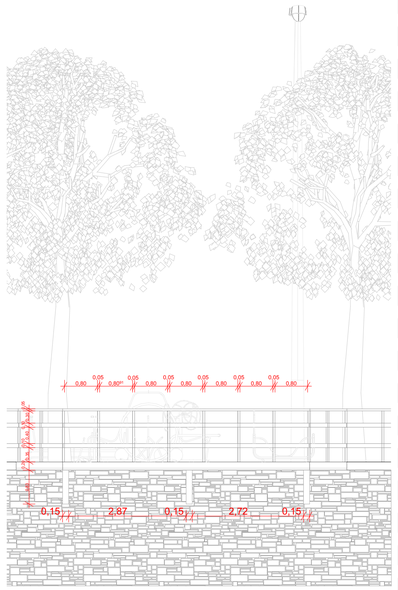
ARCHICAD VERSÃO EDUCACIONAL



05 Perspectiva - Deque
1:100

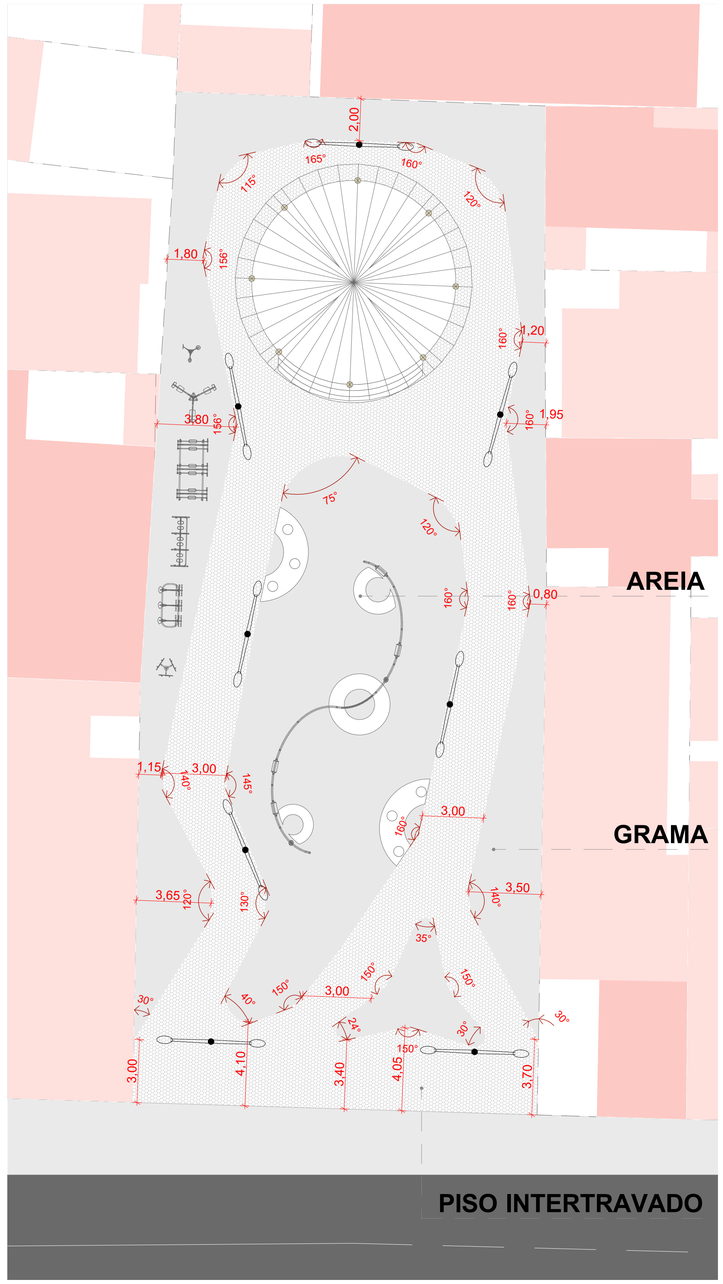


06 Isométrica - Deque
1:125



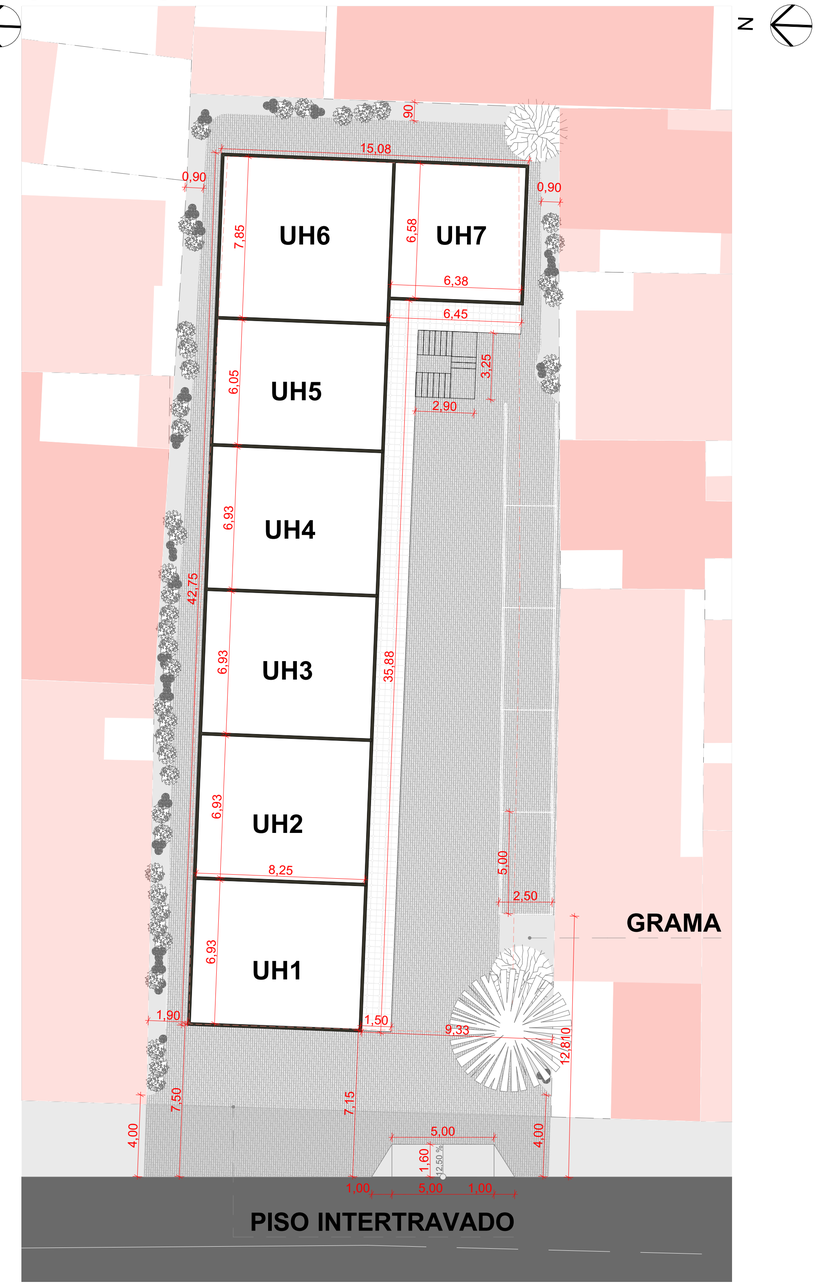
V1 Vista - Praça
1:75

CENÁRIO 1



07 Recorte - Praça
1:150

CENÁRIO 2



08 Recorte - Habitação de Interesse Social
1:150

PROJETO
Projeto de Pesquisa Aplicada à Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) no Campus do Pici

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS
Carolina Jorge Teixeira Guimarães - CAU nº A279317-1
Débora Costa Sales - CAU n° A325230-2
Vinícius Saraiva Barretto - CAU nº A276411-3

CONTEÚDO
Plano Urbanístico

CONTRATANTES
Universidade Federal do Ceará (UFC) e
Secretaria Nacional de Periferias (SNP)

ENDEREÇO
Av. Mister Hull, s/n - Pici - CEP 60455-760 - Fortaleza - CE

DESENHISTAS
Júlia Carla Pinheiro Casé
Maria Anita Montenegro Apolinário
Charlotte Vic Nobre Veras

ESCALA
1:150, 1:100

TAMANHO DA FOLHA
A1 (594 x 841 mm)

DATA
Junho de 2026

FOLHA 3/3

ANEXO B - PROJETOS DE MELHORIAS HABITACIONAIS

B1

PROJETOS INDIVIDUALIZADOS
CHESF: 040308000, 040308001, 040222000, 040104000,
040338000, 040339000, 040339001.

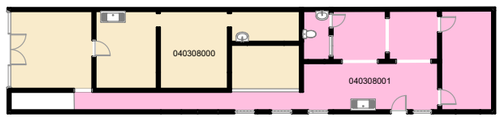
ARCHICAD VERSÃO EDUCACIONAL

N

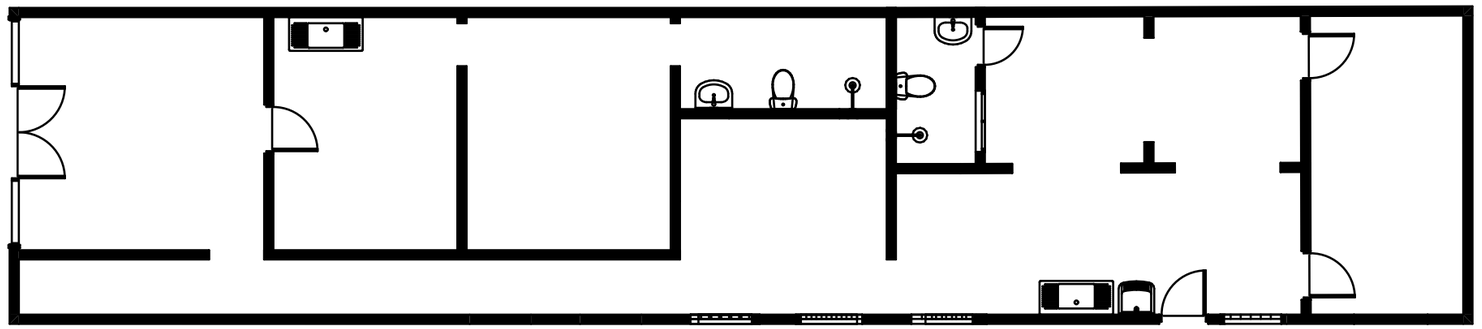


1. PLANTA DE SITUAÇÃO
1:2000

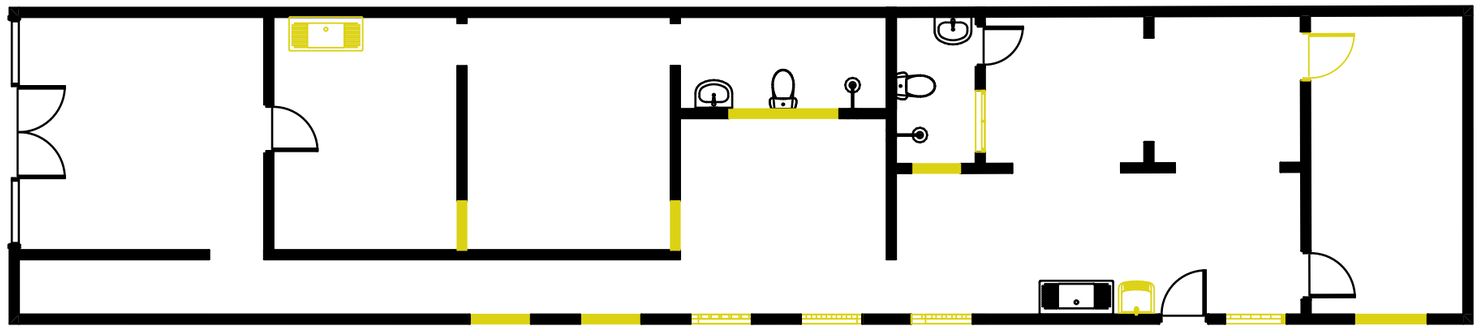
040222001



2. LOCAÇÃO DAS UNIDADES
1:300



3. PLANTA DE LEVANTAMENTO
1:100



4. PLANTA DE DEMOLIÇÃO
1:100

INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO E DESIGN

JUA
JUSTIÇA E AUTONOMIA
CLÍNICA DE ACESSO À DIREITOS DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

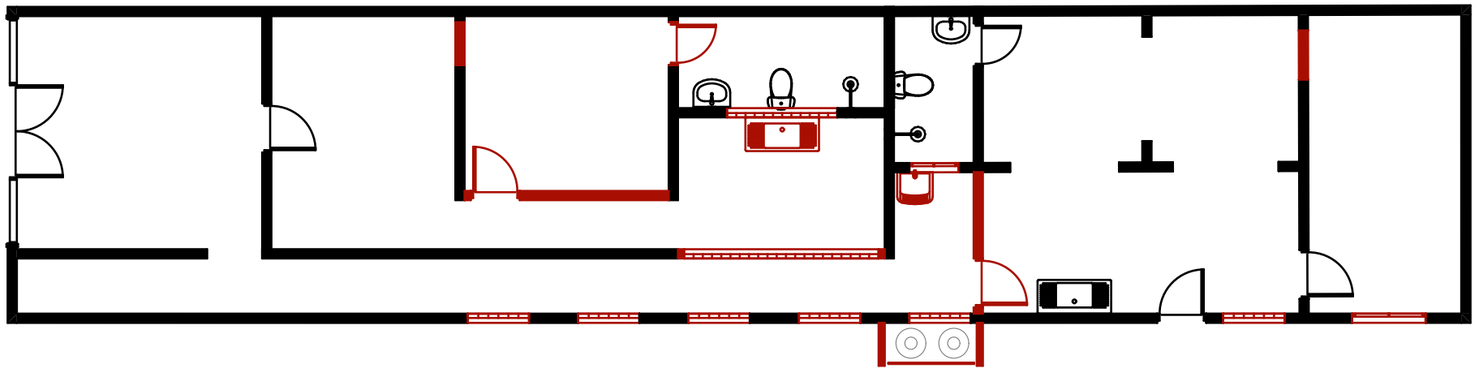
PROJETO:	040308000 / 040308001
EQUIPE:	MELHORIAS
DESENHO:	VINÍCIUS ARAÚJO

PROJETO ARQUITETÔNICO
PLANTA DE LEVANTAMENTO, PLANTA DE SITUAÇÃO, PLANTA DE DEMOLIÇÃO, LOCAÇÃO DAS UNIDADES

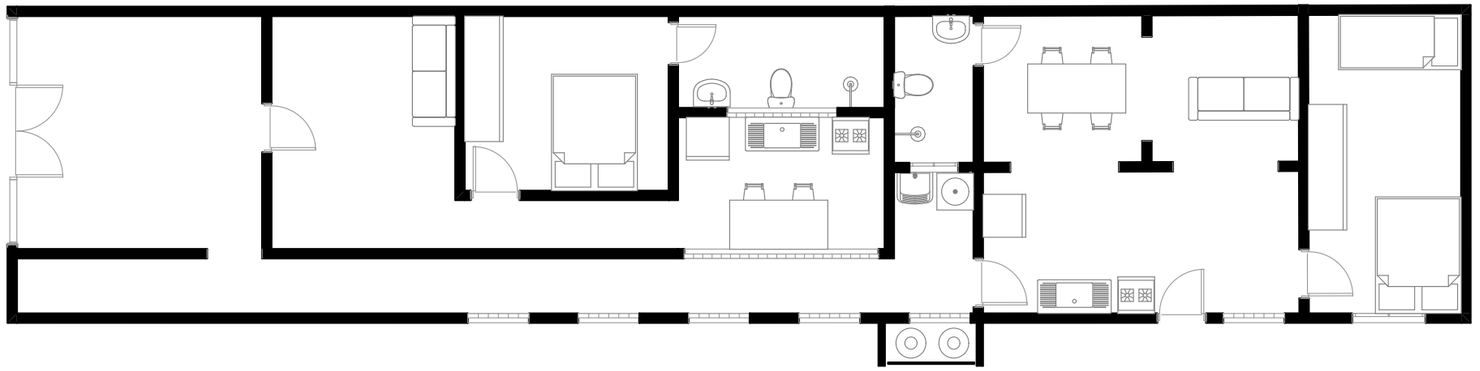
PRANCHA: 1 / 2

DATA: 03/06/2026

ARCHICAD VERSÃO EDUCACIONAL



1. **PLANTA DE CONSTRUÇÃO**
1:100



2. **PLANTA FINAL**
1:100

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

PROJETO:	040308000 / 040308001
EQUIPE:	MELHORIAS
DESENHO:	VINÍCIUS ARAÚJO

PROJETO ARQUITETÔNICO
PLANTA DE CONSTRUÇÃO, PLANTA FINAL

PRANCHA: 2 / 2

DATA: 03/06/2026

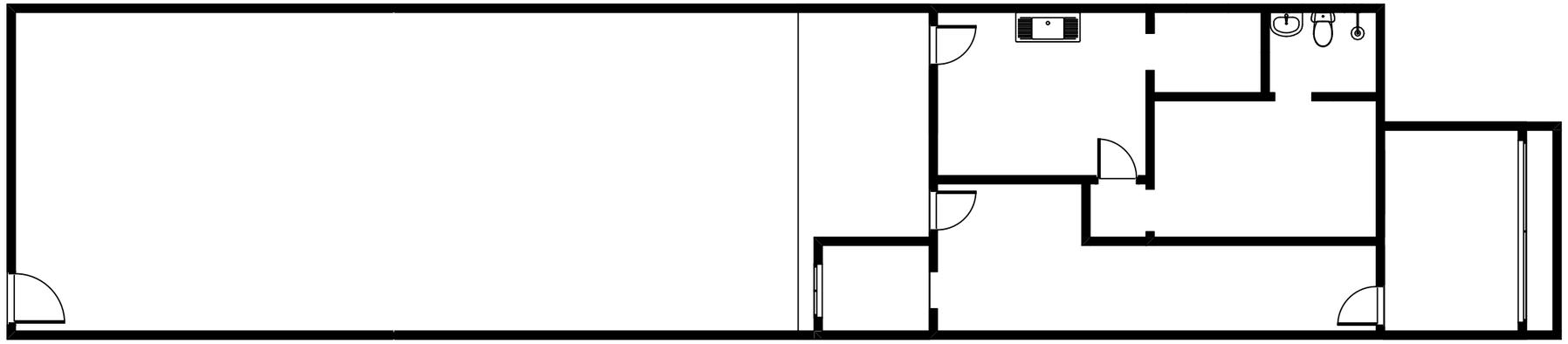
ARCHICAD VERSÃO EDUCACIONAL

N

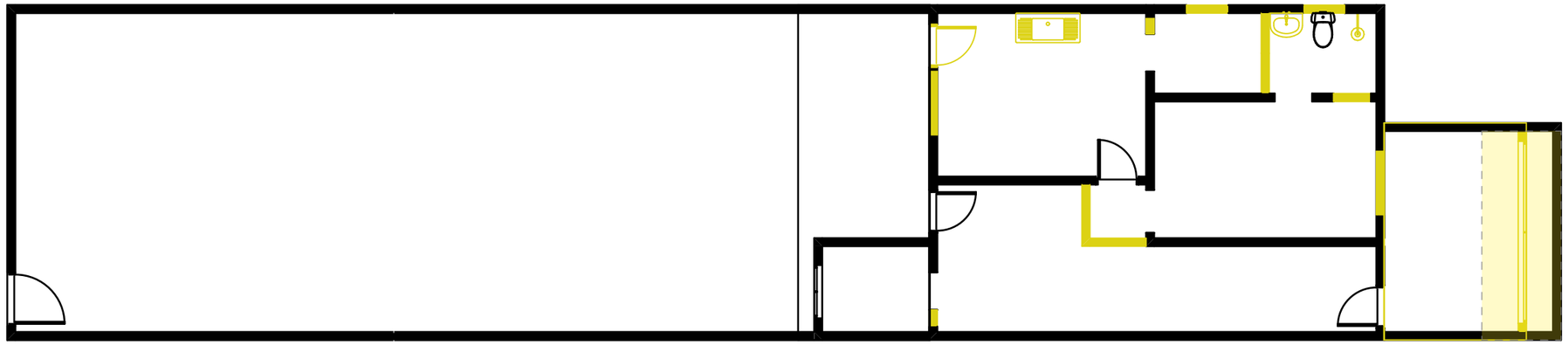


1. PLANTA DE SITUAÇÃO
1:2000

N



2. PLANTA DE LEVANTAMENTO
1:100



3. PLANTA DE DEMOLIÇÃO
1:100

INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO E DESIGN

JUA JUSTIÇA E AUTONOMIA
CLÍNICA DE ACESSO À DIREITOS DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

PROJETO:	040222000
EQUIPE:	MELHORIAS
DESENHO:	VINÍCIUS ARAÚJO

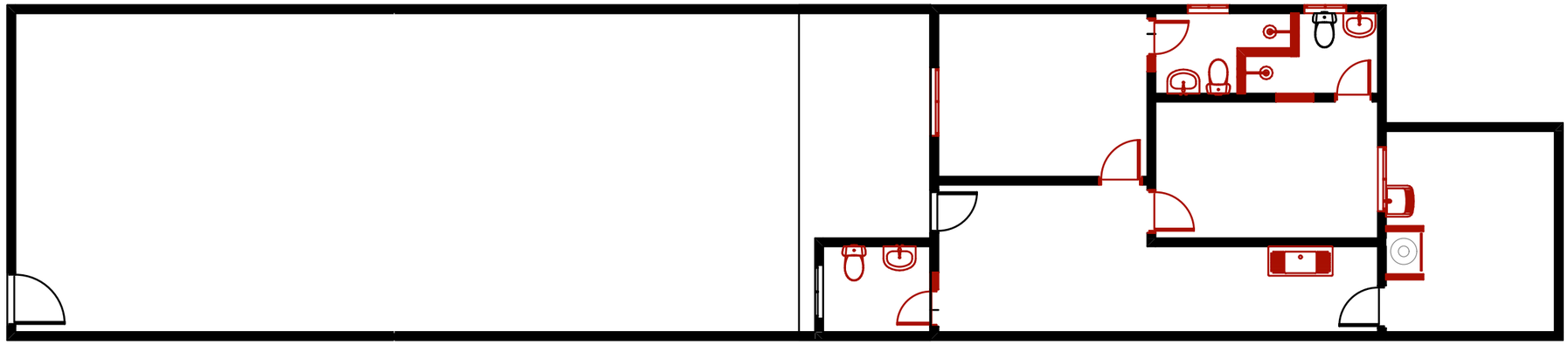
PROJETO ARQUITETÔNICO
PLANTA DE SITUAÇÃO, PLANTA DE LEVANTAMENTO, PLANTA DE DEMOLIÇÃO

PRANCHA: 1 / 2

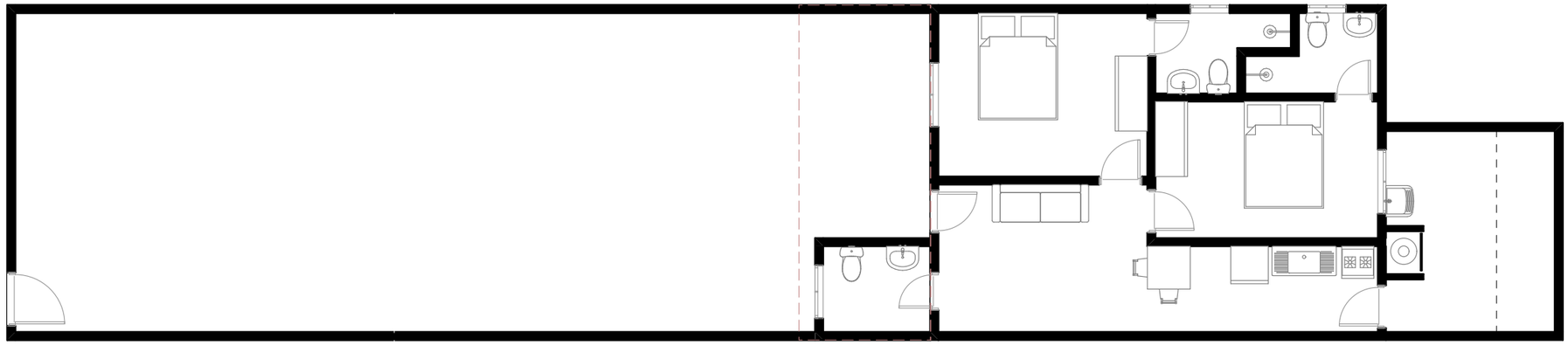
DATA: 03/06/2026

ARCHICAD VERSÃO EDUCACIONAL

N



1. **PLANTA DE CONSTRUÇÃO**
1:100



2. **PLANTA FINAL**
1:100

INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO E DESIGN

JUA
JUSTIÇA E AUTONOMIA

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

PROJETO:	040222000
EQUIPE:	MELHORIAS
DESENHO:	VINÍCIUS ARAÚJO

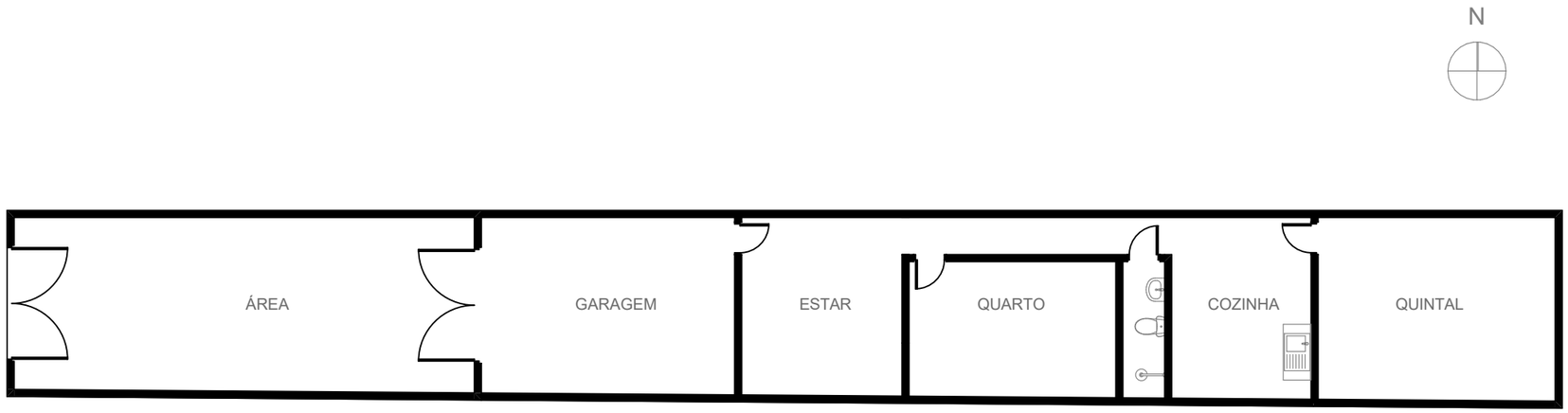
PROJETO ARQUITETÔNICO
PLANTA DE CONSTRUÇÃO, PLANTA FINAL

PRANCHA: 2 / 2

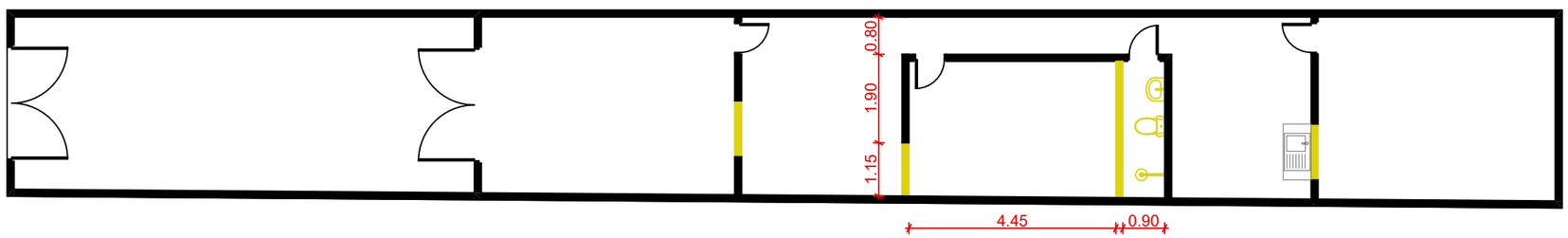
DATA: 03/06/2026



1 PLANTA DE SITUAÇÃO
ESC1:2000



2 PLANTA DE LEVANTAMENTO
ESC1:125



3 PLANTA DE DEMOLIÇÃO
ESC1:125

INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO E DESIGN

JUA
JUSTIÇA E AUTONOMIA
CLÍNICA DE ACESSO À DIREITOS DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

PROJETO: 40104000

EQUIPE: MELHORIAS

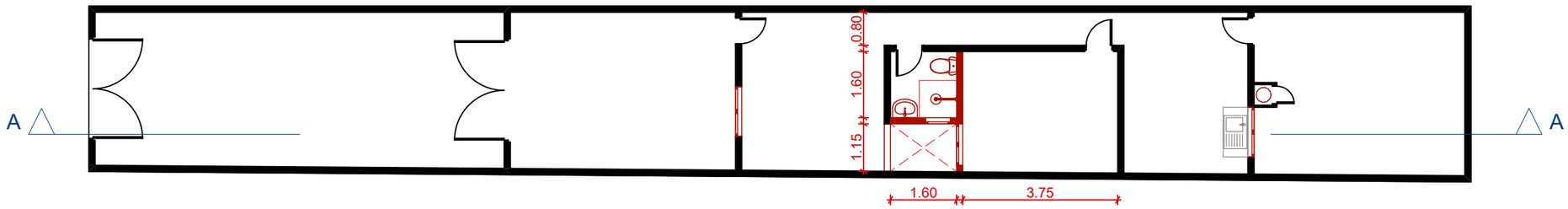
DESENHO: FRANKLIN LEMOS / CAU A275732-0

PROJETO ARQUITETÔNICO
PLANTA DE SITUAÇÃO, PLANTA DE LEVANTAMENTO, PLANTA DE DEMOLIÇÃO

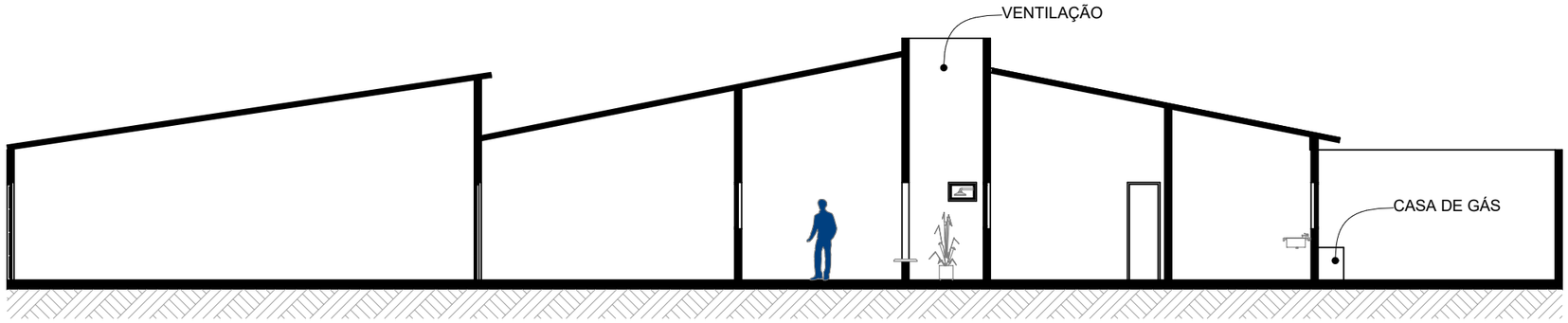
PRANCHA: 1 / 2

DATA: 02/06/2026

N



1 PLANTA DE CONSTRUÇÃO
ESC1:125



2 CORTE A
ESC1:125

INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO E DESIGN

JUA
JUSTIÇA E AUTONOMIA

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

PROJETO: 40104000

EQUIPE: MELHORIAS

DESENHO: FRANKLIN LEMOS / CAU A275732-0

PROJETO ARQUITETÔNICO
PLANTA DE CONSTRUÇÃO, CORTE A

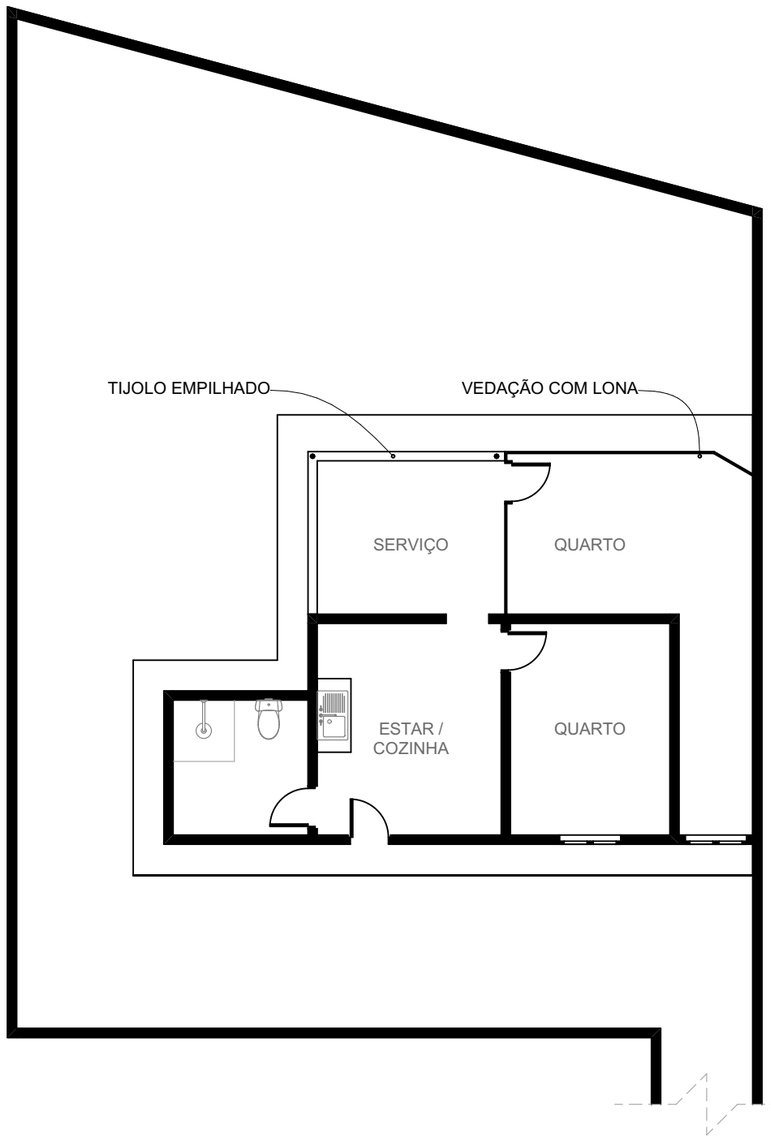
PRANCHA: 2 / 2

DATA: 02/06/2026

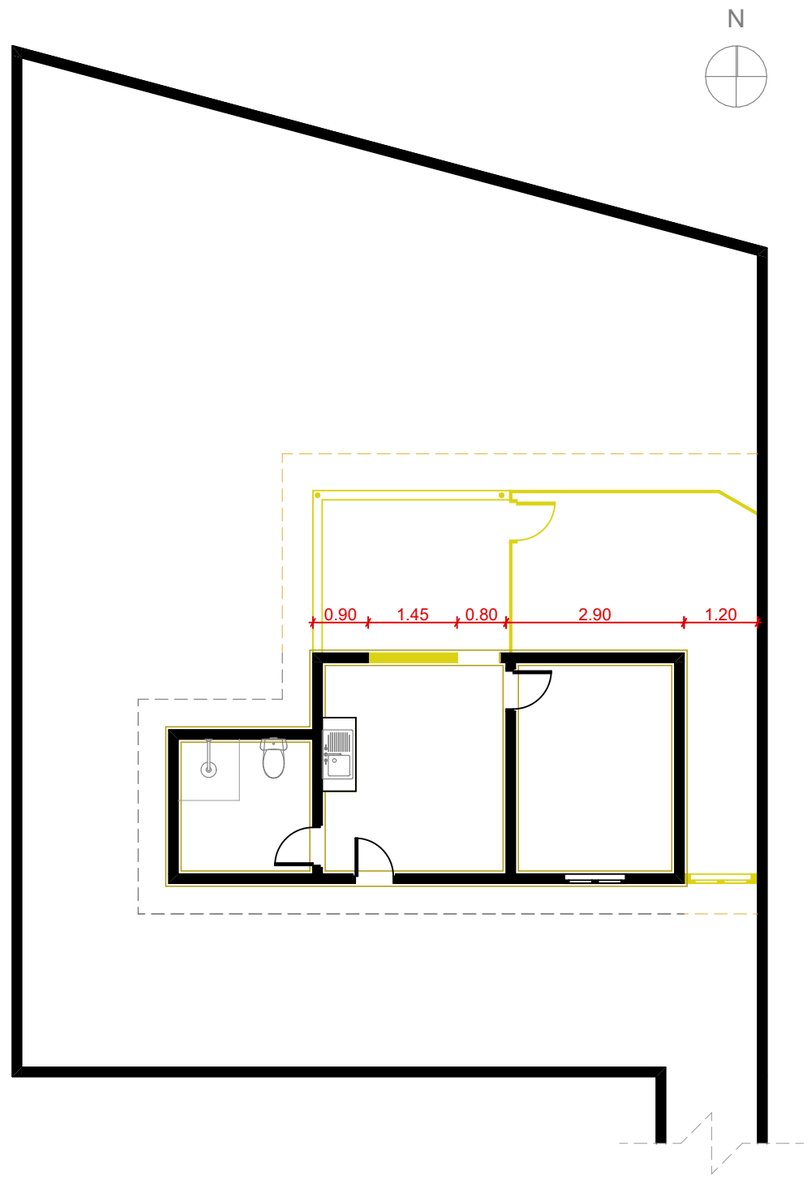
ARCHICAD VERSÃO EDUCACIONAL



1 PLANTA DE SITUAÇÃO
ESC1:2000



2 PLANTA DE LEVANTAMENTO
ESC1:100



3 PLANTA DE DEMOLIÇÃO E RECUPERAÇÃO
ESC1:100

RECUPERAÇÃO DE ALVENARIAS + APLICAÇÃO DE REBOCO

DEMOLIÇÃO DAS ESTRUTURAS PROVISÓRIAS

INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO E DESIGN

JUA JUSTIÇA E AUTONOMIA
CLÍNICA DE ACESSO À DIREITOS DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

PROJETO: 40338000

EQUIPE: MELHORIAS

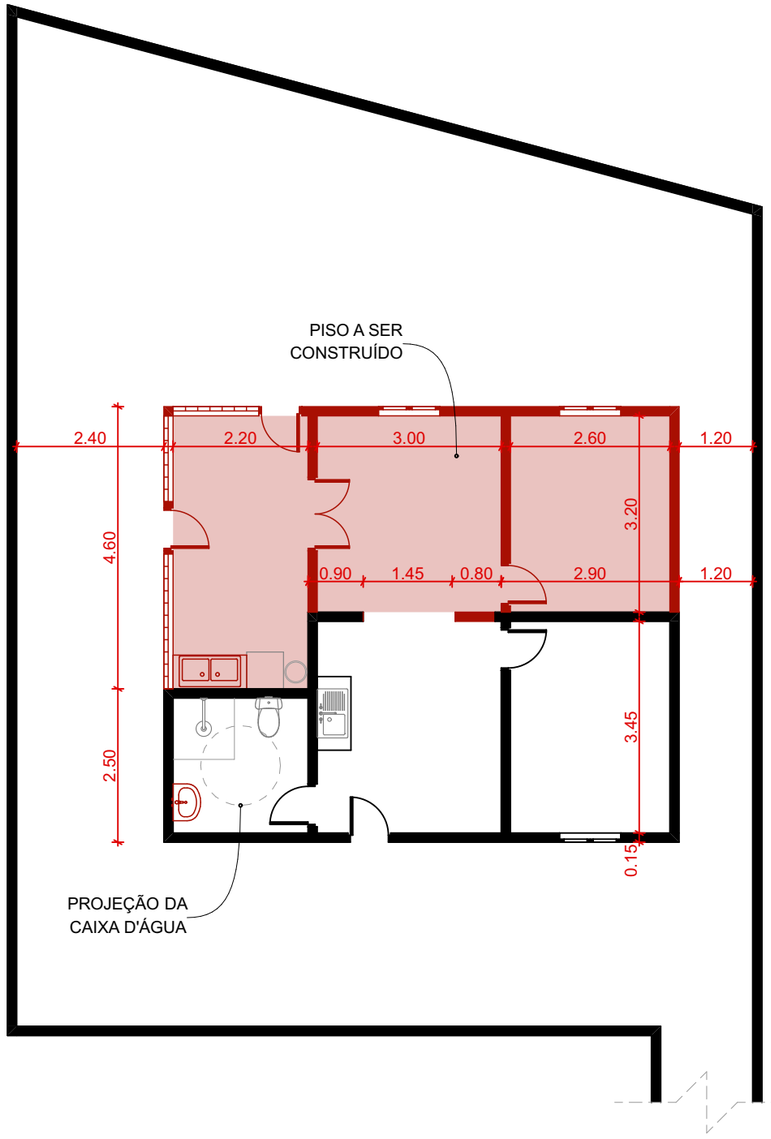
DESENHO: FRANKLIN LEMOS / CAU A275732-0

PROJETO ARQUITETÔNICO
PLANTA DE SITUAÇÃO, PLANTA DE LEVANTAMENTO, PLANTA DE DEMOLIÇÃO E RECUPERAÇÃO

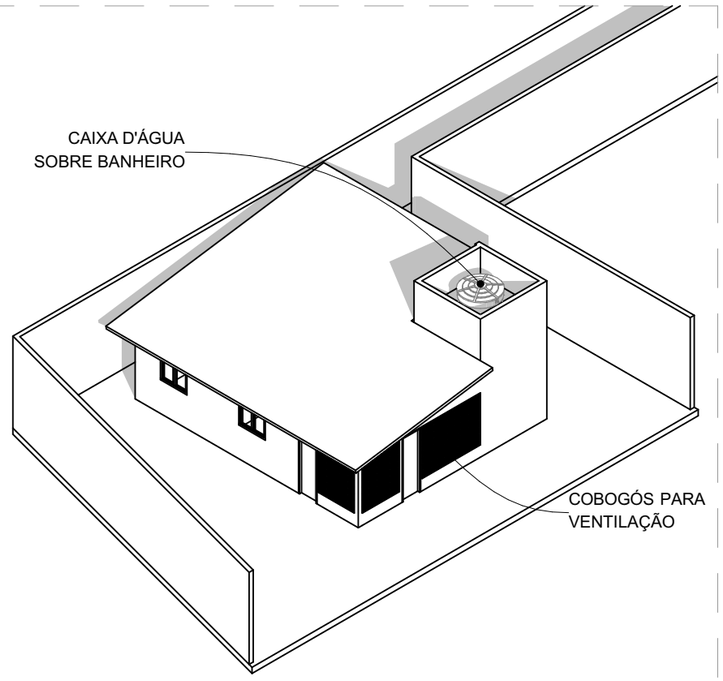
PRANCHA: 1 / 2

DATA: 06/02/2026

ARCHICAD VERSÃO EDUCACIONAL



1 PLANTA DE CONSTRUÇÃO
ESC1:100



2 3D FINAL
ESC1:200

INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO E DESIGN

JUA
JUSTIÇA E AUTONOMIA

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

PROJETO:	40338000
EQUIPE:	MELHORIAS
DESENHO:	FRANKLIN LEMOS / CAU A275732-0

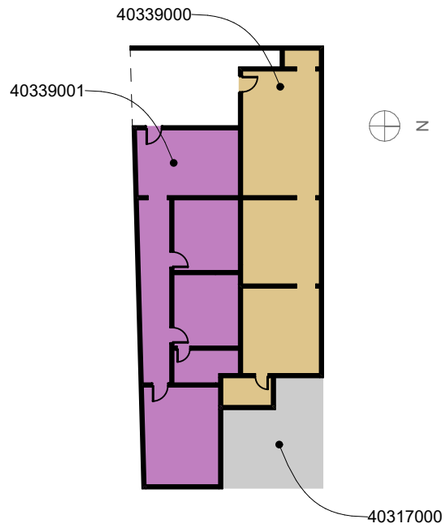
PROJETO ARQUITETÔNICO
PLANTA DE CONSTRUÇÃO, 3D FINAL

PRANCHA: 2 / 2

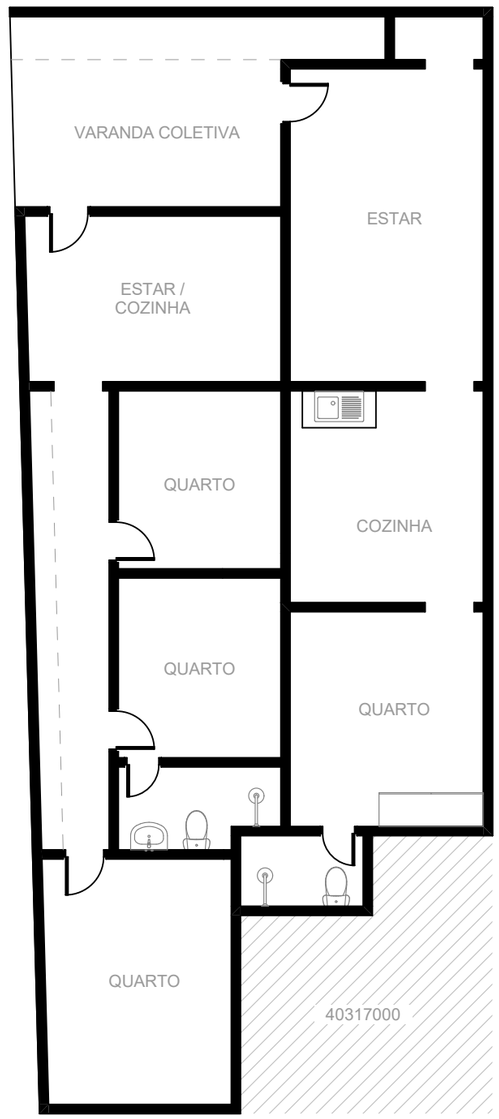
DATA: 06/02/2026



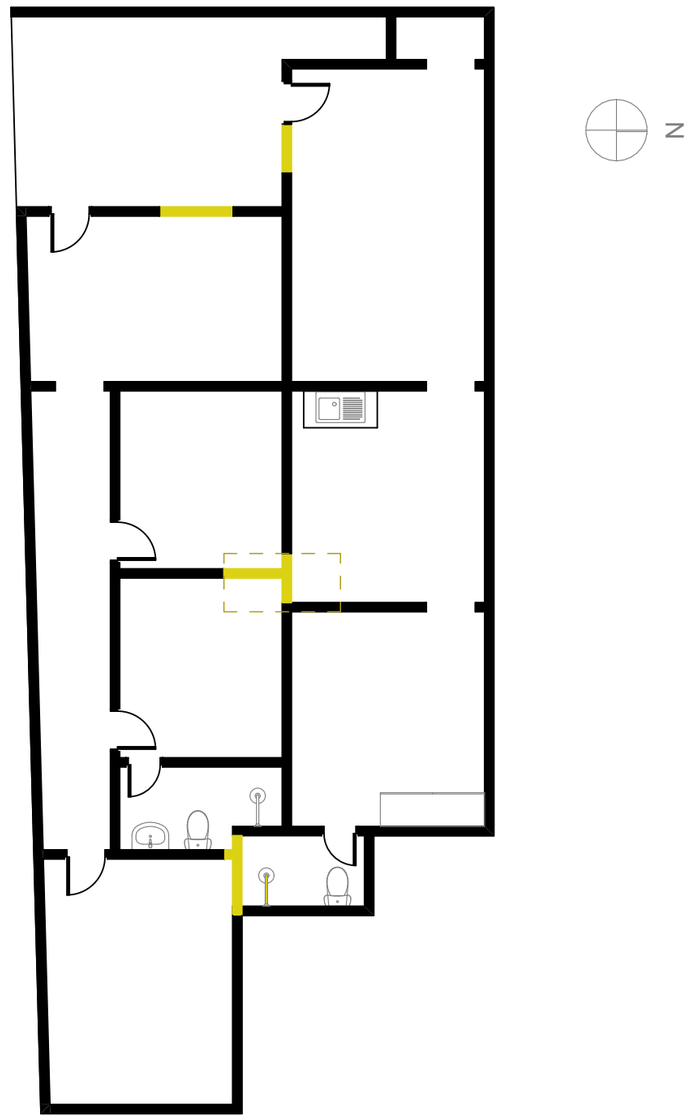
1 PLANTA DE SITUAÇÃO
ESC1:2000



2 PLANTA DOS LOTES
ESC1:250



3 PLANTA DE LEVANTAMENTO
ESC1:100



4 PLANTA DE DEMOLIÇÃO
ESC1:100

INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO E DESIGN

JUA
JUSTIÇA E AUTONOMIA
CLÍNICA DE ACESSO À DIREITOS DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

PROJETO: 40339000 / 40339001

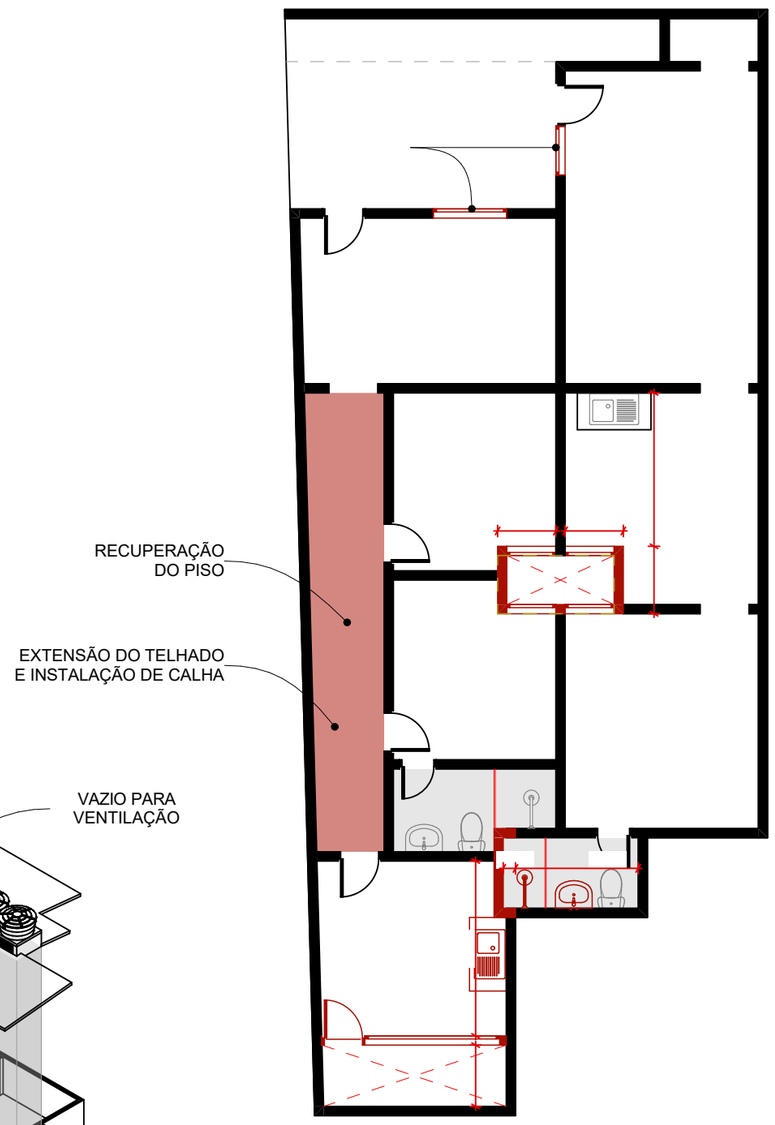
EQUIPE: MELHORIAS

DESENHO: FRANKLIN LEMOS / CAU A275732-0

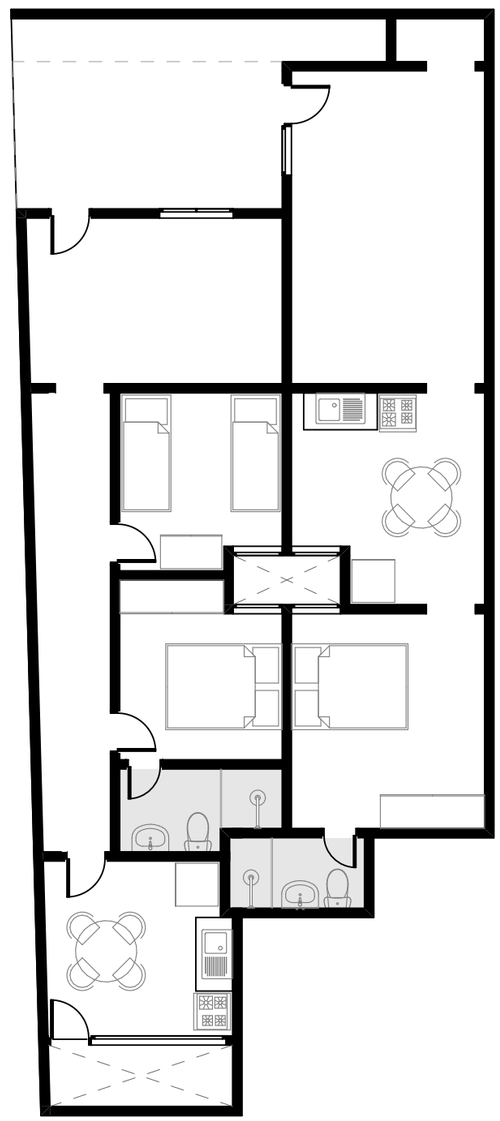
PROJETO ARQUITETÔNICO
PLANTA DE SITUAÇÃO, PLANTA DOS LOTES, PLANTA DE LEVANTAMENTO, PLANTA DE DEMOLIÇÃO

PRANCHA: 1 / 2

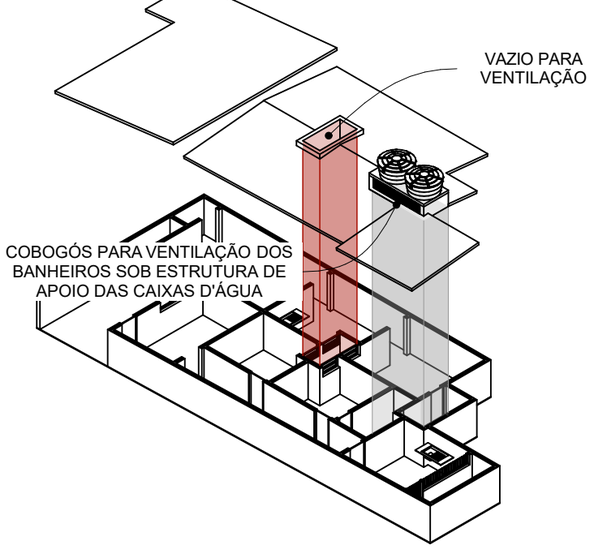
DATA: 02/06/2026



1 PLANTA DE CONSTRUÇÃO
ESC1:100



2 PLANTA FINAL
ESC1:100



3 3D FINAL
1:250

INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO E DESIGN

JUA JUSTIÇA E AUTONOMIA

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

PROJETO:	40339000 / 40339001
EQUIPE:	MELHORIAS
DESENHO:	FRANKLIN LEMOS / CAU A275732-0

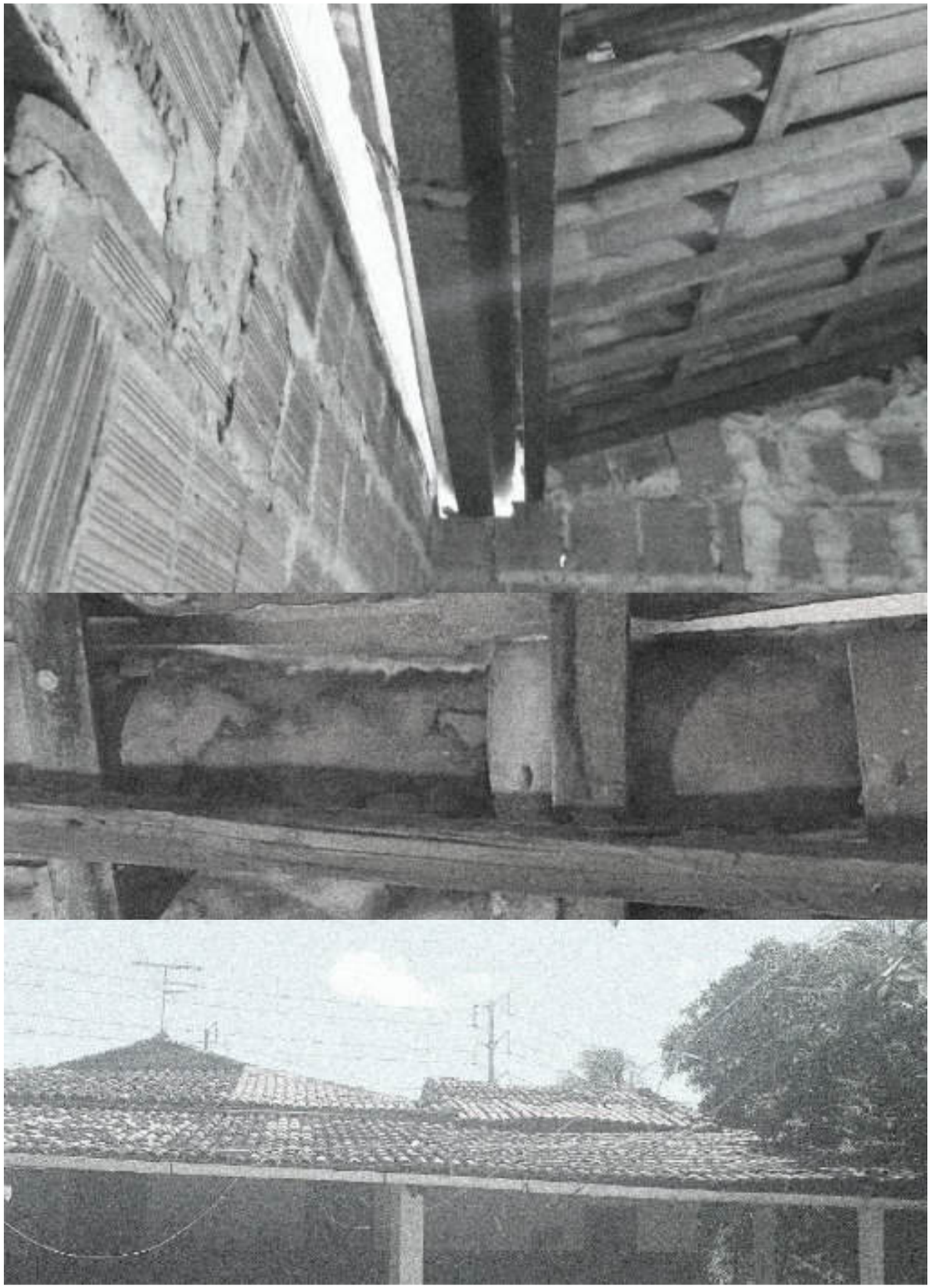
PROJETO ARQUITETÔNICO
PLANTA DE CONSTRUÇÃO, PLANTA FINAL, 3D FINAL

PRANCHA: 2 / 2

DATA: 02/06/2026

B2

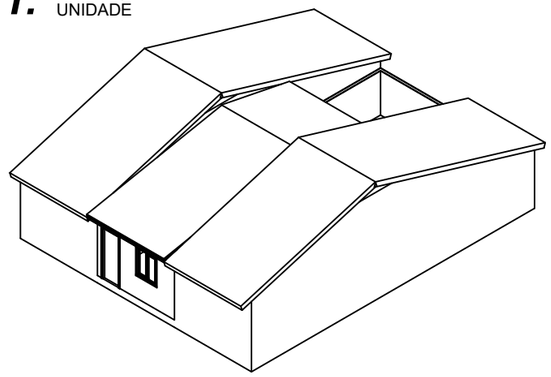
***KITS* DE REFORMA**
1. TELHADOS; 2. GÁS DE COZINHA; 3. VENTILAÇÃO DE BANHEIROS E COZINHAS; 4. CAIXA D'ÁGUA.



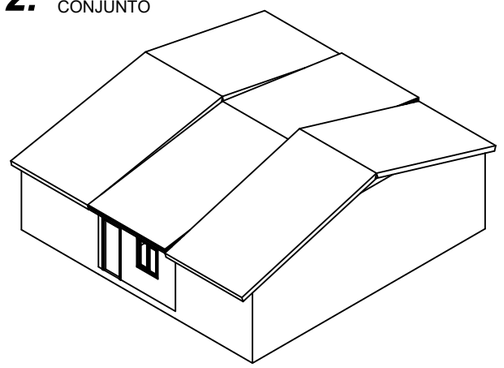
SITUAÇÃO TIPOLÓGICA

telhados

1. CORREÇÃO POR UNIDADE



2. CORREÇÃO POR CONJUNTO



A PARTIR DA ANÁLISE DO CADASTRO, FOI IDENTIFICADA A SITUAÇÃO TIPÓLOGICA REFERENTE A PROBLEMAS NA COBERTURA DAS CASAS, COMO GOTEIRAS E VAZAMENTOS NO TELHADO, ALÉM DE QUESTÕES ESTRUTURAIS COM O MADEIRAMENTO. DE 76 CASAS, **53 UNIDADES APRESENTARAM PROBLEMAS** NESSE SENTIDO.

CONSIDERANDO A IMPLANTAÇÃO DAS CASAS EM CONJUNTO, DUAS TIPOLOGIAS DISTINTAS DE INTERVENÇÃO FORAM PROPOSTAS:

1. CORREÇÃO DA COBERTA (INCLINAÇÃO E TROCA DE MADEIRAMENTO) POR UNIDADE;
2. CORREÇÃO DA COBERTA (INCLINAÇÃO E TROCA DO MADEIRAMENTO) NO CONJUNTO DA QUADRA.

INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO E DESIGN

JUA JUSTIÇA E AUTONOMIA

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

PROJETO:	KIT TELHADO
EQUIPE:	MELHORIAS
DESENHO:	FRANKLIN LEMOS / CAU A275732-0

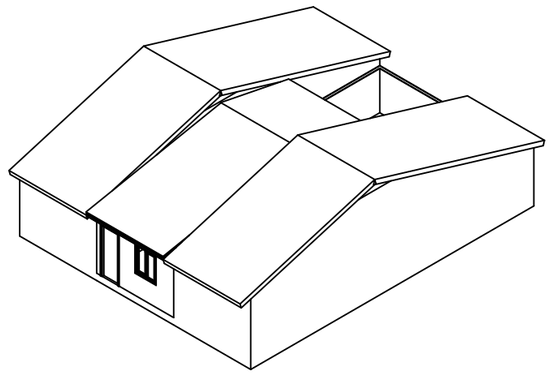
PROJETO ARQUITETÔNICO
ISOMÉTRICA / TIPOLOGIAS, IMAGEM 1, IMAGEM 2, IMAGEM 3

PRANCHA: 1 / 2

DATA: 11/02/2026

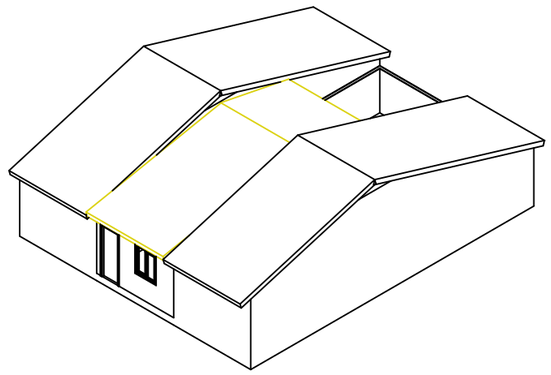
CASO 1
correção por unidade

existente



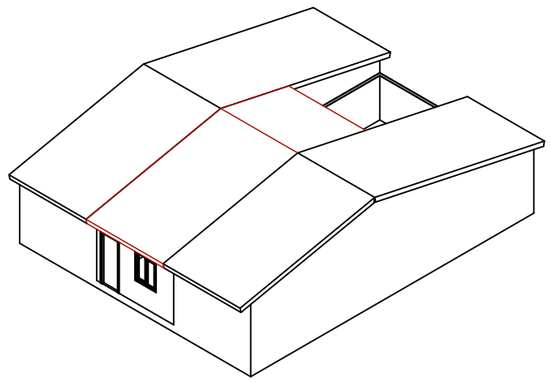
No caso 1, o levantamento identificou, em situação mais crítica em uma das unidades da quadra, a presença de telhas danificadas e problemas de estrutura no madeiramento do telhado, bem como a inclinação do telhado abaixo do ideal, que é de 25% de inclinação.

demolir



A partir da situação encontrada, a proposta é remover a estrutura e o telhamento antigos da unidade.

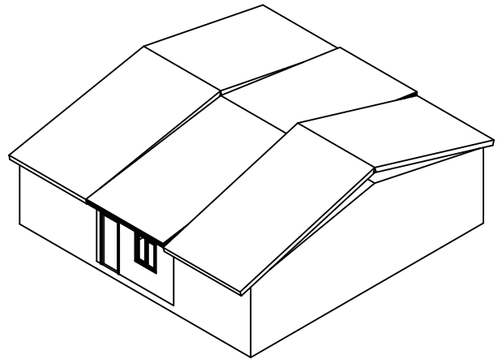
construir



Por fim, busca-se substituir os materiais antigos por novos, garantindo o atendimento das normativas e o conforto dos moradores.

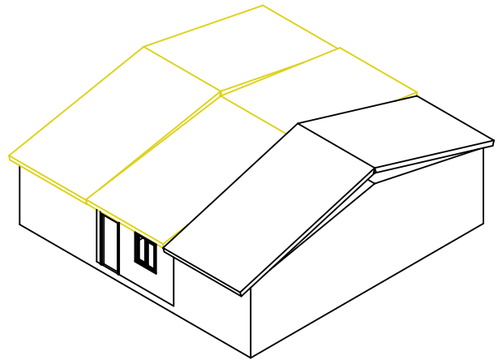
CASO 2
correção por conjunto

existente



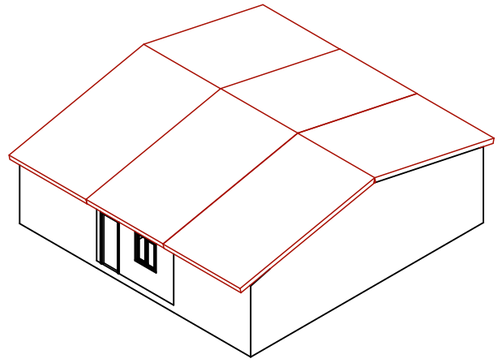
No caso 2, o levantamento identificou a situação crítica do conjunto da quadra, com a presença de telhas danificadas e problemas de estrutura nos madeiramentos, bem como diversas inclinações dos telhados, em desacordo com as normas.

demolir



A partir da situação encontrada, a proposta é remover a estrutura e o telhamento antigos de todo o conjunto.

construir



Por fim, busca-se substituir os materiais antigos por novos, garantindo o atendimento das normativas e o conforto dos moradores.

SITUAÇÃO TIPOLÓGICA

telhados

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

PROJETO:	KIT TELHADO
EQUIPE:	MELHORIAS
DESENHO:	FRANKLIN LEMOS / CAU A275732-0

PROJETO ARQUITETÔNICO
TELHADO EXISTENTE, TELHADO A DEMOLIR, TELHADO CONSTRUIR

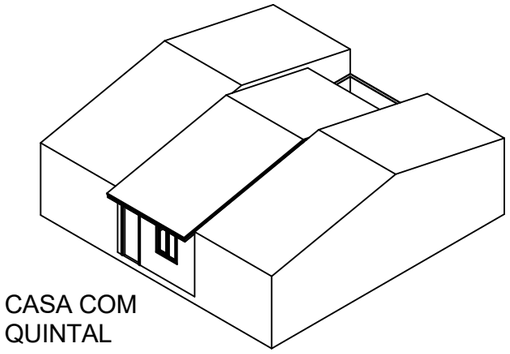
PRANCHA: 2 / 2

DATA: 11/02/2026

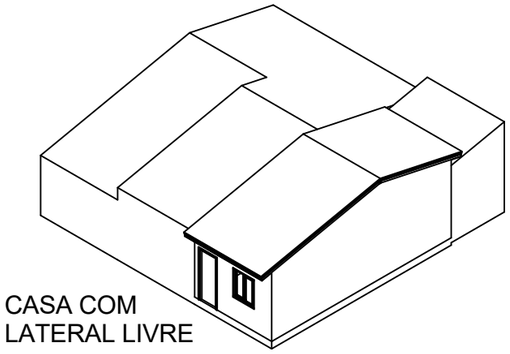


SITUAÇÃO TIPOLÓGICA

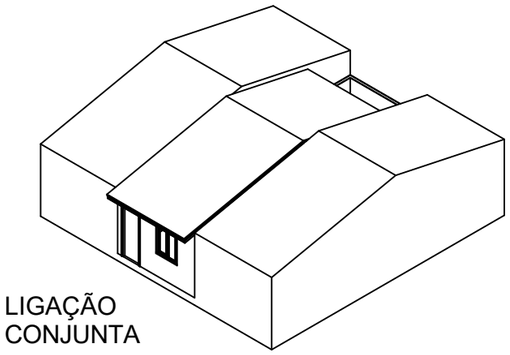
gás de cozinha



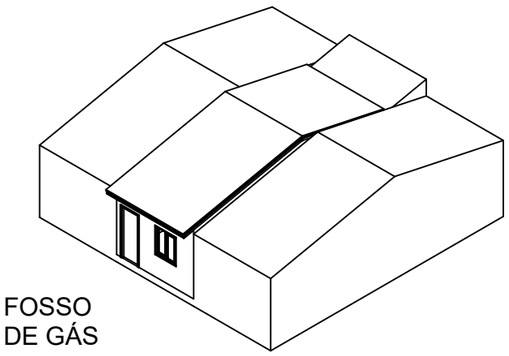
1. CASA COM QUINTAL



2. CASA COM LATERAL LIVRE



3. LIGAÇÃO CONJUNTA



4. FOSSO DE GÁS

A PARTIR DA ANÁLISE DO CADASTRO, FOI IDENTIFICADA A SITUAÇÃO REFERENTE AO ARMAZENAMENTO DO GÁS DE COZINHA EM CASA. DE 76 CASAS, **EM 66 UNIDADES O GÁS É ARMAZENADO INTERNAMENTE**.

DO CADASTRO E DA ANÁLISE DOS LEVANTAMENTOS DE PLANTAS BAIXAS, AS PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO CONSIDERAM A EXTERNALIZAÇÃO DOS BOTIJÕES DE GÁS DE ACORDO COM AS SEGUINTES TIPOLOGIAS:

1. CASA COM QUINTAL;
2. APROVEITAR A LIGAÇÃO DA REDE DE ESGOTO PARA FAZER LIGAÇÃO CONJUNTA COM A REDE DE GÁS NA FRENTE DO LOTE;
3. CASA COM LATERAL LIVRE EM CONJUNTO;
4. FOSSO DE GÁS COMPARTILHADO ENTRE AS CASAS.

IAUD INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO E DESIGN

JUA JUSTIÇA E AUTONOMIA

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

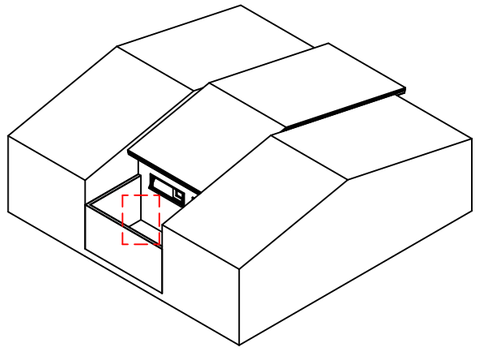
PROJETO:	KIT GÁS DE COZINHA
EQUIPE:	MELHORIAS
DESENHO:	FRANKLIN LEMOS / CAU A275732-0

PROJETO ARQUITETÔNICO
ISOMÉTRICA TIPOLOGIAS, IMAGEM 1

PRANCHA: 1 / 3

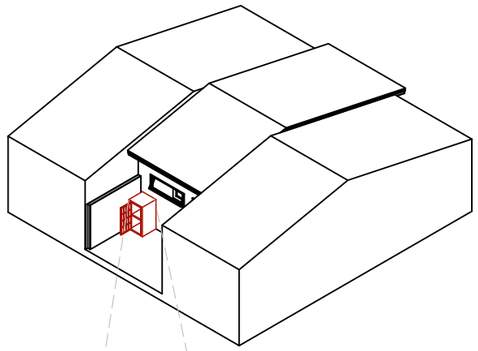
DATA: 11/02/2026

CASO 1
casa com quintal



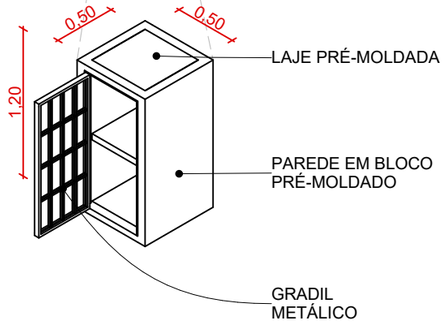
existente

No caso 1, o espaço do quintal permite a transferência do armazenamento de gás interno para externo.



construir

A proposta consiste na criação de uma casa de gás externa com materiais pré-fabricados.

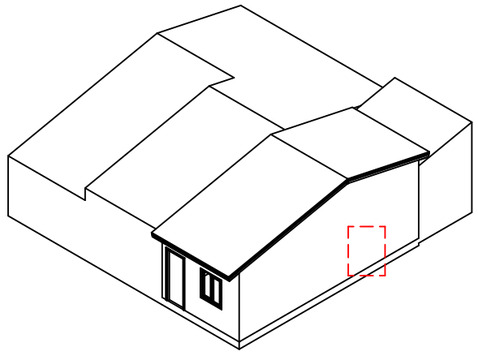


detalhe

Vista em detalhe, a casa de gás propõe o armazenamento de até dois botijões, o que ocorre com frequências nas casas.

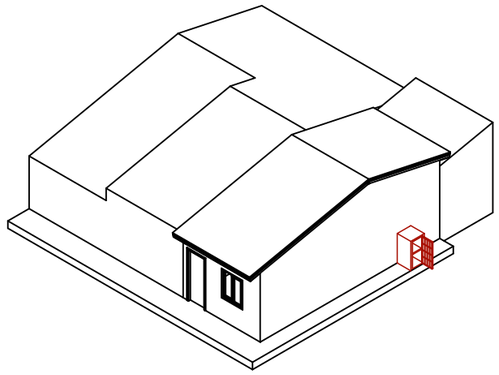
Por ser fabricada em materiais pré-moldados, permite a sua locação em lugares diversos, desde que estejam em ambientes externos.

CASO 2
casa com lateral livre



existente

No caso 2, a lateral livre permite a locação da casa de gás do lado externo da residência.



construir

A proposta consiste na criação de uma casa de gás externa com materiais pré-fabricados.



detalhe

Vista em detalhe, a casa de gás propõe o armazenamento de até dois botijões, o que ocorre com frequências nas casas.

Por ser fabricada em materiais pré-moldados, permite a sua locação em lugares diversos, desde que estejam em ambientes externos.

SITUAÇÃO TIPOLÓGICA

gás de cozinha

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

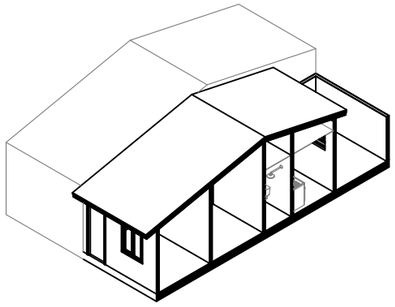
PROJETO:	KIT GÁS DE COZINHA
EQUIPE:	MELHORIAS
DESENHO:	FRANKLIN LEMOS / CAU A275732-0

PROJETO ARQUITETÔNICO
CASO 1 / EXISTENTE, CASO 1 / CONSTRUIR, DET. CASA DE GÁS, CASO 2 / EXISTENTE, CASO 2 / CONSTRUIR, IMAGEM CASA DE GÁS

PRANCHA: 2 / 3

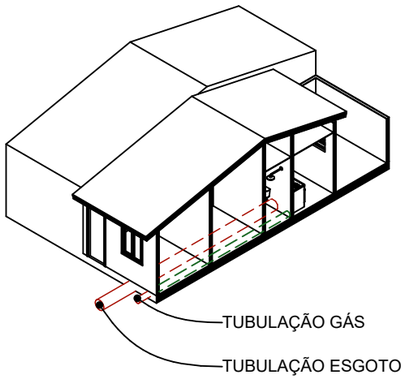
DATA: 11/02/2026

CASO 3
ligação conjunta



existente

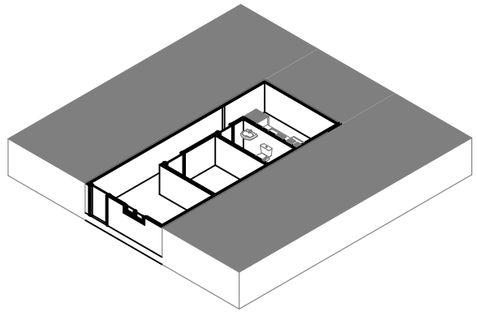
O caso 3 é uma diretriz que independe da situação tipológica. Aqui se propõe uma adequação à rede urbana geral.



construir

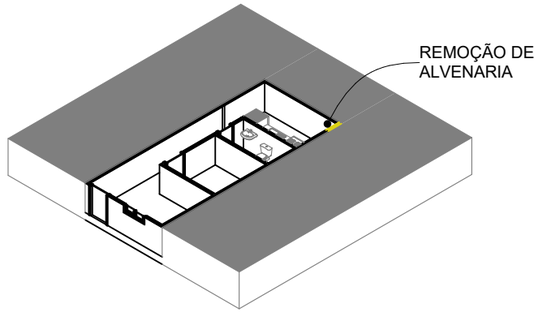
A proposta consiste em aproveitar a ligação da residência à rede de saneamento e realizar, ao mesmo tempo, a ligação à rede de gás por meio da respectiva tubulação.

CASO 4
fosso de gás



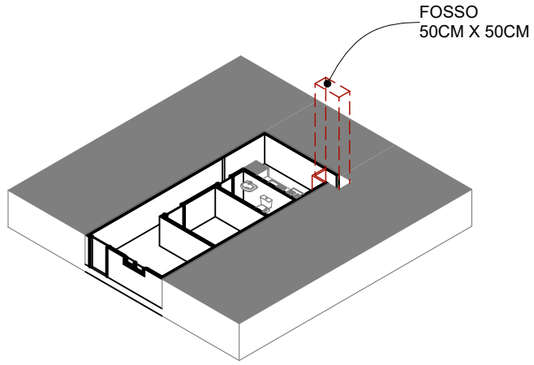
existente

No caso 4, em uma casa que ocupa todo o lote, busca-se uma abertura zenital para a locação do botijão de gás.



demolir

A proposta remove parte da alvenaria na extremidade da casa para a criação da abertura.



construir

A proposta cria um fosso vertical de pelo menos 50cm x 50cm para o armazenamento do gás e é ideal para ser executada juntamente com outra residência em sua lateral.

SITUAÇÃO TIPOLÓGICA

gás de cozinha

IAUD INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO E DESIGN

JUA JUSTIÇA E AUTONOMIA

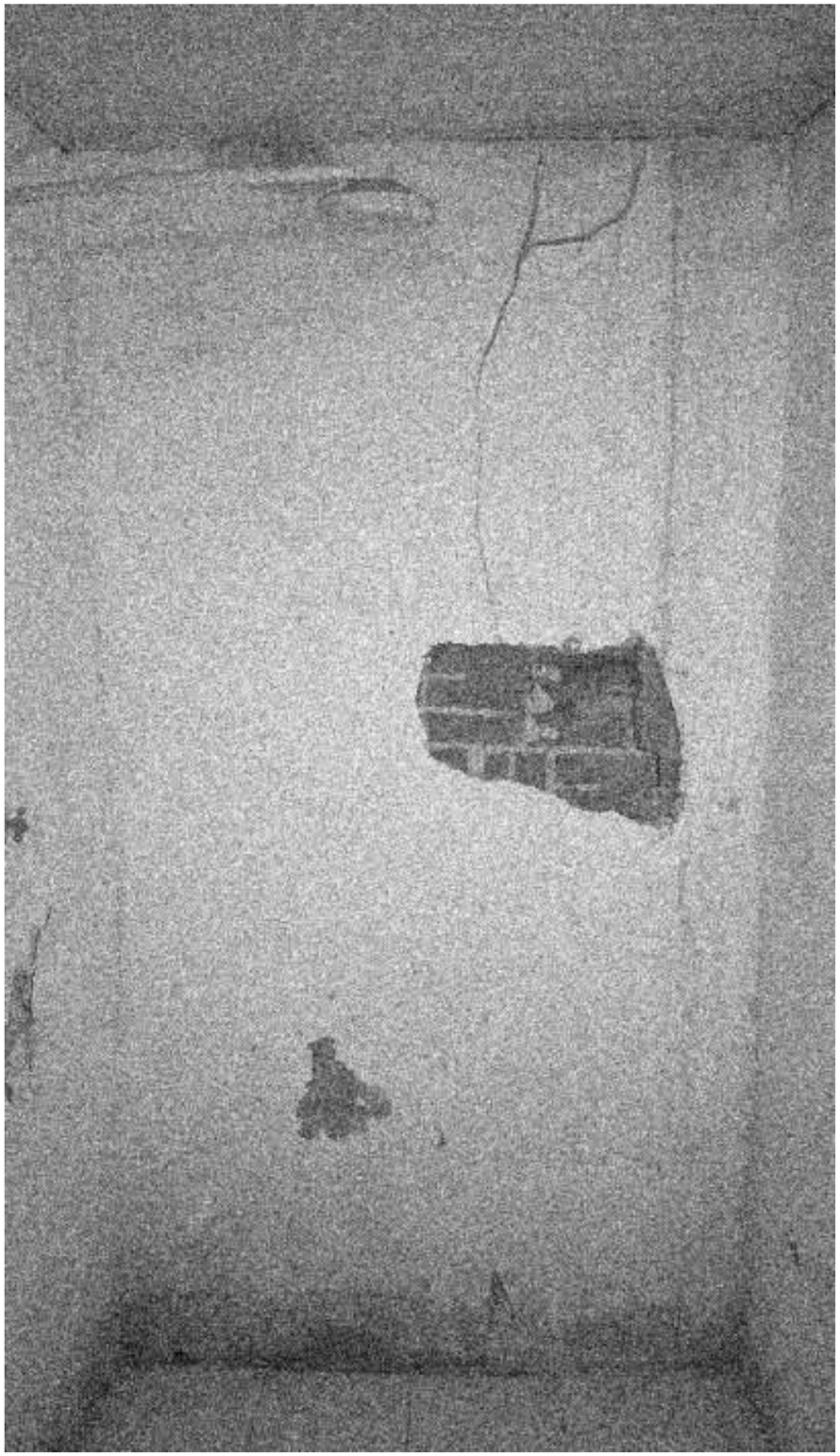
REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

PROJETO:	KIT GÁS DE COZINHA
EQUIPE:	MELHORIAS
DESENHO:	FRANKLIN LEMOS / CAU A275732-0

PROJETO ARQUITETÔNICO
CASO 3 / EXISTENTE, CASO 3 / CONSTRUIR, CASO 4 / EXISTENTE, CASO 4 / DEMOLIR, CASO 4 / CONSTRUIR

PRANCHA: 3 / 3

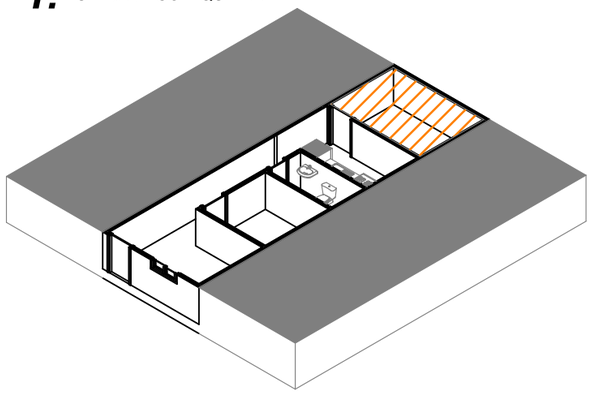
DATA: 11/02/2026



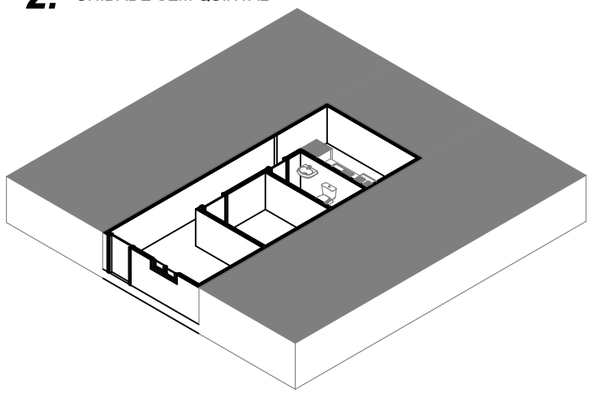
SITUAÇÃO TIPOLÓGICA

ventilação de banheiros e cozinhas

1. UNIDADE COM QUINTAL



2. UNIDADE SEM QUINTAL



A PARTIR DA ANÁLISE DO CADASTRO, FOI IDENTIFICADA A SITUAÇÃO TIPÓLOGICA REFERENTE À MÁ VENTILAÇÃO NOS AMBIENTES DE BANHEIRO E COZINHA. DE 76 CASAS, **42 UNIDADES NÃO POSSUEM ABERTURA NO BANHEIRO**.

DO CADASTRO E DA ANÁLISE DOS LEVANTAMENTOS DE PLANTAS BAIXAS, AS TIPOLOGIAS ENCONTRADAS SUGEREM PLANTAS ESQUEMÁTICAS COM O PADRÃO ABAIXO

- SALA DE ESTAR - QUARTO -
- BANHEIRO - COZINHA -

AS PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO SEGUEM CONSIDERANDO A PRESENÇA OU NÃO DO QUINTAL AO FUNDO DOS LOTES.

INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO E DESIGN

JUA JUSTIÇA E AUTONOMIA

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

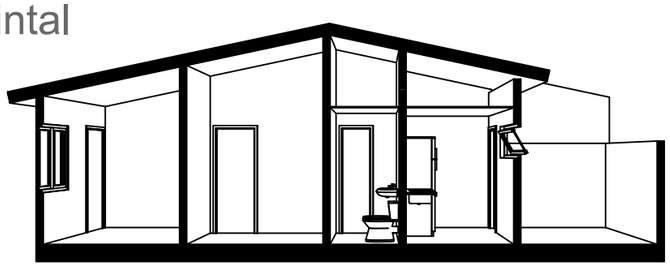
PROJETO:	KIT ABERTURAS WC
EQUIPE:	MELHORIAS
DESENHO:	FRANKLIN LEMOS / CAU A275732-0

PROJETO ARQUITETÔNICO
ISOMÉTRICA PLANTA BAIXA / TIPOLOGIA, IMAGEM 1

PRANCHA: 1 / 3

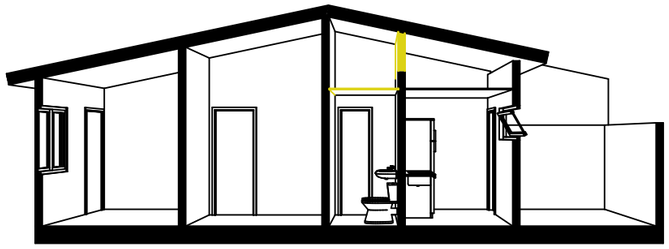
DATA: 11/02/2026

CASO 1
com quintal



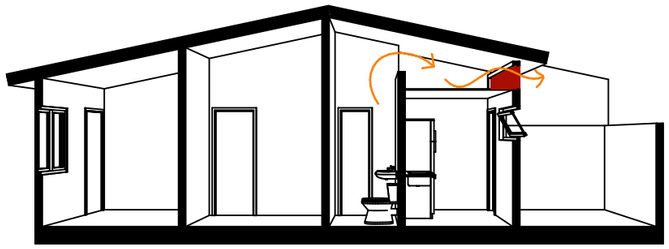
existente

No caso 1, a casa possui forro ou laje sobre as áreas molhadas, como banheiro e cozinha, e não há janela no banheiro. Esta situação impede a exaustão do ar durante o uso do ambiente.



demolir

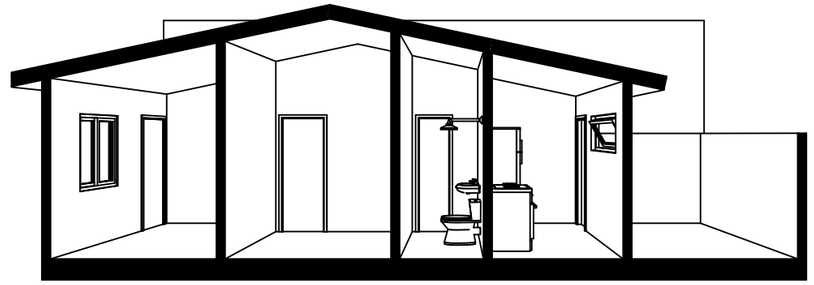
Aqui, a intervenção sugere remoção do forro ou da laje sobre o banheiro, abrindo espaço para a exaustão do ar.



construir

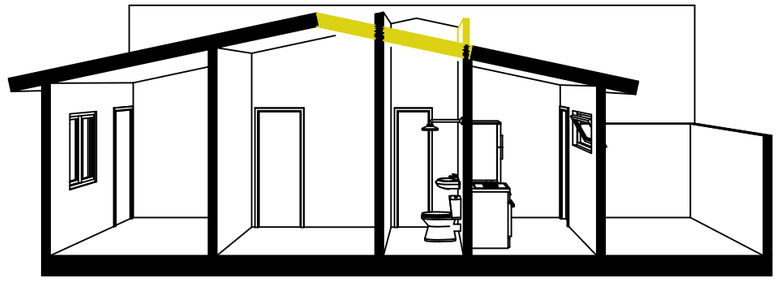
A proposta inclui ainda a adição de elementos vazados como cobogós na parte mais superior da parede dos fundos da casa, intensificando a exaustão do ar para o quintal da unidade.

CASO 2
com quintal



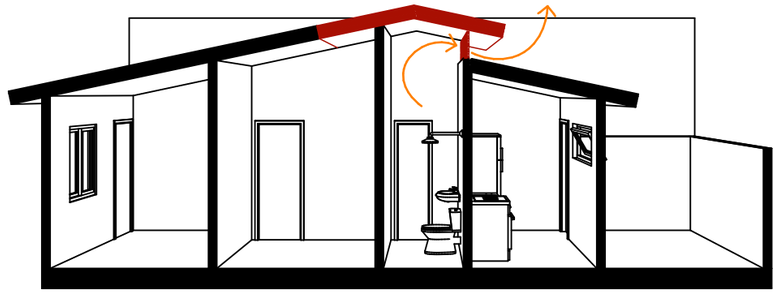
existente

No caso 2, a casa não possui aberturas no banheiro, nem forro ou laje, mas possui quintal.



demolir

Para criar novas aberturas, remove-se parte do telhado, buscando uma abertura zenital.



construir

Aqui a intervenção eleva parte do telhado e adiciona elementos vazados acima do nível do telhado existente, permitindo a exaustão de ar do banheiro.

SITUAÇÃO TIPOLÓGICA

ventilação de banheiros e cozinhas

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

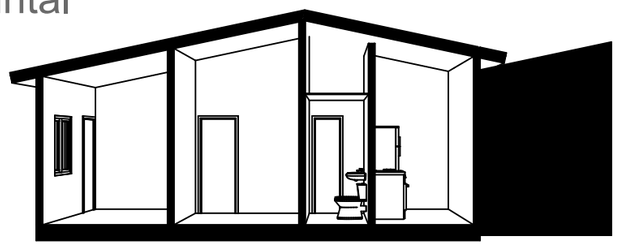
PROJETO:	KIT ABERTURAS WC
EQUIPE:	MELHORIAS
DESENHO:	FRANKLIN LEMOS / CAU A275732-0

PROJETO ARQUITETÔNICO
CASO 1 / EXISTENTE, CASO 1 / DEMOLIR, CASO 1 / CONSTRUIR, CASO 2 / CONSTRUIR, CASO 2 / DEMOLIR, CASO 2 / EXISTENTE

PRANCHA: 2 / 3

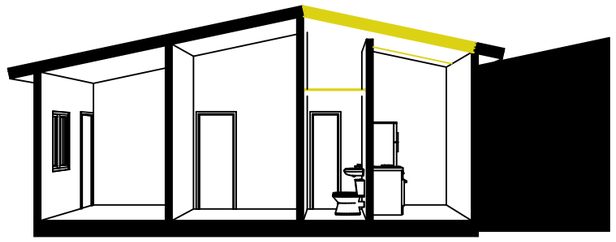
DATA: 11/02/2026

CASO 3
sem quintal



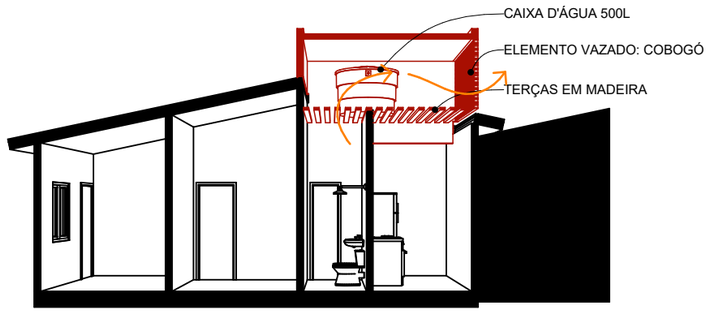
existente

No caso 3, a casa não possui aberturas no banheiro ou cozinha.



demolir

Para criar novas aberturas, remove-se o forro ou laje sobre banheiro, e também parte do telhado, buscando uma abertura zenital.



construir

Assim, a intervenção propõe que a caixa d'água seja apoiada sobre terças em madeira acima do banheiro, permitindo a exaustão do ar por elementos vazados nas alvenarias voltadas para o norte ou oeste.

SITUAÇÃO TIPOLÓGICA

ventilação de banheiros e cozinhas

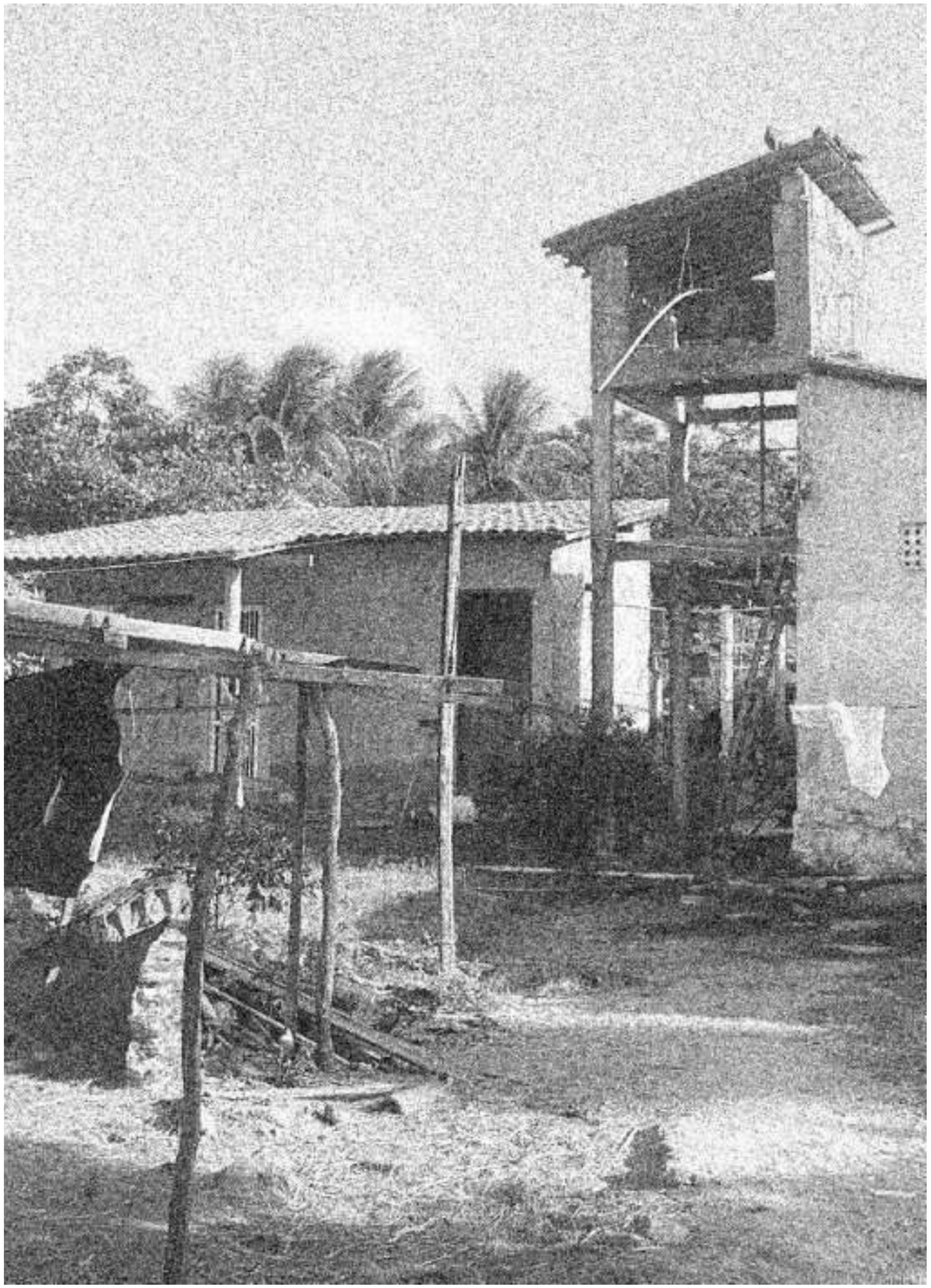
REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

PROJETO:	KIT ABERTURAS WC
EQUIPE:	MELHORIAS
DESENHO:	FRANKLIN LEMOS / CAU A275732-0

PROJETO ARQUITETÔNICO
CASO 3 / CONSTRUIR, CASO 3 / EXISTENTE, CASO 3 / DEMOLIR

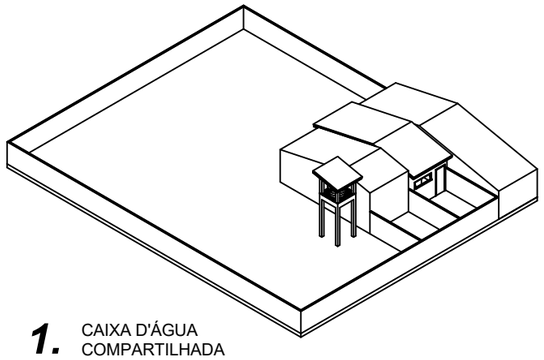
PRANCHA: 3 / 3

DATA: 11/02/2026

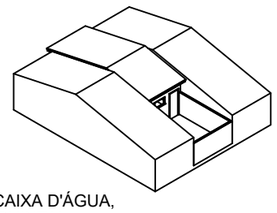


SITUAÇÃO TIPOLÓGICA

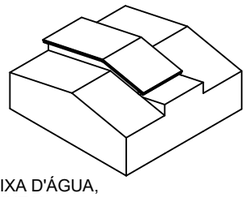
caixa d'água



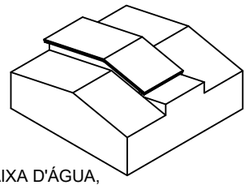
1. CAIXA D'ÁGUA COMPARTILHADA



2. SEM CAIXA D'ÁGUA, COM QUINTAL



3. SEM CAIXA D'ÁGUA, SEM QUINTAL



4. SEM CAIXA D'ÁGUA, SEM QUINTAL, COM TELHADO ALTO

A PARTIR DA ANÁLISE DO CADASTRO, FOI IDENTIFICADA A SITUAÇÃO TIPÓLOGICA REFERENTE AO ABASTECIMENTO INTERNO DE ÁGUA NAS RESIDÊNCIAS. DE 76 CASAS, **39 UNIDADES NÃO POSSUEM CAIXA D'ÁGUA.**

NAS CASAS QUE POSSUEM CAIXA D'ÁGUA, TRÊS TIPOLOGIAS DISTINTAS PUDERAM SER OBSERVADAS, SENDO ELAS:

1. CONJUNTOS DE RESIDÊNCIAS DENTRO DE UM MESMO LOTE COM UMA CAIXA D'ÁGUA COMPARTILHADA;
2. CASA COM QUINTAL LIVRE, MAS SEM CAIXA D'ÁGUA;
3. CASA SEM QUINTAL E SEM CAIXA D'ÁGUA EM LOTE TOTALMENTE OCUPADO;
4. CASA SEM QUINTAL E SEM CAIXA D'ÁGUA EM LOTE TOTALMENTE OCUPADO, MAS COM TELHADO ALTO.

A PARTIR DAS REALIDADES ENCONTRADAS, FORAM PROPOSTAS MELHORIAS NO SENTIDO DA INCLUSÃO DE CAIXAS D'ÁGUA DE ACORDO COM AS RESPECTIVAS SITUAÇÕES TIPOLÓGICAS.

IAUD INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO E DESIGN

JUA JUSTIÇA E AUTONOMIA

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

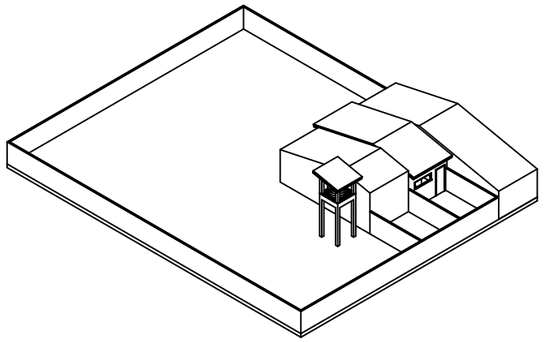
PROJETO:	KIT CAIXA D'ÁGUA
EQUIPE:	MELHORIAS
DESENHO:	FRANKLIN LEMOS / CAU A275732-0

PROJETO ARQUITETÔNICO
ISOMÉTRICA / TIPOLOGIAS, IMAGEM 1

PRANCHA: 1 / 3

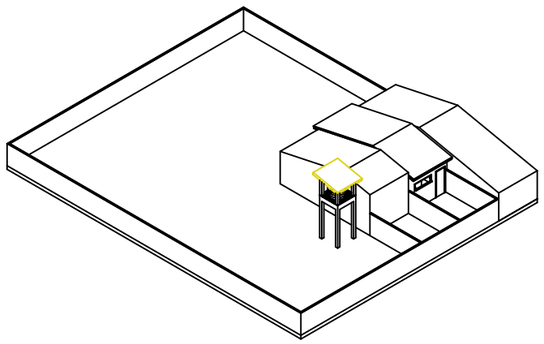
DATA: 11/02/2026

CASO 1
caixa d'água compartilhada



existente

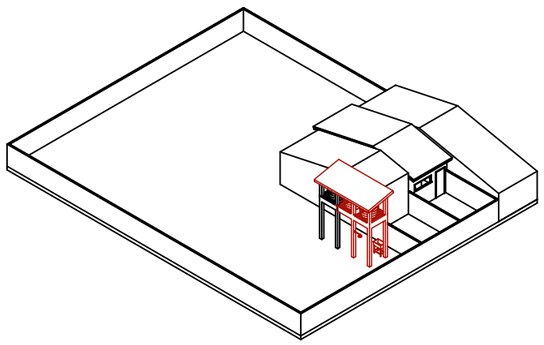
No caso 1, o levantamento identificou a situação de múltiplas casas que compartilham uma só caixa d'água dentro de um lote de grandes dimensões. Nesse caso, a caixa d'água encontra-se em uma estrutura à parte, específica para o seu apoio, de onde saem as encanações que abastecem as residências.



demolir

A partir da situação encontrada, a proposta aqui é aproveitar a estrutura existente de apoio da caixa d'água, mas adaptando-a de modo a suportar mais caixas d'água.

Nas estruturas com telhado, este deverá ser removido para ampliação.

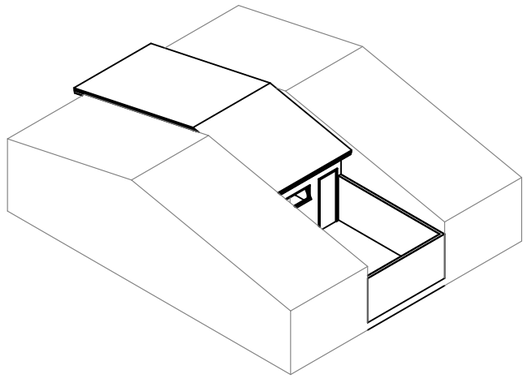


construir

Assim, é proposta a ampliação da estrutura da caixa d'água, para que seja possível o suporte a pelo menos uma caixa d'água por unidade residencial.

A parte inferior da estrutura poderá ser equipada com chuveiros ou pias adicionais, de acordo com a necessidade dos moradores.

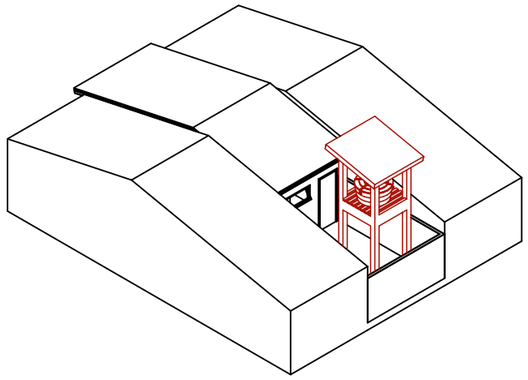
CASO 2
sem caixa d'água,
com quintal regular*



existente

No caso 2, o levantamento identificou a situação de residência unifamiliar com quintal regular no fundo de lote. A proposta aqui será a inclusão de uma caixa d'água.

* Consideramos um quintal regular aquele que ocupa toda a largura do lote, sem recortes acentuados ou área muito diminuta.



construir

A proposta prevê construção de estrutura para caixa d'água na área livre do quintal.

A parte inferior da estrutura poderá ser equipada com chuveiros ou pias adicionais, de acordo com a necessidade dos moradores.

SITUAÇÃO TIPOLÓGICA
caixa d'água

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

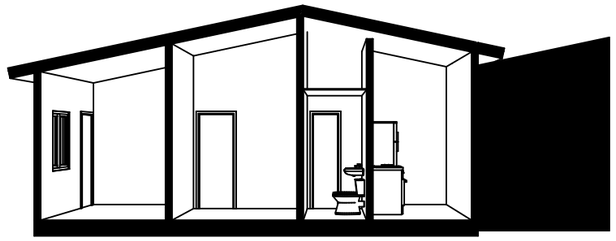
PROJETO:	KIT CAIXA D'ÁGUA
EQUIPE:	MELHORIAS
DESENHO:	FRANKLIN LEMOS / CAU A275732-0

PROJETO ARQUITETÔNICO
CASO 1 / EXISTENTE, CASO 1 / DEMOLIR, CASO 1 / CONSTRUIR, CASO 2 / EXISTENTE, CASO 2 / CONSTRUIR

PRANCHA: 2 / 3

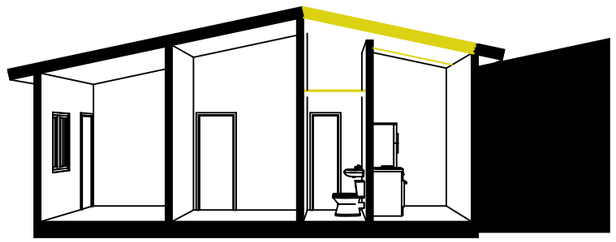
DATA: 11/02/2026

CASO 3
sem caixa d'água,
sem quintal



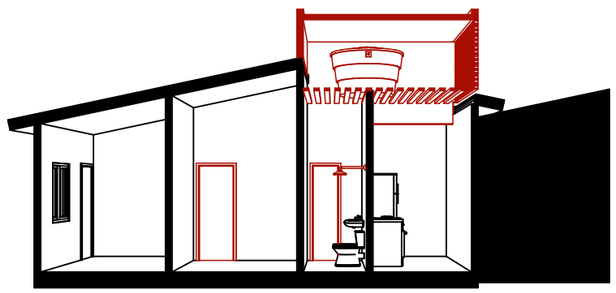
existente

No caso 3, a unidade ocupa o lote por inteiro e não possui quintal. A proposta aqui será a inclusão de uma caixa d'água, compartilhando a solução para a ventilação de banheiros.



demolir

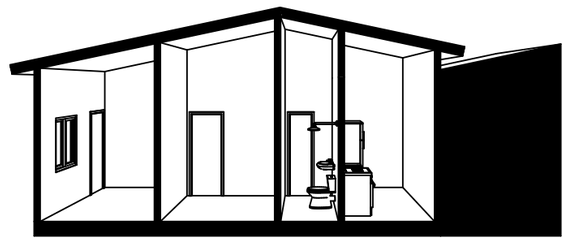
A intervenção consiste na remoção de parte da cobertura e do forro ou laje (se houver) sobre banheiro e cozinha.



construir

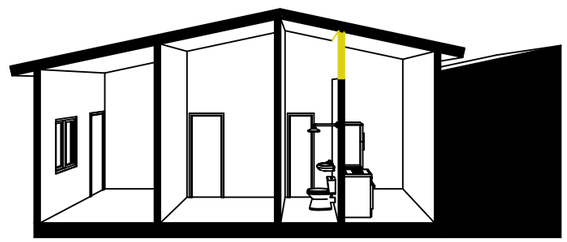
Aqui, a proposta loca a caixa d'água sobre estrutura de madeira acima do banheiro, garantindo também a exaustão por paredes vazadas sempre nas fachadas norte e oeste da edificação.

CASO 4
sem caixa d'água,
sem quintal,
com telhado alto



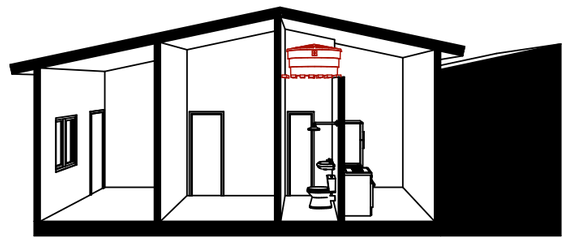
existente

No caso 4, a unidade ocupa o lote por inteiro e não possui quintal, mas o telhado é mais alto em relação ao padrão das casas. A proposta aqui será a inclusão de uma caixa d'água.



demolir

A intervenção consiste na remoção da parte superior da parede do banheiro.



construir

Aqui, a proposta loca a caixa d'água sobre estrutura de madeira acima do banheiro, mas aproveita o telhado alto para abrigar a infraestrutura.

SITUAÇÃO TIPOLÓGICA
caixa d'água

IAUD INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO E DESIGN
JUA JUSTIÇA E AUTONOMIA

REURB - MELHORIAS HABITACIONAIS

PROJETO:	KIT CAIXA D'ÁGUA
EQUIPE:	MELHORIAS
DESENHO:	FRANKLIN LEMOS / CAU A275732-0

PROJETO ARQUITETÔNICO
CASO 3 / CONSTRUIR, CASO 3 / EXISTENTE, CASO 3 / DEMOLIR, CASO 4 / EXISTENTE, CASO 4 / DEMOLIR, CASO 4 / CONSTRUIR

PRANCHA: 3 / 3

DATA: 11/02/2026

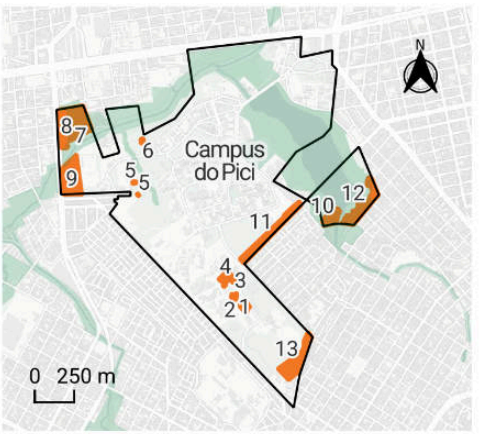
ANEXO C - PRANCHA SÍNTESE DO NÚCLEO CHESF

Síntese do Núcleo 9



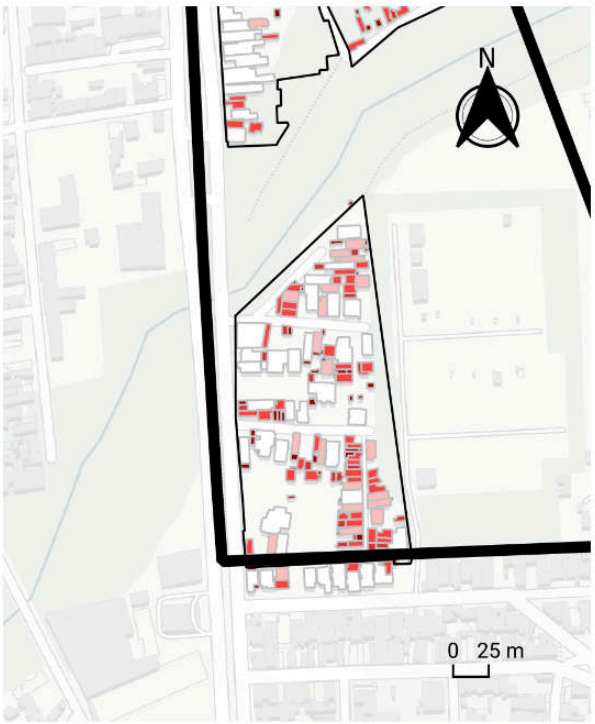
Limites Campus do Pici | Núcleo 9 | ZEDUS | ZPA

Área sem ocupação registrada e entorno com ocupações em fase inicial	União adquire Sítio onde fica o Núcleo 9	Ocupação inicial com poucas edificações e características de sítio	Adensamento do núcleo
1945	**1951**	**1995**	**2001**



Informações Básicas

O Núcleo 9, localizado ao lado da CHESF, possui 81 unidades em que boa parte tem dois pavimentos e área relativamente ampla. A área delimitada do núcleo tem 21.761m², aproximadamente, e está na região 12 dos terrenos da UFC, de n° 8929 de transcrição. O Núcleo 9, apesar de inserido em ZEI, está ao lado de uma ZEDUS e de trechos previstos pelo Parque Rachel de Queiroz.



Avaliação Prévia

Área de Atuação	Desafios e Potencialidades
Urbanística	Desafio 1 - A regularização pode gerar valorização e atrair especulação imobiliária, iniciando um processo de gentrificação na área
Arquitetônica	Desafio 2 - Edificações e lotes de tamanhos mais expressivos, distintos do padrão popular
Arquitetônica	Desafio 3 - Presença de imóveis comerciais, terrenos amplos e unidades habitacionais destinadas ao aluguel
Jurídica	Desafio 1- Proximidade com áreas de preservação (ZPA/Parque Rachel de Queiroz)
Jurídica	Desafio 2 - Divisão da comunidade pelo limite da matrícula da UFC
Jurídica	Desafio 3 – Incerteza sobre o tipo de REURB a ser adotada
Urbanística	Desafio 2 - Núcleo rodeado por zoneamentos especiais
Social	Desafio 1 - Falta de aproximação junto a um líder comunitário ou a um movimento social

Núcleos 9, 8 e 7 | Área das Edificações: 0 - 25 | 25 - 35 | 35 - 70 | 70 - 90 | 90+







ANEXO D - ORGANIZAÇÃO TRATAMENTO DADOS DO CADASTRO FÍSICO-SOCIAL

ORIENTAÇÃO TRATAMENTO DE DADOS DO CADASTRO FÍSICO-SOCIAL

O tratamento dos dados advindos do Cadastro Físico e Social consiste na produção de quatro tabelas que filtram dados dos formulários originais. Cada uma das tabelas apresenta uma seleção específica de colunas à fim de otimizar e melhor orientar o processo de produção de informação a partir dos dados. A tabelas aqui partem da proposta mais atualizada de aplicação do Cadastro Social Físico, no qual cada equipe aplicadora responde três formulários:

(1) Formulário de Cadastro Social:

a) Identificação do Cadastro;
b) Dados Básicos do Entrevistados;
c) Dados Socioeconômicos do Entrevistado;
d) Saúde e Acesso à Saúde do Entrevistado;
e) Acesso à Políticas Habitacionais do Proprietário
f) Condições Gerais da Titulação;
g) Composição Familiar e Condição da Moradia;
h) Características da Ocupação do Morador Não Proprietário;
i) Engajamento Social e Comunitário e Relação com a Universidade;
j) Conclusão da entrevista

(2) Formulário de Cadastro Físico:

a) Identificação do Cadastro;
b) Dados do Entorno;
c) Cadastro Físico;
d) Conclusão da Entrevista

(3) Formulário de Composição Familiar:

a) Identificação do Cadastro;
b) Pesquisa Pessoa

Para um tratamento de dados eficiente e otimizado é de suma importância que os formulários e as tabelas estejam sincronizados. Considerando os objetivos, a equipe decidiu por adotar um método de sistematização semelhante ao adotado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) no tratamento do Censo, cuja a organização dos dados se dá a partir de tabelas específicas com variáveis numeradas por letras e números. É importante ressaltar que as quatro tabelas propostas terão uma estrutura inicial em comum, com as mesmas variáveis que identificam cada linha de informação, essa variáveis não são tituladas por números e letras, mas sim palavras abreviadas. Essas informações serão filtradas, principalmente, do item a) Identificação do Cadastro.

Outro ponto que merece destaque é o fato de que o Cadastro Social e Físico estrutura uma sequência de perguntas que contempla a lógica de aplicação em campo e, para além dos dados coletados, que organiza os registros da atividade em si para fins de monitoramento, como é o caso da pergunta que identifica quem é a equipe aplicadora. As tabelas, nesse sentido, filtram e modelam a tabela original advinda do cadastro, essa que estará sempre disponível para consulta, monitoramento e conferência. Abaixo estão as tabelas propostas.

T_CHEFES DE FAMÍLIA (variável específica: C01, C02 ...)

A tabela em questão concentra todos os dados referentes aos chefes de família, aqueles que foram entrevistados durante o Cadastro Físico e Social. O objetivo da tabela é retirar informação a partir dos dados do chefe de família, que coleta mais informações que o formulário de composição familiar, e retirar informações da família, principalmente em relação à situação de posse e propriedade. A tabela filtra as colunas do **Formulário de Cadastro Social** do Kobo Toolbox, mantendo todos os itens do mesmo, filtrando apenas algumas colunas. A T_CHEFES DE FAMÍLIA se estrutura da seguinte forma:

COD_UNI	Código da unidade habitacional
COD_LOT	Código do lote
DATA	Data em que o cadastro foi realizado
NUCLEO	Núcleo ao qual a unidade habitacional está inserida
QUADRA	Quadra ao qual a unidade habitacional está inserida
USO_SOLO	Indicação do uso do solo no lote
END	Endereço da unidade habitacional de acordo com o comprovante de residência (Rua-Número-Complemento-Bairro-CEP)
COND_ENTREV	Condição do entrevistado (Proprietário morador, proprietário não morador, morador não proprietário)
NOME_CHEFE	Nome do chefe de família, no caso a pessoa entrevistada que representa a família e que, no caso de proprietário, será titular do imóvel
NOME_REP	Nome do representante, pessoa que, se necessário, responde pelo chefe de família
C01	Possui outra propriedade no seu nome?
C02	Nacionalidade (incorporar outra se estiver preenchido na coluna “Qual”)
C03	Idade (calculado a partir da coluna R02: Data de nascimento)
C04	Raça (autodeclarada)
C05	Gênero
C06	Unidade Federativa do documento de identidade
C07	Naturalidade do entrevistado
C08	Estado civil
C09	Escolaridade
C10	O entrevistado estuda atualmente?
C11	Se não, por que?
C12	Situação em relação ao emprego

C13	Tipo de trabalho
C14	Profissão
C15	O entrevistado desenvolve alguma atividade que gera renda?
C16	Se sim, qual a atividade?
C17	Renda familiar
C18	Quais tipos de benefícios o entrevistado recebe?
C19	Valor do benefício
C20	Comorbidades as quais o entrevistado possui
C21	Especificação de doenças não listada na lista de comorbidades
C22	Qual o tipo de acompanhamento médico do entrevistado?
C23	Já solicitou ou passou por algum processo de regularização fundiária anteriormente?
C24	Se sim, especificação
C25	O entrevistado é ou já foi beneficiário de algum projeto ou programa Minha Casa Minha Vida?
C26	Se sim, especificação
C27	Existência de titulação feminina
C28	Existência de mãe solo
C29	Situação de posse
C30	Especificação da situação de posse, caso as opções do item anterior não contemplem
C31	Ano estimado do início da ocupação
C32	Observações importantes da história da ocupação
C33	Observações importantes da divisão de propriedade
C34	O que o entrevistado imagina fazer com a sua casa se conquistar a regularização?
C35	Trajetória domiciliar
C36	Tempo de moradia
C37	Número de moradores
C38	Situação de posse do morador não proprietário (apenas se houver)
C39	Especificação da situação de posse, caso as opções do item anterior não contemplem
C40	Situação de ocupação do morador não proprietário no lote

	(apenas se houver)
C41	Condição do contrato de aluguel (apenas se houver)
C42	Valor do último aluguel pago
C43	Valor da última prestação paga
C44	Existência de alguma associação de moradores ou grupo que faça trabalho social na comunidade
C45	Se sim, especificar
C46	O entrevista faz parte ou gostaria de fazer parte de um algum grupo que promove ações sociais na comunidade?
C47	O entrevistado ou sua família utilizam algum equipamento, serviço ou projeto da Universidade Federal do Ceará?
C48	Se sim, especificar
C49	Apontamento de situações que necessitam de retorno ou são casos de atenção para a equipe (apenas se houver)
C50	Especificação dos casos de atenção
C51	Observações importantes
_id	Número de série do Kobo Toolbox

T_REURB (variável específica: R01, R02 ...)

A tabela em questão concentra os dados fundamentais, e alguns complementares, para a preparação dos documentos da REURB que serão direcionados ao cartório e anexados ao processo. Aqui constam dados pessoais dos chefes de família e informações que influenciam na solução fundiária final e informam sobre a possibilidade de acesso à REURB-S. A tabela filtra as colunas do **Formulário de Cadastro Social** do Kobo Toolbox e trabalha tanto com suas variáveis específicas (R01, R02 ...) quanto com variáveis advindas da T_CHEFES DE FAMÍLIA (C01, C02 ..). Todas as variáveis advém da tabela original de aplicação do Cadastro Físico e Social. A tabela em questão trabalha principalmente com os itens: b) Dados Básicos do Entrevistado, e) Acesso à Políticas Habitacionais do Proprietário e f) Condições Gerais da Titulação. A T_REURB se estrutura da seguinte forma:

COD_UNI	Código da unidade habitacional
COD_LOT	Código do lote
DATA	Data em que o cadastro foi realizado
NUCLEO	Núcleo ao qual a unidade habitacional está inserida
QUADRA	Quadra ao qual a unidade habitacional está inserida
USO_SOLO	Indicação do uso do solo no lote
END	Endereço da unidade habitacional de acordo com o comprovante de residência

	(Rua-Número-Complemento-Bairro-CEP)
COND_ENTREV	Condição do entrevistado (Proprietário morador, proprietário não morador, morador não proprietário)
NOME_CHEFE	Nome do chefe de família, no caso a pessoa entrevistada que representa a família e que, no caso de proprietário, será titular do imóvel
NOME_REP	Nome do representante, pessoa que, se necessário, responde pelo chefe de família
R01	Telefone do representante (se houver)
C01	Possui outra propriedade no seu nome?
C02	Nacionalidade (incorporar outra se estiver preenchido na coluna “Qual”)
R02	Data de nascimento do chefe de família
C04	Raça (autodeclarada)
C05	Gênero
R03	Nome do pai do representante que consta na identidade
R04	Nome da mãe do representante que consta na identidade
R05	Número do NIS/PIS do chefe de família
R06	E-mail do chefe de família
R07	Telefone do chefe de família
R08	CPF do chefe de família
R09	RG do chefe de família
R10	Órgão Emissor do documento do chefe de família
C06	Unidade Federativa do documento de identidade
C07	Naturalidade do entrevistado
C08	Estado civil
R11	Nome do cônjuge (se houver)
R12	Telefone do cônjuge (se houver)
R13	CPF do cônjuge (se houver)
R14	RG do cônjuge (se houver)
R15	Regime de comunhão
C17	Renda familiar
C18	Quais tipos de benefícios o entrevistado recebe?

C19	Valor do benefício
C23	Já solicitou ou passou por algum processo de regularização fundiária anteriormente?
C24	Se sim, especificação
C25	O entrevistado é ou já foi beneficiário de algum projeto ou programa Minha Casa Minha Vida?
C26	Se sim, especificação
C27	Existência de titulação feminina
C28	Existência de mãe solo
C29	Situação de posse
C30	Especificação da situação de posse, caso as opções do item anterior não contemplem
C31	Ano estimado do início da ocupação
C33	Observações importantes da divisão de propriedade
C49	Apontamento de situações que necessitam de retorno ou são casos de atenção para a equipe (apenas se houver)
C50	Especificação dos casos de atenção
C51	Observações importantes
_id	número de série do kobo toolbox

T_DOMICÍLIOS (variáveis específicas: D01, D02 ...)

A tabela em questão reúne todos os dados relativos ao lote, à habitação e ao seu entorno, ou seja, trata a tabela original advinda do **Formulário de Cadastro Físico**. A tabela mantém praticamente todas as perguntas dos itens b) Dados do Entorno e c) Cadastro Físico, reservando-se praticamente a limpeza padrão de colunas da tabela original. O principal objetivo da tabela é possibilitar a sistematização e a espacialização da informação que pode avaliar a existência de inadequações e precariedades urbanísticas e ambientais. A T_DOMICÍLIOS é estruturada da seguinte forma:

COD_UNI	Código da unidade habitacional
COD_LOT	Código do lote
DATA	Data em que o cadastro foi realizado
NUCLEO	Núcleo ao qual a unidade habitacional está inserida
QUADRA	Quadra ao qual a unidade habitacional está inserida
USO_SOLO	Indicação do uso do solo no lote
END	Endereço da unidade habitacional de acordo com o comprovante de residência

	(Rua-Número-Complemento-Bairro-CEP)
COND_ENTREV	Condição do entrevistado (Proprietário morador, proprietário não morador, morador não proprietário)
NOME_CHEFE	Nome do chefe de família, no caso a pessoa entrevistada que representa a família e que, no caso de proprietário, será titular do imóvel
D01	Condição de acesso do lote ao sistema viário
D02	Condição do acesso ao lote
D03	Condição das calçadas de acesso ao lote
D04	Existência de infraestrutura de drenagem formal no acesso ao lote
D05	O que existe da infraestrutura de drenagem
D06	Existência de árvores na projeção da fachada ou no jardim
D07	Existência de iluminação pública na rua de acesso ao lote
D08	Existência de problemas visíveis relacionados à infraestrutura e serviços básicos
D09	Quais os problemas visíveis relacionados à infraestrutura?
C01	Possui outra propriedade em seu nome?
D11	Tipologia do domicílio
D12	Número de Pavimentos
D13	Pavimento do morador
D14	Ocorrência de obras no dia da visita
D15	Descrição da obra
D16	Existência de limites no lote
D17	Quantidade de frentes
D18	Edificação ultrapassa os limites do lote?
D19	Observações sobre a ultrapassagem do limite do lote (se houver)
D20	Número total de cômodos
D21	Número de cômodos servindo permanentemente como dormitório
D22	Número de quartos
D23	Número de cozinhas
D24	Número de salas
D25	Existência de garagem

D26	Meio de locomoção próprio
D27	Localização do banheiro
D28	Número de banheiros de uso comum
D29	Material das paredes externas
D30	Material da cobertura
D31	Material predominante do piso
D32	Existência de forro nos cômodos de maior permanência
D33	Quais eletrodomésticos e equipamentos existem na casa?
D34	Outros eletrodomésticos
D35	Condição predominante do piso do banheiro
D36	Condição predominante das paredes do banheiro
D37	O banheiro possui abertura para entrada de iluminação e ventilação?
D38	O morador sente que há pouco espaço no domicílio?
D39	O morador sente que os cômodos possuem ventilação?
D40	O domicílio possui aberturas além da porta?
D41	Quantas aberturas?
D42	Número de cômodos sem janelas
D43	O domicílio apresenta goteiras ou vazamentos?
D44	O domicílio fica úmido com frequência?
D45	Condição predominante do revestimento interno da casa
D46	O domicílio apresenta infestação de mosquitos, insetos ou ratos?
D47	Já houve alagamento no domicílio?
D48	Altura do alagamento indicada pelo morador
D49	O domicílio possui cômodos com mofo ou bolor?
D50	A locomoção e circulação do edifício é dificultada?
D51	É necessário acender a luz durante o dia?
D52	Condição da fiação elétrica no domicílio
D53	Já ocorreram choques elétricos no domicílio?
D54	Existem cômodos com frechas sem fechamentos?
D55	Existem trincas ou rachaduras no domicílio?

D56	Situação da rachadura ou da trincha que tenha chamado atenção
D57	Foi observado ou relatado pelo morador algum problema estrutural específico?
D58	Especificação do problema estrutural apontado pelo morador
D59	Todos os cômodos possuem portas que garantam a privacidade dos moradores?
D60	Total de animais domésticos no domicílios
D61	Quais os animais domésticos
D62	Existe problema da unidade habitacional apontado pelo morador
D63	Especificação do problema na unidade habitacional
D64	Equipamentos públicos e serviços de fácil acesso considerando a mobilidade
D65	Principal forma de abastecimento de água
D66	Qual rede?
D67	Disponibilidade de água nos últimos 30 dias
D68	Como a água chega no domicílio
D69	Possui reservatório de água?
D70	Material do reservatório de água (se houver)
D71	Observações ao D70
D72	Condição da água para beber
D73	Destinação do esgoto
D74	Observação ao D73
D75	Como o esgoto é canalizado no lote
D76	Destinação do lixo
D77	Frequência da coleta de lixo
D78	Realização da coleta seletiva
D79	Condição de acesso à energia elétrica
D80	Frequência da disponibilidade de energia elétrica nos últimos 30 dias
D81	Observações ao D80
D82	Existência de combustível para preparação de alimentos
D83	Observações ao D82

D84	Botijão armazenado com ventilação?
D85	Condição do serviço de correspondência
D86	Número de banheiros de uso exclusivo da unidade
_id	Número de série do Kobo Toolbox

T_PESSOAS (variáveis específicas: P01, P02 ...)

A tabela em questão reúne a relação de todas as pessoas que o cadastro foi capaz de levantar que moram no núcleo, isso por que ela une os dados do **Formulário de Composição Familiar** e as variáveis em comum do **Formulário de Cadastro Social**. A T_PESSOAS diz respeito aos dados da população em geral do núcleo e, por isso, sua unidade de mensuração não se refere à unidade habitacional mas sim à pessoa. Existem mais de uma pessoa associada à um código de unidade habitacional e, no fim, esse código será importante para identificar o perfil das famílias, seu tamanho, estrutura e média de idade no núcleo em questão. Apesar da variável específica (P01, P02 ...), a tabela em questão usa de forma majoritária as variáveis da T_CHEFES DE FAMÍLIA (C01, C02 ...), concatenando as perguntas em comum que são feitas tanto para os chefes de família quanto para os seus parentes. A T_PESSOAS se estrutura da seguinte forma:

COD_UNI	Código da unidade habitacional
COD_LOT	Código do lote
NUCLEO	Núcleo ao qual a unidade habitacional está inserida
QUADRA	Quadra ao qual a unidade habitacional está inserida
COND_ENTREV	Condição do entrevistado (Proprietário morador, proprietário não morador, morador não proprietário ou parente)
NOME_CHEFE	Nome do chefe de família, no caso a pessoa entrevistada que representa a família e que, no caso de proprietário, será titular do imóvel
NOME_PARENTE	Nome do parente, pessoa que mora na casa junto ao chefe de família
ID	Número de identificação de cada unidade (linha) da planilha, cada pessoa tem um número único associado
P01	Parentesco em relação ao chefe de família
C03	Idade
C04	Raça
C05	Gênero
C08	Estado Civil
C09	Escolaridade

C10	Estuda atualmente
C11	Por que não estuda
C12	Situação em relação ao emprego
C14	Profissão
C18	Benefício que o entrevistado recebe
C19	Valor do benefício (se houver)
C20	Possui doença
C21	Especificação de doenças não listadas (doença crônica)
C22	Acompanhamento médico
_id	Número de série do Kobo Toolbox

ANEXO E - FICHA DO LEVANTAMENTO DA UNIDADE

JUA

JUSTIÇA E AUTONOMIA

CLÍNICA DE ACESSO À DIREITOS DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ

LEVANTAMENTO DE CAMPO

CÓD. UNIDADE: NÚCLEO QUADRA LOTE SUBDIV.

DATA:

RESPONSÁVEL:

ENTREVISTADO:

Sinalizar: edificação no lote mostrando a existência ou não dos recuos laterais, de fundo e frente; localização esquemática dos cômodos; indicar verticalização (se existir); sinalização de segunda habitação; localização do banheiro; localização da caixa d'água (se existir); observações com pontos de atenção da edificação; indicação de acesso; indicação de áreas comuns (se houver); indicação de áreas permeáveis (se houver); indicar diferenças de nível (em relação à via, cômodos etc). Apontar elementos relevantes no entorno imediato. Indicar no desenho imóveis vizinhos e o logradouro em que se situa.

±0.00

ADOTAR UM PISO COMO NÍVEL ZERO (PODE SER A RUA POR EX) E NIVELAR OS OUTROS A PARTIR DA DIFERENÇA A ESTE.

LEGENDA	ACESSO	WC	FOSSA	LIG. C/ REDE DE ESG.	CX D'ÁGUA	ÁRVORE	DREN. INTRALOTE	POÇO
SÍMBOLO								

ANEXO F - PLANTA DE PARCELAMENTO

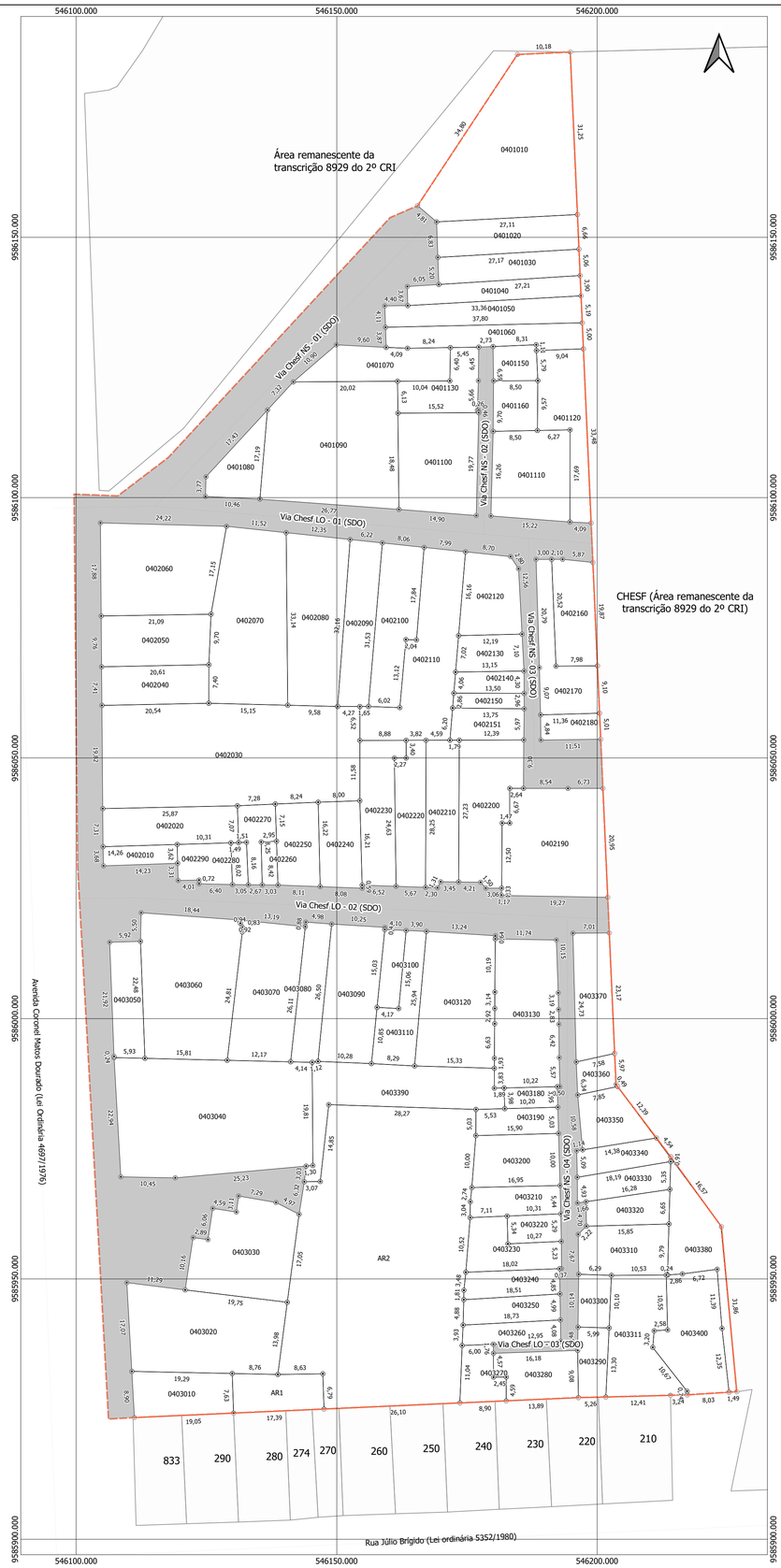


01 - POLIGONAL DO NÚCLEO
1:550

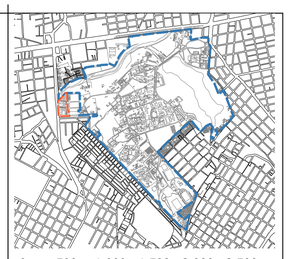
QUADRO DE LOTES

LOTE	AREA	TESTADA	TIPO	SITUAÇÃO	Nº DE PORTA
0401010	666,63m²	4,81m	Lote	Regularizável	01*
0401020	183,00m²	6,83m	Lote	Regularizável	07*
0401030	139,51m²	5,20m	Lote	Regularizável	15*
0401040	126,06m²	3,67m	Lote	Regularizável	21*
0401050	172,44m²	4,11m	Lote	Regularizável	27*
0401060	164,52m²	3,87m	Lote	Regularizável	31*
0401070	172,56m²	10,90m	Lote	Regularizável	37*
0401080	111,49m²	10,46m	Lote	Regularizável	68*
0401090	591,76m²	26,77m	Lote	Regularizável	52*
0401100	290,47m²	14,90m	Lote	Regularizável	24*
0401110	254,23m²	15,22m	Lote	Regularizável	08*
0401120	207,39m²	4,09m	Lote	Regularizável	02*
0401130	129,47m²	12,57m	Lote	Regularizável	06*
0401150	56,64m²	6,59m	Lote	Regularizável	03*
0401160	81,85m²	9,70m	Lote	Regularizável	11*
0402010	52,00m²	3,68m	Lote	Regularizável	705*
0402020	186,62m²	7,31m	Lote	Regularizável	695*
0402030	954,15m²	19,82m	Lote	Regularizável	689*
0402040	152,35m²	7,41m	Lote	Regularizável	683*
0402050	202,73m²	9,76m	Lote	Regularizável	675*
0402060	393,89m²	17,88m	Lote	Regularizável	665
0402070	470,92m²	11,52m	Lote	Regularizável	65*
0402080	357,18m²	12,35m	Lote	Regularizável	53*
0402090	193,05m²	6,22m	Lote	Regularizável	43*
0402100	225,74m²	8,06m	Lote	Regularizável	35*
0402110	381,66m²	7,99m	Lote	Regularizável	29*
0402120	170,10m²	11,70m	Lote	Regularizável	19*
0402130	89,20m²	7,10m	Lote	Regularizável	21*
0402140	55,55m²	4,30m	Lote	Regularizável	27*
0402150	39,63m²	2,96m	Lote	Regularizável com ressalvas	31*
0402151	84,81m²	5,97m	Lote	Regularizável	35*
0402160	161,02m²	7,97m	Lote	Regularizável	03*
0402170	167,47m²	29,86m	Lote	Regularizável	26*
0402180	56,31m²	4,84m	Lote	Regularizável	36*
0402190	402,23m²	20,44m	Lote	Regularizável	10*
0402200	277,86m²	8,27m	Lote	Regularizável	24*
0402210	176,07m²	6,35m	Lote	Regularizável	32*
0402220	158,03m²	5,67m	Lote	Regularizável	38*
0402230	192,95m²	6,52m	Lote	Regularizável	44*
0402240	132,60m²	8,08m	Lote	Regularizável	52*
0402250	129,79m²	8,11m	Lote	Regularizável	60*
0402260	24,88m²	3,03m	Lote	Regularizável com ressalvas	66*
0402270	74,39m²	2,67m	Lote	Regularizável com ressalvas	68*
0402280	24,46m²	3,05m	Lote	Regularizável com ressalvas	70*
0402290	77,71m²	10,41m	Lote	Regularizável	74*
0403010	158,21m²	8,90m	Lote	Regularizável	855*
0403020	455,24m²	17,07m	Lote	Regularizável	835
0403030	327,82m²	19,33m	Lote	Regularizável	805*
0403040	815,55m²	22,94m	Lote	Regularizável	745
0403050	132,19m²	5,92m	Lote	Regularizável	93*
0403060	490,49m²	18,44m	Lote	Regularizável	81*
0403070	320,01m²	13,19m	Lote	Regularizável	65*
0403080	136,64m²	4,98m	Lote	Regularizável	55*
0403090	270,80m²	10,25m	Lote	Regularizável	49*
0403100	62,15m²	4,10m	Lote	Regularizável	41*
0403110	148,66m²	3,90m	Lote	Regularizável	37*
0403120	366,70m²	13,24m	Lote	Regularizável	29*
0403130	347,32m²	11,74m	Lote	Regularizável	15*
0403180	40,48m²	3,95m	Lote	Regularizável	34*
0403190	79,52m²	5,03m	Lote	Regularizável	38*
0403200	163,80m²	10,00m	Lote	Regularizável	46*
0403210	96,59m²	5,44	Lote	Regularizável	54*
0403220	54,69m²	5,29m	Lote	Regularizável	60*
0403230	133,12m²	5,23m	Lote	Regularizável	64*
0403240	92,50m²	4,85m	Lote	Regularizável	70*
0403250	91,70m²	4,99m	Lote	Regularizável	74*
0403260	75,35m²	4,08m	Lote	Regularizável	78*
0403270	79,99m²	1,76m	Lote	Regularizável com ressalvas	82*
0403280	137,52m²	16,18m	Lote	Regularizável	01*
0403290	76,09m²	4,48m	Lote	Regularizável	81*
0403300	62,13m²	10,14m	Lote	Regularizável	73*
0403310	163,85m²	7,67m	Lote	Regularizável	65*
0403311	259,25m²	3,24m	Lote	Regularizável	208*
0403320	90,56m²	4,70m	Lote	Regularizável	57*
0403330	91,51m²	4,93m	Lote	Regularizável	53*
0403340	85,18m²	5,09m	Lote	Regularizável	47*
0403350	119,90m²	10,58m	Lote	Regularizável	39*
0403360	47,68m²	6,34m	Lote	Regularizável	31*
0403370	173,10m²	7,01m	Lote	Regularizável	03*
0403380	199,07m²	1,49m	Lote	Regularizável com ressalvas	198*
0403390	327,38m²	3,03m	Lote	Regularizável	775
0403400	251,75m²	8,03m	Lote	Regularizável	200*
AR1	123,91m²	-	Área remanescente	Regularizável	N/A
AR2	1.818,60m²	6,32m	Área remanescente	Regularizável	785

0 10 20 30 40 50 m



02 - PLANTA DE PARCELAMENTO DO SOLO
1:5500



03 - PLANTA DE SITUAÇÃO
1:3500

LEGENDA (SITUAÇÃO)

- POLIGONAL
- LOTE FISCAL - CAMPUS DO PICI
- QUADRAS
- EDIFICAÇÕES CAMPUS DO PICI

POLIGONAL CHESF

NÚCLEO	NOME	AREA	PERÍMETRO
04	CHESF	22.514,20m²	696,90m

MEMORIAL DESCRITIVO SINTÉTICO

PONTO	X	Y	COTA	AZIMUTE
P01	546.106,189	9.585.923,082	106,35	356°47'52.63"
P02	546.100,249	9.586.029,268	71,44	359°27'21.19"
P03	546.099,570	9.586.100,705	8,41	92°18'32.35"
P04	546.107,973	9.586.100,366	12,20	52°44'2.6"
P05	546.117,685	9.586.107,755	62,71	42°45'1.23"
P06	546.160,250	9.586.153,801	5,76	66°27'12.53"
P07	546.165,531	9.586.156,102	34,80	33°26'3.77"
P08	546.184,703	9.586.185,141	10,18	87°24'48.05"
P09	546.194,873	9.586.185,600	198,45	177°27'41.67"
P10	546.203,662	9.585.987,343	17,42	142°54'13.78"
P11	546.214,166	9.585.973,452	16,57	144°0'51.65"
P12	546.223,900	9.585.960,047	31,86	174°42'46.95"
P13	546.226,835	9.585.928,327	9,52	266°21'26.53"
P14	546.217,332	9.585.927,722	15,66	268°28'43.43"
P15	546.201,681	9.585.927,306	5,10	268°49'21.98"
P16	546.196,584	9.585.927,201	22,95	267°26'4.2"
P17	546.173,655	9.585.926,174	26,10	267°25'29.06"
P18	546.147,581	9.585.925,001	36,44	267°25'29.06"
P19	546.111,181	9.585.923,364	5,00	266°46'11.29"

LEGENDA DESENHOS

POLIGONAL

CHESF
- PONTOS POLIGONAL
- POLIGONAL
- LOTES (CONTORNO BRANCO)
- LOGRADOUROS

PARCELAMENTO

CHESF
- POLIGONAL
- SISTEMA VIÁRIO

LOTES
- PONTOS
- LOTES
- LOTES VIZINHOS
- LOGRADOUROS

NOTAS:

1. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central -39, tendo como DATUM SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.
2. Os números de porta com * ao fim são numerações propostas para este projeto em razão de falta de numeração oficial existente ou incongruências com a numeração oficial.

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

JOSÉ OTÁVIO SANTOS DE ALMEIDA BRAGA
ARQUITETO E URBANISTA
CAU-CE: A86685-7

COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA UFC | UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ | LEHAB | quinQau | OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES

PROJETO:
REURB DA COMUNIDADE "CHESF" NAS TERRAS DA UFC

TÍTULO:
POLIGONAL NÚCLEO "CHESF" E PLANTA DE PARCELAMENTO PROPOSTO.

ZONA CARTORIAL: 3º ZONA

EQUIPE TÉCNICA:
CAROLINA JORGE GUIMARÃES / CAU-CE: A279317-1
DÉBORA COSTA SALES / CAU-CE: A325230-2
JOSÉ OTÁVIO S DE A BRAGA / CAU-CE: A86685-7
VINÍCIUS SARAIVA BARRETO/ CAU-CE: A276411-3

DESENHO: JOSÉ OTÁVIO BRAGA

ESCALA:	BAIRRO:	DATA:
1:1	PICI	05/06/2026

PRANCHA: 01 /01

LABORATÓRIO DE ESTUDOS DA HABITAÇÃO - LEHAB
AVENIDA DA UNIVERSIDADE, 2890, BAIRRO BENFICA, FORTALEZA - CE
lehab.ufc@gmail.com