



**XVIII ENANPUR**  
NATAL 2019  
27 a 31 maio

## **Planejamento sem preservação urbana: A transformação induzida à paisagem de Fortaleza pelos instrumentos de uso e ocupação do solo**

### **Autores:**

Marcelo Mota Capasso - Universidade Federal do Ceará (LEHAB) - [mm.capasso@gmail.com](mailto:mm.capasso@gmail.com)

Luis Renato Bezerra Pequeno - Universidade Federal do Ceará (LEHAB) - [renatopequeno@gmail.com](mailto:renatopequeno@gmail.com)

### **Resumo:**

O Plano Diretor Participativo (PDP) de Fortaleza, Brasil, foi aprovado em 2009, ainda carecendo de regulamentação definitiva o conjunto dos seus instrumentos de promoção de acesso à terra urbana bem localizada, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e à preservação dos seus lugares, edifícios e paisagens de interesse cultural. Por outro lado, houve um crescimento significativo, no mesmo período, dos instrumentos de promoção do mercado imobiliário, relativos ao aumento do direito de construir, tanto pela criação de áreas de operação urbana consorciada, quanto pela outorga onerosa do potencial construtivo acima do máximo definido em lei do PDP, ou mesmo pelo desenho de um novo zoneamento, abrupto, para cerca de 12% de todo o território municipal. No marco das recentes revisões da legislação urbanística empreendidas pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, foi emblemática a da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), entre 2014 e 2017, que aliviou rapidamente restrições impostas ao direito de construir na cidade. Além disso, um projeto de lei de modificação do atual PDP está por ser enviado à Câmara Municipal, se colocando como necessária a reflexão sobre o recorte histórico de sua vigência, mediante a avaliação dos seus instrumentos regulamentados, dos não regulamentados, e das decorrências sobre o cotidiano da cidade. Nesse sentido, propõe-se neste artigo um primeiro movimento sobre os impactos sobre a paisagem fortalezense, mais precisamente a que envolve monumentos históricos. Dessa maneira, a abordagem foca na transformação morfológica induzida pelo Plano e seus impactos na apreensão dos elementos materiais da memória urbana.

# **PLANEJAMENTO SEM PRESERVAÇÃO URBANA**

A transformação induzida à paisagem de Fortaleza pelos instrumentos de uso e ocupação do solo

## **INTRODUÇÃO**

Quase dez anos se passaram da aprovação do Plano Diretor Participativo (PDP) de Fortaleza, e ainda carece de regulamentação definitiva seu conjunto de instrumentos de promoção de acesso à terra urbana bem localizada, de conservação do meio ambiente ecologicamente equilibrado e da preservação dos seus lugares, edifícios e paisagens de interesse cultural. Por outro lado, houve um crescimento significativo, no mesmo período, da regulamentação de ferramentas legais de incentivo à atividade imobiliária, especificamente à incorporação, relacionado ao aumento do direito de construir: tanto pela criação de áreas de operação urbana consorciada, quanto pela outorga onerosa do potencial construtivo acima do máximo definido em lei do PDP, ou mesmo pelo desenho de um novo zoneamento, abrupto, de pelo menos 12% de todo o território municipal (CAPASSO et. al., 2017).

O PDP, aprovado em 2009, é considerado um marco do planejamento urbano democrático, tendo tido ampla participação popular na sua elaboração, com a reprodução de princípios e ferramentas legais do Estatuto da Cidade. A cidade de Fortaleza, à época, teve seu zoneamento dividido em duas categorias principais, a Macrozona de Proteção Ambiental e a Macrozona de Ocupação Urbana, que respondem juntas pela distribuição geral do direito de construir, associado ao índice de aproveitamento, sendo a primeira mais restritiva. Instituiu-se, por exemplo, a associação do Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU Progressivo) à subutilização do solo identificada em determinadas áreas da cidade, que passaram a figurar no plano como Zona de Ocupação Preferencial (ZOP), parte da Macrozona de Ocupação Urbana. O Centro de Fortaleza e seus arredores, incluídos na ZOP, continuaram, por exemplo, como uma das áreas sujeitas a adensamento – por verticalização – apesar de concentrar grande parte da paisagem de interesse cultural remanescente e monumentos tombados. Dessa maneira, apesar da necessidade de reocupar os imóveis esvaziados, a forma como se instituiu o direito de construir associado a uma permissão elevada de altura contribui para a contínua demolição, por vezes seguida de novas torres residenciais.

Seguindo a mesma tendência, no marco de recentes revisões da legislação urbanística empreendidas pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, foi emblemática a da Lei

de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) (VARELA, 2016), entre 2014 e 2017, que aliviou rapidamente restrições impostas ao direito de construir na cidade, através da regulamentação das Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), uma das questões a serem evidenciadas neste artigo. Associado a isso, um projeto de lei de modificação do atual PDP já está por ser enviado à Câmara Municipal, se colocando como necessária a reflexão sobre o recorte histórico de sua vigência, a partir de 2009, discutindo seus instrumentos regulamentados, os não regulamentados, e suas decorrências sobre o cotidiano da cidade.

## LEGISLAÇÃO URBANA E A FALÊNCIA DA POLÍTICA DE PRESERVAÇÃO



**Imagem 1:** Frente de verticalização resultante da instituição da ZOP, no Centro de Fortaleza: Av. Dom Manoel.

**Foto:** Autores (2017)

Para perceber como os instrumentos urbanísticos da legislação urbana se espacializam, um indicador bastante elucidativo é a transformação imposta à paisagem, através do exemplo de diversos bens culturais imóveis que vêm tendo seu entorno afetado. O estímulo direto à transformação é resultado da nova espacialização do potencial construtivo, ou índice de aproveitamento, ampliada na cidade, aliada à falta de regulação da paisagem do entorno dos bens por meio de zoneamento específico. Apesar de já existir um instrumento instituído pelo PDP para efetivar tal controle, as Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH), de base democrática, ainda carecem de regulamentação definitiva quanto a uso e ocupação do solo.

Instrumentos democráticos de caráter similar à ZEPH já vinham previstos pelo Estatuto da Cidade, de 2001, para a gestão do espaço urbano, como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo. O PDP trouxe tais novidades, com a instituição de zoneamento especial para assegurar justiça social e qualidade de vida no ambiente urbano. Dessa forma, foram delimitadas finalmente as ZEIS, para o direito à moradia.

Vale ressaltar que tais instrumentos democráticos figuram no Estatuto em caráter indicativo, exigindo regulamentação por cada município brasileiro, através de cada Plano Diretor ou lei específica. Já outros advieram da referência a experiências localizadas de



**Imagem 2:** Verticalização recente no entorno imediato dos Pinhões.

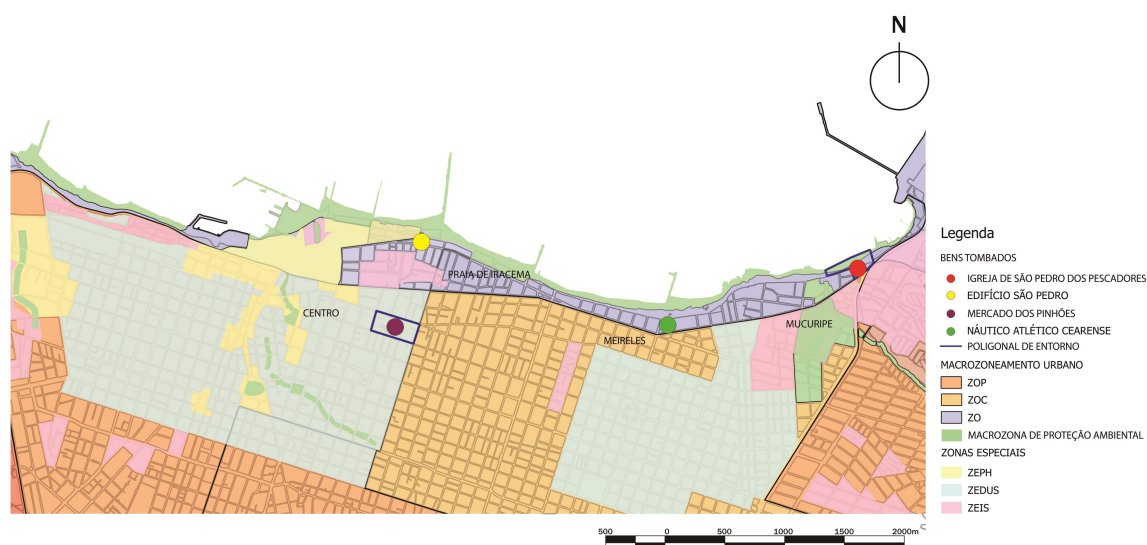
**Foto:** Isabelle Almeida (2017)

gestão sobre assuntos específicos, como as ZEPH, que tratam da ocorrência dos monumentos históricos, paisagens e lugares no espaço urbano e da urgência na proteção de sua ambiência, através da regulação do uso e ocupação do solo, inclusive no que tange ao direito de construir.

A falta de regulamentação desses zoneamentos especiais e de outras ferramentas de combate à especulação imobiliária, como o IPTU Progressivo, combinados ao afrouxamento das restrições ao direito de construir, vem sendo um importante fator de aprofundamento da fragmentação do espaço urbano (VASCONCELOS, 2013). A paisagem se apresenta como indicador privilegiado de informação, pois a partir dela se percebe a grande maioria das transformações no espaço-tempo do PDP de Fortaleza: por um lado, a partir da consolidação da frente imobiliária (Imagem 1), formam-se tanto grandes manchas de verticalização quanto vastas áreas de terrenos vazios e velhos edifícios desocupados; por outro, modifica-se a apropriação do espaço urbano pelo cidadão, alteram-se suas relações com o meio urbano a partir do surgimento de *uma nova cidade*, concreta ou legitimada, concebida no imaginário social. As concepções acerca das transformações da paisagem urbana são também uma importante variável para a compreensão da dinâmica espacial. O desaparecimento de monumentos históricos ou sua paisagem envoltória, assim como os

lugares, colaboram no processo de naturalização da transformação, sendo resultado da consolidação de uma gestão de uso e ocupação do solo alheia ao tema.

Nisto, o zoneamento é praticamente um instrumento-chave para entender a transformação da paisagem, pois ajuda a definir como se dão o uso e a ocupação do solo urbanos. Ilustrativos do zoneamento como indutor desse processo, vêm-se acumulando vários casos de ingerência do entorno imediato de monumentos históricos em Fortaleza, como o do Mercado dos Pinhões (Imagem 2) e da Igreja de São Pedro dos Pescadores, no Mucuripe, estando entre os vários reconhecidos por tombamento tutelado pela Secretaria Municipal de Cultura do Município de Fortaleza. O município teve um acréscimo significativo nos decretos de tombamento de bens imóveis e estudos correspondentes para instruí-los. A lista de bens protegidos, entre 2004 e 2013, saltou de 9 para 25 (Fonte: Dados da Secult-For, 2014). Além disso, houve a inclusão de vários outros bens (pelo menos, 48) como classificados, ou seja, com processo aberto de estudo para tombamento. Dentro do recorte temporal da vigência do PDP, a conclusão de estudos de tombamento veio a acontecer preferencialmente antes de 2012, visto que, apesar de várias lacunas deixadas nos diversos decretos quanto à caracterização física do bem a proteger e seu entorno paisagístico, teve importância inquestionável na preservação de referências da memória urbana fortalezense.



**Imagem 3:** Zoneamento de trecho do corredor de desenvolvimento imobiliário, desde 2017, associado à frente marítima Mucuripe-Meireles-Praia de Iracema-Centro, mostrando a localização de alguns dos bens tombados da área.

**Elaborado por:** Thayza Maciel, sobre base da LPUOS 2017.

Entretanto, nunca vingou o instrumento de zoneamento instituído pelo PDP, a ZEPH, destinado a incluir os monumentos tombados, assim como sua paisagem envoltória, à política urbana de uso e ocupação de solo. Pior, no caso do Mercado dos Pinhões e da Igreja de São Pedro dos Pescadores, sequer esses monumentos foram contemplados por uma zona de tal tipo. Nesse ritmo, mal se publicaram os decretos de proteção, rapidamente se

iniciaram questionamentos acerca da caracterização do tombamento de bens, sendo emblemática a polêmica em torno do destombamento, suposto e proposto, da Igreja de São Pedro dos Pescadores no Mucuripe (OLIVEIRA, 2013). Na verdade, havia interesse de incorporação de duas torres de apartamentos dentro da poligonal de proteção paisagística da igreja, viabilizada a partir de uma discussão turva sobre a razão de ser do tombamento, apesar de este se constituir na legislação brasileira em ato jurídico perfeito. As nuances do conflito apontam para o fato de que tanto os Pinhões quanto a Igreja de São Pedro estão localizados na área de maior valorização imobiliária e de maior verticalização residencial, um importante corredor de desenvolvimento (PEQUENO, 2002) induzido pelos índices de aproveitamento (potencial construtivo) do solo da Zona de Orla 4 (ZO 4) e da Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1), partes da Macrozona de Ocupação Urbana (FORTALEZA, 2009).

Outros monumentos se encontram em situação similar, como o Náutico Atlético Cearense (BENEVIDES et. al., 2018) e o Edifício São Pedro (ARAÚJO, 2018), se localizando igualmente na frente marítima da cidade, cujas diretrizes de gestão da paisagem envoltória são tal e qual carentes de regulamentação como ZEPH. Se os casos do Náutico e do Edifício São Pedro pelo menos conseguiram vir à tona pela imprensa, outros sequer reverberam no debate público, como o dos Pinhões. Inserido de 2009 a 2017 na ZOP, dentro do corredor de desenvolvimento imobiliário, rapidamente sua paisagem de entorno se transformou. A falha de gestão do uso e ocupação do solo foi estratégica para que a reprodução imobiliária não se interrompesse, nem em se tratando de entorno já pré-regulamentado, por instrução de tombamento, de bem cultural.

## DIREITO DE CONSTRUIR NO FOCO DO PLANEJAMENTO

Para compreender a razão de cada instrumento de gestão do uso e ocupação do solo, Souza (2004) oferece uma estrutura bastante contundente, que os permite classificar em cinco grupos gerais, quanto à capacidade de influenciar transformações do espaço urbano: informativos, estimuladores, inibidores e coercitivos. É particularmente importante o índice de aproveitamento (I.A.), parâmetro urbanístico, pelo qual se institui o direito de construir, classificado como instrumento coercitivo, cuja espacialização urbana se dá por meio do zoneamento. Quanto mais permissiva à construção imobiliária é uma zona, maior será o I.A., determinando as áreas preferenciais à incorporação imobiliária.

“Em contraste com outros instrumentos, como os zoneamentos, os quais muitas vezes, carregam um indisfarçável conteúdo político-ideológico, ao promoverem segregação ou, pelo contrário, inclusão, os parâmetros urbanísticos não possuem, em si mesmos, uma vocação progressista ou conservadora.” (SOUZA, op. cit., p. 220)

Aparentemente, a experiência local de Fortaleza tem demonstrado que o zoneamento tem servido à correção do I.A. mediante demanda de mercado. Se por um lado, anteriormente, houve correção no momento da aprovação do PDP na Câmara, por outro, duas modificações igualmente incisivas foram feitas ao plano já vigente: a primeira, em

2012, modificou a regulamentação da Zona de Ocupação Moderada (ZOM) - estruturada pelo eixo sudeste de crescimento urbano de Fortaleza - e da Zona de Ocupação Restrita (ZOR) situada na borda sudeste de Fortaleza. A segunda, por meio da ZEDUS (Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica) regulamentada pela LPUOS 2017, aumentou de maneira rampante o I.A. sobre a Zona de Ocupação Consolidada (ZOC/ Aldeota e Meireles) e a Zona de Ocupação Restrita (ZOR), dentre outras. Vale ressaltar que a *rationale* tanto da ZOC, como da ZOM (que também inclui Água Fria, Cidade dos Funcionários e Alagadiço Novo), ZIA (Praia do Futuro) e ZOR (Ancuri e São Bento) lhes imputava a manutenção de baixos padrões de ocupação. Inclusive, à ZIA e à ZOR se proibiu o loteamento de glebas remanescentes.

O caso do novo bairro Cidade Jardim é emblemático da continuidade do modo de produzir cidade anterior à Constituição de 1980, dicotômico, segregacionista. Seu financiamento se deu por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida (PEQUENO e ROSA, 2016), e sua construção, em que pese os números de imóveis vazios em áreas centrais do município, se fez sobre glebas da ZOR, exatamente onde o PDP havia proibido novos parcelamentos. A lógica é reveladora do outro lado do avanço da desregulamentação – da mesma maneira que áreas mais valorizadas da ZOC e ZOP recebem aporte de potencial construtivo, as de menor valor o seguem igualmente, apenas se diferenciando pela tipologia construtiva associada ao investimento privado. Dessa forma, mantém-se a mesma segregação socioespacial, cujo combate era na verdade um dos objetivos fundadores do Estatuto da Cidade e do PDP, por meio dos interesses combinados entre Estado e iniciativa privada.

Operando na mesma lógica, os tipos de zoneamento mais progressistas, que limitam o direito de construir, as ZEIS e ZEPH, ainda não foram regulamentados. A ZEPH serviria, por exemplo, à regulamentação da transferência do potencial construtivo de toda a área de paisagem envoltória de monumento tombado, assim como também a estabelecer diretrizes sobre volume construtivo e atividades possíveis nos lotes adjacentes. O debate sobre a regulamentação de entorno pela gestão de uso e ocupação do solo não é de nenhuma forma recente. Já vinha referida no decreto fundador da política nacional de preservação do patrimônio cultural, o Decreto-Lei 25/1937. Apesar disso, quanto à vizinhança dos bens tombados:

“há uma lacuna a ser preenchida, pois não se previu a obrigatoriedade de um plano urbanístico (...) para apontar, em cada caso, a área abrangida. (...) Fica incerta a zona de proteção, gerando subjetivismo da Administração Pública e até conflitos entre as licenças e autorizações municipais, estaduais e federais. Outra falha é a ausência de obrigação de ser transcrita a limitação no Cartório de Registro de Imóveis.” (Machado, 2010, p. 163)

Tal limitação observada por Machado seria ao direito de construir, associada tanto ao bem quanto à sua paisagem envoltória. Para o caso de Fortaleza, apesar de não incluídas em lei federal, como foi o caso das ZEIS no Estatuto da Cidade, as ZEPH compartilham princípios de outras legislações urbanísticas, sendo possível aproximações, por exemplo, às ZPPAUP

(Zonas de Proteção do Patrimônio Arquitetônico, Urbano e Paisagístico) francesas. As ZPPAUP se definem por um plano urbanístico de valorização e salvaguarda e “produz os mesmos efeitos e tem o mesmo regime jurídico do Plano Local de Urbanismo – PLU” (CUREAU, 2010). Tal plano é decorrência de regulação e desenho urbanístico na escala de bairro, para usar uma acepção mais próxima à realidade brasileira, norteadas pela lei mais abrangente, equivalente ao plano diretor. Na gestão das ZPPAUP entra como importante variável na representação da paisagem a avaliação dos imóveis com proibição sobre si de qualquer alteração morfológica, e a que nível, ou que necessariamente deveriam ser modificados ou demolidos (CUREAU, op. cit.), apontando a um claro controle sobre o entorno dos monumentos históricos, seja por indicação de preservação ou de reordenamento construtivo assistido pelo Estado.

Para o caso de Fortaleza, na contramão das ZEPH, a regulamentação das ZEDUS foi decisiva para um alavancamento do setor imobiliário, o quê, alinhado à obsolescência programada dos imóveis residenciais e comerciais urbanos, poderia ser mais uma estratégia de reversão no decréscimo de sua taxa de lucros (HARVEY, 2013). A manipulação do I.A. é apenas um dos recursos na retomada dos lucros do capital financeiro aliado às incorporadoras. Há outros que impulsionam os investimentos imobiliários, para além do zoneamento do potencial construtivo: a *localização privilegiada*, produto cuja ideologia, de crescimento, é compartilhada socialmente, reforçada pela mídia e pelos investimentos contínuos do setor público: é a *nova cidade* consolidada no imaginário popular. Aí figuram os *lugares* oportunos para o investimento de compradores de apartamentos residenciais, flats, escritórios e pontos comerciais.

“Para Gottdiener, a “ideologia de crescimento”, além de legitimar as diversas intervenções do Estado, é um importante aspecto da compreensão da produção do espaço “além das considerações econômicas e políticas, a produção do espaço se realiza através do desdobramento da ideologia, especificamente através da fixação cultural no crescimento econômico como o principal objetivo de áreas locais.” (GOTTDIENER, 1997, p. 270, apud RUFINO, op. cit., p. 304)

As diversas transformações físico-territoriais empreendidas sobre o espaço urbano fortalezense são parte de um crescimento induzido pela própria legislação urbana, incluído o PDP.

“A força dos agentes do mercado imobiliário (...) foi evidente em (...) disputas travadas na Câmara dos Vereadores no momento de aprovação da versão final do plano. A atuação da Câmara foi decisiva na descaracterização do plano, com a modificação dos índices de adensamento construtivo e verticalização que privilegiaram os interesses do mercado imobiliário.” (RUFINO, 2016, p. 298)

Tais transformações devem ser interpretadas como concretização do avanço da fragmentação do espaço urbano, enquanto resposta a demandas não necessariamente da



população, mas da própria inserção da cidade de Fortaleza, litorânea, no circuito globalizado da produção imobiliária.

“Na promoção de Fortaleza como “destino” para o investimento imobiliário procuravam destacar sua localização privilegiada, a condição climática favorável, além das variadas possibilidades de investimento...” (RUFINO, op. cit., p. 132).

O recente reforço de uma nova imagem para Fortaleza, turística, de Cidade do Sol, pelo marketing urbano de governo, induz ao protagonismo de suas características eminentemente marítimas, de paisagem de praia, em detrimento do seu patrimônio cultural, seja o edificado ou suas comunidades tradicionais (DANTAS, 2009) e seus lugares. Se por um lado, temos um corredor de desenvolvimento associado ao litoral leste da metrópole, por outro, não ter consolidado no imaginário consumidor uma localização privilegiada, destino oportuno aos investimentos, pode esclarecer, por exemplo, porque o lado oeste do Centro de Fortaleza (ZOP 1), com lotes de maior potencial construtivo da cidade, ainda é local de formação de reserva fundiária, resultando em vazios urbanos (sem construção, resultados de demolições), galpões, drogarias e lotes com serviço de estacionamento. Em certa medida, o quase predomínio dessa configuração em algumas áreas da ZOC e da ZOP apenas evidencia a formação do bolsão fundiário, característico da acentuação de um corredor de degradação urbana (PEQUENO, 2002), sobre cujo solo a incorporação imobiliária acontecerá somente após investimento público maciço.

A (des)regulamentação de grande trecho da ZOP, que passou em 2017 a ser ZEDUS-Centro, *market-friendly*, apesar de ser a área com maior ocorrência de monumentos históricos na cidade de Fortaleza, parece apontar à tese de *degradação planejada*, antes da implementação de estratégias de requalificação pelo setor público (Fortaleza 2040), cuja valorização decorrente será apropriada – sem maior ônus – pelo capital imobiliário financeirizado (SMITH, 2006). A degradação planejada corrobora ideologicamente a um consenso sobre a necessidade de transformação, legitimando-a à reprodução do capital imobiliário financeirizado, impondo o fim do monumento, do lugar e da paisagem de interesse cultural, e de qualquer política de uso do solo que se dirija à sua preservação, como um mal necessário, inevitável. No presente caso, a preservação de mais de 230 imóveis de arquitetura eclética não protegidos (dados dos autores, 2016), e do entono sem regulamentação de outros bens, é matéria preocupante, visto que a ZEDUS é tributária desse consenso do patrimônio destruído:

“Como construir política e intelectualmente as condições de (...) subordinação do poder público às exigências do capital internacional e local? Talvez nada seja mais consistente e reiteradamente enfatizado (...) que a necessidade do consenso. Sem consenso não há qualquer possibilidade de estratégias vitoriosas.” (VAINER, 2000).

O projeto político de cidade, de renovação urbana pelo capital imobiliário, não incluiu o patrimônio cultural como mercadoria possível, o que deve provocar o seu desaparecimento quase definitivo, pela lógica de fragmentação imposta.

## CONCLUSÃO

A cidade passa por mudanças aceleradas em sua paisagem desde os anos 2000, com o crescimento da incorporação imobiliária, via abertura de facilidades de crédito imobiliário, e promoção da imagem da cidade no exterior. A revisão dos instrumentos de planejamento urbano apontam na direção de maiores facilidades à construção civil, aumentando o direito de construir, por meio de reajuste do índice de aproveitamento e do aumento geográfico dos zoneamentos mais permissivos à sua efetivação.

O capital financeirizado se apropria do desenvolvimento urbano, de forma diferenciada, regulando e desregulamentando o solo da cidade por meio de instrumentos normativos e urbanísticos diversos. Dessa maneira, os monumentos históricos, paisagens e lugares de interesse cultural, não tem encontrado papel na dinâmica de transformação facilitada pela (des)regulamentação do planejamento: a configuração urbana resultante tem aprofundado o desaparecimento das referências materiais da memória urbana.

## REFERÊNCIAS

- ARAÚJO, Henrique. *O edifício São Pedro e os riscos que a revisão do tombamento provoca*. O Povo. 26 fev. 2018. Fortaleza: Artigo. Disponível em: <https://www.opovo.com.br/noticias/fortaleza/2018/02/os-riscos-da-revisao-do-tombamento-do-edificio-sao-pedro.html>. Acessado em 31/3/2018
- BENEVIDES, Marcela; PRISCILLA, Lívia. *Por 10 votos a 6, tombamento estadual do Náutico é rejeitado*. O Povo. 17 jan. 2018. Fortaleza: Patrimônio Cultural. Disponível em: <https://www.opovo.com.br/noticias/fortaleza/2018/01/por-10-votos-a-6-tombamento-estadual-do-nautico-e-rejeitado.html>. Acessado em: 31/3/2018.
- CAPASSO, Marcelo M. et. al. *A mercantilização do espaço urbano em Fortaleza: instrumentos urbanísticos como meio de promoção de negócios imobiliários em detrimento da democratização do espaço urbano*. In: XVII Encontro Nacional da Anpur, 2017, São Paulo. Anais do XVII Encontro Nacional da Anpur, 2017.
- CUREAU, Sandra. O patrimônio cultural brasileiro e seus instrumentos de proteção. IN: MARQUES, Cláudia L.; MEDAUAR, Odete; SILVA, Solange T. (org.). *O novo direito administrativo, ambiental e urbanístico*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010. p. 167-182.
- DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. *Maritimidade nos Trópicos: por uma geografia do litoral*. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

FORTALEZA. Instituto de Planejamento de Fortaleza. *Relatório das ZEIS*. Fortaleza: Iplanfor, 2015a.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar nº 62, de 2 de fevereiro de 2009. *Plano Diretor Participativo*. Diário Oficial do Município, Fortaleza, CE, ano LVI, n. 14.020, 13 de março de 2009.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar nº 108. Fortaleza, 2012.

\_\_\_\_\_. Lei Ordinária nº 10.335. Fortaleza, 2015.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017. *Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo*. Fortaleza, 2017.

HARVEY, David. A dinâmica da acumulação. IN:\_\_\_\_\_. *Os Limites do Capital*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2013. cap. 6. p. 225-264.

MACHADO, Paulo A. L. Gestão do patrimônio cultural brasileiro e tombamento. IN: MARQUES, Cláudia L.; MEDAUAR, Odete; SILVA, Solange T. (org.). *O novo direito administrativo, ambiental e urbanístico*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010. p. 153-166.

OLIVEIRA, Sara. *PGM questiona tombamento da Igreja de São Pedro*. O Povo. Fortaleza, 3 ago. 2013. Jornal de Hoje – Cotidiano. Disponível em: <https://www20.opovo.com.br/app/opovo/cotidiano/2013/08/03/noticiasjornalcotidiano,3104312/pgm-questiona-tombamento-da-igreja-de-sao-pedro.shtml>. Acessado em: 31/8/2018

PEQUENO, Luís Renato Bezerra. *Desenvolvimento e degradação no espaço intraurbano de Fortaleza*. In: X Encontro Nacional da ANPUR, 2003, Belo Horizonte. Anais do X Encontro Nacional da ANPUR, 2003.

PEQUENO, R.; ROSA, Sara V. O Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Fortaleza-CE: análise dos arranjos institucionais. *Cadernos Metrópole*, v. 18, n. 35, 191-215, 2016.

RABELLO, Sonia. *Buenos Aires: preservando a cidade através do planejamento urbano*. 23.10.2014. Disponível em: <http://www.soniarabello.com.br/buenos-aires-preservando-a-cidade-atraves-do-planejamento-urbano>. Acessado em: 31/8/2018.

RUFINO, Beatriz. *Incorporação da Metrópole: Transformações na Produção Imobiliária e do Espaço na Fortaleza do Século XXI*. São Paulo: Annablume, 2016.

SMITH, Neil. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global. IN: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (org.). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006.

SOUZA, Marcelo Lopes de. *Mudar a Cidade: Uma Introdução Crítica ao Planejamento e à Gestão Urbanos*. 3 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

VASCONCELOS, Pedro Almeida. Contribuições para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. IN: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (orgs.). *A Cidade Contemporânea: segregação espacial*. São Paulo: Contexto, 2013.

VAINER, Carlos B. Pátria, Empresa e Mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. IN: VAINER, C. et. al. *A Cidade do Pensamento Único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2000.

VARELA, Átila. *Luos – Um novo desenho para Fortaleza*. O Povo. Fortaleza, 21 ago. 2016. Reportagem Dom. Disponível em: <https://www20.opovo.com.br/app/opovo/dom/2016/08/20/noticiasjornaldom,3650211/luos-um-novo-desenho-para-fortaleza.shtml>. Acessado em: 31/3/2018.