



## **Casas Comuns. Um estudo sobre habitação às margens do Centro Histórico de Fortaleza (CE)**

### **Autores:**

Júlia Brito Mafaldo - Universidade Federal do Ceará - juliabritomafaldo@gmail.com

### **Resumo:**

Este trabalho propõe refletir sobre a condição contemporânea das áreas centrais marcadas pelo predomínio de moradias unifamiliares antigas que se localizam as margens do centro histórico na cidade de Fortaleza. O estudo analisa quais dinâmicas e contradições compõem um tecido fruto da superposição de um traçado que se afigurou moderno e um parcelamento colonial, e como ele responde às pressões imobiliárias e vem sendo tratado nos planos urbanísticos atuais da cidade. Reconhecendo a importância da existência de edifícios antigos nos centros urbanos para diversidade e democratização das áreas centrais e do valor histórico e social no modo de morar que essas habitações abrigam, o artigo reflete, por fim, possibilidades de tratamento urbanístico e arquitetônico para a área.

## CASAS COMUNS

### Um estudo sobre habitação às margens do Centro Histórico de Fortaleza (CE)<sup>1</sup>

#### INTRODUÇÃO

O Centro de Fortaleza, como é comum aos centros das cidades, é um dos tecidos urbanos mais antigos da capital do estado do Ceará, e passou por transformações bastante significativas em um curto espaço de tempo. Ser Centro no Brasil é ocupar um lugar de privilégio quanto à oferta de infraestrutura urbana básica. Um grande patrimônio construído é lugar de disputas acirradas entre os diversos agentes do espaço urbano, o que tem gerado fortemente obsolescência e desocupação (MARICATO, 2015).

Este artigo, que é fruto de pesquisa realizada no âmbito de um trabalho final de graduação, pretende refletir sobre o conflito obsolescência e desocupação, no campo da habitação em um tecido urbano às margens do Centro Histórico de Fortaleza. A área é marcada pela predominância de moradias unifamiliares antigas, sem grande apelo estético e arquitetônico (aqui intituladas casas comuns por sua recorrência nos centros urbanos das cidades brasileiras) em lotes que guardam reminiscência do urbanismo colonial – estreitos e profundos – e abrigam um modo de morar que ainda constrói vínculos urbanos identitários e relações de vizinhança não mais comuns em outras áreas residenciais construídas posteriormente, dentro dos parâmetros urbanísticos considerados legais, em regiões valorizadas pelo mercado imobiliário.

Convencionalmente consideramos como Centro a área delimitada na divisão administrativa do Município de Fortaleza como bairro Centro, contudo não existe na análise documental delimitação precisa sobre o que configuraria um centro histórico para a cidade, o que há são edifícios tombados individualmente e um tombamento coletivo<sup>2</sup>, que no zoneamento do último plano diretor - Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFor – Lei Complementar no 062 de 2009) - , compõem dentro da Zona de Ocupação Prioritária 1<sup>3</sup>,

---

<sup>1</sup> Este artigo é resultado da pesquisa desenvolvida no Trabalho de Conclusão de Curso do curso de Arquitetura e Urbanismo do departamento de Arquitetura e Urbanismo e Design.

<sup>2</sup> Conjunto composto pela Igreja do Pequeno Grande, Colégio Imaculada Conceição, Colégio Jesus, Maria, José e Colégio Justiniano de Serpa.

<sup>3</sup> Zona de Ocupação Prioritária I é caracterizada pela “disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e pela presença de imóveis não utilizados e subutilizados; destinando-se à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo”.

polígonos classificados como Zona Especial de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH).

Nas bibliografias e legislações urbanísticas referentes ao Centro de Fortaleza são constantemente destacadas subáreas, pelas diferenças da estrutura física e da concentração de atividades. Destacam-se três principais: Núcleo Histórico, Núcleo Central e Centro Expandido (RUFINO, 2005). A partir de paralelo estabelecido com o zoneamento vigente, foi possível especializá-las da seguinte forma:

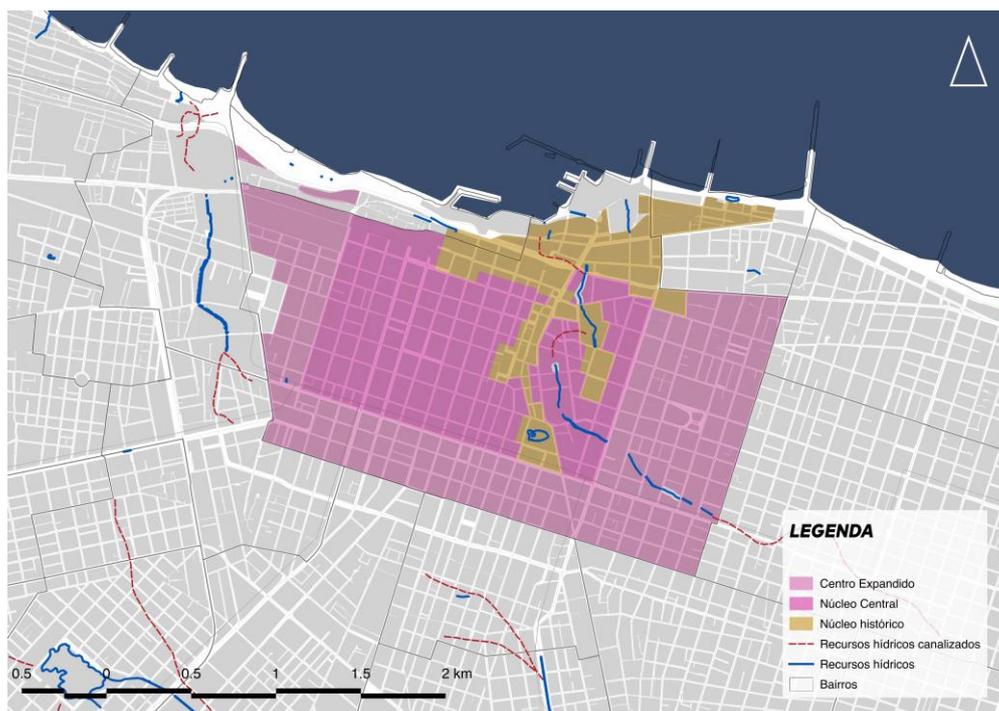


Figura 1. Centro de Fortaleza e subáreas.

Para definição do polígono do Centro histórico foi utilizado o polígono da ZEPH Centro, que compreende mais um conjunto de edifícios justapostos que de fato um traçado urbano que tenha mantido, em grande parte, as características originais. O Núcleo Central foi relacionado à área atualmente classificada como Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica Trecho 1, caracterizado por uma significativa predominância de atividades comerciais, sobretudo comércio popular. Em terceiro, o Centro Expandido, corresponde à área situada entre o núcleo central e os limites do bairro, área atualmente classificada como ZEDUS Centro Trecho 2. Esta área é caracterizada pelo uso residencial, com predomínio de moradias antigas térreas e unifamiliares, mas conta também com presença de comércio local e de microempresas prestadoras de serviço.

A área em análise nesse estudo localiza-se no Centro Expandido, especificamente em sua porção leste, próximo a maior poligonal da ZEPH. Na intenção de compreender os atuais arranjos e dinâmicas espaciais que definem essa porção da cidade e problematizar o esgarçamento de seu tecido assim como as possibilidades de regeneração, algumas considerações sobre sua composição histórica são inicialmente importantes.

## RETORNO HISTÓRICO PARA COMPREENSÃO DO PRESENTE

A organização urbana de Fortaleza tem origem na tradição portuguesa de implantações costeiras, “espaço bipartido com aglomeração na praia (ou na ribeira) e outra, no alto, fortificada” (CASTRO, 2009, p 24 apud ANDRADE, 2012, p 40). A aglomeração do forte se tornou o núcleo principal e foi se acomodando paralelamente às curvas do Riacho Pajeú em sua margem oeste, compondo, ainda hoje, um desenho urbano relativamente orgânico, que sugere vestígios de um urbanismo medieval e tradicional das cidades lusas, o qual, logo, tornar-se-á quadrícula com as primeiras expansões orientadas, que foram contemporâneas à substituição das Cartas Régia e Autos de Fundação do período colonial pelos Códigos de Obras e Posturas no Brasil Império.

Além dos códigos, no processo de condução da expansão da cidade é de grande importância o primeiro plano de maior abrangência e de grande implementação para Fortaleza (neste ponto talvez o único até hoje), o plano de Adolpho Herbster de 1863. Em acordo com o padrão urbanístico recorrente no Império<sup>4</sup>, uma quadricula regular se estendeu ao redor do velho e pequeno núcleo, prolongando ruas existentes e se sobrepondo a antigos caminhos (excluindo os principais que levavam ao sertão que permanecem no tecido como radiais). O riacho Pajeú foi inicialmente um obstáculo físico para a ocupação da cidade, então vila, a leste, e dividia Fortaleza em duas áreas distintas. (ANDRADE, 2012; ACCIOLY, 2008)

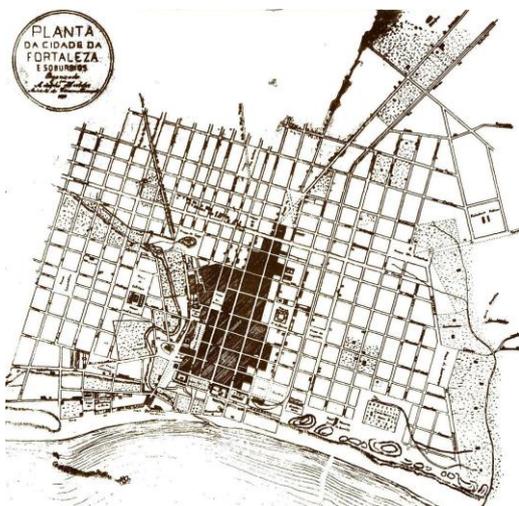


Figura 2. Plano Adolpho Herbster (1863). Quadras escuras representam núcleo urbano consolidado na época.

---

<sup>4</sup> Assemelha-se aos planos de expansão de cidades como Maceió (1868), Belém (1883) e Manaus (1892). O mesmo padrão da quadricula é verificável em cidades novas, como Aracaju e Teresina, bem como em todas aquelas fundadas junto aos eixos ferroviários Brasil afora (ANDRADE, 2012, p 76).

Por meio do plano Herbster (1863), a grande perspectiva foi levada para o espaço usual, comum, cotidiano, empenhando o “disciplinamento físico e a uniformização do espaço residencial da Cidade” (ALVES; CARVALHO, 2011, p.14). Seu uso, enquanto desenho urbano remete à expansão das cidades sob as lógicas militares e à colonização dos territórios, logo, ao controle, fruto de uma política urbana normalizadora e higienista em vias de consolidação por meio dos códigos de obras e posturas. Esse desenho é até hoje uma das mais marcantes características das áreas planejadas de Fortaleza.

É notório que a denominação da legislação de ordenamento do solo, como código de obras, é também de posturas, e implicou “na transformação da cidade em um lócus de restrições e de punições que – naquele momento- se orientam e se dirigem a um sentido próprio de ser morador. Sentido este, incorporado como verdade e modelo de civilização, em que se pretende implantar sobre os indivíduos um modo de vida harmônico com o progresso” (ALVES; CARVALHO, 2011, p 14), concebido a partir de um padrão eurocêntrico. O novo instrumento de controle e regulação urbano surge na política imperial como estratégia de “viabilizar a construção do estado nacional e a hegemonia da classe dominante brasileira.” (LEMENHE, 1991, p.78 apud ANDRADE, 2012, p.62).

Não se pode deixar de destacar a preocupação dessa legislação de compatibilizar o modo de viver rural com o urbano, principalmente porque o ‘matuto’ e o ‘sertão’ têm presença obrigatória nos hábitos, costumes e no processo de urbanização de Fortaleza. Os próprios nomes das ruas e travessas (das Flores, do Cajueiro, do Pocinho, das Hortas) evidenciam uma maior relação com o sertão do que com o mar (CAMPOS, 1988:83 apud ANDRADE, 2012, p.125).

No processo inicial de expansão e adensamento da cidade de Fortaleza, com seu crescimento econômico e recorrentes migrações, um ponto do plano Herbster (1863) merece especial atenção: o parcelamento do solo. O tipo de lote que predominava no Centro inicial e já consolidado era o lote estreito e profundo. Esse padrão foi estendido às novas áreas previstas no plano de expansão, o que aponta para velha herança colonial portuguesa em contraste ao traçado que na ocasião se pretendia moderno. (CASTRO, 1994, apud FERNANDES, 2004). Condiçãoou-se, então, um padrão de ocupação muito semelhante ao que já ocorria: habitação unifamiliar organizada em planta tipo corredor e alinhada à frente do lote. Esse desenho urbano gera dinâmicas imobiliárias e de ocupação específicas.

No núcleo central, dentro do traçado ortogonal, as ruas de sentido norte-sul concentraram as residências de maior porte com lotes que muitas vezes tinham duas frentes e à medida que o solo se valorizou e novas demandas surgiram, as casas de esquina começaram a subdividir o quintal. No muro que se voltava para as travessas surgem quatinhos e pequenas casas de aluguel, botequins e barbeiros. (GIRÃO, 1979; CASTRO, 1983 apud RUFINO, 2005).

Em oposição a esse traçado, o contínuo deslocamento da elite, nas funções da moradia, serviços e lazer, em direções além do Centro, na Praia de Iracema e ao longo da Avenida Santos Dumont, consolidando o bairro Aldeota e Meireles, além do Benfica (elite) e

do Joaquim Távora (classes médias), deu início a uma clara segregação urbana, notadamente conduzida também pelo setor público<sup>5</sup>, que desenhou outros tecidos, lotes grandes com proporção diferente e recebe casas de grande porte, em lotes maiores, com visíveis avanços arquitetônicos próprios da virada do século XIX para o XX, como o isolamento da casa por meio de jardins, variações volumétricas e aperfeiçoamento dos detalhes construtivos.

As zonas intermediárias, entre o núcleo central e os novos bairros das elites, cujo tecido era muito semelhante ao primeiro, tornaram-se campos promissores à ação do setor rentista. A valorização do solo e a ação do mercado imobiliário consolidaram no tecido urbano muitas travessas e vilas de aluguel. Da mesma forma, vilas operárias<sup>6</sup> de ação dos industriais são reconhecidas no Centro expandido a oeste, e no bairro Jacarecanga, vinculadas à indústria, sobretudo à têxtil.



Figura 3. Recorte urbano para análise morfológica. Da esquerda para a direita: Núcleo central; Centro Expandido porção leste; Bairro Aldeota.

Consta na legislação da época, precisamente no código de posturas de 1918, um esforço para a proibição das casas de travessa, e “a realização de uma rígida política de especializações dos espaços e segregação social” (ANDRADE, 2012, p. 128). Desde os

---

<sup>5</sup> Nesse sentido, vale ressaltar alguns extensores urbanos (Santos, 1993) desse período. Os antigos caminhos para o sertão recebem as linhas dos bondes, e algumas escolas, o Colégio Militar (Aldeota), o Grupo escolar do Benfica (Benfica) e o Liceu do Ceará (Jacarecanga), servem para situar pontos de deslocamento dos setores residenciais de maior rendimento.

<sup>6</sup> Vila Diogo (1922) e Vila Araken (1932) foram vilas operárias construídas com isenção de impostos na parte oeste do Centro próximo ao bairro Jacarecanga, onde havia ainda a Vila São José (1928-33) ligada à indústria têxtil.

primeiros códigos de obras, as preocupações higiênicas vêm como normas de controle das habitações, traduzidas em punições que recaiam severamente sobre os mais pobres.

O Código de Posturas do Município, de 1932, dedica capítulo específico às casas populares, permitindo a sua construção no perímetro suburbano 'a uma distancia nunca inferior a cem metros da zona urbana'. No perímetro rural é permitida a construção de casas de um só pavimento (Art.345). O capítulo XI versa sobre vilas e determina que os grupos de habitações denominadas 'vilas' somente poderão ser construídos fora da zona urbana (art. 346, 1932:90). No artigo 348, determina que 'as entradas para as vilas terão a largura mínima de dois metros (2,00m), com portões de ferro, tendo a numeração que lhes couber, pelo logradouro onde estiverem situadas.' (1932:90). É nítida a política de segregação social vigente a partir de então. (ANDRADE, 2012, p.129)

Entretanto, o que já foi perímetro suburbano, hoje, é parte do Centro Expandido, e mesmo em áreas que desde muito cedo foram consideradas perímetro urbano, a valorização do solo e o gradativo abandono do Centro pelas elites, deixaram as marcas da produção rentista, responsável pela produção habitacional das classes média e baixa na primeira metade do século XX, e que atua também na construção de palacetes para uma classe mais abastada. A abertura de uma viela de penetração para aproveitar o miolo dos quarteirões foi uma característica comum dos empreendimentos rentistas, dos cortiços às vilas de classe média, passando pelas operárias e populares, e um dado importante é o predomínio da moradia de aluguel, já que não existiam sistemas de financiamento da casa própria (BONDUKI, 1998).

É importante perceber como essa forma do tecido urbano, com quadras que tendem ao quadrado (100x100m) e lotes estreitos e profundos, condicionou historicamente uma organização hierárquica que permitiu certa diversidade de níveis de renda na mesma quadra, casas maiores nas ruas norte sul, menores nas leste-oeste, e ainda vilas e travessas que ou cortam a quadra ao meio ou preenchem seu miolo, o que praticamente inexistente hoje nas partes da cidade onde o setor imobiliário age na produção formal de moradia. Não só diversidade populacional, como também, quando se parte para a escala do transeunte, as vilas e travessas agregam dinamicidade ao percurso urbano, interrompendo a monotonia que os grandes eixos condicionam o caminhar. As vilas e travessas são desdobramentos da rua em escala mais amigável, com entradas estreitas conduzem a enclaves urbanos<sup>7</sup> que revelam microuniversos.

---

<sup>7</sup> Enclave é um espaço interior aberto para o exterior, e que permite acesso livre e direto entre ambos, pode ser alcançado com facilidade, embora se encontre desviado do movimento principal, onde se fica apartado do burburinho da rua e se disfruta, simultaneamente, o exterior, de um ponto de observação bem situado e seguro. (CULLEN, 2009, p 27).

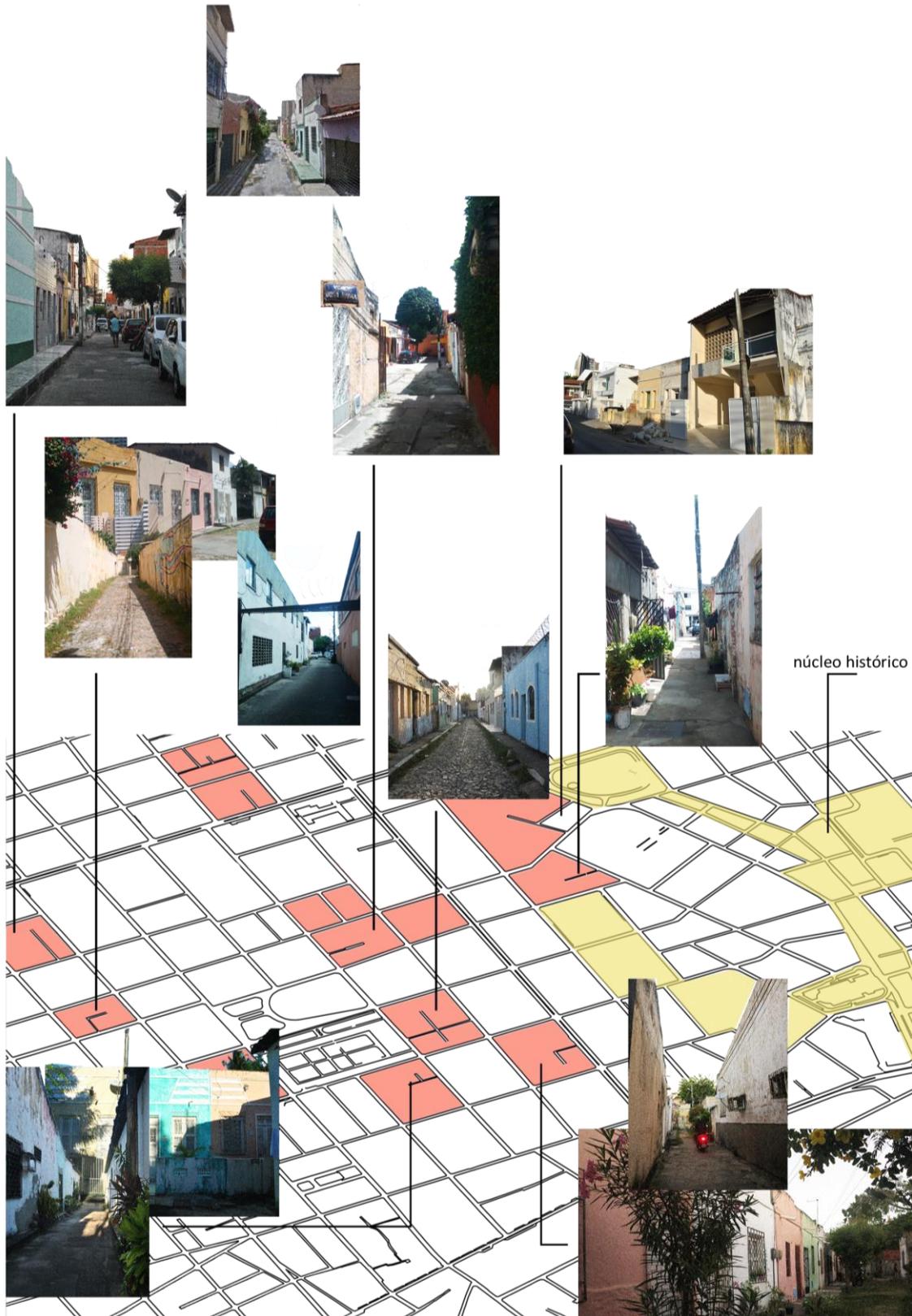


Figura 4. Esquema ilustrativo das quadras com vilas e travessas na área a leste do núcleo histórico do Centro de Fortaleza.

## TECIDO URBANO ANTIGO, DINÂMICAS CONTEMPORÂNEAS.

Após o intervalo de tempo histórico que representou o que se reconhece como período de “declínio” da área central vivenciado pelas diversas capitais do país, faz-se necessário uma aproximação do olhar para o centro das cidades para que se compreenda o que sobrevive ao aparente perecimento dos sistemas urbanos.

O declínio do Centro é caracterizado pela redução da diversidade de atividades, predomínio do comércio popular e informal e a acentuada perda populacional, relacionada à transferência de diversas atividades e surgimento de subcentralidades na estrutura urbana com alto padrão de autonomia, associado a ações do poder público, que alega saturação do tráfego e “dificuldade de acesso” ao Centro para justificar a transferência de atividades (RUFINO, 2005). Contudo, o abandono dos consumidores e moradores de maior rendimento, a oferta de imóveis a baixo preço e a grande concentração de transportes públicos possibilitou a ocupação das áreas centrais pelas classes baixas e médias baixas e pelo comércio popular, local e informal. Assim, “aquilo a que se chama ideologicamente de “decadência” do centro é tão-somente sua tomada pelas camadas populares”. (VILLAÇA, 1998, p. 283)

No Núcleo Central do Centro de Fortaleza é perceptível a quantidade de demolições de edificações de pequeno porte transformadas em estacionamento, a descaracterização das habitações térreas e assobradadas cujo uso é somente comercial e as marcas de degradação e desocupação nas edificações de maior porte, entre torres de salas comerciais, antigos hotéis, ou habitações. As demolições e os estacionamentos avançam para o Centro Expandido, visivelmente na direção leste, pois na margem oeste e na direção sul. Embora a descaracterização das edificações antigas seja até mais acentuada, a desocupação é significativamente menor, o que pode ser explicado por corresponder ao trecho de maior acessibilidade para a população da periferia e dos municípios da Região Metropolitana, sugerindo também uma menor pressão imobiliária. (RUFINO, 2005).



Figura 5. Esquerda - Mapa de vazios e subutilizados do Centro; Direita - foto de casas coladas ou transformadas em estacionamento na rua 25 de Março Centro Fortaleza. Fonte: acervo pessoal.

No quadro descrito, as bordas do Centro são hoje grandes zonas de transição de considerável unidade morfológica, tipológica e de uso. Nesse ponto, o papel do recurso hídrico merece destaque.



Figura 6. Mapa com identificação de usos das edificação no Centro, classificado entre comercial ou residencial, enquanto usos preponderantes.

O Riacho Pajeú, que na expansão do primeiro núcleo do município representou uma barreira a ser transportada pelo engenho urbanístico, possui uma existência marcada pela negligência. O tecido às margens do Riacho permanece com parcelamento irregular e recebe há muito tempo comércio atacadista, estacionamentos e equipamentos públicos, representando uma quebra na intensa dinâmica comercial varejista do Núcleo Central na direção leste. Junto à lagoa urbanizada como Parque da Liberdade, o Pajeú funciona ainda hoje como filtro de dinâmicas urbanas, mesmo tendo grande parte canalizada em subsolo. A observação desse aspecto condicionou o artigo que resultou nesse artigo nesse estudo a uma delimitação do que aqui é chamado de borda leste do Centro Expandido que transpõe as delimitações elaboradas a partir dos zoneamentos oficiais, no intuito de estabelecer uma poligonal mais coerente com as transições que são fluidas.

Desse modo, existe no Centro uma área cuja característica predominante ainda é a habitação horizontal na conformação morfológica descrita inicialmente neste artigo, mas que está sujeita à forte influência dos usos e dinâmicas das áreas adjacentes, compondo na borda leste um quadro complexo de justaposição de situações.

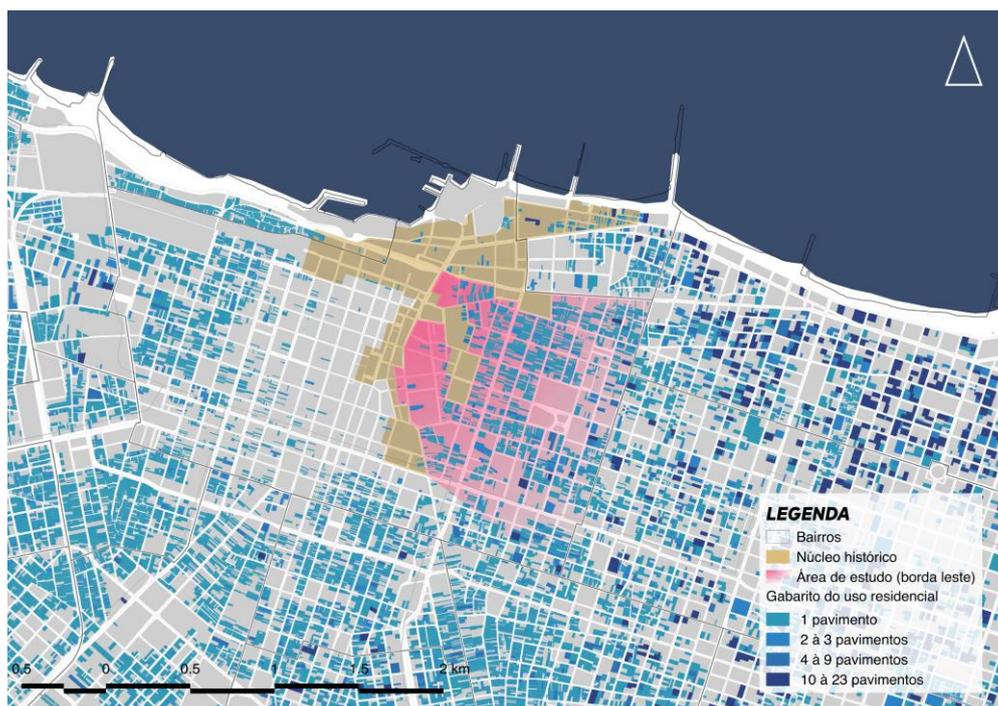


Figura 7. Mapa de definição aproximada da área de estudo. Fruto do cruzamento dos dados de gabarito e uso residencial das edificações.

Nas quadras próximas ao Núcleo Central são perceptíveis os estacionamentos resultado da demolição de residências e remembramento de lotes, normalmente dois lotes colados lateralmente, ou fundo com fundo, ou 4 lotes (acréscimo de um lateral e dois de fundo). Nas quadras mais próximas da Aldeota (bairro verticalizado de alto padrão) ou contíguas à Avenida Duque de Caxias, o remembramento de lotes é em maior número para tornar possível a construção de torres de apartamentos de alto e médio padrão.

Nas quadras ainda densamente ocupadas pelos edifícios originais as situações se mesclam: abandono de edificações e alto grau de degradação; placas de “vende-se”; placas de “aluga-se”; “quitinetização” das habitações antigas; casas em pleno uso e com usos combinados, sobre as quais cabem algumas reflexões.

A observação dessa parte do Centro em seu cotidiano foi parte desta pesquisa e agregou à análise documental a percepção das dimensões não estritamente materiais da realidade espacial. Escondidos, ou protegidos, na imagem do “declínio” e no ambiente de “degradação”, existem no Centro tecidos urbanos vivos, onde tem lugar, mesmo que de forma discreta, a viscosidade (CULLEN, 2009), quando um local é simultaneamente objeto de uma ocupação estática - no caso a habitação ou comércio local - , e de movimento - pequenos grupos de pessoas conversando na calçada, transeuntes, vendedores, crianças brincando na rua, etc - , mesmo quando a grande linha reta do traçado de Herbster (1863) é desfavorável a essa qualidade, já que promove acentuada segregação entre interior e exterior.

O tecido urbano tal qual se apresenta nas bordas do Centro se mostra, assim, de grande valor, pois faz viver na cidade, em suas casas no alinhamento do lote, em suas vilas e

travessas, mesmo que reduzido pela desocupação e degradação material, um tempo em que a rua não era apenas uma via de conexão entre dois pontos que não estão ali presentes, concretizando um registro histórico vivo de um modo de habitar que em si conta um pouco do que fomos, e mostra sinais interessantes de urbanidade não mais reproduzidos.

A rua e suas calçadas se fazem como espaços ambíguos. Espaços que são públicos, contudo próximos e explorados em sua capacidade de fazer conviver acontecimentos plurais, entre eles também os da vida privada. Ali vive a rua definida por Jane Jacobs: “um microcosmo real de espaços e relações que tem a ver com repouso e movimento, com dentro e fora, com intimidade e exposição”. (JACOBS, 1973 apud SANTOS, 1985, p 24).

Apesar de bem localizadas, do ponto de vista dos serviços e infraestruturas urbanas, essas casas não foram totalmente incorporadas por novas funções atreladas às dinâmicas de interesse e valorização do solo, de algum modo resistem à cidade que se desenvolve e que prospera, se expande e ao mesmo tempo destrói os vínculos territoriais e urbanos.

Nas relações entre vizinhos, nos comércios informais que ocupam os primeiros cômodos das casas, onde ainda se compra fiado e a publicidade é singela ou inexistente, nas lojas caóticas de quinquilharias e de serviços em extinção, como conserto de cadeiras de palhinha e sofás, de ventilador, televisão de tubo, ou nas casas-ateliês de artistas plásticos e artesãos, encontram-se formas sobreviventes de relação social e econômica, que são formas do tempo lento<sup>8</sup> (SANTOS, 2001), possibilitadas, sobretudo, pelos edifícios antigos. Jacobs (2014) afirma:

As cidades precisam tantos de prédios antigos, que talvez seja impossível obter ruas e distritos vivos sem eles. Ao falar de prédios antigos refiro-me não aos edifícios que sejam peças de museus, nem aos prédios antigos que passaram por reformas excelentes e dispendiosas - embora sejam ótimos ingredientes-, mas a uma boa porção de prédios simples, comuns, de baixo valor, incluindo prédios antigos deteriorados. (JACOBS, 2014, p. 207).

A autora associa diversidade e vivacidade urbana à existência dos edifícios antigos devido ao alto custo que a ocupação de prédios novos impõe aos seus usuários para saldar o capital investido na construção e garantir a obtenção dos lucros. Logo, para ocupar prédios novos, empresas devem ter alta taxa de assertividade, lucratividade ou subsídio, o que acontece normalmente somente com as grandes redes. Pequenos comércios, espaços atrelados a cultura independentes, serviços de atendimento de pequena escala, só sobrevivem em edifícios antigos. Levando ao campo habitacional, os edifícios antigos também oferecem maiores áreas e estruturas mais sólidas por menores valores, e no geral

---

<sup>8</sup> Tempo rápido é o tempo das firmas, dos indivíduos e das instituições hegemônicas e tempo lento é o tempo das instituições, das firmas e dos homens hegemonzados. A economia pobre trabalha nas áreas onde as velocidades são lentas. Quem necessita de velocidades rápidas é a economia hegemônica, são as firmas hegemônicas.

estão submetidos a regras e imposições culturais e de comportamento menos rígidas, devido estarem às margens das relações de oferta e procura controlada pelo mercado imobiliário e seu marketing. (JACOBS, 2014).



Figura 8. Registros de apropriações das calçadas nas ruas da área de estudo. Fonte: acervo Pessoal

Jacobs (2014) enfatiza, contudo, a necessidade da diversidade de edifícios de várias idades e vários tipos em um tecido urbano, para que haja diversidade nos tipos de usuário, e o tecido sempre mantenha sua capacidade de atrair novas gerações. Essa combinação contribui para que uma área nunca envelheça, pois só envelhece o que não há uso. “Uma das coisas mais admiráveis e agradáveis que podem ser vistas ao longo das calçadas das grandes cidades são as engenhosas adaptações de velhos espaços para novos usos” (JACOBS, 2014 p.215). Contudo na reflexão sobre a desocupação, obsolescência e reapropriação existem várias camadas e, na região estudada, despontam a subdivisão e a coabitação.

A fácil transformação da casa corredor em quitinetes de acesso lateral é a informalidade dentro da formalidade, e representam grande precarização das condições de moradia na região, ao mesmo tempo em que concretizam alternativa de permanência para população de menor renda nessa porção da cidade. Isto ocorre tanto pra quem subdivide a própria residência para auferir renda extra, como para quem a aluga e consegue assim, por um preço menor, morar em uma localização privilegiada, o que seria impossível em outras condições.



Figura 9. Casa de 1922 subdividida em quitinetes na Rua Rodrigues Junior no Centro de Fortaleza. Fonte: acervo pessoal

É importante, também, perceber que as casas tradicionais do bairro são bastante grandes, o que exige gastos com manutenção que dificultam uma ocupação mais diversificada, por pessoas de baixa renda ou famílias menores, solteiros, etc. Por outro lado, por terem sido pensadas em outro momento histórico, são em vários pontos incompatíveis com o atual modelo de habitação vendido para a classe média ou abastada. Estreitas e profundas, conjugadas, em pelo menos um dos lados, térreas, frequentemente sem garagem, sistema elétrico e tubulações antigos (incompatíveis com as novas tecnologias), materiais e revestimentos desgastados e fora de moda, nos instigam a questão: quem ocuparia essas casas que aparentam ter dias contados?

Nesse sentido, em uma área central com níveis de degradação da materialidade, muito próxima de bairros valorizados pelo mercado e contígua a bens patrimoniais tombados e equipamentos culturais é possível reconhecer um potencial campo para a gentrificação. O retorno do Gabinete do Prefeito ao Paço Municipal (2010, gestão Luizianne Lins), a presença de secretarias como a Secretaria de cultura e o Instituto de Planejamento, de teatros - Antonieta Noronha e o Teatro São José, recentemente restaurado, a proximidade com o Centro Dragão do Mar de Arte de Arte e Cultura e com a Praia de Iracema, bairro consolidado como opção de lazer e cultura pela classe média, compõem cenário para um, ainda incipiente ou esporádico, processo de “renovação econômica e cultural depois de décadas de declínio urbano aparente” (SMITH, 2006, p 64), já sinalizado na construção de alguns edifícios verticais residenciais, e na incipiente apropriação de algumas casas antigas por artistas.



Figura 10. Ilustração da proximidade entre as casas antigas e novas torres residenciais.  
Fonte: acervo pessoal.

## ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO. ALGUNS PLANOS E PROJETOS

No cenário apresentado, o poder público há tempo demonstra a intenção de renovação e “revitalização” do Centro nas diretrizes e princípios formais das intervenções e planos recentes.

Grande parte dos planos realizados para a cidade de Fortaleza se mantiveram quase que unicamente no campo do discurso. A partir do Plandirf (1972), é possível observar tendência de planejamento urbano até hoje de forte influência nos planos para a cidade, a qual se baseia na correlação de fluxos e atividades, criando grandes corredores estruturantes, entre os quais existem zonas tratadas com alto grau de homogeneidade

(ACCIOLY, 2008), para as quais o Zoneamento Especial inserido em planos subsequentes estipula pontos de exceção.

O último plano diretor, Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFor – Lei Complementar no 062 de 2009), segue esse padrão e quanto ao Zoneamento Especial traz: Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS); Zonas Especiais Ambientais (ZEA); Zona Especial do Projeto da Orla (ZEPO); Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS); Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH); Zonas Especiais Institucionais (ZEI). Mas, a nosso ver, o que deveria particularizar para democratizar vem se transformando em brechas para a privatização e mercantilização dos espaços urbanos.

No PDPFor – 2009, o Centro é classificado como Zona de Ocupação Prioritária 1, cujos objetivos são amplos, mas é relevante nos referirmos aqui: implementar instrumentos de indução do uso e ocupação do solo, para o cumprimento da função social da propriedade; incentivar a valorização, a preservação, a recuperação e a conservação dos imóveis e dos elementos característicos da paisagem e do patrimônio histórico, cultural, artístico ou arqueológico, turístico e paisagístico; prever a ampliação da disponibilidade e recuperação de equipamentos e espaços públicos; prever a elaboração e a implementação de planos específicos, visando à dinamização socioeconômica de áreas históricas e áreas que concentram atividades de comércio e serviços; promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes; promover programas e projetos de habitação de interesse social e mercado popular.

Contudo o Centro é, na totalidade de seu território, um conjunto de Zoneamentos Especiais, o que consideramos em nosso estudo a análise da sobreposição hierárquica de ZPA, ZEPH e ZEDUS, a revelar contradições relevantes.

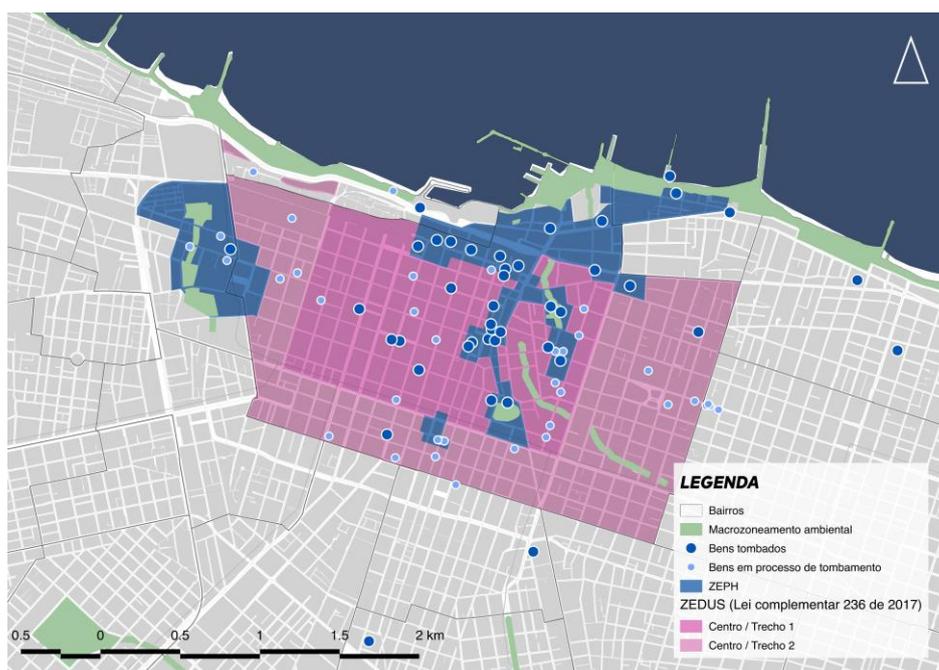


Figura 11. Mapa zoneamento Centro Fortaleza.

A ZEDUS institui novos parâmetros urbanísticos para o Centro que se sobrepõem aos da ZOP1, elegendo o aumento do potencial construtivo como maior indutor de desenvolvimento e dinamização. A legislação que as regula mantém o índice de aproveitamento básico instituído originalmente, aumentando o índice máximo, alcançado por meio outorga onerosa do direito de construir, para até o coeficiente 4, o mais alto existente, alterando também alturas máximas das edificações. “Em princípio, a ZEDUS poderia se caracterizar enquanto um importante instrumento de recuperação do investimento privado pela esfera pública, mas a contrapartida não veio definida explicitamente no projeto da LPUOS<sup>9</sup>, nem se explica a partir de uma lei já existente.” (BRASIL; CAVALCANTI; CAPASSO, 2017).

A relação entre ZEDUS e ZEPH não é abordada com a clareza e complexidade adequada na lei. A implementação dos parâmetros e propósitos das ZEDUS entra em conflito com a regulação do uso e ocupação do solo que esteja coerente a um planejamento e preservação do entorno de vários monumentos históricos localizados no Centro, contrapondo-se a legislação de tombamento que tutela a paisagem como valor e bem digno de proteção, seja entorno de proteção, ou entorno de ambientação, para que não haja desequilíbrio morfológico e perda significativa de visibilidade e qualidade ambiental.

No contexto atual de multiplicação de Projetos Especiais e Operações Urbanas Consorciadas como único instrumento do Estatuto da Cidade aplicado no âmbito da gestão municipal para a borda leste do Centro de Fortaleza, os conflitos elucidados acima são claramente espacializados nas imagens de dois projetos recentes, de grande utilidade para a compreensão de quais ideologias orientam essas “tentativas” de adensamento e dinamização urbanística e socioeconômica dessa região da cidade. Tais Projetos se valem de argumentos de proteção do patrimônio histórico e ambiental para justificar transformações de regiões intimamente atreladas ao valor de uso da cidade em áreas fomentadoras do valor de troca e de consumo.



Figura 12. Projeto de urbanização e requalificação Ambiental do Riacho Pajeú. Prefeitura Municipal de Fortaleza (2005)

<sup>9</sup> LPUOS – Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, aprovada em 2016, regulamentou as Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica.

A imagem apresenta o “Parque Pajeú”, integrando a proposta de requalificação do Centro apresentada pela Prefeitura Municipal de Fortaleza em 2005, com passarelas e mirantes ao lado de uma nova ocupação do solo com altas torres de apartamento.

Segundo o texto da apresentação da proposta, a Prefeitura, preocupada com ‘O processo de esvaziamento do Centro’ entende que ‘será necessário urgente um estudo de valorização nos aspectos econômico, histórico, turístico’. Os objetivos do projeto, claramente expressos no documento, são: desapropriar a área de preservação do Riacho Pajeú entre a Rua João Cordeiro até Poço da Draga; reestruturar a zona central, criando um portal de conexão através de parques lineares de recreação, calçadões e ciclovias; e ‘Reestabelecer a atração das classes mais ricas em relação à região histórica’. (TEIXEIRA, 2017, p 42. Grifos do autor).

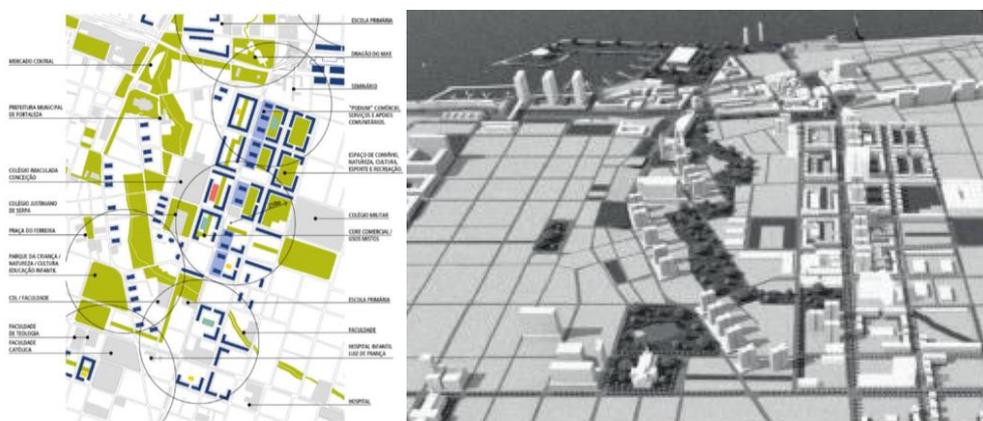


Figura 13. Imagem do “Novo Pajeú” no Plano Fortaleza 2040, um dos “novos componentes urbanos” para o Centro de Fortaleza. Fonte: <http://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/site/>

Já o Fortaleza 2040 é um processo de planejamento para a cidade de Fortaleza, encomendado pela Prefeitura Municipal, que contém estratégias a serem implementadas no curto, médio e longo prazo, do qual fazem parte: Plano Mestre Urbanístico; Plano de Mobilidade; Plano de Desenvolvimento Econômico e Social. A figura ilustra o “Novo Pajeú”, uma das duas principais áreas (junto à “Nova Jacarecanga”) a serem “revitalizadas” no Centro.

Segundo o arquiteto-chefe da equipe, o que se pretende com as reformas é ‘[...] tornar o centro atrativo para o mercado imobiliário e a sociedade, ao mesmo tempo apoiando a proteção e a restauração dos elementos naturais’ (NILO, Fausto. Centro urbano renovado. Fortaleza. CDL, 2016. Comunicação oral). O lugar que cabe a um redescoberto (em partes) riacho Pajeú nessa proposta é o de configurar um eixo de renovação urbanística no Centro da cidade, gerando investimentos imobiliários para a construção de edifícios de comércio e habitação, para a atração de um público ‘da Aldeota e de bairros mais ricos’ a promoção de um turismo ‘mais

qualificado', de acordo com o proferido em apresentação pública. (TEXEIRA, 2017, p 43. Grifos do autor).

Drásticas transformações em paisagens urbanas com bens tombados acabam por comprometer a própria identidade do bem protegido, uma vez que o patrimônio é bem mais do que a soma de objetos isolados, pois compreende valores materiais e imateriais. Nesses termos, destaca-se aqui a mudança no tipo de habitação que a transformação desse tecido urbano, conduzida pela legislação e projetos urbanísticos, ocasiona, a qual age no sentido do rompimento de relações espaço-temporais presentificadas e praticadas por meio de um modo de habitar para o qual a arquitetura e a morfologia são base material.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O contexto de desocupação, desgaste material, obsolescência e precarização das habitações antigas da porção leste do Centro Expandido de Fortaleza exige reflexões quanto as medidas a serem tomadas por gestores e arquitetos urbanistas para que o tecido urbano descrito sobreviva, se recomponha e mantenha sua vitalidade. O uso do argumento patrimonial para que essa área seja tratada na legislação como entorno de edifícios tombados aponta caminho que pode viabilizar o tratamento, aplicação de instrumentos e condução de dinâmicas mais adequadas à criação de espaços urbanos vivos e democráticos.

Segundo Waisman (2013) dois extremos caminhos são possíveis na atribuição de valor patrimonial a um objeto ou recorte urbano, um aproxima-o do valor de consumo ou troca, o outro, do valor de uso, a opção por um deles define as atitudes tomadas em relação ao seu tratamento e às políticas públicas que o envolvem. Optar pelo valor de uso direciona o foco para além do objeto, de medidas de congelamento e restauro, que resultam muitas vezes no falseamento de cenários e identidade. Ir na direção oposta é optar por medidas que contribuam para a manutenção da capacidade de conformação de um entorno significativo que confira sentido a um fragmento urbano. "As consequências dessa tomada de posição – pelo valor de uso - tanto para a determinação dos bens patrimoniais como para seu tratamento, levarão a operações de recuperação e refuncionalização por vias ricas de criativas que coloquem o patrimônio a serviço da população existente. (WAISMAN, 2013, p. 186)

Considerando que a produção cultural de uma sociedade decorre do acúmulo transmitido de uma geração para outra, o patrimônio é essencial na manutenção da memória e contribui para a formação do indivíduo e dos grupos sociais, vincula-se ao habitar[1], como construção do local de referência, dos vínculos territoriais, da noção de segurança, memória e identidade coletiva, questões tão essenciais ao desenvolvimento da capacidade humana da imaginação enquanto razão emancipatória tão cara ao pleno exercício do direito à cidade e de seu valor de uso (LEFEBVRE, 1991). Nesse processo, a materialidade, a arquitetura e a espacialidade, são mediadores essenciais, em suas rugosidades. (SANTOS, 2001).

A rugosidade é vinco, conjunto de rugas, marcas, memórias. Sem ela, não existiriam sobrevivências que particularizam e singularizam as formações sociais e, especialmente, os lugares. (...) A rugosidade é uma propriedade inerente do espaço herdado, do espaço banal e do território usado. Constitui-se numa propriedade que denuncia o limite e a seletividade das modernizações passadas e, em consequência, a parcialidade da força homogeneizante do capital. (...) A rugosidade, ao mesmo tempo em que permite o afloramento de racionalidades alternativas e a sobrevivência dos muitos outros, opondo-se à cosmética espacial, pode conter as marcas de passados que impedem a concretização de projetos políticos socialmente generosos. (RIBEIRO, 2012, p. 68)

Os significativos sinais de desgaste do tecido urbano das margens do Núcleo Histórico de Fortaleza, que guarda as casas comuns, são assim brechas, rachaduras que desenham espaços férteis para que se trabalhe no entre e, como resultado, surjam reinvenções de espacialidade, de habitabilidade, de sociabilidade e urbanidade.

Desta forma, uma intervenção nesse tipo de tecido representa uma oportunidade prática de um projeto que reflita sobre duas tipologias abordadas por Waisman (2013), tipologias funcionais - que estabelecem conexão direta com a estrutura social, com as relações sociais que ocorrem no meio - e tipologias de relação do edifício com o entorno - que determina a estrutura morfológica da área, e expressam um modo de vida no setor urbano e suas qualidades existenciais -, de modo a pensar formas de recompor um tecido esgaçado, preenchendo vazios, consolidando e adensando o existente, mas no sentido de fortalecer e complementar os arranjos que já funcionam, criando condições novas a partir de uma escala de edificação e de cidade reconhecida e legitimada social e historicamente.

## REFERÊNCIAS

ARANTES, O.; MARICATO, E.; VAINER, C. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. 8.ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2013. 192p.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**. Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. – São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 1998. 342p.

BRASIL, A.; CAVALCANTI, E.; CAPASSO, M. **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 ENANPUR, 2017, São Paulo, Anais (on-line). Disponível em: [http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR\\_Anais/ST\\_Sessoes\\_Tematicas/ST%203/ST%203.4/ST%203.4-01.pdf](http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sessoes_Tematicas/ST%203/ST%203.4/ST%203.4-01.pdf)

CALABI, D. **História do urbanismo europeu: questões, instrumentos, casos exemplares**. Tradução: Marisa Barda e Anita Di Marco. – São Paulo: Perspectiva, 2012. 422p.

CULLEN, G. **Paisagem Urbana**. Tradução: Isabel Correia e Carlos de Macedo. – Lisboa: Edições 70, 2009. 202p.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. – São Paulo: Editora Moraes, 1991. 145p.

MARICATO, E. **Para entender a crise urbana**. – São Paulo: Expressão Popular, 2015. 112p.

PALLASMAA, J. **Habitar**. Tradução: Alexandre Salvaterra. – São Paulo: Gustavo Gili, 2017. 125p.

REIS FILHO, N.G. **Quadro da arquitetura no Brasil**. 11.ed. São Paulo: Perspectiva, 2011. 211p.

RIBEIRO, Ana Clara Torres. Homens Lentos, Opacidades e Rugosidades. Redobra, Salvador, ano 3, n. 9, p.58-71, 2012.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Incorporação da MetrÓpole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza**. 2012. 334 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

TEIXEIRA, Ana Cecília de Andrade. **Parque ampliado do Pajeú: uma abordagem site-specific com uso de locative media**. 2017. 146 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Artes, Instituto de Cultura e Arte, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2017.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. – São Paulo: Studio Nobel : FAPESP : Lincoln Institute, 1998. 373p.

WAISMAN, Marina. **O interior da história: historiografia arquitetônica para uso de latino-americanos**. Tradução de Anita Di Marco. São Paulo: Perspectiva, 2013.