



PLANO INTEGRADO DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PIRF

ZEIS DIONÍSIO TORRES

DIAGNÓSTICO SOCIOECONÔMICO,
HISTÓRICO-CULTURAL, URBANÍSTICO E
FUNDIÁRIO

2



FICHA TÉCNICA

ARQUITETURA E URBANISMO

Equipe Técnica: Armando Elísio Gonçalves Silveira
Gérsica Vasconcelos Goes
Natalia Nunes Saraiva

Estagiários: Antônio Wilson de Pinho Neto
Bárbara Morais Maia Ferreira
Leticia Carvalho Guerra
Matheus Pinheiro Andrade Moreira

DIREITO

Equipe Técnica: Haroldo Lopes Soares Filho

ECONOMIA

Equipe Técnica: Anderson Passos Bezerra

POLÍTICAS PÚBLICAS

Equipe Técnica: Iara Silvia Rodrigues de Oliveira
Juliana Mara de Freitas Sena Mota
Joana e Silva Bezerra Kesselring

SOCIOLOGIA

Equipe Técnica: Ellen Garcia da Silveira

COLABORADORES

Aline Maria Matos Rocha (Questionário)
Daniela Silveira (Imagens da capa)
Emílio Tiago Vasconcelos dos Santos (Levantamento
Arquitetônico)
Fábio Pinheiro Pacheco (Questionário)
Luiz Prata Regadas (Questionário)
Tiago Amorim Nogueira (Assessoria jurídica)
Rômulo Andrade da Silva (Estatística)

CONSELHO GESTOR ZEIS DIONÍSIO TORRES

José Ferreira de Queiroz (Morador - Titular)
José Leonardo Carvalho Filho (Morador - Titular)
Maria Eliane Saraiva Prudêncio (Moradora - Titular)
Maria Zilda Sousa da Silva Andrade (Moradora - Titular)
Maria de Fátima Moura de Souza (Moradora - Titular)
Nelson Pedro de Moura (Morador - Titular - *in memorian*)
Antônia Pereira Martins (Moradora - Suplente)
Tânia Maria Lemos Vieira (Moradora - Suplente)
Francisca Rufino da Silva (Moradora - Suplente)
Maria Lúcia Soares Fontão (Moradora - Suplente)
Rede Nacional de Advogadas e Advogados Populares -
RENAP (Organização Civil - Titular)
Gabinete do Prefeito -GABPREF
Instituto de Planejamento de Fortaleza -IPLANFOR
Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional de
Fortaleza -HABITAFOR
Coordenadoria Especial de Participação Social - CEPS
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente -
SEUMA
Secretaria Regional II - SER II
Câmara Municipal de Fortaleza - CMF



**Prefeitura de
Fortaleza**
Instituto de Planejamento
de Fortaleza

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Distribuição da população entre tempo de moradia na ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	19
Figura 02: Mapeamento dos bairros de Fortaleza anteriores resididos pelos moradores da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	20
Figura 03: Aspiração em residir em outro local de Fortaleza entre os moradores da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: Instituto de Planejamento de Fortaleza, 2020	21
Figura 04: IDH dos Bairros de Fortaleza. Fonte: Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR), 2020.....	23
Figura 05: Gráfico com a situação etária da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	26
Figura 06: Distribuição da população entre gênero na ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	26
Figura 07: Distribuição da população entre religiões na ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	27
Figura 08: Dificuldade de locomoção e demais deficiências dentre os moradores na ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020	28
Figura 09: Distribuição de Renda na ZEIS Dionísio Torres – 2020. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	30
Figura 10: Similaridades socioeconômicas entre moradores da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	31
Figura 11: Meios de transporte mais utilizados entre os moradores da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	32
Figura 12: Principais apoiadores dentre os Órgãos Governamentais, Movimentos Sociais e Particulares na visão dos moradores da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	37
Figura 13: Participação de grupos religiosos atuantes na ZEIS Dionísio Torres. Fonte: Instituto de Planejamento de Fortaleza, 2020.....	38
Figura 14: Imagem do antigo chafariz . Fonte: DUARTE et al., 2017.....	41
Figura 15: Casas da Rua Tibúrcio Cavalcante parcialmente demolidas. Fonte: Daniela Silveira, 2020	42

Figura 16: Gráfico sobre a qualidade das praças no Bairro Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020	45
Figura 17: Gráfico com a percepção dos moradores em relação ao atendimento de áreas verdes no entorno da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	46
Figura 18: Gráfico representando a apreensão dos moradores da ZEIS Dionísio Torres em relação aos espaços de lazer voltado para jovens no entorno da comunidade. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	46
Figura 19: Gráfico representando a apreensão dos moradores da ZEIS Dionísio Torres em relação aos espaços de lazer destinado aos idosos no entorno da comunidade. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	46
Figura 20: Gráfico ilustrando a visão dos moradores em relação ao domínio dos espaços de lazer. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	47
Figura 21: Gráfico mostrando a perspectiva dos habitantes em relação a qualidade dos espaços de lazer. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	48
Figura 22: Gráfico demonstrando o conhecimento dos moradores em relação ao instrumento tombamento. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	49
Figura 23: Gráfico relatando a opinião dos moradores em relação ao tombamento da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	50
Figura 24: Imagem externa da Capela. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	51
Figuras 25 e 26: Casa da Vila Vicentina e o conjunto edificado da “Vila Cinza”. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	51
Figura 27: Área onde ficava a cacimba. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	51
Figura 28: Imagem da antiga Cacimba. Fonte: DUARTE et al., 2017.....	52
Figura 29: Área onde ficava a cacimba. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	52
Figura 30: Espaço onde ficava a lavanderia. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	53
Figura 31: Zona de Ocupação Consolidada - ZOC. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	54
Figura 32: Equipamentos de Educação. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	55
Figura 33: Equipamentos de Saúde. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	56
Figura 34: Gabarito do entorno. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	57

Figura 35: Gabarito da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	58
Figura 36: Uso e Ocupação do Solo. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	59
Figura 37: Classificação Viária ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	60
Figura 38: Mobilidade entorno ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	61
Figura 39: Acessos Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	62
Figura 40: Obstáculos urbanísticos/arquitetônicos da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	63
Figura 41: Rachaduras, infiltrações e problemas nos telhados da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	64
Figura 42: Casas demolidas e imagens internas da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	65
Figura 43: Tipos de revestimento de pisos da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	66
Figura 44: Tipo de materiais das cobertas da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	67
Figura 45: Número de cômodos das residências da Vila Vicentina.....	68
Figura 46: Número de quartos das residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	69
Figura 47: Número de banheiros das residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	69
Figura 48: Ambientes das residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	70
Figura 49: Área livre das moradias das residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	71
Figura 50: Quantidade de residências com jardim na Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	71
Figura 51: Reformas realizadas na Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	72
Figura 52: Tipo de reformas realizadas na Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	73
Figura 53: Necessidade de reformas nas residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	74
Figura 54: Reformas pretendidas nas residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	75

Figura 55: Necessidade de ampliações nas residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	76
Figura 56: Relação entre número de casas e número de portas das residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	76
Figura 57: Ventilação cruzada nas residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	77
Figura 58: Imóveis com ou sem caixa de água na Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	78
Figura 59: Divergências entre os proprietários apresentados nos documentos (CNPJ e Certidão). Fonte: PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ, 2016.....	80
Figura 60: Memorial descritivo e levantamento topográfico Vila Vicentina. Fonte: Espaço Tecnologia e Solução Geográfica.....	83
Figura 61: Lotes Vila Vicentina - Base cartográfica SEFIN. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	85
Figura 62: Atualização Lotes Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	86
Figura 63: Áreas gerais Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	87
Figura 64: Áreas gerais Vila Vicentina base em <i>Autocad</i> . Fonte: IPLANFOR, 2020.....	88
Figura 65: Áreas Lotes/Edificações Vila Vicentina base em <i>Autocad</i> . Fonte: IPLANFOR, 2020.....	89
Figura 66: Testada dos terrenos. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	90
Figura 67: Área dos terrenos. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	91
Figura 68: Perfil de quadras da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	92
Figura 69: Testadas e áreas dos terrenos da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	94

LISTA DE TABELAS

Tabela 01: Categorias de Infraestrutura Urbana e Serviços Públicos. Fonte: Instituto de Planejamento de Fortaleza, 2020.....	23
Tabela 02: Decomposição do <i>Score</i> Padronizado por Categoria de Infraestrutura Urbana e Serviços Públicos. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	24
Tabela 03: Distribuição dos arranjos familiares na ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	27

Tabela 04: Grau de Escolaridade por Faixa Etária dos Entrevistados. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	28
Tabelas 05 e 06: Percentuais de transportes particulares de propriedade dos moradores da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	32
Tabela 07: Espaços que costuma frequentar no bairro ou adjacências. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	33
Tabela 08: Atividades realizadas fora do bairro. Fonte: Instituto de Planejamento de Fortaleza, 2020	33
Tabela 09: Frequência de realização de atividades fora do bairro. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	34
Tabela 10: Tipos de produtos comprados fora do bairro. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	34
Tabela 11: Quantitativo das alterações baseada na comparação entre a base cartográfica da SEFIN e a Ortofoto 2010. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	84

LISTA DE QUADROS

Quadro 01: Acompanhamento dos levantamentos ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	16
Quadro 02: Razões apontadas para possível futura venda dos imóveis na ZEIS Dionísio Torres. Fonte: Instituto de Planejamento de Fortaleza, 2020.....	21
Quadro 03: Passagens das transcrições realizadas sobre as gravações das perguntas subjetivas durante a aplicação do questionário para a formulação do diagnóstico da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	36
Quadro 04: Transcrições das gravações da pergunta “Como você chegou à Vila Vicentina?” - Permuta das residências entre os moradores da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	41
Quadro 05: Transcrições das gravações da pergunta “Quais características da Vila Vicentina que você identifica como importante para a cultura ou para a história do lugar?” - Demolição das residências e constituição de marco histórico-cultural entre os moradores da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	43

LISTA DE SIGLAS

DIART - Diretoria de Articulação e Integração de Políticas

IDH - Índice de Desenvolvimento Humano

IPECE - Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará

IPLANFOR - Instituto de Planejamento de Fortaleza

PIRF - Plano Integrado de Regularização Fundiária

PDPFor 2009 - Plano Diretor Participativo de Fortaleza

SECULTFOR - Secretaria de Cultura de Fortaleza

SEFIN - Secretaria Municipal das Finanças

SIG - Sistema de Informações Geográficas

VVE - Vila Vicentina da Estância

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	10
2.	METODOLOGIA.....	13
3.	ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS.....	19
	3.1 O BAIRRO DIONÍSIO TORRES E A RELAÇÃO COM OS MORADORES DA VILA VICENTINA.....	22
	3.2 A ZEIS DIONÍSIO TORRES E SUAS CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS	25
	3.3 O PERFIL ECONÔMICO DA ZEIS - CONDIÇÕES DE TRABALHO E RENDA..	29
	3.4 A PARTICIPAÇÃO SOCIAL DA COMUNIDADE.....	35
4.	ASPECTOS HISTÓRICO-CULTURAIS.....	39
	4.1 O PROCESSO DE TOMBAMENTO DA VILA VICENTINA.....	43
	4.2 ANÁLISE DOS DADOS OBTIDOS DO QUESTIONÁRIO APLICADO À COMUNIDADE.	45
5.	ASPECTOS URBANÍSTICOS.....	54
6.	ASPECTOS FUNDIÁRIOS.....	79
7.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	95
8.	REFERÊNCIAS.....	97
9.	APÊNDICES.....	98
	A. QUESTIONÁRIO DO DIAGNÓSTICO SOCIOECONÔMICO, HISTÓRICO-CULTURAL, ARQUITETÔNICO E FUNDIÁRIO.....	98
	B. <i>CHECK LIST</i> DO LEVANTAMENTO FÍSICO DOS LOTES.....	115
	C. LEVANTAMENTO FLORÍSTICO DA VILA VICENTINA	122

1 - INTRODUÇÃO

Este trabalho corresponde à Segunda Etapa do **Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF), denominada Diagnóstico Socioeconômico, Histórico-cultural, Arquitetônico e Fundiário**, fundamentada pela Etapa 01 (Plano de Trabalho) do PIRF da ZEIS Dionísio Torres¹, situada entre a Avenida Antônio Sales e as ruas Dom Expedito Lopes, Nunes Valente e Tibúrcio Cavalcante.

Entendendo a complexidade dessa Etapa, e de todo o processo, procurou-se ao máximo reunir informações e ao mesmo tempo torná-las acessíveis a todo perfil de leitor dos documentos produzidos. O PIRF tem como base a construção participativa e aberta e como finalidade geral orientar intervenções do Poder Público neste território, primeiramente, e também tentar contribuir para a educação comunitária, forma de consolidar o poder e os direitos do povo.

O Diagnóstico na parte técnica foi realizado de forma interdisciplinar, com participação de profissionais das áreas de Agronomia, Arquitetura e Urbanismo, Direito, Economia, Estatística, Políticas Públicas e Sociologia do Instituto de Planejamento de Fortaleza (Iplanfor). De modo geral, em relação ao conteúdo, ao levantamento de informações, à construção dos caminhos e decisões, este diagnóstico foi construído com **(e não somente para)** a comunidade da Vila Vicentina, e esse é o grande diferencial do PIRF em relação aos demais processos de planejamento e intervenções realizados pelo Poder Público, inaugurando assim uma nova forma (mais aprofundada e integrada) de construir e garantir a cidade e o direito à cidade.

Portanto, o Diagnóstico refletirá as experiências e as vivências da comunidade presentes no território, que serão fundamentais para a elaboração de possíveis cenários (estratégias) para em seguida planejar em conjunto as ações do PIRF (conforme cada temática e etapa do Plano de Trabalho). Assim, o PIRF deverá se articular com o planejamento da gestão municipal, servindo como documento orientador para as futuras intervenções do Poder Público na comunidade, como uma espécie de “plano diretor” especial, somente da ZEIS Dionísio Torres (Vila Vicentina).

Como a denominação desta Etapa sugere, o Diagnóstico tem como objeto a realização de uma caracterização da ZEIS Dionísio Torres, contemplando os aspectos

¹ Nesse trabalho, por vezes irá se utilizar o nome Vila Vicentina, como é conhecida pela comunidade, ou mesmo pelo nome “comunidade”, referindo-se à comunidade que reside na ZEIS Dionísio Torres.

fundamentados no Plano Diretor Participativo, Lei Complementar Municipal nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 (PDPFor 2009), e delineados no Relatório da Comissão de Proposição e Acompanhamento da Regulamentação e Implantação das Zonas Especiais de Interesse Social. Essa Etapa também foi discriminada no Plano de Trabalho aprovado pela comunidade, e, para sua concretização, o lplanfor utilizou metodologias participativas envolvendo a população da ZEIS Dionísio Torres no processo de regularização fundiária plena, conceito que também parte da integração de políticas públicas para a transformação urbanística, fundiária, social e econômica do território.

A ZEIS Dionísio Torres está inserida numa área de expressiva valorização imobiliária da cidade de Fortaleza. O bairro ao qual está ZEIS pertence, e que a ela dá nome, possui Índice de Desenvolvimento Humano (IDH)² classificado como muito alto, segundo o Volume 2 - Equidade Social, Territorial e Econômica do Plano Fortaleza 2040. Além disso, os outros indicadores (saneamento básico e limpeza urbana), conforme a mesma fonte, estão bem acima da média da cidade, explicando dessa forma o interesse do mercado imobiliário na área³.

Entendendo essa dinâmica do mercado imobiliário, que muitas vezes fragiliza a permanência de comunidades em áreas valorizadas, como se considera o caso da Vila Vicentina, o Estatuto da Cidade, Lei Complementar Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, inseriu como recomendações a criação de zoneamentos de interesse social⁴ nos planos diretores como estratégia para corrigir as distorções causadas pela expansão urbana influenciada por interesses do mercado imobiliário.

Este efeito está intimamente associado ao enobrecimento dos imóveis onde moram pessoas de baixa renda, fenômeno conhecido por gentrificação⁵, que ocorre quando uma população com menos recursos econômicos, por não conseguir arcar com os novos custos do imóvel, se vê obrigada pelas pressões do mercado a vendê-lo a quem terá condições de comprar e manter o imóvel de novo valor econômico.

² O Índice de Desenvolvimento Humano – IDH é uma metodologia utilizada pela Organização das Nações Unidas – ONG desde a década de 1990 que avalia anualmente o grau de desenvolvimento dos países utilizando como parâmetros integrantes do IDH três dimensões: renda, educação e a longevidade da população. Fonte: <<https://pt.calameo.com/read/0032553521353dc27b3d9>>. Acesso em: 04 de junho de 2020.

³ Nesse sentido, sem delimitação específica, traduz apenas a ideia de terra como produto do mercado imobiliário, valorizado pela localização administrativo-geográfica na cidade de Fortaleza.

⁴ BRASIL, Art. 4º, III, V, f da Lei 10.257/200.

⁵ *Gentrification*. Termo usado pela primeira vez pela socióloga Ruth Glass, em 1964, associado ao enobrecimento de áreas com terras ou imóveis urbanos que promove valorização ou revalorização impondo a dinâmica de saída espontânea e deslocamento de pessoas de baixo poder aquisitivo ou renda desses territórios. *Apud* RUBINO, 2009, p.25.

Tendo em mente essa questão, e também pela observação dos processos de regularização fundiária e urbanística desenvolvidos em outras regiões, o PDPFor 2009 delimitou como ZEIS algumas áreas da cidade, caracterizadas como assentamentos precários (favelas, cortiços, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais degradados) ou como imóveis que podem vir a receber pessoas reassentadas (“vazios urbanos”). Conforme PDPFor 2009, estes territórios, historicamente ocupados por população de baixa renda e urbanisticamente degradados, serão prioritários para o desenvolvimento integrado de políticas públicas para melhorias urbanísticas, sociais, ambientais e econômicas.

O PDPFor 2009 dividiu as ZEIS em três tipos 1, 2 e 3⁶. A Vila Vicentina foi definida como ZEIS do tipo 1 (assentamentos irregulares), atendendo às demandas e reivindicações dos movimentos populares de luta por moradia digna e direito à cidade no contexto da época que antecedeu sua vigência. Dessa forma, o objetivo geral é fornecer uma regularização fundiária plena, que consolide a comunidade em seu lugar de origem, evitando, pelas pressões do mercado imobiliário, a dispersão urbana⁷ dos antigos moradores para áreas menos valorizadas ou na periferia (normalmente com menos serviços e infraestruturas) no momento, ou logo após, os imóveis serem regularizados em cartório.

Para a regulamentação (detalhamento das normas, regras, direitos) desse tipo de ZEIS (ZEIS 1), é necessária a elaboração de um PIRF (um plano específico) que objetiva a realização de ações estratégicas e estruturantes no território da Vila Vicentina, fundamentadas em estudos e diagnósticos participativos no intuito de desenvolver o ambiente em suas várias dimensões: social, econômico, urbano e institucional da população beneficiada.

Então, o Diagnóstico fornecerá informações e dados para a regulamentação da ZEIS Dionísio Torres, através do PIRF, que deverá trazer normas, medidas e estratégias compatíveis com a realidade da Vila, decididos e construídos com

⁶ As ZEIS do tipo 1 são aquelas compostas por assentamentos irregulares com ocupação desordenada, em áreas públicas ou particulares, constituídos por população de baixa renda, precários do ponto de vista urbanístico e habitacional, destinados à regularização fundiária, urbanística e ambiental; as ZEIS do tipo 2 são compostas por loteamentos clandestinos ou irregulares e conjuntos habitacionais, públicos ou privados, que estejam parcialmente urbanizados, ocupados por população de baixa renda, destinados à regularização fundiária e urbanística e as ZEIS do tipo 3 são compostas de áreas dotadas de infraestrutura, com concentração de terrenos não edificadas ou imóveis subutilizados ou não utilizados, devendo ser destinadas à implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social, bem como aos demais usos válidos para a Zona onde estiverem localizadas, a partir de elaboração de plano específico.

⁷ Considera-se dessa forma a dinâmica de periferização das comunidades ou pessoas de baixo poder aquisitivo ou renda, que estende de modo negligente os limites da cidade aumentando as demandas por novas infraestruturas e serviços, especialmente os de origem pública.

quem da comunidade desejar participar, evitando imposições ou padrões que poderão gerar ou estimular a saída dos moradores do local.

O alvo deste trabalho é compatibilizar e flexibilizar os parâmetros urbanísticos (normas, medidas, estratégias e padrões) atualmente definidos para o zoneamento urbano da área (a grande área onde está a ZEIS Dionísio Torres), já determinados pelo PDPFor 2009, garantindo assim caminhos para concretizar os melhores critérios de saúde e dignidade da moradia e respeitando o conjunto arquitetônico de relevante interesse histórico e patrimonial da Vila Vicentina.

2 - METODOLOGIA

A metodologia desenvolvida para a construção do Diagnóstico envolveu a pesquisa documental, referendada em publicações (artigos, dissertações, teses etc) relacionadas à Vila Vicentina produzidas mais recentemente, bem como o levantamento cadastral, para levantar os dados relativos aos aspectos socioeconômicos, histórico culturais, urbanísticos e fundiários coletados nesta pesquisa.

Esse momento consistiu no **primeiro passo** da construção deste diagnóstico, oferecendo à equipe de profissionais do Iplanfor o entendimento inicial das questões histórico-culturais, urbanísticas e fundiárias que se ligam ao contexto da ocupação da Vila Vicentina, como ela se formou.

Além destas pesquisas, utilizou-se um documento intitulado "Contribuição à elaboração da instrução de tombamento municipal da Vila Vicentina da Estância". Esse estudo foi desenvolvido por pesquisadores na área de arquitetura, sociologia e psicologia para auxiliar o processo de proteção institucional por parte da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR).

Paralelo a isso, foi levantada toda a legislação (federal, estadual e municipal) pertinente à temática urbana. Essa pesquisa teve como objetivo fornecer subsídios para a construção coletiva de **parâmetros urbanísticos** (exemplos: área do lote, taxa de ocupação, recuos, gabaritos, entre outros), a serem definidos em etapa posterior, condizentes com o contexto da comunidade, que preservem os aspectos históricos e culturais pertinentes da morfologia urbana da Vila Vicentina no contexto do Bairro Dionísio Torres.

Em seguida, foram realizadas **visitas de campo** com os seguintes objetivos:

1. mobilizar a população da Vila Vicentina sobre o processo de regulamentação da ZEIS Dionísio Torres;
2. coletar informações socioeconômicas, fundiárias etc, por meio de questionários aplicados em campo com os moradores; e
3. realizar a atualização do levantamento cadastral dos imóveis, por meio de mapas produzidos em softwares de sistema de informações geográficas (SIG) livre denominado QGIS e Autocad (dwg), visando caracterizar mais próximo ao real as edificações da Vila Vicentina, contemplando aspectos como a área dos lotes, das edificações e os elementos construtivos da morfologia urbana da Vila Vicentina.

A equipe responsável pela coleta dos dados socioeconômicos utilizou um modelo de questionário (Apêndice A) que abordou inúmeros aspectos da comunidade, tais como: quantidade total da população, por indivíduo, gênero, domicílio, nível de renda, nível de escolaridade, as atividades econômicas realizadas pelos moradores, as atividades sociais e culturais desenvolvidas no território, o histórico da ocupação, a existência de tentativas anteriores de implementação de processos de regularização fundiária e sua situação, as formas de organização comunitária, incluindo os tipos e as características das entidades com atuação social no local, as demandas e necessidades por infraestrutura e serviços urbanos, conforme determinado pelo Plano de Trabalho aprovado pela comunidade, sempre com o rigor de fazer prevalecer e registrar o olhar da comunidade e de seus moradores.

Tal questionário também continha questões com a finalidade de captar e apreender o olhar dos moradores para a **temática do patrimônio cultural**: se eles tinham conhecimento sobre o tombamento e se eram favoráveis à proteção da Vila como bem municipal. Além disso, perguntou-se sobre quais elementos existentes na Vila Vicentina que os moradores consideravam importantes para a cultura ou para a história do lugar.

Esse questionário foi aplicado entre os meses de **janeiro a março de 2020**, em turnos diferenciados (manhã, tarde e noite), obedecendo aos horários em que os moradores se encontravam em suas residências e conforme indicado por eles, ou indiretamente por meio de conselheiros que participaram das reuniões de aprovação do Plano de Trabalho ou que acompanharam o processo. Foram aplicados ao todo 33 questionários⁸, em 36 casas atualmente ocupadas na Vila Vicentina.

⁸ O grau de confiabilidade da pesquisa é de 95%, com erro amostral de 5%, o que é considerado adequado em termos estatísticos.

Para facilitar a tabulação dos dados, foi utilizado a extensão *Google Forms*, pela qual a equipe do Iplanfor/ DIART foi a campo com aparelhos digitais (celulares, *tablets*, etc) através dos quais as informações foram automaticamente alimentadas na plataforma google. O uso desta tecnologia foi determinado em reuniões com a equipe do Iplanfor, e o questionário a ser aplicado neste diagnóstico foi previamente testado internamente para mensurar o tempo de aplicação e definir a quantidade de pesquisadores necessária para aplicá-lo. Para a construção dos gráficos, planilhas, tabelas etc, foi utilizado o *software* Power Business Intelligence da Microsoft.

Simultaneamente, as residências da Vila Vicentina foram georreferenciadas por meio de sistema de informações geográficas (SIG) livre denominado QGIS, que gerou um mapa de referência das residências para que o pesquisador vinculasse, no questionário, as informações coletadas do cadastro socioeconômico ao imóvel objeto da análise. Esse processo foi realizado pela equipe do Iplanfor, auxiliado por bolsistas e estagiários que participaram de momentos específicos com a comunidade. Esclarecimentos às dúvidas sobre a aplicação e sobre o questionário foram feitos durante sua aplicação, dando acesso às finalidades e informações relacionadas ao processo participativo do PIRF.

Em relação aos aspectos urbanísticos e arquitetônicos, também foram aplicados questionários (Apêndice B) com o objetivo de coletar dados sobre a situação geral dos espaços construídos da Vila Vicentina, possibilitando dessa forma traçar um panorama sobre:

1. o estado de conservação dos imóveis;
2. as principais intervenções realizadas pelos moradores;
3. os aspectos relativos ao conforto ambiental (iluminação e ventilação);
4. o grau de satisfação dos moradores em relação ao programa das suas residências, de forma a subsidiar um possível projeto de melhorias habitacionais para a área; e
5. a ampliação do programa da Vila Vicentina.

Em paralelo à aplicação desses questionários, as visitas aos imóveis (concretizadas em seis dias: 16, 22, 23, 24, 27 e 28 de janeiro de 2020) também tiveram o intuito de realizar uma caracterização geral sobre a ocupação das residências na quadra da Vila Vicentina, objetivando coletar, por meio de medições, as áreas das edificações (residenciais e capela) e dos espaços livres (recuos e pátio central).

Ao todo, foram medidas 31 residências e o espaço da capela, inseridos no universo de 45 edificações, sendo 01 capela e 44 residências (03 demolidas e 05

destelhadas). Dentro deste levantamento, não foi possível medir 10 (dez) casas, por estarem demolidas (03 residências), destelhadas (05 residências) ou em razão do morador se encontrar ausente ou não acompanhar o espaço para medições (02 residências). Houve também 05 (cinco) casas que tiveram seu levantamento incompleto, realizado apenas em relação à face externa (calçadas e fachadas), em razão de o proprietário não se encontrar no horário agendado com a Equipe do Iplanfor/DIART ou indicado por representantes do Conselho Gestor.

Nessa fase do diagnóstico, foram visitados quase 70% dos imóveis, percentual que poderá ser complementado em outras etapas do PIRF à medida em que a população estiver mais mobilizada (Quadro 01).

ACOMPANHAMENTO LEVANTAMENTO FÍSICO - ZEIS DIONÍSIO TORRES				
LOTES INDIVIDUAIS				
Nº CASA	ANÁLISE	MEDIÇÃO	OBSERVAÇÕES	DATAS LEVANTAMENTOS
2208			DESTELHADA	-
2210			LEVANTADA	24/01/2020
2216			LEVANTADA	16/01/2020
2224			LEVANTADA	16/01/2020
2226			LEVANTADA	16/01/2020
2063			LEVANTADA	27/01/2020
2061			LEVANTADA	24/01/2020
2049			LEVANTAMENTO SOMENTE DA FACHADA	28/01/2020
2047			LEVANTADA	23/01/2020
2045			LEVANTADA	28/01/2020
2039			LEVANTADA	24/01/2020
2031			LEVANTADA	24/01/2020
2029			LEVANTADA	22/01/2020
2027			LEVANTADA	23/01/2020
2015			MORADOR AUSENTE	-
2013			LEVANTADA	23/01/2020
2005			LEVANTAMENTO SOMENTE DA FACHADA	28/01/2020

1999			DESTELHADA	
1997			LEVANTADA	23/01/2020
2231			DEMOLIDA	-
2225			DEMOLIDA	-
2223			DEMOLIDA	-
2217			LEVANTADA	23/01/2020
2213			DESTELHADA	-
2207			MAPA MENTAL / CHECK LIST MENTAL	28/01/2020
2199			LEVANTAMENTO SOMENTE DA FACHADA	28/01/2020
2197			LEVANTADA	22/01/2020
2024			LEVANTADA	28/01/2020
2026			DESTELHADA	-
2034			LEVANTAMENTO SOMENTE DA FACHADA	28/01/2020
2042			LEVANTADA	23/01/2020
2044			LEVANTADA	28/01/2020
2050			LEVANTADA	16/01/2020
2055			LEVANTADA	27/01/2020
2058			LEVANTADA	22/01/2020
2060			LEVANTADA	24/01/2020
2066			LEVANTADA	22/01/2020
2074			LEVANTADA	22/01/2020
2076			LEVANTADA	23/01/2020
2082			LEVANTADA	24/01/2020
2090			LEVANTADA	23/01/2020
2094			AUSENTE	-
2098			LEVANTADA	22/01/2020
2104			DESTELHADA	-
2174 A			LEVANTADA	16/01/2020
2174 B			LEVANTAMENTO SOMENTE DA FACHADA	16/01/2020

Quadro 01: Acompanhamento dos levantamentos ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Além do levantamento da área das edificações, foram medidos os espaços da capela e das áreas livres, como o pátio central, as calçadas e os recuos frontais das

residências. Foram realizados estudos e peças gráficas sobre as fachadas que refletem a morfologia arquitetônica da Vila Vicentina, o que pode colaborar no eventual tombamento Vila Vicentina.

Esses levantamentos foram sobrepostos à base cartográfica (QGIS - Shape) e resultou em sua complementação, identificando as principais alterações realizadas pelos moradores nos imóveis da Vila Vicentina. Em simultâneo com esse processo, foram elaborados vários mapas temáticos, úteis para análise do contexto urbano da Vila, identificação das relações espaciais da área habitada e construída com o seu entorno e orientação à futura transformação planejada da comunidade, utilizando como fontes as legislações urbanísticas municipais e dados do Plano Fortaleza 2040.

As complementações à base cartográfica (QGIS - Shape) trouxeram contribuições relativas aos tamanhos e às testadas dos lotes da Vila Vicentina. Através disso foi possível determinar intervalos de áreas e testadas de todos os imóveis da Vila, auxiliando dessa forma as etapas de projeto e de regularização fundiária do PIRF. Este processo foi realizado *in loco* e auxiliado pelos shapes de lotes e quadras fornecidos pela Sefin, cujo resultado foi a produção de peças gráficas que refletem a configuração urbana (parcelamento) atual da ZEIS Dionísio Torres..

Além disso, o levantamento dos imóveis foi sobreposto à base cartográfica (Autocad-dwg) vetorizada por meio da ortofoto de 2016, o que permitiu sua atualização e a geração de um mapa e quadro de áreas representativo dos espaços construídos, demolidos, destelhados e livres da Vila Vicentina.

Esse mapeamento das áreas foi confrontado com o levantamento e o memorial descritivo elaborados em meados de 2015 pela Consultoria “Espaço Tecnologia e Solução Geográfica⁹”, iniciativa que consistiu numa retificação imobiliária para abertura de matrícula junto ao 4º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza.

Essa retificação, demandada pelo referido Ofício para abertura da matrícula, apresentou área superior ao valor medido pela Equipe Iplanfor/DIART. Essa divergência foi sanada quando se verificou que a Consultoria informava como área construída os espaços livres e recuos das casas voltadas para a Avenida Antônio Sales e Rua Nunes Valente. Diante disso, as bases cartográficas atualizadas pela DIART/Iplanfor representaram de forma mais realista as dimensões dos espaços construídos, demolidos, destelhados e livres da ZEIS Dionísio Torres.

⁹ Memorial e levantamento realizado pela Consultoria Espaço Tecnologia e Solução Geográfica - Topografia Georreferenciada Geoprocessamento e Meio Ambiente, com ART nº 060200810700335 CREA CE.

Dessa forma, a atualização destas bases (Qgis - shape e Autocad - dwg) fornecidas pela Sefin subsidiará a construção coletiva dos parâmetros urbanísticos e a aplicação dos instrumentos de regularização fundiária, a serem pactuados com o Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres e com os demais moradores que participarem do processo.

3 - ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS

Neste capítulo, serão abordados os aspectos socioeconômicos que envolvem a ZEIS Dionísio Torres, levantados com auxílio das respostas ao questionário da mesma natureza (Apêndice A). O documento contempla a totalidade da população moradora da Vila Vicentina, enquanto outras informações possuem caráter amostral (uma parte do todo), fornecidas pelos moradores durante o preenchimento dos questionários. Dentre os tópicos, estão as questões relativas aos moradores da Vila: quem são, sua renda, a fruição da comunidade e sua relação com Fortaleza.

Primeiramente, destaca-se que 63% dos entrevistados afirmaram residir há pelo menos 30 anos na Vila (Figura 01). Há moradores mais recentes na comunidade (em torno de 9%), entretanto, são notoriamente a minoria em comparação ao restante dos habitantes da ZEIS Dionísio Torres..

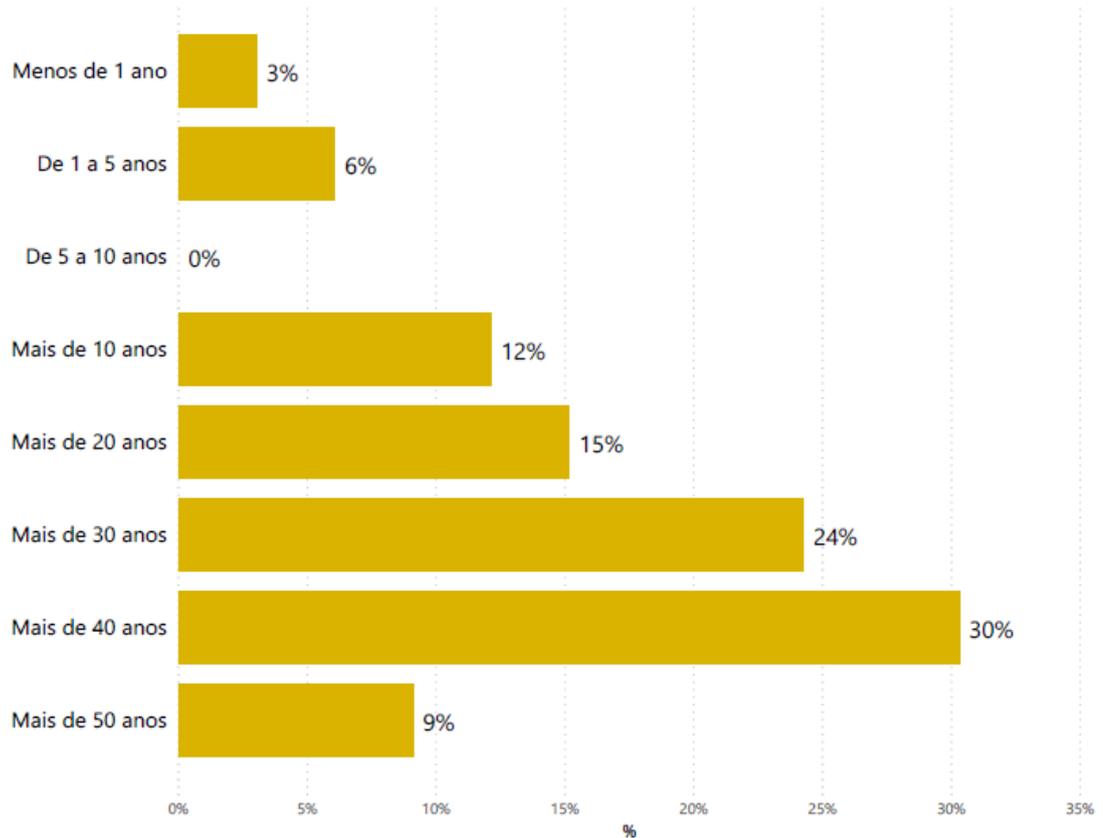
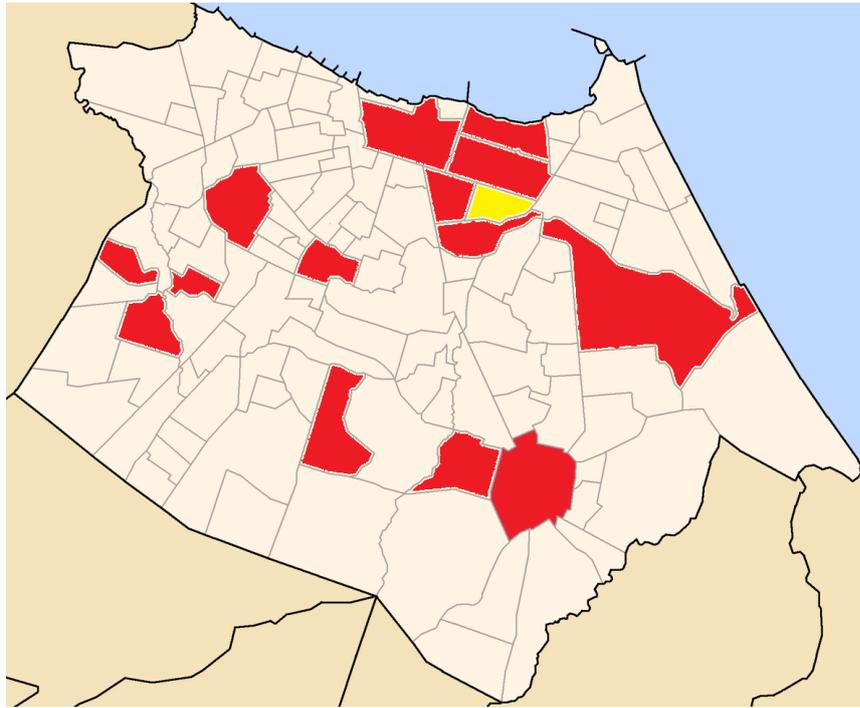


Figura 01:

Distribuição da população entre tempo de moradia na ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Dado o longo período de residência no local da maioria dos moradores, outro aspecto abordado através da pesquisa foram as trajetórias percorridas pelas famílias até a sua atual habitação na Vila Vicentina.

Dos entrevistados, 64,10% mencionaram ter residido em outros bairros de Fortaleza antes de morar na Vila, e migrando de outros municípios do Estado foram 17,95%. Esse mesmo percentual de entrevistados afirmou sempre residir na ZEIS Dionísio Torres, o que já indica existência de transferência intrafamiliar da responsabilidade pelo imóvel (Figura 02).



Legenda: ■ Bairros de Fortaleza originários dos moradores da ZEIS Dionísio Torres
 ■ Bairro Dionísio Torres, onde se localiza a Vila Vicentina

Figura 02: Mapeamento dos bairros de Fortaleza anteriores resididos pelos moradores da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

As residências da Vila Vicentina atualmente possuem em sua maioria (48%) de 03 a 04 moradores; 33% se encontram na faixa de 01 a 02 moradores e 18% das residências contam com mais de 05 moradores.

Importante mencionar que há registros (relatos, observação de campo e informações documentais) da demolição de algumas das casas, tendo sido relatado por vezes que os moradores, dessas casas inclusive, foram abordados para negociações de venda ou permuta das residências para outras regiões da cidade. Perguntados se receberam ofertas para venda de suas casas na Vila Vicentina, 58% dos entrevistados afirmaram que iniciaram as negociações de alienação das residências, mas 27,27% dos entrevistados afirmam que ainda possuem o desejo de venda da casa e de residir em outra localidade (Figura 03).

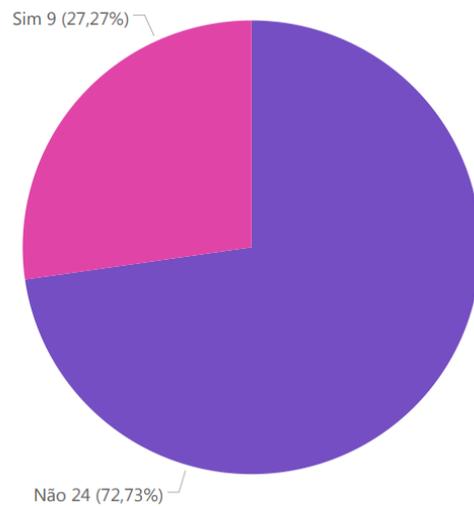


Figura 03: Aspiração em residir em outro local de Fortaleza entre os moradores da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: Instituto de Planejamento de Fortaleza, 2020.

Dentre os motivos apresentados para essa negociação, destacam-se como principais pontos para a venda de suas residências na Vila Vicentina, a transferência para moradias “melhores” e a vantagem financeira resultante da venda. Dentre estes, 66% afirmam que, caso concluída a venda da moradia, gostariam de permanecer residindo no bairro Dionísio Torres ou em bairros circunvizinhos (Quadro 02), indicando haver vantagens em permanecer nas proximidades de onde atualmente residem.

Se sim, porquê?

Se tiver documento, pois aqui não é deles e for seguro.

Se fosse uma casa boa

Se fosse um local em seu nome ou ganhar um dinheiro que possa comprar um terreno ou casa para ficar em seu nome.

Se fosse para morar em um local agradável (Segurança, saneamento) e tivesse a posse da casa.

Se for melhor do que aqui, claro: propriedade dele, documento.

Se a negociação fosse boa.

Pq a casa não tem privacidade

Porque fica longe das escolas públicas.

Gostaria de morar no Dionísio Torres, mas não na Vila, em razão dos conflitos.

Quadro 02: Razões apontadas para possível futura venda dos imóveis na ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

3.1 - O BAIRRO DIONÍSIO TORRES E A RELAÇÃO COM OS MORADORES DA VILA VICENTINA

A ZEIS Dionísio Torres se encontra em bairro de mesmo nome, que possui o total de 15.634 moradores e 5.434 domicílios particulares permanentes (IBGE, 2010), com o IDH de 0,860 (considerado 3º melhor IDH da Cidade, atrás somente dos bairros Meireles, em 1º, e Aldeota, em 2º), sendo um dos bairros com a maior proporção de pessoas escolarizadas em Fortaleza (98,7%) (Figura 04).

O bairro Dionísio Torres possui 11 praças públicas, 01 escola da rede de ensino estadual, mas não possui escolas da rede de ensino municipal nem equipamentos públicos de saúde ou assistência social. Ainda conta com 03 estações de bicicleta do projeto Bicicletar, além de 35 linhas de transporte público que circulam pelo Bairro (FORTALEZA, 2019)¹⁰.

A conectividade e a oferta de serviços que é vivenciada pelos moradores da Vila Vicentina foram constatadas a partir do questionário mencionado anteriormente. Nesse sentido, indagou-se sobre quais as percepções quanto à infraestrutura urbana e à oferta de serviços públicos disponíveis nos arredores da ZEIS, de acordo com oito categorias disponibilizadas.

¹⁰ Fonte: <https://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/foruns-territoriais/storage/upload/forums/docs/4/4-caderno_diagnostico_dtorres_itavora_sjtauape.pdf?token=5ee30a4c6a226>. Acesso em: 04 de junho de 2020.

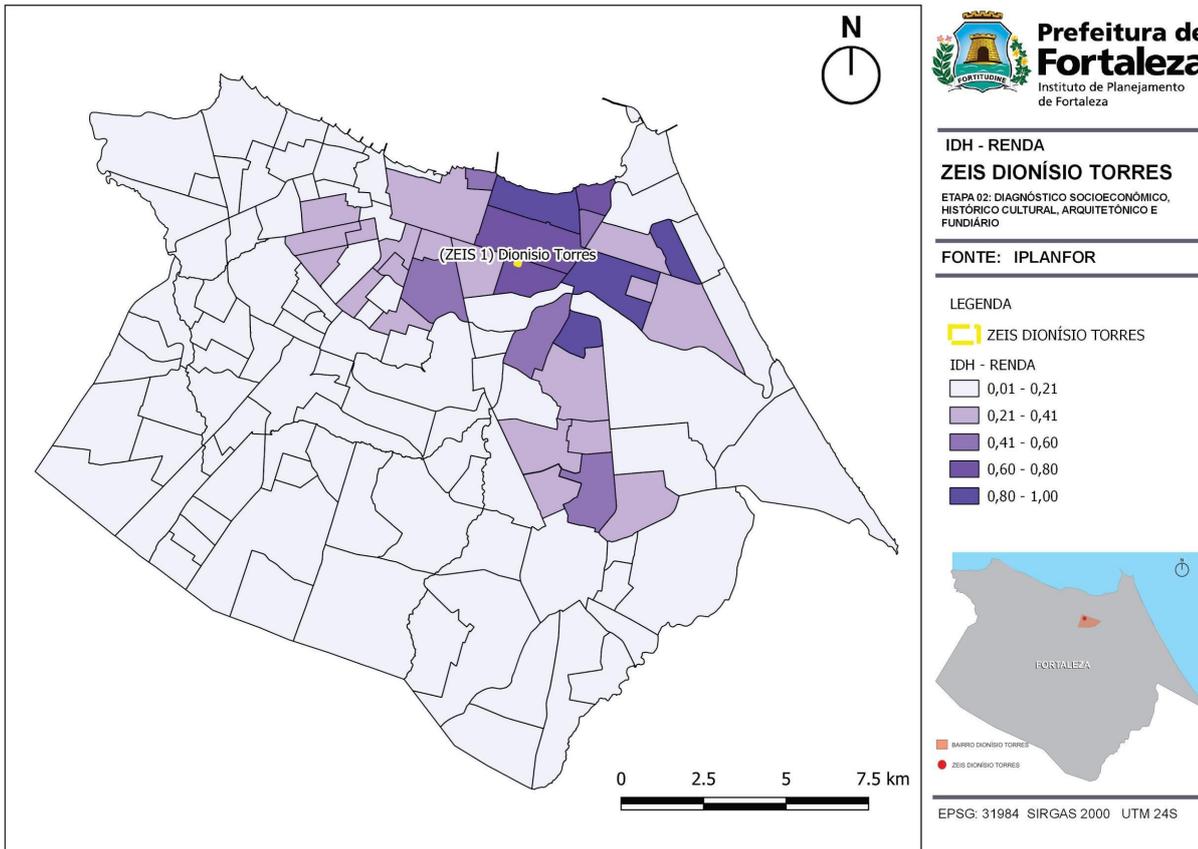


Figura 04: IDH dos Bairros de Fortaleza. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Solicitou-se que atribuísem uma nota em valores inteiros (variável discreta) no intervalo entre 01 e 05 (incluídos), de maneira que quanto melhor o entrevistado percebesse a categoria perguntada maior deveria ser a nota atribuída. A partir das notas atribuídas, foi construído o *score padronizado*¹¹ para estimar a avaliação da população residente na ZEIS sobre cada categoria apresentada, conforme a tabela a seguir, organizado em ordem decrescente de *score* atribuído (Tabela 01).

Categorias de Infraestrutura Urbana e Serviços Públicos	Score Padronizado
Transporte Público	89%
Saneamento Básico	89%
Praças	85%

¹¹ Medida resumo padronizada entre 0% e 100% da distribuição das notas (1 a 5, sendo 1 a pior avaliação e 5 a melhor) recebidas por serviço, em que, quanto mais próximo de 100%, o serviço é mais bem avaliado; quanto mais próximo de 0%, o serviço é pior avaliado.

Segurança	81%
Áreas Verdes Públicas	77%
Equipamentos de Saúde (Postos, UPAs, Hospitais)	69%
Equipamentos de Educação (Creches, Escolas, Universidades)	64%
Espaços de Lazer e de Atividades Culturais	63%

Tabela 01: Categorias de Infraestrutura Urbana e Serviços Públicos. Fonte: IPLANFOR, 2020.

De maneira geral, a maior parte das categorias foi muito bem avaliada pelos moradores da ZEIS; 05 destas obtiveram *score* superior a 70% e 03 ficaram abaixo deste corte.

Apresenta-se abaixo a decomposição do *score padronizado* por nota atribuída para cada categoria. Todavia, desta vez (Tabela 02), com propósito de se obter melhor percepção acerca da avaliação de cada uma destas e fundamentar esforços futuros no direcionamento da execução de políticas públicas, ordenou-se a matriz pelas categorias que receberam a maior concentração de notas baixas (entre 1 e 3).

Categorias de Infraestrutura Urbana e Serviços Públicos	Percentual por nota atribuída					Concentração de notas mais baixas (1 a 3)
	1	2	3	4	5	
Equipamentos de Educação (Creches, Escolas, Universidades)	3%	5%	21%	38%	34%	29%
Equipamentos de Saúde (Postos, UPAs, Hospitais)	2%	2%	22%	26%	44%	26%
Espaços de Lazer e de Atividades Culturais	3%	9%	13%	24%	52%	25%
Áreas Verdes Públicas	0%	1%	20%	27%	52%	21%
Segurança	3%	6%	12%	21%	58%	21%
Praças	1%	2%	6%	19%	72%	9%

Saneamento Básico	0%	0%	6%	24%	70%	6%
Transporte Público	1%	0%	4%	16%	79%	5%

Tabela 02: Decomposição do Score Padronizado por Categoria de Infraestrutura Urbana e Serviços Públicos. Fonte: IPLANFOR, 2020.

É possível notar desta forma que, embora a categoria relacionada a lazer/cultura no score geral esteja pior classificada, as categorias relativas a educação e saúde concentraram piores resultados quando tratamos do score decomposto. Sendo assim, pode-se concluir que, apesar da comunidade estar localizada em uma porção privilegiada no território da capital cearense, há ainda lacunas que necessitam serem supridas para uma boa urbanidade¹². A seguir serão apresentadas as informações relacionadas ao perfil demográfico dos moradores.

3.2 - A ZEIS DIONÍSIO TORRES E SUAS CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS

Aprofundando no estudo sobre o perfil dos moradores da comunidade, tem-se que a distribuição etária na ZEIS Dionísio Torres concentra-se na faixa etária dos 50 anos e acima, representando 45,76% dos moradores da localidade (Figura 05), sendo mais da metade deste grupo com 60 anos ou mais, ou seja, apresentando um perfil de uma população residente mais idosa, grupo mais representativo na distribuição populacional da ZEIS Dionísio Torres (32,20%), o que deve ser considerado para o desenvolvimento de ações neste território.

Um outro aspecto do perfil da população da ZEIS visa compreender a razão entre gêneros¹³. No caso da Vila, este valor é de aproximadamente 0,8571, o que quer dizer que há uma distribuição formada de 16,66% mais mulheres do que homens. Entretanto, tratando-se de um território de extensão bastante reduzida com concentração de população muito pequena (pouco mais de 90¹⁴ moradores), é adequado considerar uma quase

¹² Considera-se que o termo urbanidade se refira às qualidades inerentes a uma cidade, sendo uma condição que envolve tanto o espaço físico quanto os comportamentos de seus cidadãos. Por uma "boa urbanidade", subentendem-se espaços públicos agradáveis, pouca segregação socioespacial e uma dinâmica urbana com vitalidade (HOLANDA, 2003 apud AGUIAR, 2012).

¹³ Número de residentes do sexo masculino dividido pelo número de residentes do sexo feminino, o percentual de mulheres a mais do que homens é obtido pelo inverso da razão sexual.

¹⁴ O número estimado do total de habitantes das casas entrevistadas (33) da Vila Vicentina seria algo em torno de 95 a 99 moradores. Se contadas as demais casas que não foram entrevistadas (03 do total de 36 residências), levando em conta a média de moradores por residência na ZEIS Dionísio Torres - apresentada a posterior no

paridade na quantidade de residentes por gênero (as proporções são de 54% mulheres e 46% homens) (Figura 06).

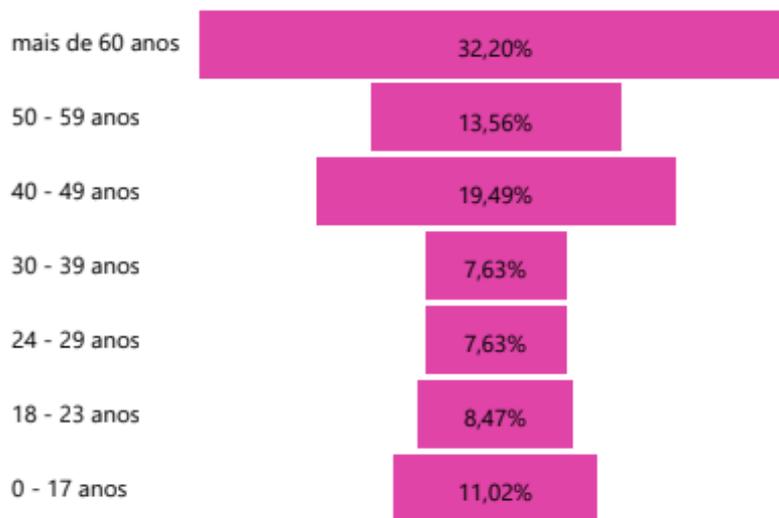


Figura 05: Gráfico com a situação etária da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

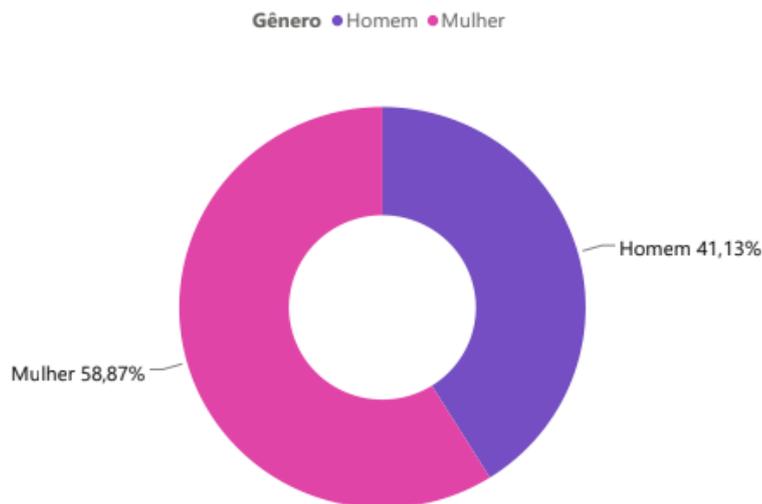


Figura 06: Distribuição da população entre gênero na ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Quando questionados sobre sua identificação étnico-racial, a maioria dos entrevistados se definiu pardos(as) (61%); em seguida brancos(as) (18%), indígenas e pretos(as) com 9% cada; e os que não souberam/não quiseram se identificar com 3%¹⁵.

tópico "Ocupação Residencial na Vila Vicentina" -, o valor total de moradores estaria em torno de 105 a 110 moradores.

¹⁵ Em análise comparativa, os dados étnico-raciais em Fortaleza apresentam determinada semelhança em relação aos pardos(as), com o diferencial de maior valor entre brancos(as) e menor percentual entre os pretos(as) e indígenas: 57,23% de pardos(as), 36,78% de brancos(as), 4,52% de pretos(as) e 0,13% de

Em relação ao arranjo familiar nas residências da ZEIS Dionísio Torres, apresenta-se a matriz a seguir (Tabela 03):

	<i>Com Companheiro(a)</i>	<i>Sem Companheiro(a)</i>	<i>Total</i>
<i>Apenas Filhos(as)</i>	24,24%	24,24%	48,48%
<i>Apenas Outros(as)</i>	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Com Filhos(as) e Outros(as)</i>	9,09%	15,15%	24,24%
<i>Sem Filhos(as) e Outros(as)</i>	9,09%	18,18%	27,27%
<i>Total</i>	42,42%	57,58%	100 %

Tabela 03: Distribuição dos arranjos familiares na ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

É de se observar a predominância da moradia de filhos com algum dos pais (72,72%) e de arranjos familiares uniparentais, onde se configura a presença de apenas um dos pais residindo com filhos(as) (39,39%).

No tocante à identificação religiosa, a maioria tem como religião a católica, seguida da evangélica e daqueles considerados agnósticos. Em comparativo com dados de Fortaleza, o percentual de católicos é bastante superior ao restante da cidade, que é 67,9%, tendo os evangélicos também em 2º lugar, com 21,3% entre a população fortalezense, seguidos por ateus e/ou agnósticos com 6,6% e 4,1% de identificando pertencente às demais religiões (Figura 07). Importante salientar o papel da Igreja Católica na construção da Vila Vicentina, impulsionando dessa forma o maior número de seguidores dessa religião na ZEIS Dionísio Torres.

Religião assumida	Qtd.	%
Católica	28	85%
Evangélica	3	9%
Não sigo uma religião, mas acredito em algo	2	6%
Outras religiões	0	0%
Total		100%

Figura 07: Distribuição da população entre religiões na ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Outro dado coletado é o quantitativo de habitações que possuem

indígenas. O percentual de não-declarados está abaixo dos 0%. Fonte: <<https://sidra.ibge.gov.br/Tabela/3175#resultado>> Acesso: 05 de junho de 2020.

moradores com dificuldades de locomoção ou demais deficiências psíquicas, fisiológicas ou anatômicas. Do total de residências, 18% delas tem moradores com algum tipo de dificuldade ou deficiência, listadas a seguir (Figura 08):

Dificuldades de locomoção/mobilidade alegadas por residência	Qtd.
Coluna prejudica andar, dor nas pernas.	1
Deficiência física (motora - não anda)	1
Dificuldade de andar	2
Locomoção e surdo	1
Outra dificuldade	1
Total	6

Figura 08: Dificuldade de locomoção e demais deficiências dentre os moradores na ZEIS Dionísio Torres.

Fonte: IPLANFOR, 2020.

Um outro viés do perfil demográfico dos moradores é a questão da escolaridade. Ressalta-se que foram coletadas as informações baseadas apenas nas respostas sobre a escolarização dos entrevistados, por isso não deve ser interpretada como representação amostral verossímil de todos os residentes, haja vista que, do total de entrevistados (33), não se conseguiu a representatividade estatística, que se observa na razão sexual para a população residente, já que foram 24 mulheres (62,5%) e 9 homens entrevistados (37,5%). Feita a ressalva, essas informações dão alguma ideia sobre o perfil de escolarização no território da ZEIS Dionísio Torres.

Dentre os entrevistados, a escolarização predominante foi “Ensino Fundamental Completo” e “Ensino Médio Completo”, cada categoria representando 24,24%; seguida por “Ensino Fundamental Incompleto” (21,21%); “Ensino Médio Incompleto” (12,12%); “Ensino Superior Completo” e “Incompleto” empatando (6,06%); e também empatando “Sabe ler e escrever” com “Não sabe ler nem escrever” (3,03%).

Cruzando as informações do nível de escolaridade e faixa etária dos entrevistados obteve-se a seguinte matriz (Tabela 04):

Faixa Etária	Maior Grau de Escolaridade Atingido								Total
	Não Lê Nem Escreve	Sabe Ler e escrever	Fundamental Incompleto	Fundamental Completo	Médio Incompleto	Médio Completo	Superior Incompleto	Superior Completo	
18 – 23						1			1

24 – 29								1	1
30 – 39					1		1		2
40 – 49				1	1	4		1	7
50 - 59			2	1	2	1	1		7
mais de 60 anos	1	1	6	5		2			15
Total	1	1	8	7	4	8	2	2	33

Tabela 04: Grau de Escolaridade por Faixa Etária dos Entrevistados. Fonte: IPLANFOR, 2020.

É razoável afirmar que o processo de aquisição de escolarização intergeracional foi ascendente em virtude da maior parte (80%) dos entrevistados abaixo de 50 anos ter alcançado ao menos o ensino médio completo.

A seguir serão delineados os aspectos referentes às condições econômicas dos moradores da Vila Vicentina.

3.3 - O PERFIL ECONÔMICO DA ZEIS - CONDIÇÕES DE TRABALHO E RENDA

À época do levantamento das informações constantes neste diagnóstico, 65% dos residentes obtinham rendimentos de fonte estável (42% em trabalho formal e 23% aposentados); 17% se encontravam na situação de trabalhadores informais; e os demais, 18%, declararam não exercer atividade remunerada. Em um comparativo com a taxa de desocupação¹⁶ das pessoas de 14 anos ou mais de idade para Fortaleza em 2018, obtida da Síntese dos Indicadores Sociais 2019 do IBGE, este valor figurava em 11,2% para a Capital.

Também foi relatado que, em uma parcela menor das residências (27,27%), havia ao menos uma pessoa desempregada na época da aplicação deste levantamento, ao passo que, na maioria dos outros domicílios (66,67%), não existia morador em situação de desemprego. Em 6,06% destas, o entrevistado não soube ou preferiu não responder.

Nos domicílios em que foi relatada a presença de moradores em condição de desemprego, em relação a possíveis razões para ocorrência deste, os entrevistados relataram razões diversas. As duas mais apresentadas, empatando na quantidade de relatos, foram: 1) dificuldade em conseguir qualificação para o mercado de trabalho; e 2)

¹⁶ Taxa de desocupação = Percentual das pessoas desocupadas em relação à força de trabalho.

dificuldades relativas ao próprio mercado de trabalho (não encontram vagas), ambas relatadas 33,33% das vezes. Seguidas por (3) busca por melhor atividade percebida pelo entrevistado; (4) dedicar tempo aos cuidados com algum parente; e (5) não conciliar tempo dedicado a estudos com tempo para execução de atividade profissional. Estas três últimas representaram 11,11% das respostas cada uma.

Quanto à existência de locais no entorno da ZEIS Dionísio Torres onde os residentes poderiam fazer cursos e treinamentos referentes à colocação/atualização para o mercado de trabalho, a percepção de 54,54% dos respondentes era de que não havia tais opções no entorno, enquanto que 12,12% afirmaram perceber a existência de tais locais nas proximidades. Outros 33,33% não souberam ou não quiseram responder.

No que diz respeito à dispersão de renda entre domicílios na ZEIS Dionísio Torres, medida por intervalos de salários-mínimos de 2020¹⁷, obteve-se o seguinte cenário: 6% das residências contavam com rendimento de até ½ salário-mínimo; 18% estavam na faixa acima de ½ salário-mínimo até 1 salário-mínimo; 39% encontravam-se na faixa acima de 1 salário-mínimo até 2 salários-mínimos; 33% acima de 2 salários-mínimos até 3 salários-mínimos; e os demais com renda superior a 3 salários-mínimos (Figura 09).

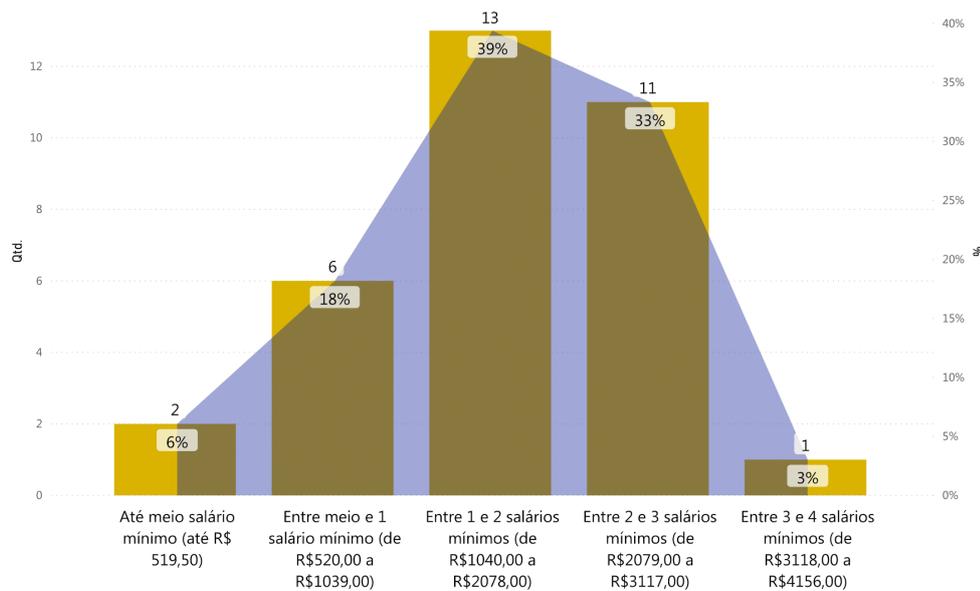


Figura 09: Distribuição de Renda na ZEIS Dionísio Torres – 2020. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Calculando a média ponderada dos pontos médios de cada intervalo de renda, obteve-se a renda domiciliar média na ZEIS Dionísio Torres em aproximadamente

¹⁷ O salário-mínimo para o ano de 2020 foi definido no início do ano em R\$ 1039,00, antes da divulgação do IPCA dez/2019, porém foi depois reajustado (incluindo aquele mês) para R\$ 1045,00, contudo à época das entrevistas o novo ajuste não havia sido realizado.

R\$ 1.747. Comparando esse resultado com uma *proxy*¹⁸ para a Capital (Rendimento domiciliar *per capita* médio) trazida a valores atuais¹⁹, cujo valor aproximado foi de R\$ 1.513, temos um rendimento médio domiciliar na ZEIS Dionísio Torres 15,47% superior ao rendimento domiciliar *per capita* médio na Cidade.

Foi relatado pelos entrevistados, sobre a fonte de renda dos responsáveis pelo rendimento domiciliar, que, em 73% das residências, esta fonte era auferida de vínculo de trabalho formal ou aposentadoria; e, em outros 24% de residências, era proveniente de trabalho informal. Houve 1% que não soube ou preferiu não responder.

Além disto, na quase totalidade dos domicílios (90,91%), nenhum residente recebe qualquer “benefício do governo” (auxílio via programa público de transferência de renda). Nos demais domicílios (9,09%), ao menos um residente recebia o auxílio “bolsa-família”.

Nos domicílios em que algum residente realiza atividade econômica de natureza informal, a prevalência foi em atividades ligadas à produção de algum bem, com predominância daqueles relacionados à alimentação. Nessa categoria se encontravam 60% dos envolvidos em atividade informal, seguida por produção relacionada à confecção (20%), produto artesanal (10%) e, por fim, serviços de profissional autônomo técnico (10%).

Nenhuma destas famílias contava com qualquer espécie de linha de financiamento, o que significa dizer que, em todas as residências pesquisadas em que tais atividades figuraram como fonte de renda, estas contavam apenas com recursos dos próprios residentes para a operacionalização dos empreendimentos. Outro ponto questionado aos entrevistados foi a visão dos mesmos sobre as similaridades socioeconômicas entre as famílias residentes na Vila Vicentina (Figura 10).

Você acha que os moradores da Vila Vicentina possuem as mesmas condições socioeconômicas?	Qtd.	%
Não	14	42,42%
Não sabe / Não que informar	13	39,39%
Sim	6	18,18%
Total	33	100,00%

Figura 10: Similaridades socioeconômicas entre moradores da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

¹⁸ Variável que não corresponde diretamente ao que está sendo medido, porém por razões que impedem ou não justificam o custo de mensuração da variável exata, toma-se por substituta próxima.

¹⁹ O rendimento domiciliar *per capita* médio em 2018 para Fortaleza conforme a publicação do IBGE *Síntese dos Indicadores Sociais 2019* foi de R\$ 1.411,59, o IPCA para RMF, conforme divulgado pelo IPECE (<https://www.ipece.ce.gov.br/2020/01/14/ipca-na-rfm-fecha-com-alta-de-128-em-dezembro-acumulado-em-2019-atinge-501/>), Acumulado no ano de 2019 foi 5,01%, na ausência de um dado mais atual para a variável, optou-se por calcular o valor a preços de 2020 para a informação, que resultou em R\$ 1.513,83.

Perguntados se possuíam outras residências em seu nome (enquanto proprietários), 91% afirmam não possuírem, ao passo que 9% declararam que possuem residências em outros bairros ou municípios e que são coproprietários dessas com outros parentes, ou que essas foram adquiridas através de herança.

No que se refere aos principais modos de transporte utilizados pelos entrevistados, afirmaram recorrer na maioria de seus deslocamentos às linhas de ônibus que trafegam pelo bairro (como anteriormente exposto, o Dionísio Torres conta com 35 linhas de transporte público, entre ônibus e transporte alternativo – popularmente conhecidas como *van* ou *topic*). Observa-se também valores consideráveis na realização de atividades em que o deslocamento ocorre a pé ou através de carros compartilhados (no caso, carros particulares que prestam o serviço de corridas à população, sendo acessados através de aplicativos instalados nos celulares)(Figura 11).

Outro aspecto abordado através da pesquisa foram os percentuais de transportes particulares que são de propriedade dos moradores da ZEIS Dionísio Torres (Tabelas 05 e 06):

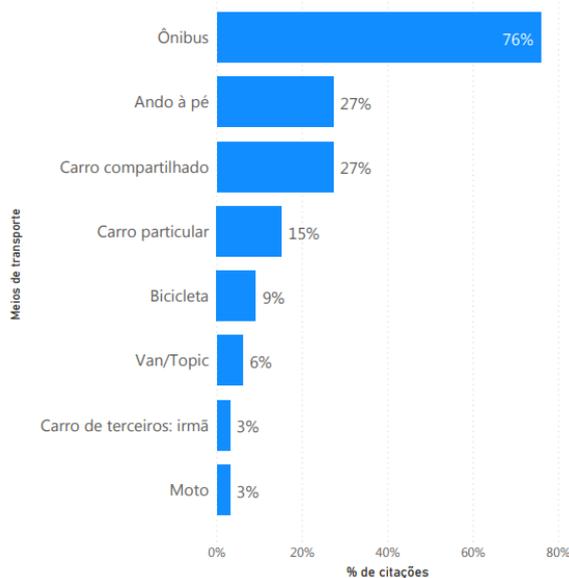


Figura 11: Meios de transporte mais utilizados entre os moradores da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Quantidade de Carros Particulares	Percentual de residências com carro
Possui um carro particular	24%

Não possui carro particular	76%
Quantidade de Motos Particulares	
Percentual de residências com moto	
Possui uma moto particular	6%
Não possui moto particular	94%

Tabelas 05 e 06: Percentuais de transportes particulares de propriedade dos moradores da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Foram pesquisados aspectos a respeito dos hábitos de consumo dos moradores da ZEIS Dionísio Torres em duas perspectivas:

- 1) Espaços frequentados pelos entrevistados no bairro ou adjacências;
- 2) Atividades realizadas fora do bairro.

As respostas para ambas eram de múltipla escolha. A métrica adotada para construir a avaliação foi o percentual de citações dos entrevistados em cada uma das opções, assim os percentuais por categoria citada situam-se entre 0 e 100% cada, significando que as frequências de citações não são aditivas entre si dentro do aspecto analisado.

Os resultados para a perspectiva 1) “*espaços frequentados pelos entrevistados no bairro ou adjacências*” são tabelados abaixo, ordenados do mais citado para o menos citado (Tabela 07).

Espaços que costuma frequentar no bairro ou adjacências.	Percentual de citações
Igreja / Templo	73%
Praças	58%
Bares/Restaurantes	39%
Shoppings Center	27%
Supermercados	12%
Academia ao ar livre	12%
Cinemas	6%

Casas de show	6%
Quadra poliesportiva pública	3%
Mercantil	3%

Tabela 07: Espaços que costuma frequentar no bairro ou adjacências. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Já para a perspectiva 2) “atividades realizadas fora do bairro” também foram levantadas informações sobre a frequência com que tais atividades eram realizadas e os tipos de produtos que eram adquiridos fora do bairro (Tabelas 08, 09 e 10).

Atividades Realizadas Fora do Bairro	Percentual de Citações
Fazer compras	61%
Ir ao médico	58%
Passear / Se divertir	36%
Sair para comer	24%
Serviços em geral	15%
Faz tudo no bairro	9%
Praticar esportes	9%
Levar filhos para escola	3%
Compra de Remédios	3%
Nenhuma dessas atividades realizadas no bairro	3%

Tabela 08: Atividades realizadas fora do bairro. Fonte: Instituto de Planejamento de Fortaleza, 2020.

Atividade	Frequência				
	Diária	Semanal	Quinzenal	Mensal	NS/NI ²⁰

²⁰ Não soube ou não quis opinar.

Fazer compras	9%	24%	3%	21%	3%
Ir ao médico	9%	18%	3%	21%	6%
Passear/ Se divertir	9%	12%	6%	9%	
Sair para comer	6%	6%		12%	
Serviços em geral	3%	6%		6%	
Praticar esportes	3%	3%			3%
Faço tudo no bairro		6%			3%
Levar filhos para escola			3%		
Compra de Remédios	3%				
Nenhuma atv. no bairro					3%

Tabela 09: Frequência de realização de atividades fora do bairro. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Tipos de produtos que compra fora do bairro	Percentual de citações do gênero
Vestuário	74%
Eletrodomésticos	35%
Alimentícios	32%
Medicamentos	23%
Coisas para casa	3%
Equipamentos esportivos	3%
Compra tudo no próprio bairro	3%

Tabela 10: Tipos de produtos comprados fora do bairro. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Verifica-se, a partir dos dados acima apresentados, que a frequência de compras dos moradores da Vila Vicentina em geral é semanal ou mensal; que se concentra na aquisição de vestuário, alimentícios e medicamentos (se considerarmos os gêneros de menor durabilidade); e que uma parcela significativa do consumo dos residentes da ZEIS é

oriunda de fora do bairro em que a mesma se encontra, muito embora o bairro, de uma perspectiva comercial, abrigue grande número de comércios de vários nichos.

É possível que tal fenômeno ocorra como consequência da diferença relativa de renda média dos residentes da ZEIS em comparação com a renda média do bairro Dionísio Torres, levando os moradores a deslocarem-se para outros bairros onde os valores dos produtos sejam factíveis dentro de suas restrições orçamentárias.

Para efeito apenas de comparativo, segundo Informe nº 42, de outubro de 2012, divulgado pelo Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará, intitulado “PERFIL MUNICIPAL DE FORTALEZA TEMA VII: DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DA RENDA PESSOAL”, utilizando dados do Censo Demográfico de 2010, o bairro Dionísio Torres apresentava a 7ª maior renda mensal (a preços de 2010) em comparação com os demais bairros de Fortaleza, com o valor de R\$ 2.707,35.

Embora não sejam dados diretamente comparáveis, certamente há uma notável diferença relativa, tanto pela defasagem temporal (trata-se de uma década de diferença, e os valores já não são mais os mesmos, além de não dispormos de uma série histórica de um índice de inflação para a cidade que se inicie pelo menos naquela data), quanto pelo estudo se referir a “renda média *per capita*” e pela informação que dispomos sobre a ZEIS referir-se à renda do domicílio.

Porém, a mera comparação nos dá um vislumbre da diferença entre os valores. Podemos afirmar que hoje o rendimento médio domiciliar na ZEIS Dionísio Torres equivale a aproximadamente 65% do rendimento *per capita*²¹ observado em 2010 no bairro Dionísio Torres.

Do exposto, observaram-se as condições de renda e de trabalho vivenciadas pelos moradores da Vila Vicentina, aproximando-as da realidade das demais ZEIS existentes no município fortalezense. O próximo ponto deste capítulo trata sobre o envolvimento dos moradores na dinâmica da comunidade e na questão do direito à permanência no lugar onde residem.

3.4 - A PARTICIPAÇÃO SOCIAL DA COMUNIDADE

Inicialmente, destaca-se que mais de 60% da população residente da ZEIS Dionísio Torres habita o território há mais de 30 anos. Apesar do longo período residindo na Vila Vicentina, em 28 de outubro de 2016, houve a ameaça de remoção das famílias

²¹ Renda *per capita* = Renda total em uma localidade dividida pela população residente nesta localidade.

moradoras e a demolição de algumas das casas que constituem a Vila.

Em razão do processo de resistência capitaneado por parte dos moradores, intitulado “Resistência Vila Vicentina”, com o apoio de diversos órgãos públicos, dentre eles a Defensoria Pública Estadual, Ministério Público Estadual e Escritório Frei Tito (ligado a Assembleia Legislativa do Ceará), atualmente a Vila Vicentina é considerada uma ZEIS prioritária pela Prefeitura de Fortaleza e se encontra tombada provisoriamente pela Secultfor.

É importante salientar que a principal diretriz utilizada em todo o processo de planejamento que resultará no PIRF pronto, para além das intervenções planejadas ou da futura regularização fundiária, é fundamental caracterizar e posicionar o sentimento de pertença territorial dessas famílias: como estas famílias construíram suas trajetórias e como elas se conectam ao PIRF, acompanhando-o, discutindo-o e determinando-o, admitindo assim a posição de sujeitos ativos neste processo.

Yu-Fu Tuan (1980) afirma que o sentimento de pertença “é o elo afetivo entre as pessoas e o lugar ou ambiente físico. Difuso como conceito, vívido e concreto como experiência pessoal.” (TUAN, 1980, p. 05). O sentimento de pertença tem fundamento em três esferas subjetivas:

- a) o conhecimento que o(a) morador(a) possui de seu território;
- b) a forma como o(a) morador(a) se sente realizado neste território; e
- c) o envolvimento do(a) morador(a) na busca por melhorias para o referido

território.

Portanto, é importante analisar quais são as impressões dos entrevistados acerca do seu envolvimento com os demais moradores da Vila Vicentina, compreendendo também as disputas simbólicas e territoriais internas à ZEIS (Quadro 03). Para a construção do processo de participação social da população da Vila Vicentina, será necessário assimilar as diversas visões sobre o mesmo território e compreender como se dará a dinâmica de controle social entre os moradores. Observe-se o quadro:

Morador(a) 1: “Bem, eu acho que talvez sim, mas teria que ser conversado e cada morador ver a necessidade do que fazer e se ampliar ou reformar. Né? Acho que tem que entrar em um consenso de todos.”
--

Morador(a) 2: “A gente aqui é uma comunidade, o que acontece com um acontece com todos. A gente tem essas briguinhas, mas quando se reúne para o bem da vila todo mundo se reúne e todo mundo dá certo, ninguém tem raiva.”

Morador(a) 3: “É porque aqui é calmo e também tem os vizinhos que é muito bom, né. Todos aqui são unido, né. Não tem esse negócio de briga, confusão. Quem vai morar em outro lugar por aí é só confusão e aqui é calmo.”
Morador(a) 4: “Aí foi, fomos crescendo, aí os administradores foram modificando os vicentinas, eu sou vicentina. Eu sou da conferência. Como teve esse atrito, eu me afastei porque não adiantava tá amando dois Deus.”
Morador(a) 5: “Com certeza. Se for para ajudar a todos né. Não tenho nada contra ninguém. Pessoas tem coisa contra mim, mas eu não tenho nada contra ninguém. Onde eu puder eu ajudo, posso até ajudar.”
Morador(a) 6: “Quando ela (a Vila Vicentina) tinha alguém que tomava de conta, que tinha as coisas, mas agora é um pessoal até desunido, uns querem uma coisa, outros querem outras.”

Quadro 03: Passagens das transcrições realizadas sobre as gravações das perguntas subjetivas durante a aplicação do questionário para a formulação do diagnóstico da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Outro dado levantado pelo questionário aplicado para o diagnóstico é a visão que os moradores possuem da participação de outras instâncias, tanto governamentais quanto particulares, nas atividades e ações que envolvem os interesses dos residentes da Vila Vicentina (Figura 12):

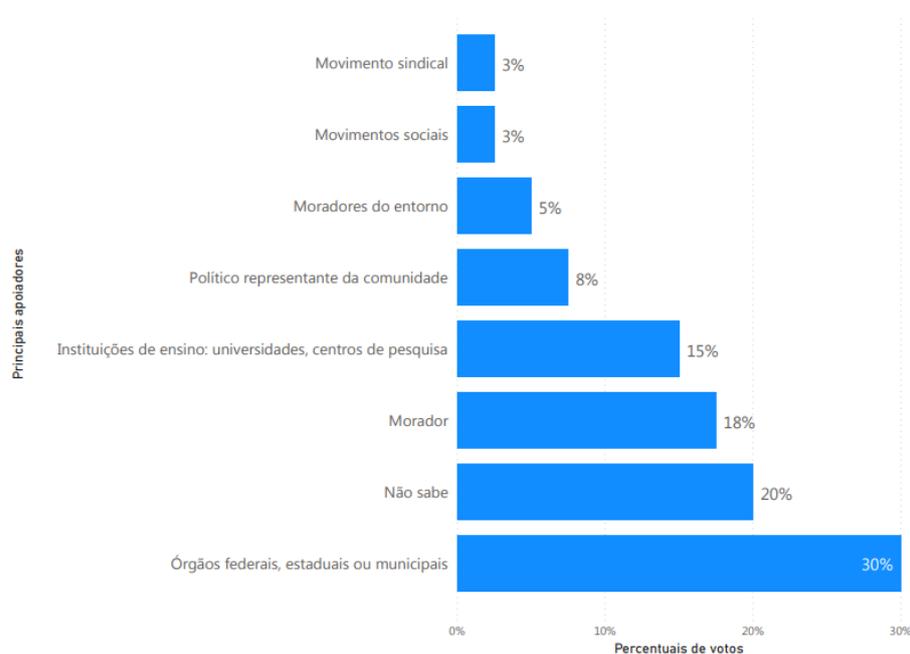


Figura 12: Principais apoiadores dentre os Órgãos Governamentais, Movimentos Sociais e Particulares na visão dos moradores da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Por fim, observando o papel histórico que a Igreja Católica, em especial pela Ordem Vicentina, teve na construção e consolidação da Vila, foi indagado aos

entrevistados se eles tinham conhecimento sobre a participação atual de grupos religiosos na ZEIS Dionísio Torres e, se sim, qual seria grau de conhecimento da comunidade acerca da participação religiosa (Figura 13):

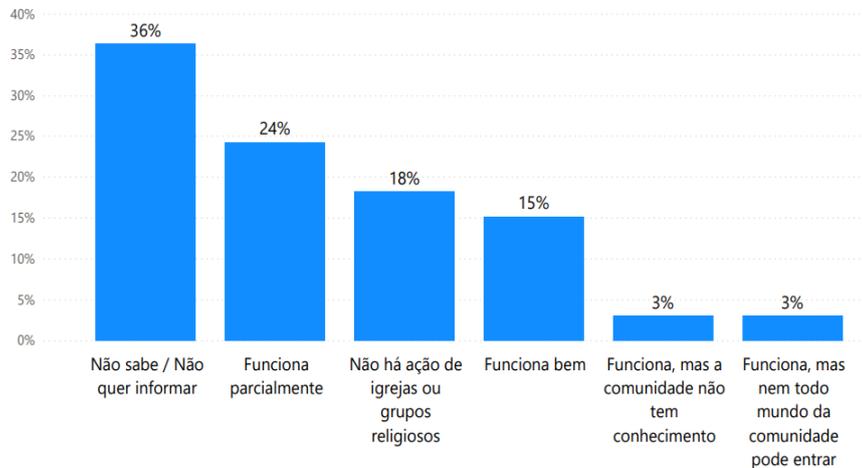


Figura 13: Participação de grupos religiosos atuantes na ZEIS Dionísio Torres. Fonte: Instituto de Planejamento de Fortaleza, 2020.

Compreende-se, a partir do panorama construído, o sentimento de pertencimento ao lugar: há uma espírito de comunidade (comum) entre os moradores embora também haja conflitos e disputas entre eles, o que se considera natural, pois as divergências fazem parte ou são efeitos naturais da vivência comunitária, especialmente em contato com inúmeras diversidades extraterritoriais, das quais a Vila relativamente se diferencia.

Entretanto, é fundamental ressaltar a construção coletiva realizada historicamente pelos habitantes e o engajamento de grande parte deles na luta por permanência nas moradias que ocupam.

O capítulo a seguir debruçar-se-á sobre a trajetória histórica do conjunto edificado e a dinâmica de seus moradores.

4 - ASPECTOS HISTÓRICO-CULTURAIS

A Vila Vicentina da Estância (VVE) possui sua história conectada ao processo de formação do bairro onde se insere, o Dionísio Torres. A região teve seu desenvolvimento vinculado ao contexto de expansão urbana de Fortaleza nos anos de 1930, quando a cidade ultrapassou a barreira do Riacho Pajeú, e iniciou-se a ocupação da área à leste, referente ao Bairro Aldeota e suas adjacências.

O terreno onde a Vila Vicentina está localizada foi comprado por Dionísio de Oliveira Torres. Chamava-se de “Estância Castelo” e possuía cerca de 75 hectares (LEITE; MIYASAKI; LOPES, 2017). O lugar possui uma tipologia de vila popular, “[...] possuindo relevância arquitetônica, morfológica, urbanística, histórica e afetiva para a cidade de Fortaleza. (LEITE; MIYASAKI; LOPES, 2017, p.10)”

Na porção central desse terreno, havia a chamada Granja-Leiteira Estância-Castelo, onde ocorriam atividades relacionadas à criação de gado, aves e caprinos. No final da década de 1930, com a ampliação da expansão urbana de Fortaleza para o leste, a urbanização avança na região da Vila, surgindo o loteamento “Terras da Estância Castelo” (DUARTE JÚNIOR *et al.*, 2017). Nesse ensejo, paulatinamente o lugar foi se transformando e a infraestrutura urbana básica foi sendo implantada.

A partir de então, também por iniciativa de Dionísio Torres, obras de infraestrutura urbana como a instalação de luz elétrica, o calçamento de vias (feito em parceria com a Prefeitura Municipal) e a construção de um reservatório de água foram realizadas com vistas a dar suporte ao gradativo povoamento da região. (LEITE; MIYASAKI; LOPES, 2017, p.6).

O terreno foi doado por Dionísio de Oliveira Torres ao Senhor Raimundo de Alencar Araripe, representante da Sociedade Beneficente São Vicente de Paulo, em 13 de dezembro de 1938 (DUARTE JR. *et al.*, 2017). Nos primórdios, as casas que compunham a Vila foram sendo distribuídas para abrigar idosos, algumas com filhos, que eram assistidas pela Sociedade São Vicente de Paulo.

Entretanto, a partir dos anos 1970, outros perfis de moradores foram contemplados com residências. Com o tempo, o conjunto composto por cerca de 40 imóveis passou a ser conhecido como a “Vila Cinzenta”, o que se deu por conta da coloração da alvenaria das casas. Gradualmente, o desenho urbano da Vila foi sendo conformado em

torno do pátio central, sem muros, permitindo uma conexão com o meio urbano (LEITE; MIYASAKI; LOPES, 2017).

No entanto, diferentemente das outras Vilas construídas, a Vila Vicentina será caracterizada por uma diferente relação que ali se estabelece com a vizinhança. A capela que estava inserida no conjunto era usufruída pela população do entorno, bem como o chafariz existente no centro do pátio interno, utilizado para a lavagem de roupas não só pelos residentes como também pelos empregados que trabalhavam nas residências situadas nas proximidades. O acesso se dava por meio de um portão de duas folhas em madeira, voltado para a Rua Tibúrcio Cavalcante. Eventos e festas também eram compartilhados com a vizinhança (LEITE; MIYASAKI; LOPES, 2017, p.7).

A maior parte das atuais famílias residentes da Vila Vicentina passou a habitar o local em meados da década de 1970, durante o processo de expansão da área limítrofe do bairro Aldeota, que historicamente abriga a classe economicamente rica de Fortaleza. Parte dos moradores da ZEIS Dionísio Torres buscou morar na região em razão de trabalhar em casas da Aldeota, onde ocupavam funções de empregadas domésticas, dentre outras funções.

Ao longo do tempo, os moradores passaram a alterar as residências, visando adaptar os ambientes às suas demandas. Dessa forma, as casas foram aos poucos modificadas, principalmente internamente:

[...] chegando a incorporar um ambulatório médico; uma enfermaria; um espaço para educação; um gabinete dentário; um espaço de recreação; e uma administração composta de sala para o administrador, tesouraria e secretaria, entre outros ambientes (DUARTE JÚNIOR *et al.*, 2017, p. 9).

Durante o período da administração da Sociedade São Vicente de Paulo, havia diretrizes que norteavam as ações de uso, conservação do espaço e possíveis alterações construtivas. Dessa forma, o partido arquitetônico conseguiu se manter no decurso da história. Entretanto, a partir dos anos 1970 esse cenário foi modificado, pois parte do custeio financeiro que era concedido pelos benfeitores foi retirado, ocasionando a necessidade de ampliação do número de residências para que os novos moradores pagassem uma taxa simbólica. Até a década de 1970, a Vila possuía um chafariz (Figura 14), que funcionava na área comum; posto de saúde (funcionamento às sextas-feiras); e escola (funcionamento em três turnos) (LEITE; MIYASAKI; LOPES, 2017).

As diretrizes de conservação, uso e construção foram flexibilizadas de fato na década de 1980, após o falecimento do administrador Coronel Adacto (DUARTE JR. *et al.*, 2017).



Figura 14- Imagem do antigo chafariz . Fonte: DUARTE et al., 2017.

Outro aspecto observado através da aplicação do questionário (Apêndice A) foram as constantes trocas internas de residências entre os moradores da Vila Vicentina (Quadro 04). Fato este que pode ser atribuído a duas hipóteses: a) a ausência de regularização fundiária da casa, permitindo maior “flexibilização” entre as mudanças residenciais; b) o papel exercido pelos outrora “administradores” das casas da Vila, que designavam aqueles que habitariam e em quais habitações residiriam:

Entrevistador(a): “Como você chegou à Vila Vicentina?”

Morador(a) 1: “(...) essa é a terceira casa que eu moro aqui, aí eles me deram esse quartinho lá eu entrei né fiz o contrato e fiquei uns 3 anos lá, aí desocupou uma casa aqui na João Brígido que hoje é Dom Expedito Lopes.”

Morador(a) 2: “(...) já mudei aqui quatro casas.”

Morador(a) 3: “Aqui essa, eu não sei te dizer há quanto tempo, eu não lembro da outra mas assim essa daqui acho que faz uns 30 anos.”

Morador(a) 4: “Cheguei noutra casa, na Av. Antônio Sales. Depois se mudamos para a João Brígido, depois para a Nunes Valente e voltamos de novo para a Antônio Sales. Fiquei sempre mudando de casa porque o coronel mudava a gente. O coronel Adacto era quem mandava aqui antigamente, que administrava em 1958.”

Morador(a) 5: “Só que eu não morava nessa casa, eu morava em frente ali da padaria, em uma casinha pequena.”

Quadro 04: Transcrições das gravações da pergunta “Como você chegou à Vila Vicentina?” - Permuta das residências entre os moradores da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Ao longo dos anos, a região onde se insere a Vila Vicentina foi se valorizando, tornando-se um dos bairros mais nobres de Fortaleza. Dessa forma, a região começou a se tornar um lugar visado pelo mercado imobiliário, e conseqüentemente se

iniciou a oferta de compra das casas por parte de investidores imobiliários (ROCHA e GONDIM, 2018). Em outubro de 2016, esse movimento atingiu o auge, ocorrendo a demolição de algumas casas e mobilizando parte da sociedade na defesa da permanência dos moradores da Vila Vicentina em suas residências (Figura 15). Esse momento desencadeou a formação do grupo “Resistência Vila Vicentina” dentre parte dos moradores, que tem como base a Associação já anteriormente existente na Vila Vicentina²².

O movimento alcançou repercussão na internet, mobilizando atores diversos em favor de sua causa e vem conseguindo vitórias importantes, quais sejam: a inclusão da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Dionísio Torres, pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, na lista das ZEIS consideradas prioritárias para fins de regulamentação; e o tombamento provisório do conjunto de casas, consideradas elementos referenciais importantes e marco do processo de expansão urbana da cidade de Fortaleza. (ROCHA; GONDIM, 2018, p.3).



Figura 15: Casas parcialmente demolidas da Rua Tibúrcio Cavalcante. Fonte: Daniela Silveira, 2020.

A ação de demolição das casas, assim como o assédio negocial pela saída dos moradores, ocasionou traumas de diferentes escalas e dimensões e reverbera até os

²² Esse ponto está melhor abordado no ponto anterior, sobre os aspectos histórico-culturais.

tempos atuais na Vila. Esse impacto subjetivo atribuiu novos “traços” à visão que os moradores possuem sobre a história e a cultura da Vila. Perguntados sobre quais seriam as principais características históricas e culturais da Vila, o ato de desapropriação e demolição das casas passa a ser um marco na perspectiva dos moradores (Quadro 05):

Entrevistador(a): “Quais características da Vila Vicentina que você identifica como importante para a cultura ou para a história do lugar?”

Morador(a) 1: “Na ‘derrubação’ das casas que teve aquele problema todinho que afastou a gente. Foi marcante.”

Morador(a) 2: “A demolição foi bem marcante.”

Morador(a) 3: “O que ficou foi o dia que vieram derrubar as casas, que eu morando aqui há tento tempo, e vieram derrubar essas casas e eu fiquei aqui sozinho. Minha mulher saiu e eles derrubando essas casas aí e gritando, e gritando, derrubando as casas e eu fiquei aqui me tremendo dentro da casa. Iam entrar aqui também. Gritavam pornografia, pareciam que estavam todos drogados derrubando telhas, derrubando tudo (...).”

Morador(a) 4: “Na derrubação das casas que teve aquele problema todinho que afastou a gente. Foi marcante.”

Quadro 05: Transcrições das gravações da pergunta “Quais características da Vila Vicentina que você identifica como importante para a cultura ou para a história do lugar?” - Demolição das residências e constituição de marco histórico-cultural entre os moradores da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

A partir dessa união de esforços em prol da manutenção dos moradores em suas residências, discutiu-se o tombamento do conjunto edificado, bem como o direito à permanência por serem ZEIS 1. Ressalta-se que à época estava em funcionamento a Comissão de Proposição e Acompanhamento da Regulamentação e Implantação das ZEIS. A Comissão era formada pelo Poder Público, sociedade civil e moradores das ZEIS (Bom Jardim, Lagamar, Moura Brasil, Mucuripe, Poço da Draga, Pici, Pirambu, Praia do Futuro e Serviluz) e propôs a inclusão da ZEIS Dionísio Torres como uma das ZEIS prioritárias para participar do processo inicial de regulamentação das ZEIS 1.

4.1 - O PROCESSO DE TOMBAMENTO DA VILA VICENTINA

Em outubro de 2016, iniciou-se o processo de demolição de algumas casas do conjunto edificado. Segundo os moradores da comunidade, alguns residentes haviam negociado a saída de suas casas em troca de uma quantia financeira. Esse fato teve como consequência uma pressão da sociedade para proteger a comunidade ameaçada e assediada e discutir a importância cultural da Vila Vicentina.

Nesse sentido, iniciou-se a discussão do acautelamento da Vila como patrimônio municipal. Em novembro de 2016, a Secult aceitou o tombamento provisório do conjunto, protegendo a integridade física da Vila diante das ameaças de demolição.

A Secretaria da Cultura de Fortaleza (Secultfor) decidiu a favor do tombamento provisório da Vila Vicentina da Estância, no bairro Dionísio Torres. A partir de agora, o local fica tombado por até seis meses, prazo aproximado para apresentação e votação de estudo acerca da área pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Histórico-Cultural de Fortaleza (Comphic). Com a abertura de estudo para o tombamento definitivo, o bem não poderá sofrer modificações.

O imóvel se encontra tombado em caráter provisório, que tem exatamente os mesmos efeitos do definitivo, exceto que ele não fica inscrito no livro de tombo", disse Jobber. Ele afirma que o proprietário pode recorrer da decisão com pedido de impugnação até a conclusão dos estudos técnicos (O POVO *ONLINE*, 2016).

A atual lei municipal que rege o tombamento é a Lei nº 9.347, de 11 de março de 2008. Segundo a normativa, os bens podem ser protegidos de forma total ou parcial, isolado ou em conjunto, de caráter móvel ou imóvel, público ou particular. As particularidades de cada tombamento é que irão determinar os limites e as possibilidades de intervenção que o bem pode sofrer, visando que, dessa forma, ele não seja descaracterizado. Ressalta-se que qualquer alteração física só poderá ser efetuada após a autorização da Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da SECULTFOR do Município.

O instrumento do tombamento também prevê que seja delimitada uma área de proteção, garantindo assim a visibilidade do bem cultural tombado.

No que se refere aos efeitos do tombamento, os proprietários são responsáveis pela boa conservação de seus imóveis e devem comunicar à Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural qualquer intervenção física ou ameaça iminente de destruição que será aplicada ao bem cultural. O proprietário deverá permitir o acesso dos técnicos-servidores da Secult para que possam inspecionar o bem. Caso o Poder Público tenha a iniciativa de realizar obras de conservação ou restauração, o dono do bem deve facilitar a execução das mesmas. Ainda sobre o patrimônio acautelado, tem-se que:

Art. 23 - O bem tombado não pode ser demolido, destruído ou mutilado, podendo unicamente, se necessário for, ser reparado ou restaurado, mediante prévia e expressa autorização da Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR). (FORTALEZA, 2008).

Caso haja uma urgência de obras de conservação e/ou restauração, a SECULTFOR poderá executá-las e depois cobrar os custos dos proprietários. Caso estes consigam comprovar a ausência de recursos financeiros para a obra, o Município arcará com os mesmos. Conforme o artigo abaixo:

Art. 27 - Verificada a urgência na execução da obra de conservação ou restauração de qualquer bem protegido, poderá a Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR) tomar a iniciativa de

executá-las, ressarcindo-se dos gastos mediante ação administrativa ou judicial contra seu responsável, salvo comprovada ausência de recursos do titular do bem.(FORTALEZA, 2008).

Um dos últimos pontos da Lei aborda a questão de multas e infrações, que poderão ser aplicadas aos proprietários na condição de não cumprirem as obrigações requeridas para a preservação do bem cultural.

Em 2017, alguns pesquisadores e estudiosos elaboraram um documento intitulado “Contribuição à elaboração da instrução de tombamento municipal da Vila Vicentina da Estância”. Esse trabalho foi entregue à Secult com intuito de ser uma base para a instrução de tombamento a ser elaborada pelo Órgão.

O processo para o tombamento definitivo encontra-se em desenvolvimento pela Secretaria responsável e segue aguardando a finalização dos estudos técnicos.

4.2 - ANÁLISE DOS DADOS OBTIDOS DO QUESTIONÁRIO APLICADO À COMUNIDADE

No questionário socioeconômico, histórico-cultural, arquitetônico e fundiário respondido no mês de janeiro nos moradores da Vila Vicentina. Foram aplicados 33 questionários. Foram destacados neste tópico os itens que se referem aos aspectos culturais do lugar. Salienta-se que foram explicitadas a visão dos moradores, ao invés da análise técnica dos equipamentos e serviços do entorno da Vila Vicentina. Este tópico será trabalhado em outro item posterior, que aborda a análise urbanística da Vila.

Na pergunta sobre a qualidade das praças: “A partir de agora vamos pedir que você avalie alguns serviços públicos presentes na Vila Vicentina ou no seu entorno, sendo: 1 - péssima; 2 - ruim; 3 - regular; 4 - bom; 5 - ótima”. A maioria das pessoas respondeu que o serviço era ótimo, enquanto que a minoria considera péssimo (Figura 16).

19.7. Praças



Figura 16: Gráfico sobre a qualidade das praças no Bairro Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

No que tange às áreas verdes públicas, a maioria considerou que estava bem atendido nesse aspecto, sendo considerado ótimo, enquanto que a minoria avaliou como ruim (Figura 17).

19.8. Áreas Verdes Públicas

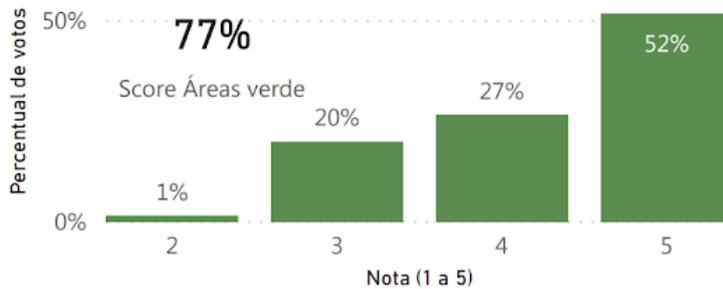


Figura 17: Gráfico com a percepção dos moradores em relação ao atendimento de áreas verdes no entorno da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Um outro aspecto que foi questionado aos moradores, refere-se à temática do espaço de lazer destinado para os jovens. Os residentes consideraram que o número de equipamento estava insuficiente, conforme pode ser atestado na imagem abaixo (Figura 18):

20. No entorno da Vila Vicentina existem espaços de lazer voltado para jovens?	Qtd.	%
Não	24	73%
Sim	6	18%
Não sabe/Não quer informar	3	9%
Total	33	100%

Figura 18: Gráfico representando a apreensão dos moradores da ZEIS Dionísio Torres em relação aos espaços de lazer voltado para jovens no entorno da comunidade. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Seguindo a mesma temática de espaços de lazer foi verificado se havia esse serviço adequado para os idosos. A percepção dos moradores confirmou a mesma percepção de carência em relação aos equipamentos de entretenimento para jovens, conferindo um percentual de 75% das respostas crêem que o quantitativo de espaço é insuficiente (Figura 19).

21. No entorno da Vila Vicentina existem espaços de lazer voltado para idosos?	Qtd.	%
Não sabe/Não quer informar	2	6%
Sim	7	21%
Não	24	73%
Total	33	100%

Figura 19: Gráfico representando a apreensão dos moradores da ZEIS Dionísio Torres em relação aos espaços de lazer destinado aos idosos no entorno da comunidade. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Constata-se que as respostas obtidas pelas questões 20 e 21 possuem um conflito com os dados da pergunta 19.7. As praças constituem-se como os principais espaços de cultura e lazer de Fortaleza (FORTALEZA, 2016), portanto se para 73% dos participantes consideram que há uma boa oferta de áreas verdes e para 85%, em relação às praças, é bastante contraditório que 73% de jovens e idosos não reconheçam que haja uma boa oferta de espaços de lazer no entorno.

Posteriormente, aferiu-se a procedência desses espaços, se eram públicos ou privados. Segundo a percepção dos moradores, os equipamentos de lazer eram espaços públicos (Figura 20).

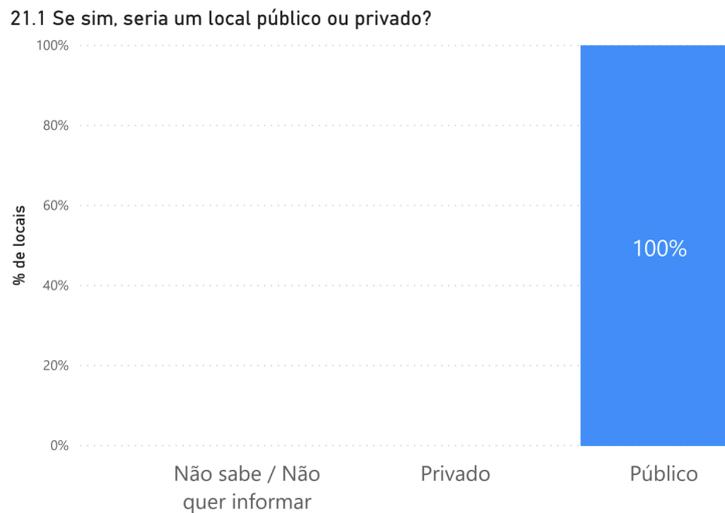


Figura 20: Gráfico ilustrando a visão dos moradores em relação ao domínio dos espaços de lazer. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Posteriormente, fez-se um questionamento sobre a avaliação desses espaços quanto à qualidade do ambiente, variando de uma escala 1 a 5. Sendo: 1 - péssima; 2 - ruim; 3 - regular; 4 - bom; 5 - ótima (Figura 21).

21.2. Se sim, como você avalia esse local?

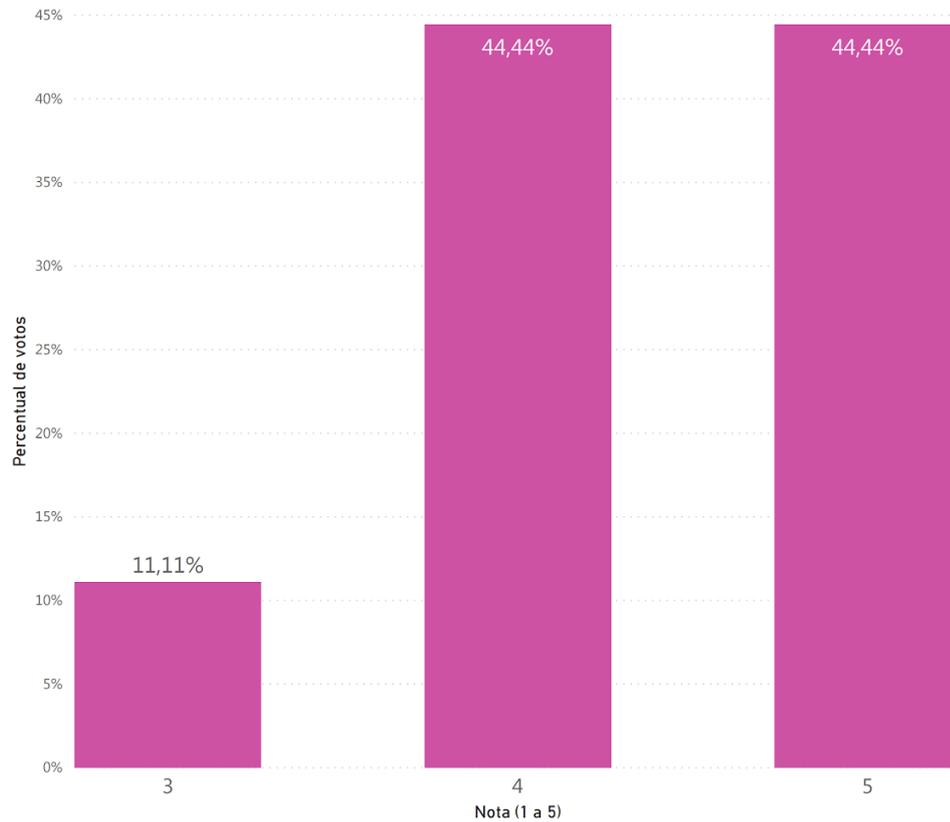


Figura 21: Gráfico mostrando a perspectiva dos habitantes em relação a qualidade dos espaços de lazer. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Após essas questões que se referem aos equipamentos culturais e de lazer, entrou-se no cerne da questão da salvaguarda institucional. Verificou-se se os moradores tinham ciência do significado do instrumento de tombamento (Figura 22). A metade dos habitantes não compreendem o que seria o processo de acautelamento dos bens por parte de uma instituição. Isso demonstra que há uma necessidade de esclarecimentos e debates sobre a temática para que os residentes possam se tornar conscientes do seu papel como agente de proteção do bem cultural, bem como compreender os limites e restrições construtivas que serão aplicados ao conjunto edificado.

40. Entrevistados que alegaram conhecimento de estar em um bem tombado

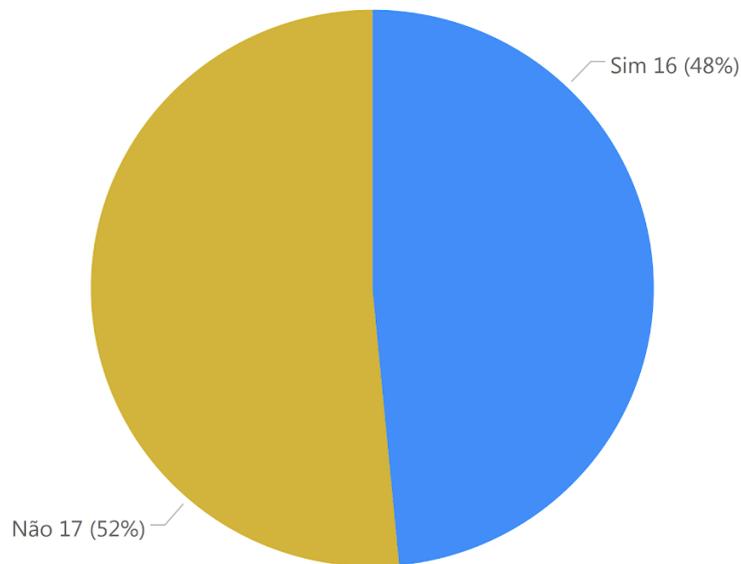


Figura 22: Gráfico demonstrando o conhecimento dos moradores em relação ao instrumento tombamento. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Em seguida, ainda na mesma temática do processo de proteção institucional da Vila Vicentina, foi questionado aos moradores se eles seriam favoráveis ao tombamento. A maioria dos residentes concordam com a salvaguarda do conjunto edificado. Apesar de cerca de 57% das respostas foram positivas quanto à proteção cultural, observou-se que a questão não é unanimidade (Figura 23). Alguns relatos captados durante as entrevistas tratam desse sentimento de reconhecimento da importância histórica do lugar, mas também se remetem a um descrédito que o processo será concretizado: “[...]Se acontecesse seria muito bom, mas eu acho até um pouco difícil.” ; ainda há depoimentos que conectam a importância da salvaguarda com a implementação do PIRF : “Bem, eu acho assim: que essa vila, desde que eu me entendo por gente, que é um marco aqui no Dionísio Torres. Então, eu acho que um tombamento com a ZEIS, que ajuda muito também agora para o PIRF, eu creio que é um pontapé para ficar na história.”

Quanto a isso, é comum que haja visões diferenciadas do tema, entretanto ressalta-se que já há um processo em andamento sob responsabilidade da (SECULTFOR) e que até o presente momento a Vila possui uma proteção provisória. Apesar do caráter não-definitivo da salvaguarda, o tombamento provisório possui as mesmas restrições construtivas e de acompanhamento institucional do tombamento definitivo. Dessa forma, é

necessário que haja uma compreensão por parte dos moradores acerca do significado do instrumento de tombamento.

40.1. Se sim, você seria a favor do tombamento da Vila Vicentina?

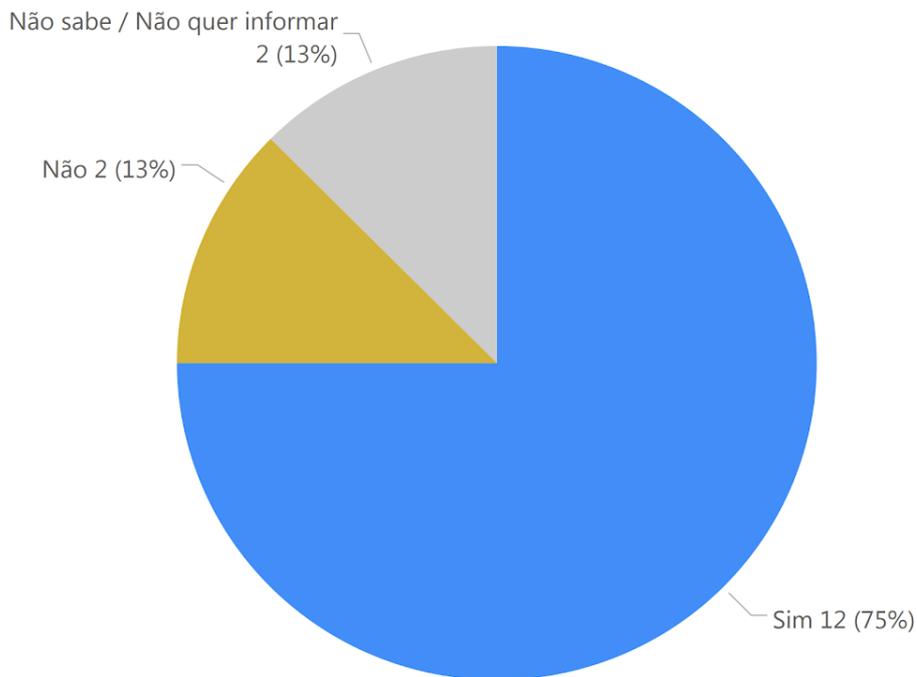


Figura 23: Gráfico relatando a opinião dos moradores em relação ao tombamento da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

A última pergunta sobre o tema visava identificar os elementos da Vila Vicentina, que possuem importância histórica para os moradores. As respostas que foram assinaladas são: a capela, o conjunto de casas, cacimba e lavanderia (Figuras 24 a). Além disso, observou-se que havia um sentimento de nostalgia em relação às vivências e elementos existentes de outrora. Os moradores mencionaram que antes tinha mais união entre eles e o convívio comunitário fortalecido proporcionava uma melhor manutenção das áreas comuns.



Figura 24: Imagem externa da Capela. Fonte: IPLANFOR, 2020.



Figuras 25 e 26: Casa da Vila Vicentina e o conjunto edificado da "Vila Cinza". Fonte: IPLANFOR, 2020.



Figura 27: Área onde ficava a cacimba. Fonte: IPLANFOR, 2020.



Figura 28: Imagem da antiga Cacimba. Fonte: DUARTE et al., 2017.



Figura 29: Área onde ficava a cacimba. Fonte: IPLANFOR, 2020.



Figura 30: Espaço onde ficava a lavanderia. Fonte: IPLANFOR, 2020.

A Vila Vicentina, portanto, possui um rico acervo histórico-cultural para a cidade. Considerada um dos últimos conjuntos residenciais com a característica de quintais compartilhados e com alguns bens patrimoniais agregados, especialmente de caráter imaterial. Além disso, o contexto da retirada dos moradores foi um evento marcante na memória do lugar. No próximo capítulo serão apresentadas características arquitetônicas e urbanísticas das residências e da sua vinculação com o entorno.

5 - ASPECTOS URBANÍSTICOS

A construção deste capítulo consistiu numa caracterização dos aspectos arquitetônicos e urbanísticos da Vila Vicentina e sua relação com o tecido urbano do Bairro Dionísio Torres, fundamentada principalmente na análise das leituras do PDP 2009, da Lei Complementar nº 236 de 11 de agosto de 2017 (Lei de Parcelamento, uso e ocupação do solo - LPUOS 2017) e do Plano Fortaleza 2040.

A ZEIS Dionísio Torres está inserida na Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), caracterizada conforme PDP 2009 como uma área bem infraestruturada e com grande adensamento construtivo. O objetivo desta Zona é controlar esse adensamento, melhorar as condições de mobilidade, incentivar a valorização, recuperação e conservação do patrimônio histórico e da paisagem urbana (Figura 31).

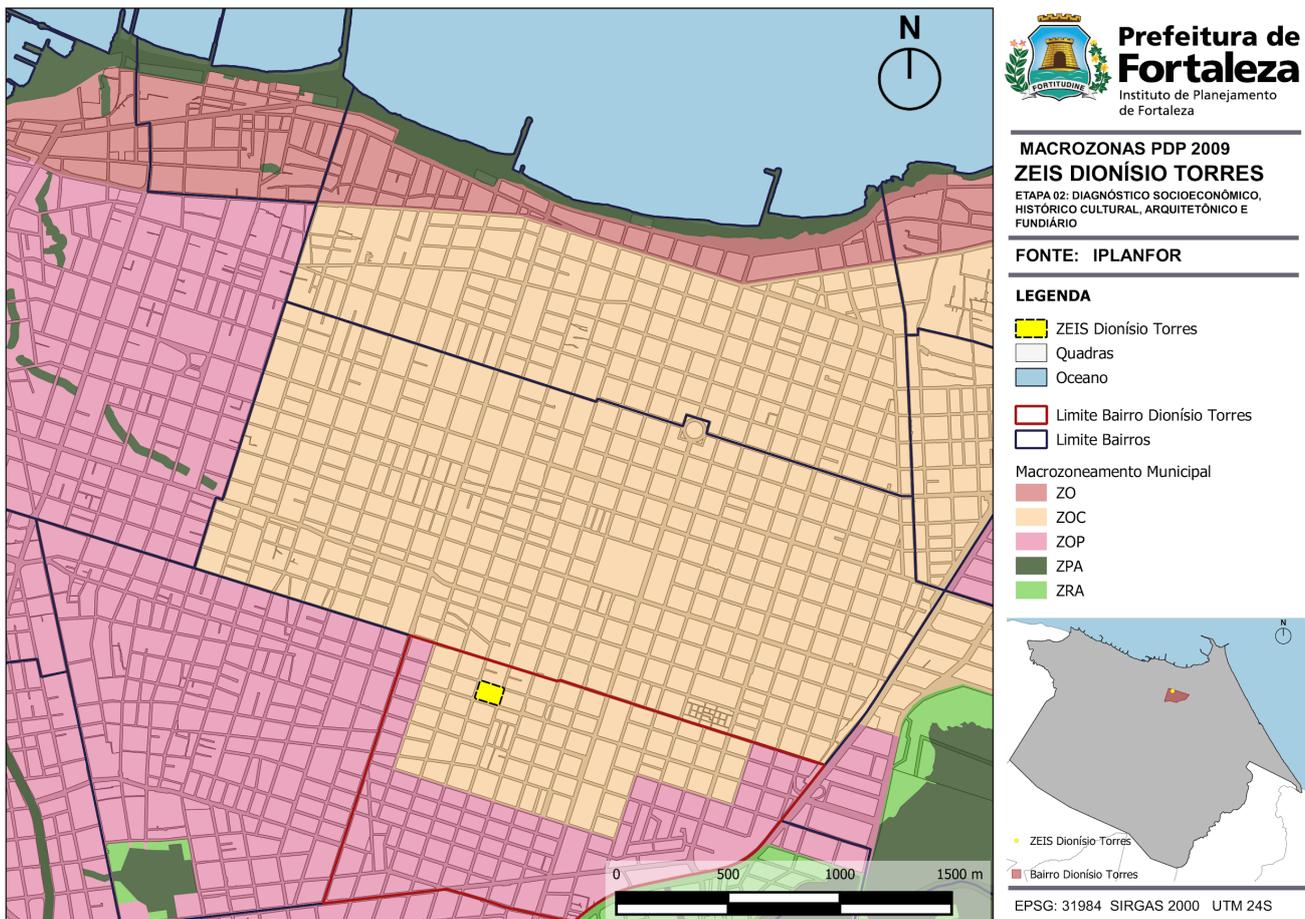


Figura 31: Zona de Ocupação Consolidada - ZOC. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Esta zona apresenta os seguintes parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento básico: 2,5; índice de aproveitamento máximo: 2,5; índice de aproveitamento mínimo: 0,2; taxa de permeabilidade: 30%; taxa de ocupação: 60%; taxa

de ocupação de subsolo: 60%; altura máxima da edificação: 72m; área mínima de lote: 125m²; testada mínima de lote: 5m; profundidade mínima do lote: 25m.

Essa região é bem servida de equipamentos públicos de saúde e educação. As Figuras 32 e 33 retratam essa situação. Entretanto, relatos dos moradores da Vila Vicentina, coletados durante as visitas técnicas pela Equipe Diart/IPLANFOR, informaram sobre a existência de um posto de saúde que foi transformado em residência pelos moradores da Vila Vicentina. Esse posto funcionava na esquina das Ruas Tibúrcio Cavalcante e Dom Expedito Lopes.

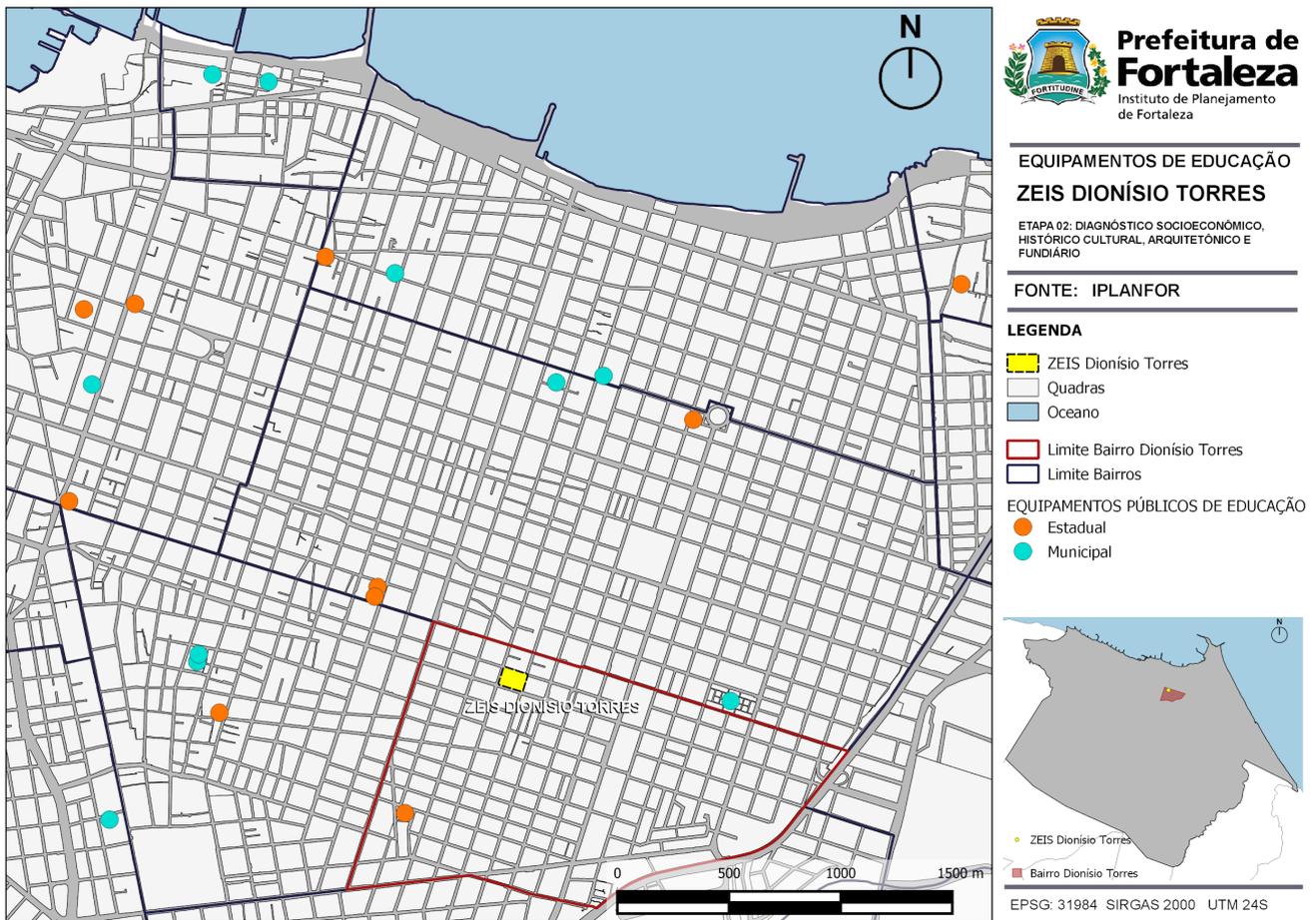


Figura 32: Equipamentos de Educação. Fonte: IPLANFOR, 2020.

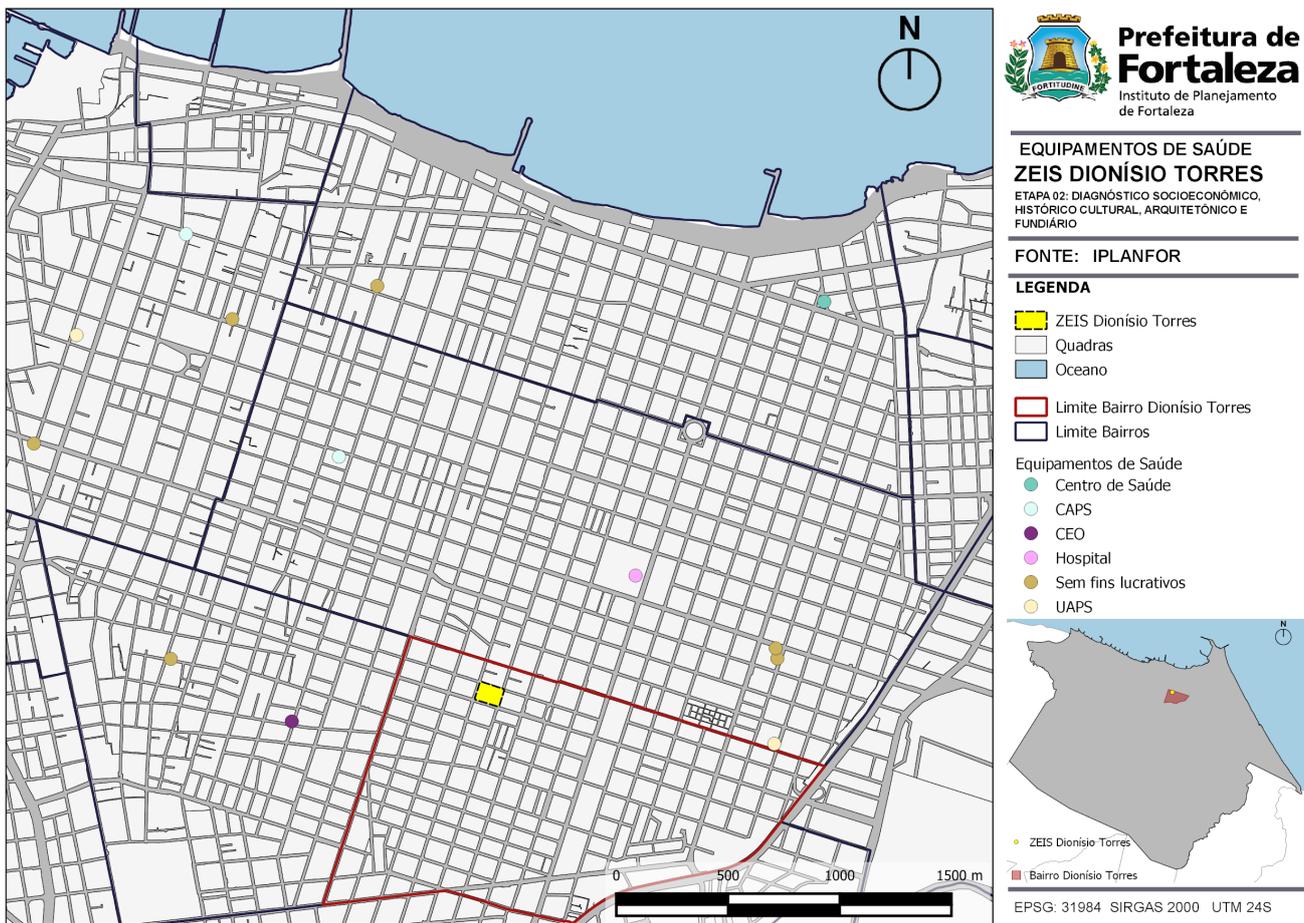


Figura 33: Equipamentos de Saúde. Fonte: IPLANFOR, 2020.

O entorno da ZEIS Dionísio Torres já apresenta verticalização considerável. Isso mostra que a atuação do mercado imobiliário da região é bastante intensa. No quarteirão vizinho, ao norte, na face voltada para a Rua Tibúrcio Cavalcante, há três torres multifamiliares. Na fachada da Vila Vicentina voltada para o sul, do outro lado da Avenida Antônio Sales, encontramos edificações de apenas um pavimento, com exceção de um edifício inacabado localizado na esquina da Avenida Antônio Sales com a Rua Nunes Valente. Nesta, de frente para a fachada oeste da Vila, encontra-se um edifício vertical multifamiliar. Conforme podemos perceber na Figura 34, o corredor mais verticalizado é o da Rua Tibúrcio Cavalcante.

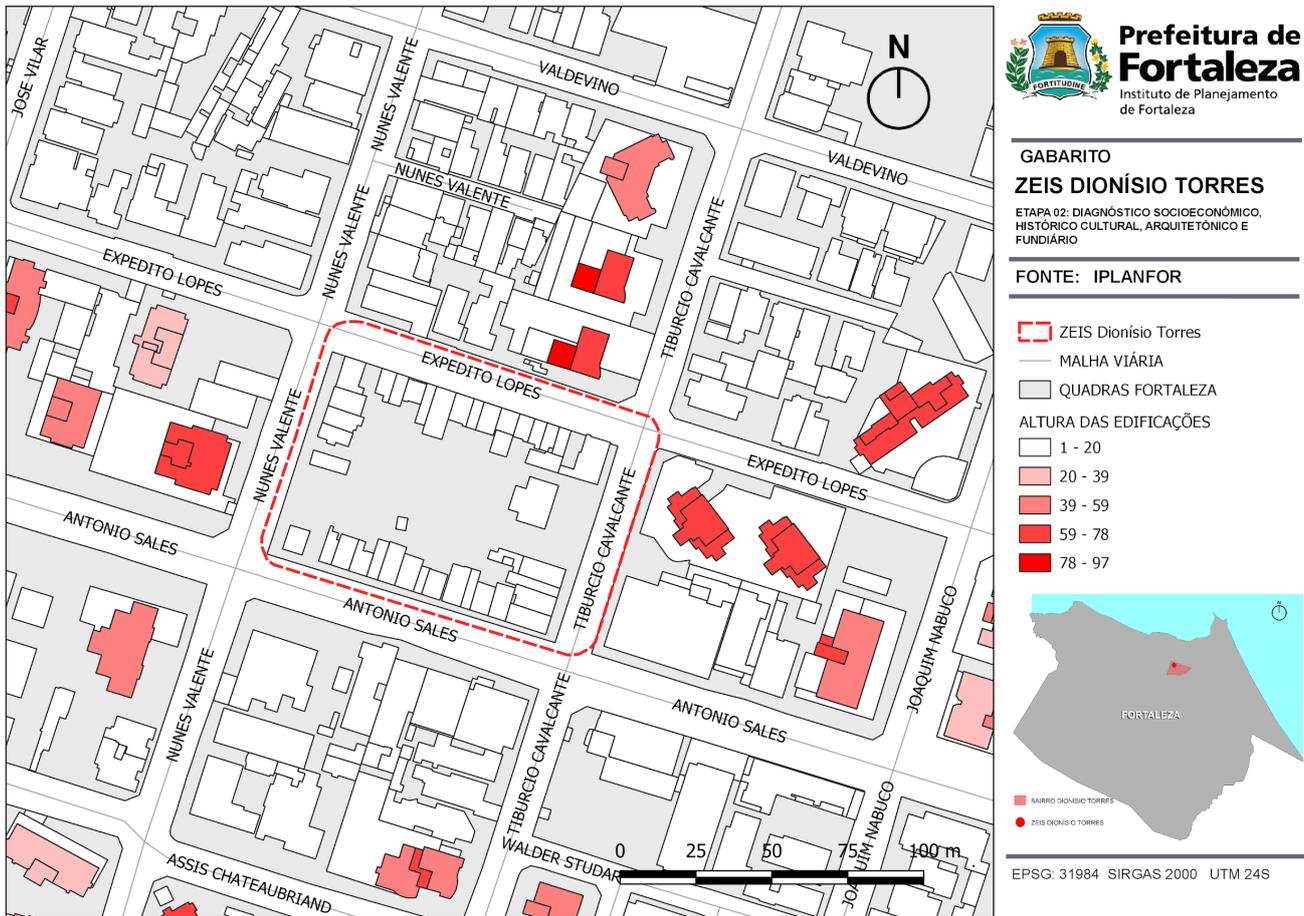


Figura 34: Gabarito do entorno. Fonte: IPLANFOR, 2020.

As edificações da Vila Vicentina possuem apenas um pavimento. Essas residências foram construídas em alvenaria estrutural e a parte mais elevada destas são as cumeeiras. Muitas destas foram elevadas no momento de ampliação das residências para que a inclinação dos telhados terminem com um pé direito mínimo de 2,40m (Figura 35).

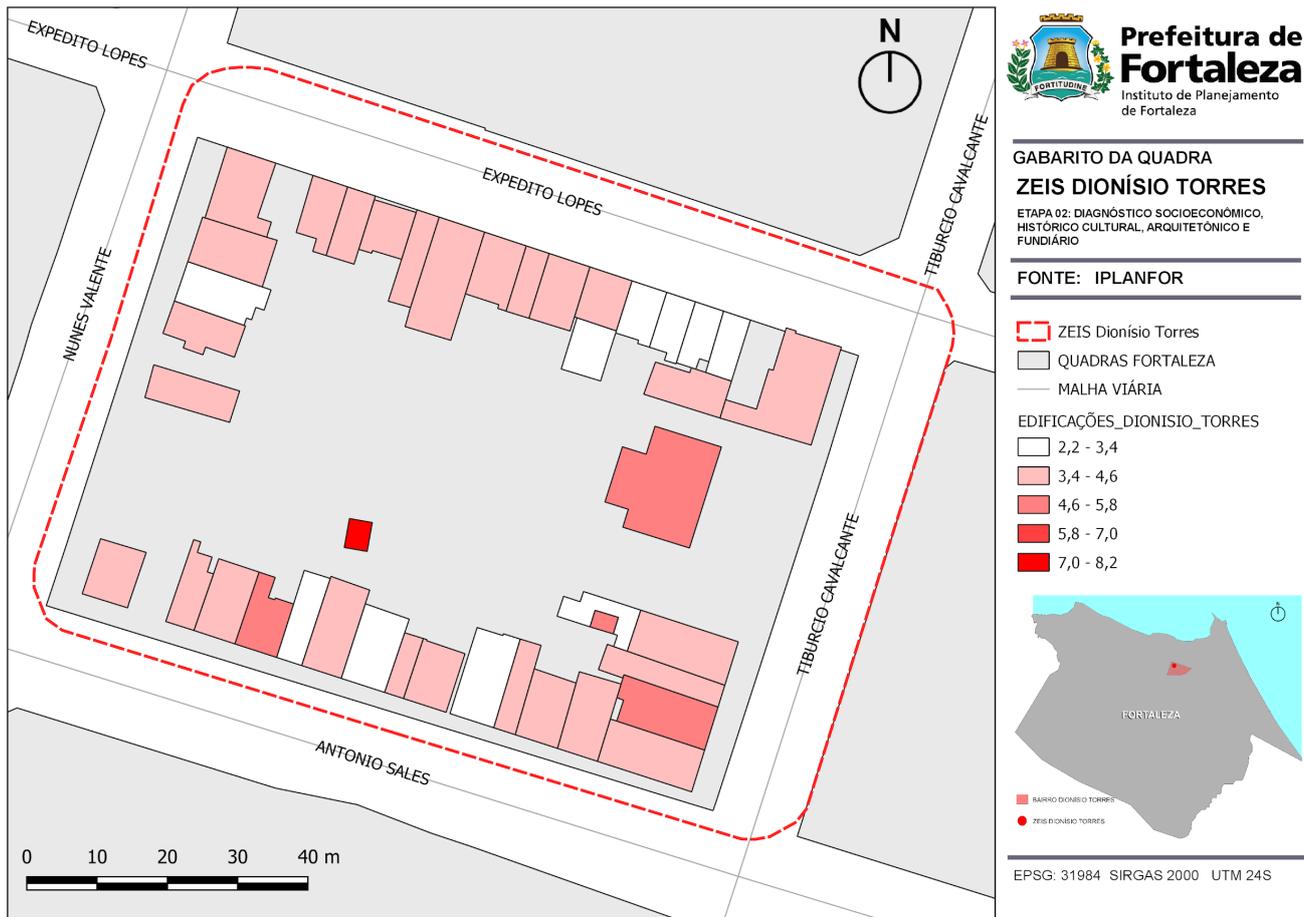


Figura 35: Gabarito da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

O uso do solo do entorno da Vila Vicentina é bastante diversificado (Figura 36). Foram identificados quatro tipologias de usos, classificados como: residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, comércio e serviços e institucional. Destas tipologias, a que vem passando por intensas transformações é a da residência unifamiliar. Estas residências vem se modificando para multifamiliares, fato visualizado pela crescente especulação imobiliária, e também pelo aumento crescente do número de empreendimentos de comércio e serviços, que geralmente ocupam o lote unifamiliar, modificando progressivamente o perfil do entorno da ZEIS Dionísio Torres. Há também nesse entorno o uso institucional, visualizado pela presença da Cagece (Companhia de Água e Esgoto do Ceará), localizada na esquina da Avenida Antônio Sales com Rua Tibúrcio Cavalcante.

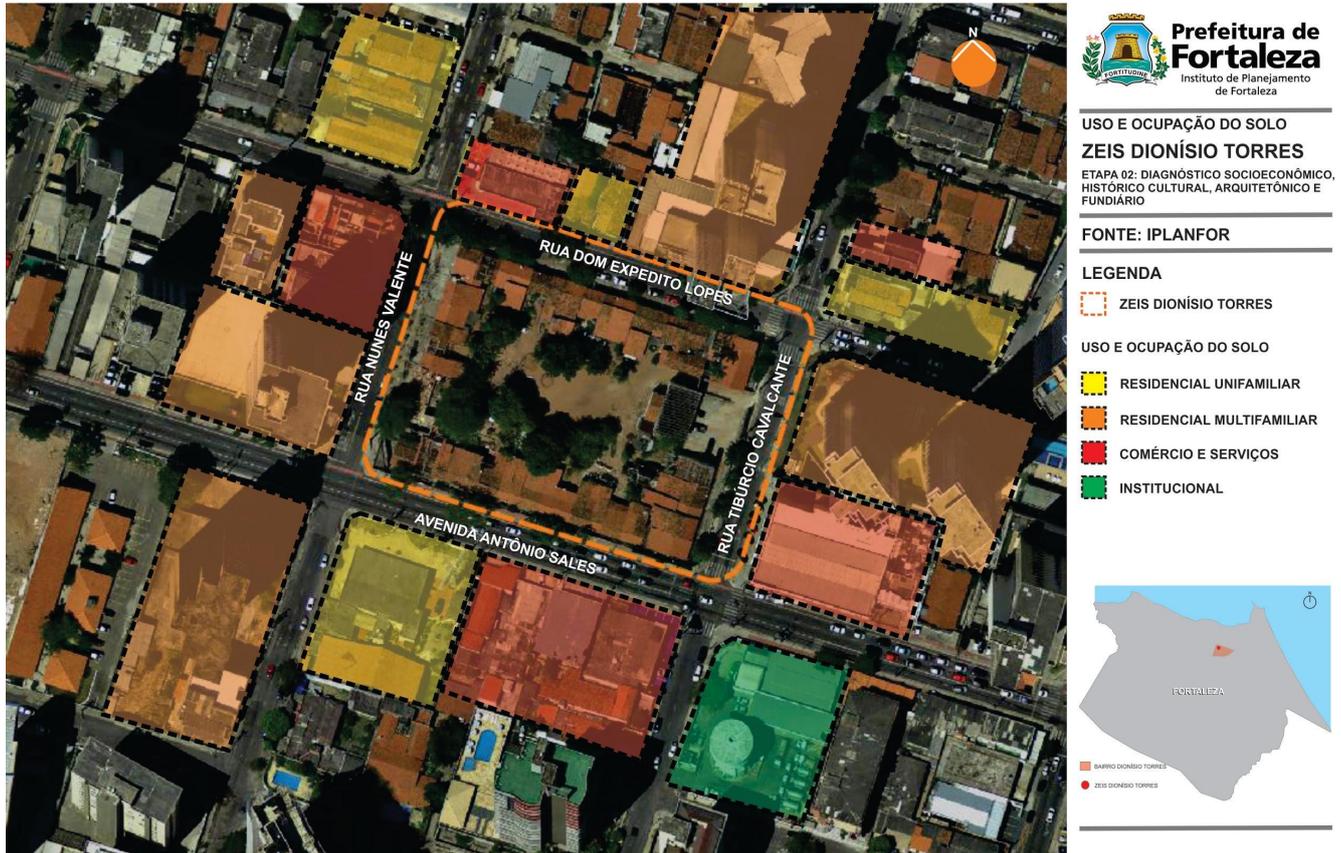


Figura 36: Uso e Ocupação do Solo. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Inserida nesta área composta de edifícios multifamiliares de médio e alto padrão, há a poligonal da ZEIS Dionísio Torres. Esta se caracteriza como um território de uma quadra ocupada por 45 residências, uma capela e um espaço aberto central que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo. Em resposta a essa problemática, o PDP 2009 e a LPUOS 2017 determinam a elaboração de um plano integrado de regularização fundiária (PIRF), que consiste no planejamento integrado de ações visando o desenvolvimento do território, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de infraestrutura, jurídicos e acessibilidade urbana.

O sistema viário de Fortaleza é dividido em dois Sistemas: Sistema Viário Básico Estrutural (Vias Expressas e Vias Arteriais I) e Sistema Viário Básico Complementar (Vias Arteriais II, Coletoras, Comerciais, Paisagísticas, Locais e Corredores Turísticos). As Vias que percorrem o perímetro da Poligonal da ZEIS Dionísio Torres foram Classificadas

em Locais (Ruas Dom Expedito Lopes e Nunes Valente), Arterial II²³ (Rua Tibúrcio Cavalcante) e Arterial I²⁴ (Avenida Antônio Sales), conforme LPUOS 2017 (Figura 37).

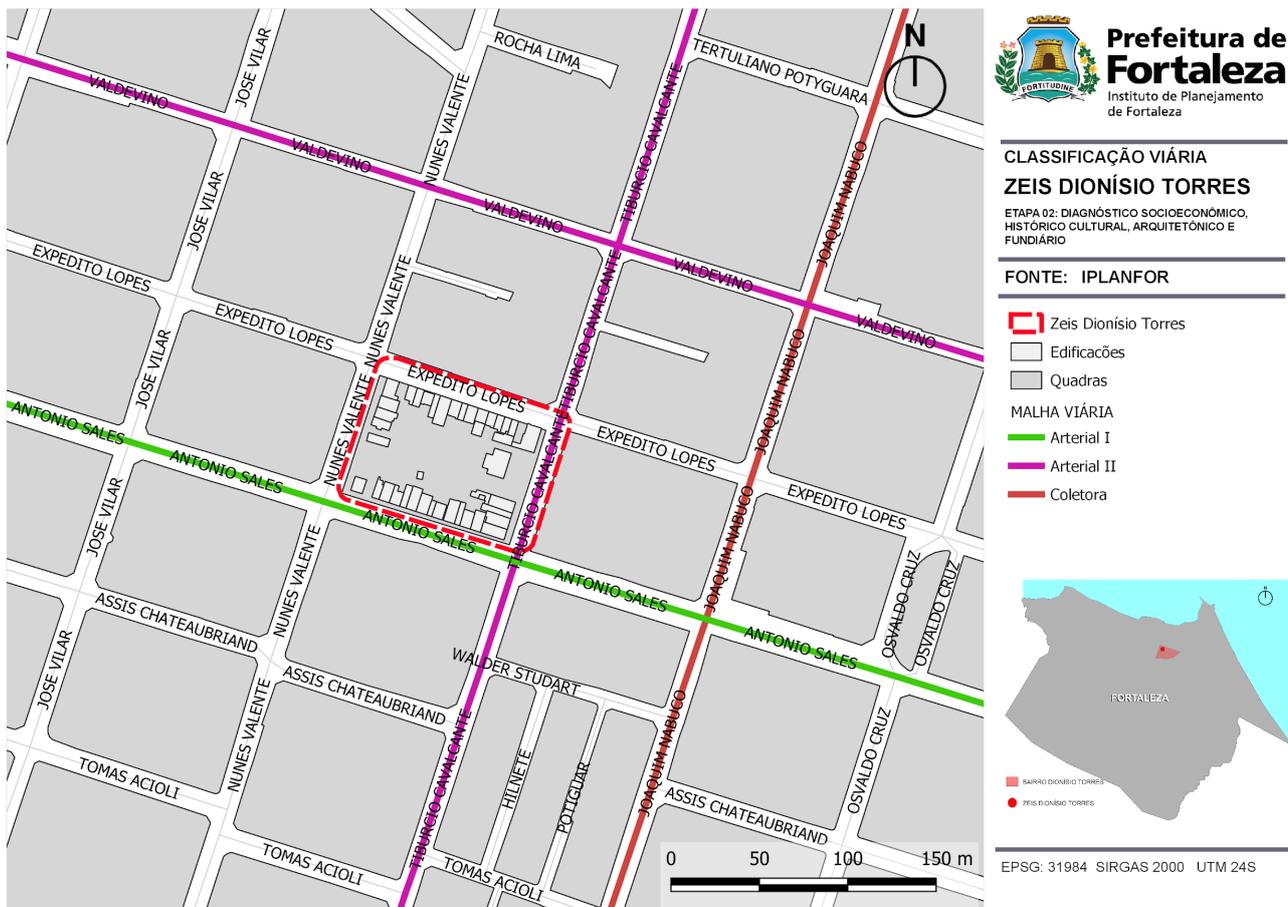


Figura 37: Classificação Viária ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

No entorno da Vila Vicentina há muitas oportunidades para deslocamentos. Existem muitas linhas e pontos de ônibus que interligam a região do Bairro Dionísio Torres com diversas regiões da Cidade. Trata-se de uma região bem servida de sistema de transporte público, com faixas exclusivas na Avenida Antônio Sales que permitem acesso rápido para o eixo de expansão leste de Fortaleza, como a Avenida Washington Soares, viabilizando a mobilidade para outros municípios da Região Metropolitana, como Eusébio e Aquiraz.

²³ I - Arteriais II: vias de interligação de áreas de grande intensidade de tráfego e polos de atividades com Vias Arteriais I, visando a melhor distribuição do tráfego nas Coletoras e Locais, conciliando estas funções com a de atender melhor ao tráfego local, com bom padrão de fluidez.

²⁴ II - Vias Arteriais I: fazem articulação intermunicipal e interbairros, integrando regiões da cidade, destinadas a interligar áreas com maior intensidade de tráfego e polos de atividades ao sistema de Vias Expressas, com vistas à melhor distribuição do tráfego nas vias Arteriais II, Coletoras e Locais, conciliando estas funções com a de melhor atender ao tráfego local, com bom padrão de fluidez.

Há também nas proximidades da Vila Vicentina uma malha ciclovitária que interliga a região com bairros mais próximos, garantindo aos moradores oportunidade de exercer o transporte ativo, diminuindo dessa forma a dependência do transporte motorizado. Também existe nas proximidades da Vila Vicentina o Programa Vamo, que consiste no compartilhamento de veículos elétricos com o objetivo de reduzir as emissões de poluentes na atmosfera (Figura 38).

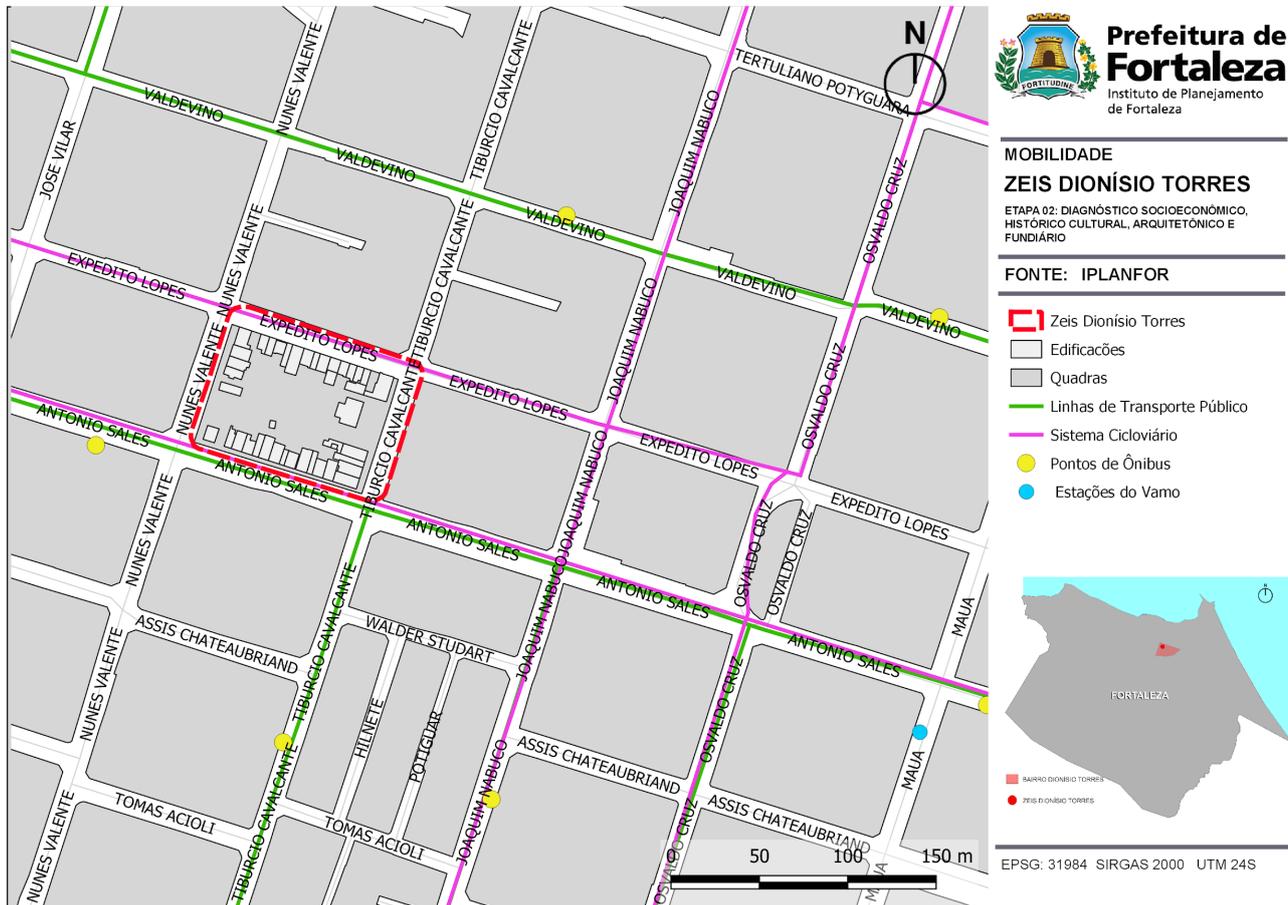


Figura 38: Mobilidade entorno ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

A análise da Equipe IPLANFOR/Diart foi direcionada para a relação dos espaços construídos (residências e capela) com os espaços livres (calçadas, recuos de frente, fundos de lote e espaço interno central), destacando os principais pontos de problemas visualizados na análise técnica e na percepção dos moradores, obtida em encontros agendados com o Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres.

Os acessos à Vila Vicentina (Figura 39) ocorre pela residências lindeiras à Avenida Antônio Sales (sul), e às Ruas Tibúrcio Cavalcante (leste), Dom Expedito Lopes (norte) e Nunes Valente (oeste). Os moradores acessam suas residências diretamente pelas vias e há um portão para entrada e saída de veículos voltado para a Rua Tibúrcio Cavalcante. Apenas as residências voltadas para a Avenida Antônio Sales e Rua Tibúrcio

Cavalcante possuem recuos frontais delimitados por muros que possuem aberturas com grades de ferro para entrada e saída dos moradores.

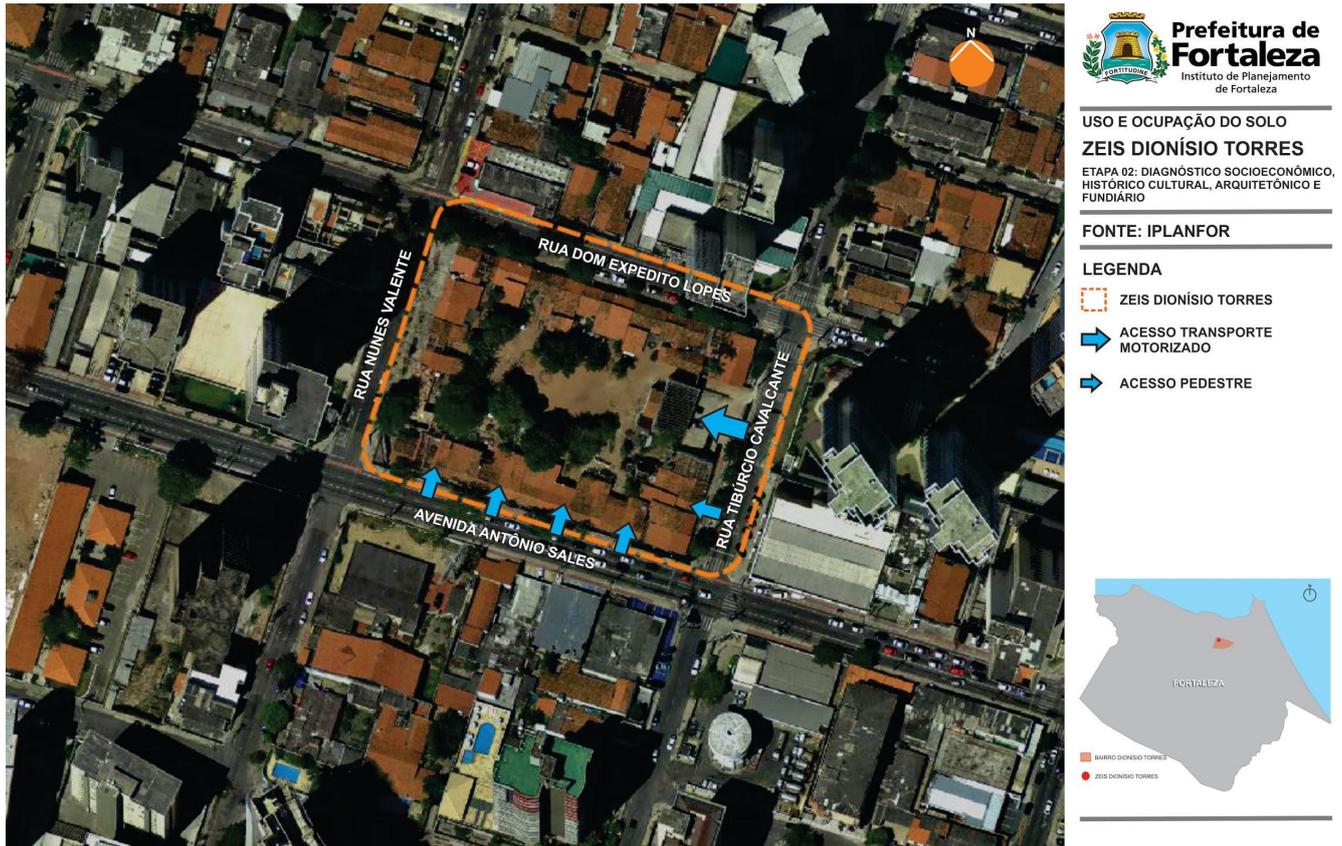


Figura 39: Acessos Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

De uma forma geral, o conjunto possui calçadas adequadas, principalmente as voltadas para a Avenida Antônio Sales. Estas são revestidas com blocos intertravados seguindo a padronização da Avenida. As outras calçadas, voltadas para as ruas Tibúrcio Cavalcante, Rua Dom Expedito Lopes e Rua Nunes Valente apresentam calçadas regulares com pavimentação de concreto com razoável estado de conservação.

Entretanto, a relação destas calçadas com as edificações da Vila Vicentina geram pontos de conflitos em relação à acessibilidade, visualizadas nas escadas com patamares irregulares, degraus em desconformidade com a NBR 9050 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos) e grandes desníveis entre as residências e a rua, principalmente nos imóveis com fachadas voltadas para a Rua Dom Expedito Lopes.

Durante as visitas observou-se muitas patologias construtivas nas edificações, tais como rachaduras, infiltrações e problemas nos rebocos. Também foi visualizado que o espaço interno central necessita de tratamento urbanístico adequado.

Atualmente esse espaço é utilizado como estacionamento e há uma área de convivência improvisada no local (Figuras 40 a 42).



AEROIMAGEM - ORTOFOTO 2016, FONTE: IPLANFOR



3 DEGRAU NA CALÇADA
 FONTE: IPLANFOR



4 DEGRAU EM DESCONFORMIDADE COM A NORMA NBR 9050
 FONTE: IPLANFOR



1 FACHADA DA CAPELA
 FONTE: IPLANFOR



5 CALÇADA ELEVADA
 FONTE: IPLANFOR



6 CALÇADA ELEVADA E ESTREITA
 FONTE: IPLANFOR



2 FACHADA DA CAPELA E ACESSO LATERAL TRANSPORTE MOTORIZADO
 FONTE: IPLANFOR



7 CALÇADA ELEVADA
 FONTE: IPLANFOR



8 CASA EM NÍVEL MAIS BAIXO
 FONTE: IPLANFOR

Figura 40: Obstáculos urbanísticos/arquitetônicos da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.



AEROIMAGEM - ORTOFOTO 2016, FONTE: IPLANFOR



1 INFILTRAÇÃO NA CAPELA
FONTE: IPLANFOR

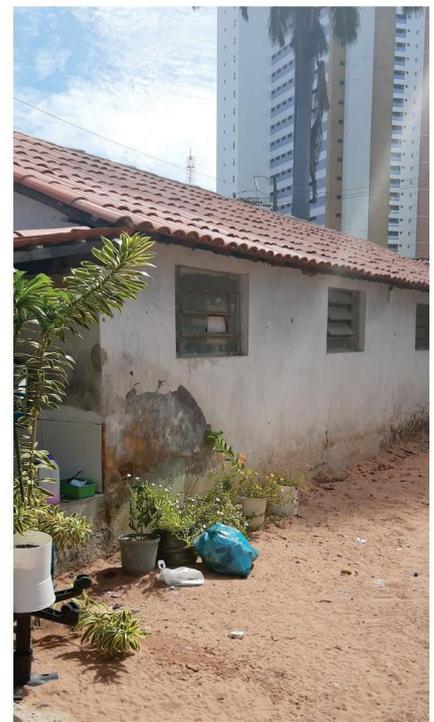
1 RACHADURA NA CAPELA
FONTE: IPLANFOR



2 INFILTRAÇÃO NAS FACHADAS
FONTE: IPLANFOR



3 INFILTRAÇÃO NA FACHADA/REBOCO DESCASCANDO
FONTE: IPLANFOR



4 PROBLEMAS NOS TELHADOS
FONTE: IPLANFOR

AUSÊNCIA DE CALÇADA NO ENTORNO DAS EDIFICAÇÕES
FONTE: IPLANFOR **5**

Figura 41: Rachaduras, infiltrações e problemas nos telhados da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.



AEROIMAGEM - ORTOFOTO 2016,
 FONTE: IPLANFOR



1 VISTA INTERNA DO TERRENO CENTRAL
 FONTE: IPLANFOR



2 VISTA INTERNA DO TERRENO CENTRAL
 FONTE: IPLANFOR



3 CASAS DEMOLIDAS
 FONTE: IPLANFOR



4 CASAS DEMOLIDAS
 FONTE: IPLANFOR



5 ÁREA DE CONVIVÊNCIA
 FONTE: IPLANFOR

Figura 42: Casas demolidas e imagens internas da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Esses desníveis são explicados pela topografia do terreno, cuja cota mais baixa é situada no limite voltado para a referida rua. Dessa forma, o piso destas residências é nivelado na parte intermediária da cota do terreno e termina num nível acima da rua, geralmente cerca de 80cm a 1,00m desta, necessitando desta forma de um projeto específico de acessibilidade.

Com base nas informações coletadas do Questionário, Apêndice B, concluiu-se que do universo das casas visitadas, cerca de 54,9% apresentam piso com revestimento cerâmico, 39,2% piso de cimento e 5,9% piso revestido com ladrilho hidráulico (Figura 43). O piso original das edificações era o ladrilho hidráulico, revestimento que ao longo do tempo foi substituído ou acrescido dos outros revestimentos em virtude das ampliações das residências.

TIPO DE PISO:

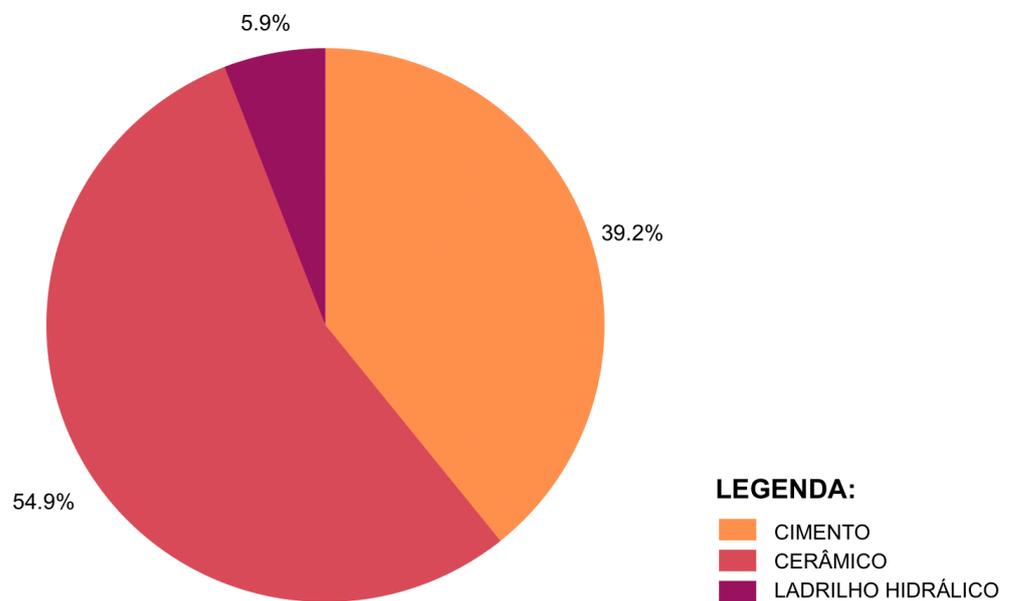


Figura 43: Tipos de revestimento de pisos da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

As coberturas das residências são compostas por telhas coloniais (96,9%) ou laje de concreto (3,1%) (Figura 44). Essa laje geralmente é utilizada para a cobertura de um cômodo específico, como cozinha ou área de serviço, de forma que as demais partes da cobertura das casas é feita por telha colonial. Esse elemento contribui para a sensação de uniformidade da morfologia urbana da Vila Vicentina.

TIPO DE COBERTA:

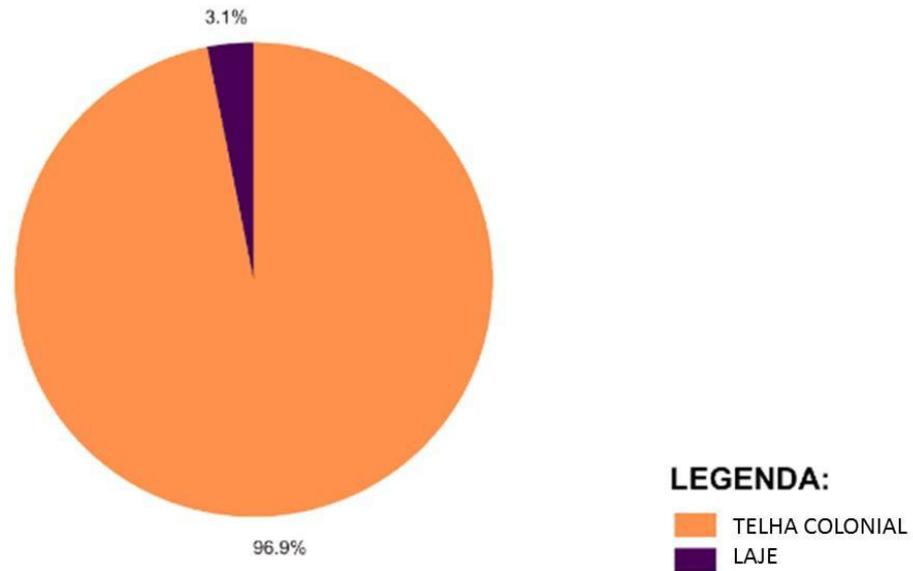


Figura 44: Tipo de materiais das coberturas da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

De uma forma geral, as residências da Vila Vicentina são compactas, apresentando poucos cômodos. Essa quantidade varia de 04 a 12 cômodos, com a seguinte participação: 04 cômodos (6,5%), 05 cômodos (29%), 06 cômodos (22,6%), 07 cômodos (12,9%), 08 cômodos (9,7%), 09 cômodos (6,5%), 10 cômodos (9,7%) e 12 cômodos (3,2) (Figura 45). Confirmando a observação sobre o tamanho compacto das residências, verificou-se que a maior representatividade, cerca de 51,6%, são de casas com 05 e 06 cômodos.

Nº de Comodos:

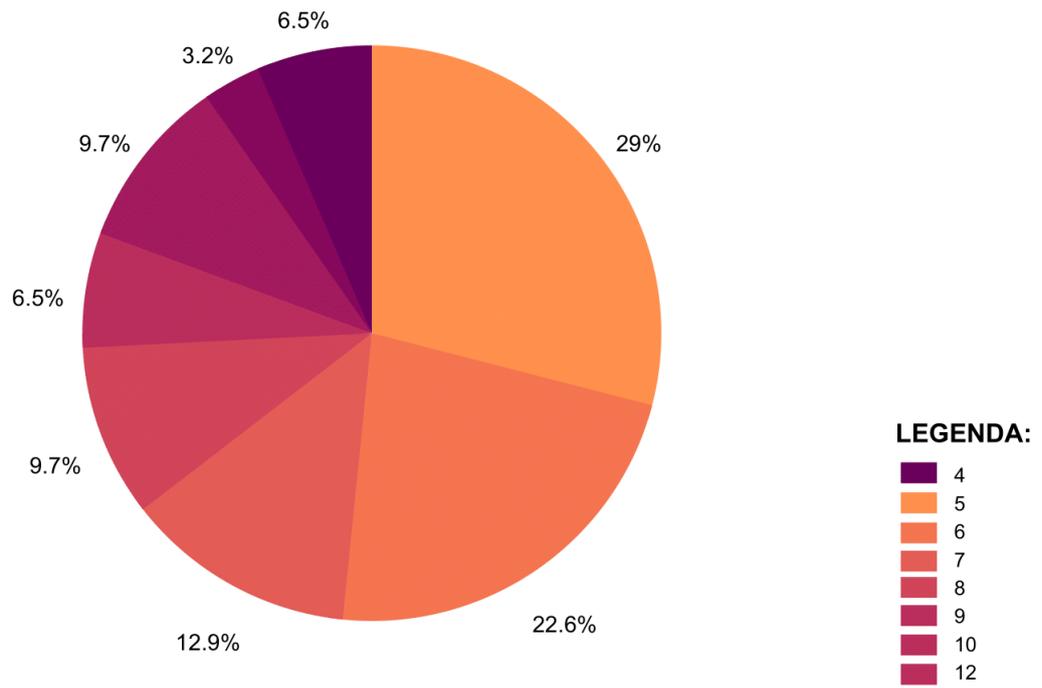


Figura 45: Número de cômodos das residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Quanto ao número de quartos, as residências apresentaram entre 01 (32,3%) e 03 (22,6%) dormitórios, cuja maior representatividade são de casas de 02 (45,2%) dormitórios (Figura 46).

Nº de Quartos:

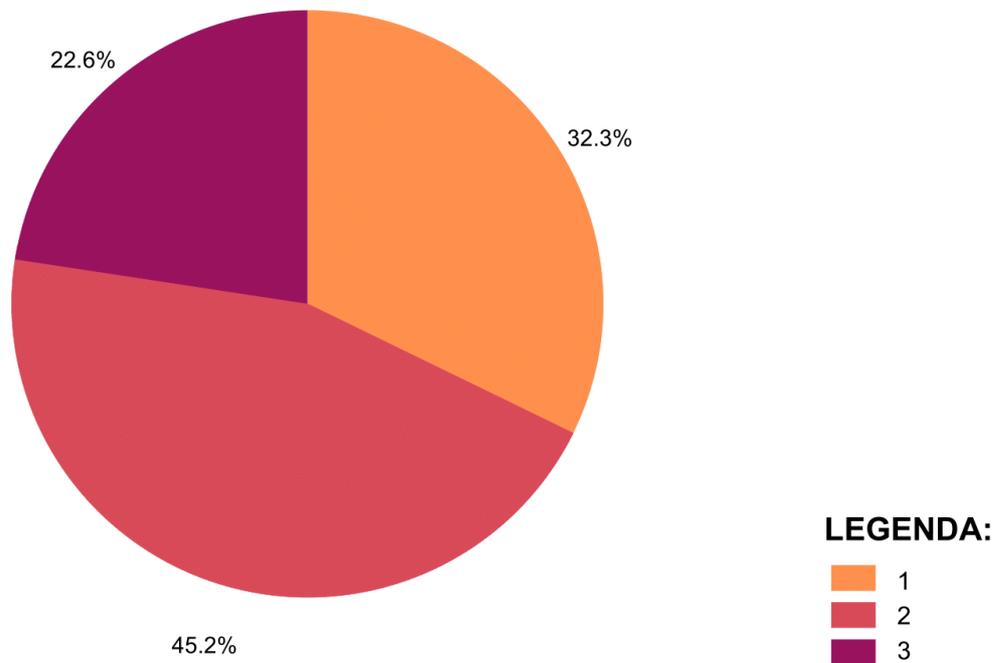


Figura 46: Número de quartos das residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

As residências apresentaram 01 (77,4%) e 02 (22,6%) banheiros (Figura 47). Quanto a planta original das casas, a mesma apresentava apenas um banheiro. O segundo banheiro foi fruto das reformas e ampliações das residências ao longo do tempo.

Nº de Banheiros:

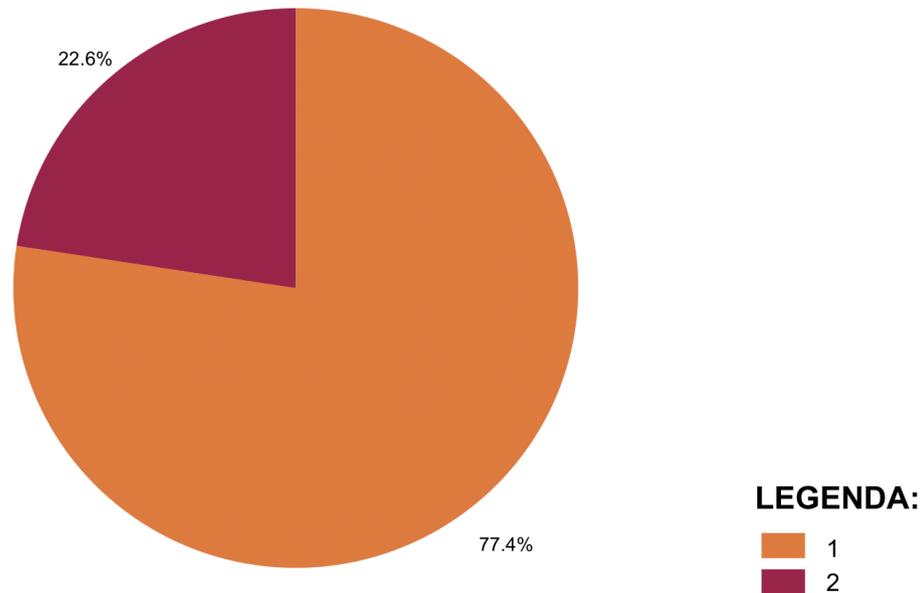


Figura 47: Número de banheiros das residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Foram identificados 09 ambientes no universo das casas analisadas, tais como: sala (100%), cozinha (100%), entrada (19,2%), quintal (25,8%), área de serviço (74,2%), banheiro (100%) e quarto (100%) (Figura 48). Alguns ambientes como sala, cozinha, banheiro e quarto foram identificados em todas as residências. Outros ambientes como entrada foram identificados nas residências voltadas para a Avenida Antônio Sales e para a Rua Tibúrcio Cavalcante. As demais não possuem esse ambiente, pois as casas estão voltadas diretamente para a via, dispensando recuo frontal, no caso a entrada. O quintal e a área de serviço estão presentes nas residências de forma aleatória, fato que se tornou presente nas edificações objeto de alterações ou reformas, edificadas de acordo com a vontade do morador.

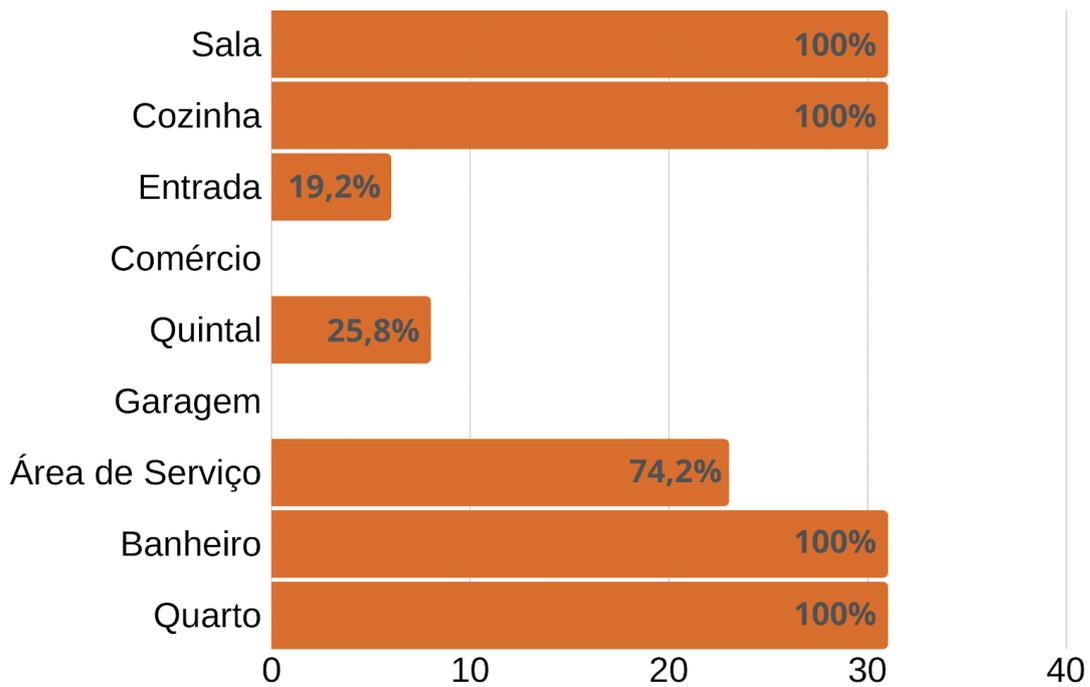


Figura 48: Ambientes das residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Quanto a área livre do lote, cerca de 64,5% das casas não possuem e 35,5% possuem espaços livres (Figura 49). Esses percentuais são explicados pela presença de recuos frontais ou laterais nas casas localizadas vias referidas e da presença de quintal, acrescido no momento das ampliações das residências. A presença do quintal, geralmente voltado para o espaço central, foi fruto do processo de ocupação espontânea do território, não obedecendo a regras específicas.

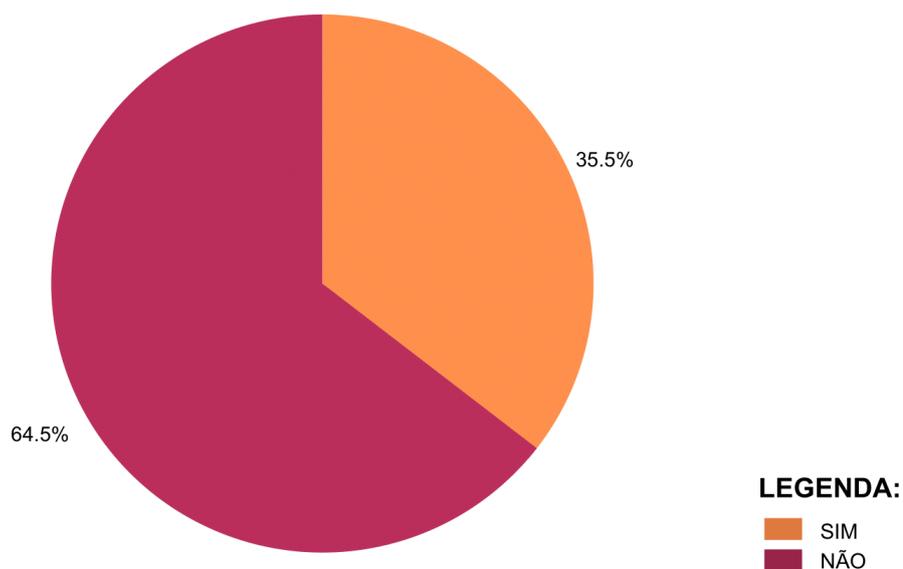


Figura 49: Área livre das moradias das residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Algumas casas possuem jardins no lote. O percentual de edificações que possuem essa benfeitoria é de 12,9%. Enquanto isso, cerca de 87,1% das residências não possuem jardim (Figura 50). Apesar desse elevado percentual de casas sem jardim, ainda encontramos na Vila Vicentina muitos espaços permeáveis. Esse percentual de casas com jardim correspondem aos imóveis que possuem vegetação no fundo do lote. Como podemos perceber, apesar da quantidade de imóveis sem jardim, há na Vila Vicentina espaços consideráveis de área verde localizados no pátio central aberto do equipamento.

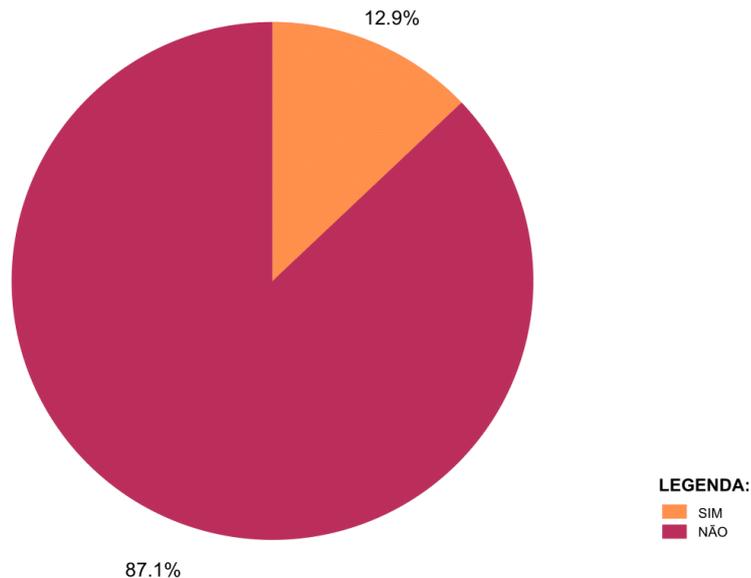


Figura 50: Quantidade de residências com jardim na Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Várias das residências da Vila Vicentina já passaram por reformas. Cerca de 87,1% dos imóveis já foram reformados, 9,7% destes estão com reforma em andamento e apenas 3,2% não passaram por reformas (Figura 51). Esses percentuais indicam que as edificações da Vila Vicentina foram bastante modificadas. Entretanto, suas fachadas permanecem consideravelmente preservadas, uma vez que as alterações via de regra foram direcionadas para os fundos de lote, local onde os moradores construíram quartos, banheiros, aumentaram as cozinhas e edificaram áreas de serviços.

Já houve Reformas:

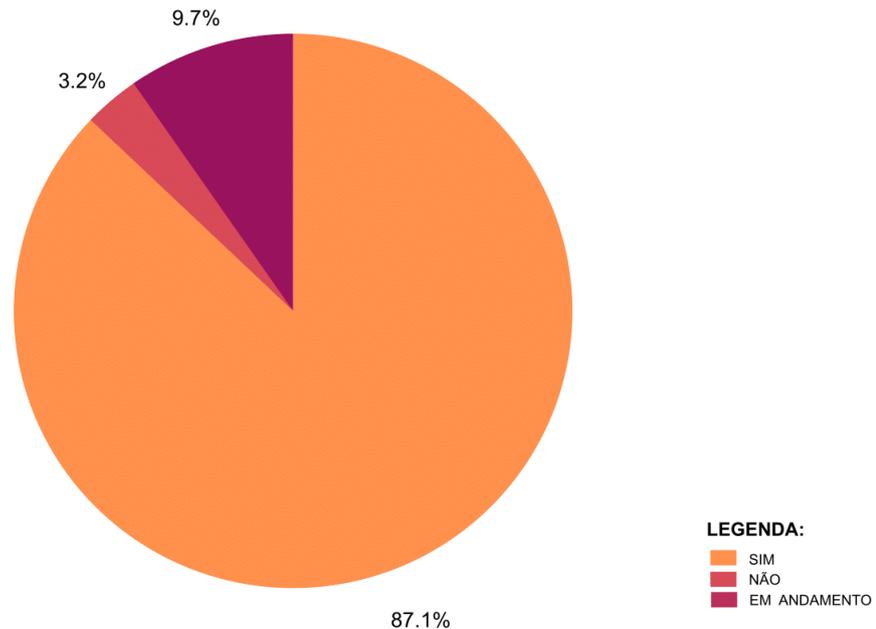


Figura 51: Reformas realizadas na Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Das reformas realizadas nas residências (Figura 52) destacou-se com 25,8% a ampliação das edificações, cujo principal motivo era a aumento do número de quartos, adição de mais um banheiro e ampliação da cozinha. Em seguida, com 27,4%, verificou-se a modificação do piso, tanto para a troca do revestimento antigo como para a pavimentação da parte ampliada. Há também um percentual considerável, 17,7%, representando a manutenção das cobertas, elemento que necessita de constantes intervenções em virtude de goteiras e telhas quebradas nas coberturas das casas. A construção de uma laje de forro é uma intervenção com recorrência de cerca de 8,1% nas residências. Muitas destas lajes de forro foram construídas em poucos cômodos, geralmente quarto e sala, visando diminuir também o problema das goteiras e melhorar o aspecto visual das residências. As outras intervenções, adição de parede (4,8%), altura comprimento do telhado (4,8%) e construção de novo ambiente (4,8%) apresentaram as mesmas recorrências. A adição de parede é muito presente na parte dos fundos das residências, local preferencial para a ampliação. A aumento da altura das paredes que apoia o telhado é outra estratégia utilizada para que a água da cobertura voltada para o fundo não termine com o pé direito muito baixo. Dessa forma, em algumas casas da Vila, no local da antiga cumeeira, há uma água do telhado em nível diferente da outra.

Reforma já feita:

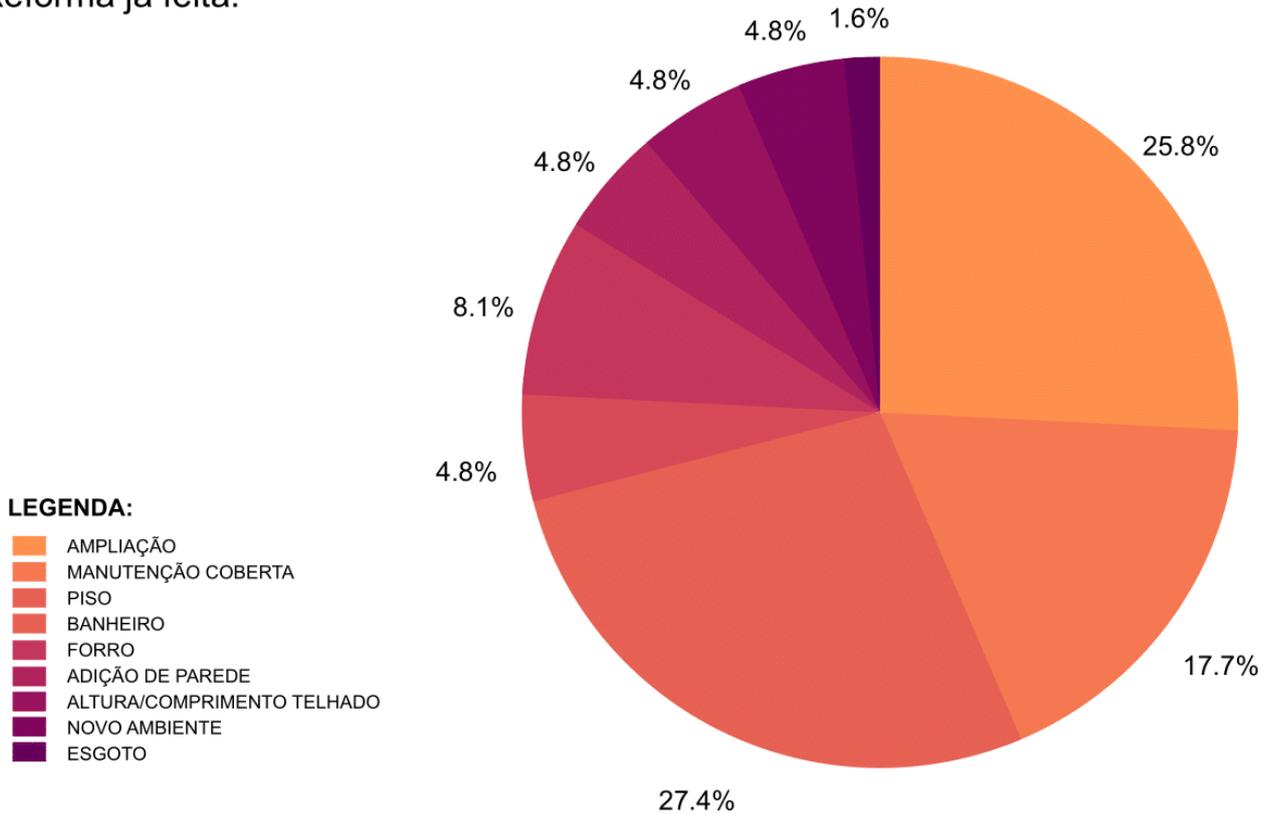


Figura 52: Tipo de reformas realizadas na Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Em relação à necessidade de reformas, cerca de 16,1% dos entrevistados revelaram que não necessitam de reformas, enquanto que 83,9% destes afirmam a necessidade de reformas nas suas residências (Figura 53). Esse dado revela que apesar das modificações sofridas pelas edificações ao longo do tempo, há muita demanda para reformas nas residências da Vila Vicentina, principalmente de manutenções. Muitas casas apresentam patologias construtivas como rachaduras, infiltrações e telhas quebradas que necessitam de intervenções em curto prazo.

Necessidade de Reforma:

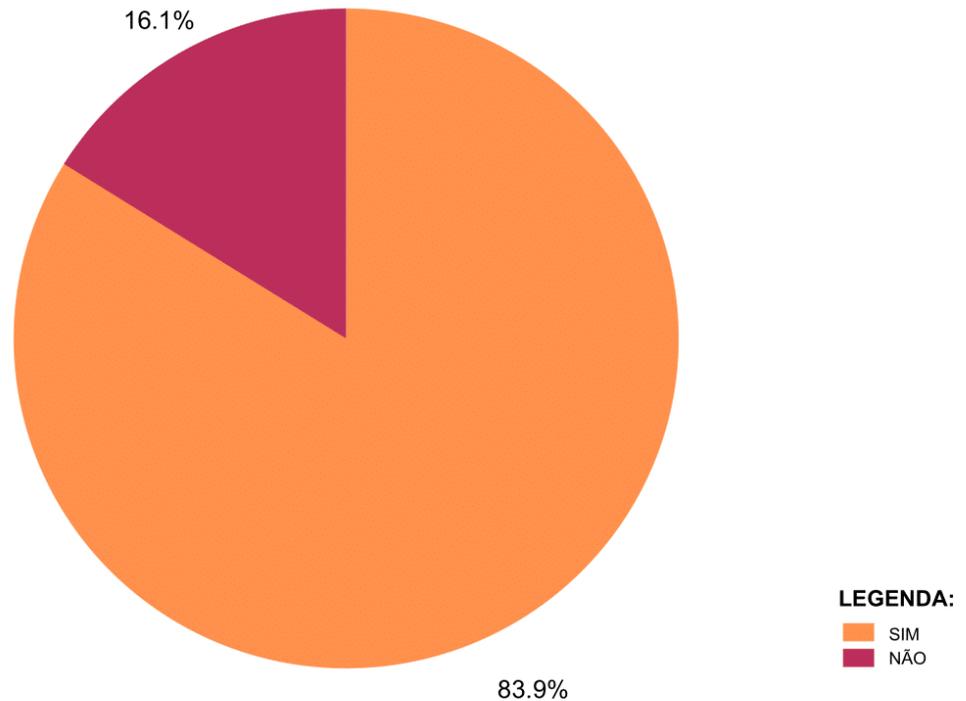


Figura 53: Necessidade de reformas nas residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Dentre essas necessidades de reformas (Figura 54), os moradores definiram como prioridade a manutenção das cobertas, com 22% das ocorrências. Logo em seguida, com 17,1% de participação, veio a mudança de piso. A ampliação dos cômodos (9,8%) e infiltração na residência (9,8%) seguem com a mesma participação. Reforma de banheiros (7,3%), adição de quartos (7,3%) e aumento do número de banheiros (7,3%) também foram pontuados com a mesma participação. Por último, com a mesma participação, 4,9%, destacou-se a adição de paredes, conserto de rachaduras, mudança na cobertura e instalação de forros. Entre essas necessidades de reformas, a prioridade da manutenção das cobertas foi tida como necessária em virtude das goteiras nas residências e das intervenções nos telhados em decorrência do processo demolitório ocorrido em algumas casas. Como as casas foram construídas em série, ou seja, sem recuos laterais, no momento da demolição de um conjunto de casas, houve a interferência nas casas vizinhas, gerando necessidade reparos nos telhados.

Reformas visadas:

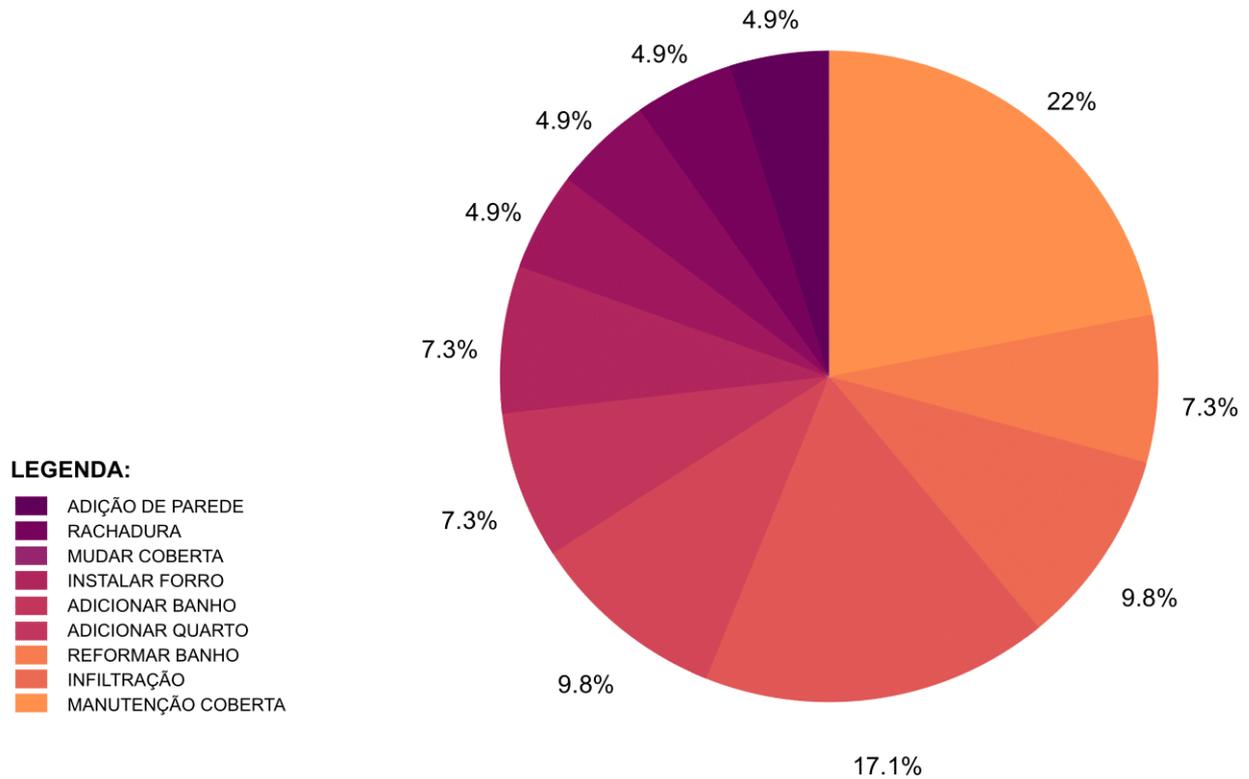


Figura 54: Reformas pretendidas nas residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Em relação a necessidade de ampliações (Figura 55), conforme entrevista com os moradores, 29% destes consideram necessário enquanto 71% destes não julgaram necessário ampliações. Esse percentual elevado de moradores que não consideraram necessário ampliações pode ser explicado pela quantidade considerável de residências que sofreram alterações.

Necessidade de Ampliação:

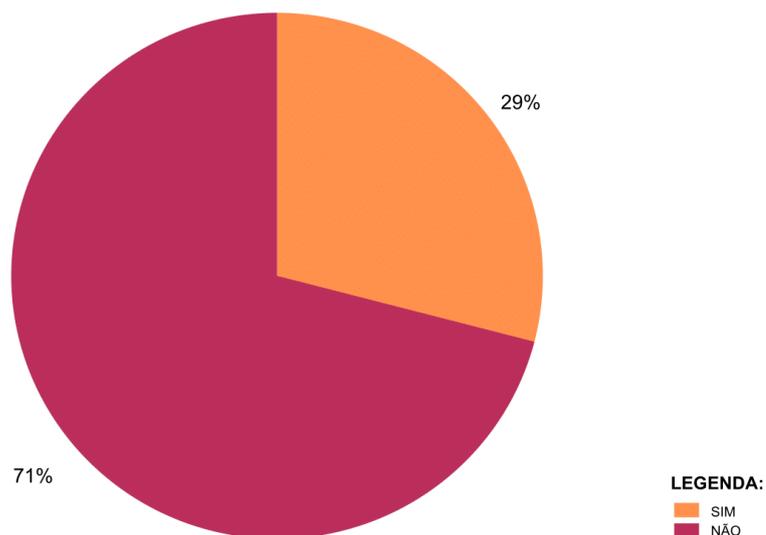


Figura 55: Necessidade de ampliações nas residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

As residências apresentaram de 01 a 08 portas distribuídas em seus cômodos (Figura 56). Um percentual de 25,8% das casas possui oito portas e cerca de 22,5% possui sete portas. As demais apresentaram os seguintes percentuais em número de portas: 16,1% (cinco); 12,9% (quatro); 6,4% (dois) e 3,2% (um).

Nº de Portas:

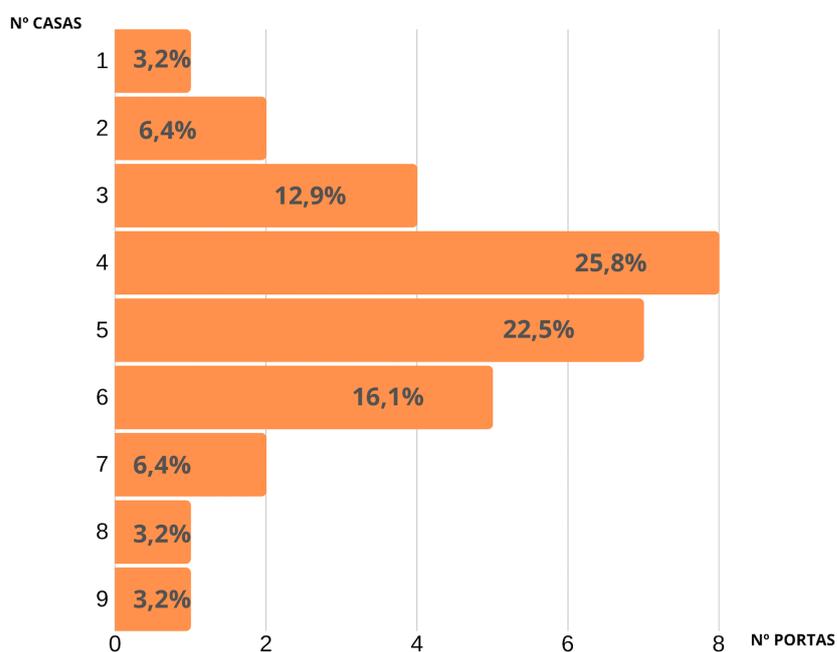


Figura 56: Relação entre número de casas e número de portas das residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Em relação à ventilação (Figura 57), percebeu-se que as residências de forma geral, exceto as localizadas nas esquinas, possuem aberturas apenas para a frente e fundos. Isso ocorre devido a Vila Vicentina ser construída com paredes conjugadas, permitindo que a ventilação ocorra preferencialmente por essas duas fachadas (frente e fundos). Dessa forma, a ventilação cruzada ocorre em 58,1% das ocorrências, enquanto que em 41,9% das residências não há ventilação.

Ventilação Cruzada:

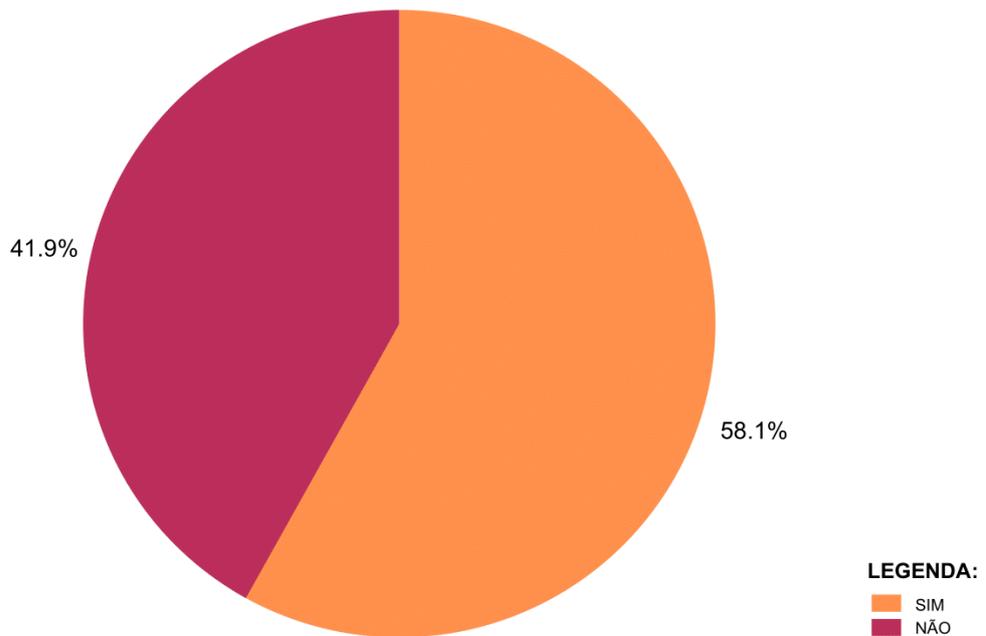


Figura 57: Ventilação cruzada nas residências da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Quanto à existência de caixa d'água, um percentual de 74,2% das residências não possuem o equipamento, enquanto que 25,8% dos apresentam este acessório. Essa ausência de caixa d'água é explicada pelo padrão construtivo dos imóveis, edificados originalmente sem laje de forro ou estrutura que pudesse abrigar esse acessório nas edificações. Conforme relatado nas visitas de campo, a instalação das caixas d'água foram realizadas pelos próprios moradores da Vila Vicentina (Figura 58).

Possui Caixa D'água:

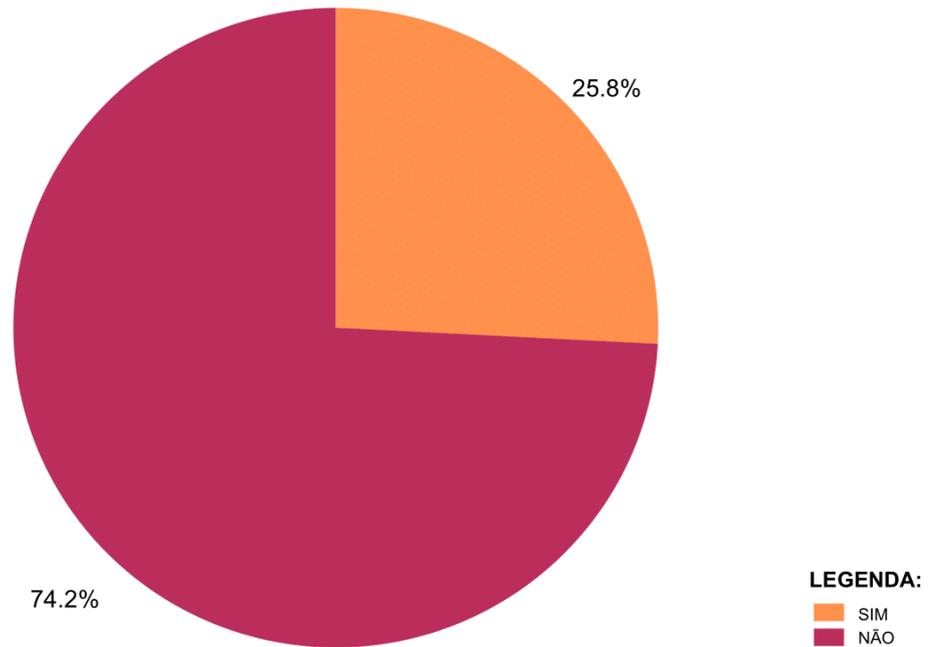


Figura 58: Imóveis com ou sem caixa de água na Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Essas informações levantadas sobre os aspectos físicos construtivos da Vila Vicentina permitiu identificar alguns pontos problemáticos, que irão demandar planos de intervenção destinados a propor soluções para duas questões. A primeira está relacionada com a acessibilidade, visualizada pela existência de calçadas com obstáculos (degraus e rampas em desconformidade com as normas de acessibilidade), e outra está relacionada com as melhorias habitacionais na estrutura dos imóveis (percebida pela presença de infiltrações, rachaduras, telhados danificados, entre outros).

Além disso, há outras questões como a requalificação das áreas comuns, tais como os recuos das casas voltadas para a Avenida Antônio Sales e Rua Tibúrcio Cavalcante, e o espaço interno central voltado para os quintais das residências. O tratamento destes espaços será objeto de um plano de intervenção que irá dialogar com as contribuições do Conselho Gestor da ZEIS e dos moradores da Vila Vicentina, que irão junto com a participação do Poder Público construir um possível cenário para requalificação urbanística do conjunto arquitetônico da área.

6 - ASPECTOS FUNDIÁRIOS

Entre as décadas de 1930 e 1940, a cidade de Fortaleza passou por um rápido e desordenado processo de urbanização, indo de 125 mil habitantes para pouco mais de 180 mil habitantes. Nesse contexto, o sítio Estância Castelo (futura Vila Vicentina) foi comprado pelo farmacêutico Dionísio de Oliveira Torres (LEITE, MIYASAKI e LOPES, 2017). Além de iniciar o processo de urbanização da área, Dionísio de Oliveira Torres realizou obras de infraestrutura urbana e de moradia, construindo vilas populares de cunho assistencialista, como a Vila Estância, a Vila Zoraide e a Vila Vicentina da Estância.

O território definido atualmente como Vila Vicentina fora doado à Sociedade Beneficente São Vicente de Paulo por Dionísio de Oliveira Torres e sua esposa Geórgia Mota Torres, em 28 de outubro de 1938, conforme Certidão do 1º Ofício de Registro de Imóveis. O terreno apresentava as seguintes medidas: 80,00 metros de frente por 110,00 metros de fundos, extremando ao Norte com a Estrada da Aldeota e ao Sul com a Estrada Dionísio Torres (denominações das vias na época da doação do terreno) segundo informações contidas na Certidão (PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ, 2016).

Seu objetivo era prestar assistência a idosos e viúvas de baixa renda, que, de outra forma, não teriam como ter uma moradia digna em uma cidade em crescimento, onde o preço de cada metro quadrado subia a cada dia. Desde a década de 40, portanto, os imóveis construídos foram utilizados para fins de moradia por pessoas em situação de fragilidade econômica e social, sobretudo idosos, que, com o passar do tempo, à medida que iam saindo ou falecendo, foram repassando os imóveis para o domínio de parentes, a saber, pessoas que nasceram, casaram, tiveram seus filhos e hoje já são idosos, daí se indicar uma relação de posse com os imóveis.

Além disso, a partir da década de 1970, com a diversificação dos moradores da Vila Vicentina, a mudança nas regras de uso e a retirada total do auxílio financeiro fornecido aos moradores, estes passaram a ser responsáveis pela manutenção estrutural das casas, fazendo alterações e reformas que julgavam necessárias ou úteis, qualificando a relação com o bem de domínio aparentemente livre, conforme inclusive se relatou em algumas visitas de campo (aplicação de questionários).

Atualmente, seguindo a divisão administrativa vigente, o imóvel está localizado em área de competência do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza, mas sua escritura pública de doação pura e simples, registrada com a transcrição

nº 21.574, encontra-se ainda no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Registro de Fortaleza.

O imóvel ainda consta como quadra nula no registro, nunca tendo sido averbada a construção das 44 casas geminadas com características e áreas diferentes, contando com uma capela e um grande quintal comum arborizado, para onde dão os fundos das residências. Em razão disso, tal Conselho não tem a titularidade do direito de propriedade reconhecida pelo Cartório de Registro de Imóveis do 4º Ofício de Registros de Fortaleza (PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ, 2016).

CNPJ

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 07.355.886/0001-35 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 07/04/1970
NOME EMPRESARIAL CONSELHO METR DE FORTALEZA DA SOC S VICENTE DE PAULO		

CERTIDÃO - TRANSCRIÇÃO Nº 21.574 DE 13 DE DEZEMBRO DE 1938

mulher Geórgia Mota Torres, e do outro lado a Sociedade Beneficente São Vicente de Paulo, declaram que na aludida escritura, por equívoco a entidade da donatária, foi nomeada como Sociedade Beneficente São Vicente de Paulo e a razão para que os outorgantes vem retificar para conselho Central metropolitano de Fortaleza da Sociedade São Vicente de Paulo no Ceará, sucessora do aludido Conselho Central Vicentino de Fortaleza, representado por seu presidente Joaquim Caminha de Sá Leitão, o qual aceita a presente retificação, do que faço a presente retificação. Fortaleza, 02 de maio de 1961. **CERTIFICA** ainda que não há mais espaço na coluna destinada às averbações, devendo por essa razão serem os atos enumerados no artigo 169 da Lei 6015/73, efetuados na Zona Imobiliária atualmente competente. **CERTIFICA** finalmente que no livro próprio constatou inexistir anotações de quaisquer ônus ou ações reais até a presente data. O referido é verdade. Dou fé. Em 17 de 09 de 2013 Eu, [assinatura], dei busca nos livros, digitei e conferi; Eu, [assinatura], dei busca no indicador pessoal; Eu, [assinatura], dei busca nos ofícios.



Talão: 0110198
 Talão Compl. _____
 Emolumentos/Fcmoju/Ferv/ISS: _____
 R\$: 25,34

1º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza - CE
[assinatura]
 Substituto(a)
 Aline de Castro e Silva
 Ironides Bonfim Fernandes
 Ivina Gê Trigueiro
 João Evangelista Araújo Neto
 Mary Anne Lima Linhares
 Soraia Melo Torres

Figura 59: Divergências entre os proprietários apresentados nos documentos (CNPJ e Certidão). Fonte: Poder Judiciário do Estado do Ceará, 2016.

Na referida certidão, há três averbações que mostram a evolução urbana da área, indicando os novos confrontantes, mais precisamente as denominações das vias perimetrais do terreno da ZEIS Dionísio Torres. A primeira delas, datada de 1º de dezembro de 1944, mostra a abertura de novas vias tangentes ao perímetro do terreno, apresentando a seguinte configuração: ao norte com uma via sem denominação, por onde mede 100,00m; ao leste com a Rua Cel. Tibúrcio Cavalcante, por onde mede 70,80m; ao sul, com a Rua Estância, por onde mede 100,00m; e a oeste, com a Rua Lídia Valente (atualmente Nunes Valente), por onde mede 77,80m.

Na segunda averbação, datada de treze de agosto de 1960, consta a edificação de 34 casas, todas de alvenaria de tijolos e telhas cerâmicas. As casas foram construídas nas ruas João Brígido (atualmente Dom Expedito Lopes) (nºs 1828, 1832, 1836, 1840, 1846, 1850, 1854, 1864, 1870 e 1876), Antônio Sales (nºs 1769, 1771, 1784, 1789, 1703, 1805, 1817, 1819, 1835 e 1837), Tibúrcio Cavalcante (nºs 2216, 2232, 2256, 2252, 2266 e 2268) e Lídia Valente (nºs 2217, 2237, 2255, 2257, 2259, 2261, 2265 e 2267).

A última averbação desta Certidão, datada de 02 de maio de 1961, retifica o nome da sociedade donatária para Conselho Central Metropolitano de Fortaleza da Sociedade São Vicente de Paulo no Ceará, não permitindo mais espaços para eventuais averbações nesta Certidão, devendo as próximas serem efetuadas pela Zona Imobiliária competente. Acontece que essa averbação foi feita em nome de uma pessoa jurídica inexistente, Conselho **Central Metropolitano** de Fortaleza da Sociedade São Vicente de Paulo no Ceará, pois de fato há duas pessoas jurídicas diferentes, o Conselho Central (CNPJ 41.457.417/0001-65) e o Conselho Metropolitano (CNPJ 07.355.886/0001-35).

Dessa forma, ocorreu aparentemente um novo equívoco, que inclusive foi discutido em ação de retificação de registro civil própria movida pelo Conselho Central (Proc. Judicial nº 0866023-59.2014.8.06.0001) (PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ, 2014) com a finalidade de tentar demonstrar seu direito de propriedade, justamente porque administrativamente mostrou-se impossível reconhecer propriedade de um imóvel a pessoa jurídica sem CNPJ, sem existência formal. Atualmente, esse processo se encontra extinto sem resolução de mérito, com decisão de 04.03.2020.

Por dificuldades financeiras, o Conselho Metropolitano de Fortaleza da Sociedade de São Vicente de Paulo decidiu vender a Vila Vicentina a uma construtora. Pelo fato de não ter sido feito o averbamento do loteamento e da construção dos imóveis, estando registrado apenas o terreno onde a Vila Vicentina está localizada, o Conselho opta pela retirada dos moradores do local.

Entrou-se em contato com as famílias residentes da comunidade Vila Vicentina, objetivando informá-las do fato (a venda) e negociar sua saída, em função da existência de uma relação contratual entre o Conselho e os moradores, fato este contestável, segundo os moradores, que afirmam não ter havido nenhuma relação contratual, o que portanto desconfiguraria a realização de distratos, conforme foi apresentado como prova no processo nº 0178950-30.2016.8.06.0001 (PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ, 2016), que se trata de uma ação de reintegração de posse promovida pelo Conselho Central e pelo Conselho Metropolitano.

A negociação resultou na desocupação de 12 casas, a saber, as casas 2213, 2223, 2225 e 2231, localizadas na Rua Nunes Valente; as casas 2026, 2094 e 2104, localizadas na Rua Dom Expedito Lopes; as casas 1999, 2027 e 2047, localizadas na Avenida Antônio Sales e, por fim, as casas 2174 e 2208, localizadas na Rua Tibúrcio Cavalcante, sob o pagamento de R\$ 50.000,00 de indenização às famílias.

Em 28 de outubro de 2016, relata-se que houve ameaça de remoção das famílias moradoras e a demolição de algumas das casas que constituem a Vila. A propriedade ainda estava sendo discutida em juízo (em função da doação para pessoa diversa da que solicitou registro de propriedade), com decisão de reintegração de posse provisória favorável ao Conselho, embora tenha-se alegado que havia autorização da Secretaria Regional II para a demolição das mesmas (aquelas que foram negociadas).

Tal fato culminou em nova decisão judicial que, visando à proteção patrimonial de casas geminadas e vizinhas a essas, impediu novas demolições, bem como no acautelamento da Vila como bem tombado provisoriamente.

Uma outra questão a destacar é o espaço ocupado pela ZEIS Dionísio Torres, que apresenta uma área de 7.423,99 m² conforme memorial descritivo e levantamento topográfico georreferenciado datado de fevereiro de 2015, realizado pela Consultoria Espaço Tecnologia e Solução Geográfica. Esse memorial, datado de fevereiro de 2015, surgiu em função da retificação imobiliária do imóvel demandada para abertura da matrícula no 4º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza.

Nessa documentação, consta que a Prefeitura Municipal de Fortaleza desapropriou parte do terreno da Vila Vicentina para o alargamento da Avenida Antônio Sales, totalizando um área de 423,14 m². Além disso, inserida a esse montante desapropriado pela Prefeitura há também a inclusão de 1.173,00m² de área, totalizando uma doação de 1.596,14m² para Prefeitura Municipal de Fortaleza, restando como

remanescente uma área de apenas 5.827,85m², conforme memorial descritivo e levantamento topográfico realizado pela Consultoria (Figura 60).

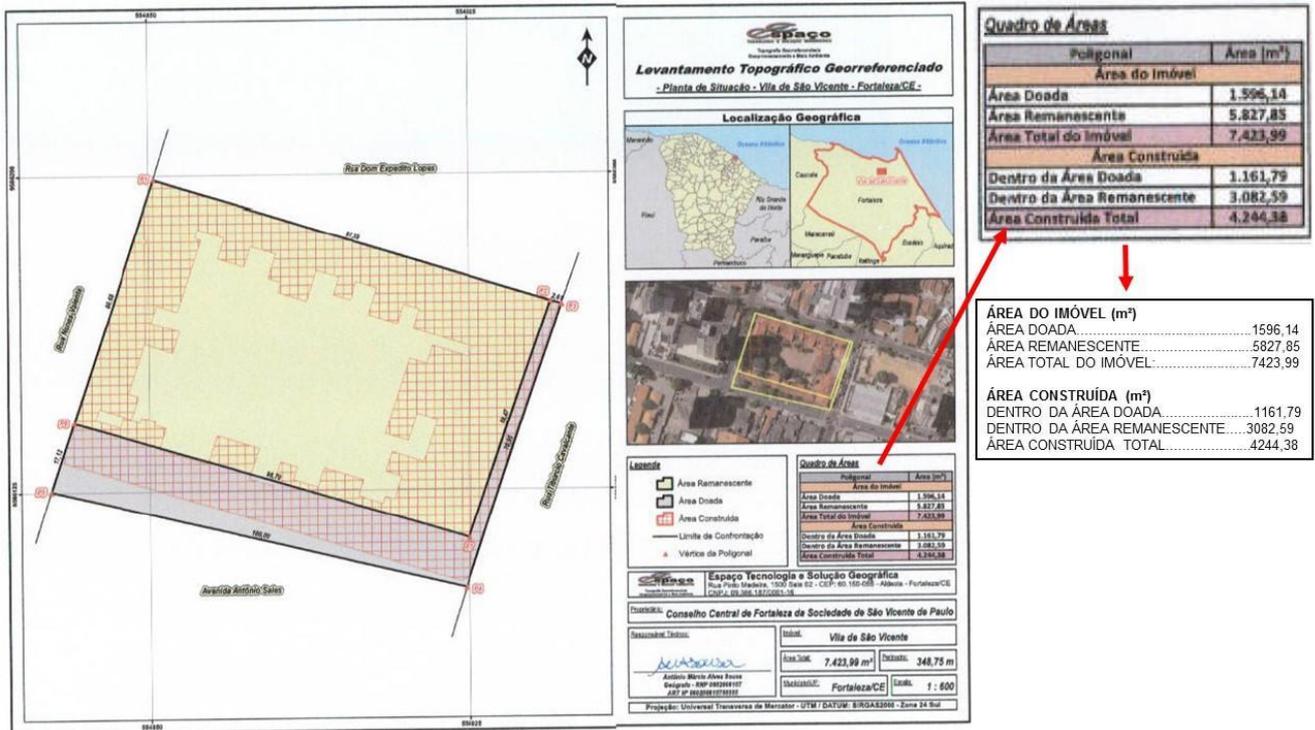


Figura 60: Memorial descritivo e levantamento topográfico Vila Vicentina. Fonte: Espaço Tecnologia e Solução Geográfica.

Esse levantamento serviu de base para a elaboração dos mapas e memoriais constantes deste Diagnóstico, gerando algumas ponderações entre as áreas constantes deste levantamento e as obtidas nas medições dos espaços construídos, demolidos, destelhados e livres obtidos pela Equipe IPLANFOR/DIART. Ainda conforme dados deste levantamento, há áreas públicas e privadas no território da ZEIS Dionísio Torres, correspondendo respectivamente a 1.596,14m² (21,50%) e a 5.827,85m² (78,50%), totalizando uma área de 7.423,99m².

Segundo a base cartográfica da Sefin há no território da Vila Vicentina 45 lotes (Figura 61). Esses lotes foram sobrepostos à Ortofoto de 2010 (aeroimagem), na qual percebemos diversas alterações no parcelamento original da Vila Vicentina, decorrentes das reformas descritas no Capítulo anterior, e do processo de demolição que a Vila atravessou em meados de 2016. Essas reformas e construções de novas edificações trouxeram alterações na área dos lotes da Vila Vicentina, fato que demandou a realização

de levantamentos *in loco* pela Equipe DIART/IPLANFOR para atualização da base cartográfica (Figura 62) fornecida pela Sefin.

Essa atualização da base cartográfica da Sefin, realizada com base na referida Ortofoto e dos levantamentos realizados pela Equipe DIART/IPLANFOR gerou o seguinte quadro-resumo (Tabela 11):

ZEIS Dionísio Torres		
Alterações	Quantidades (unid.)	Porcentagens (%)
Lotes alterados (reformas/construções)	20	66,7
Edificações acrescentadas	02	6,7
Lotes alterados com demolição	01	3,3
Lotes com demolição	02	6,7
Lotes destelhados	05	16,6
Total	30	100

Tabela 11: Quantitativo das alterações baseada na comparação entre a base cartográfica da SEFIN e a Ortofoto 2010. Fonte: IPLANFOR, 2020.

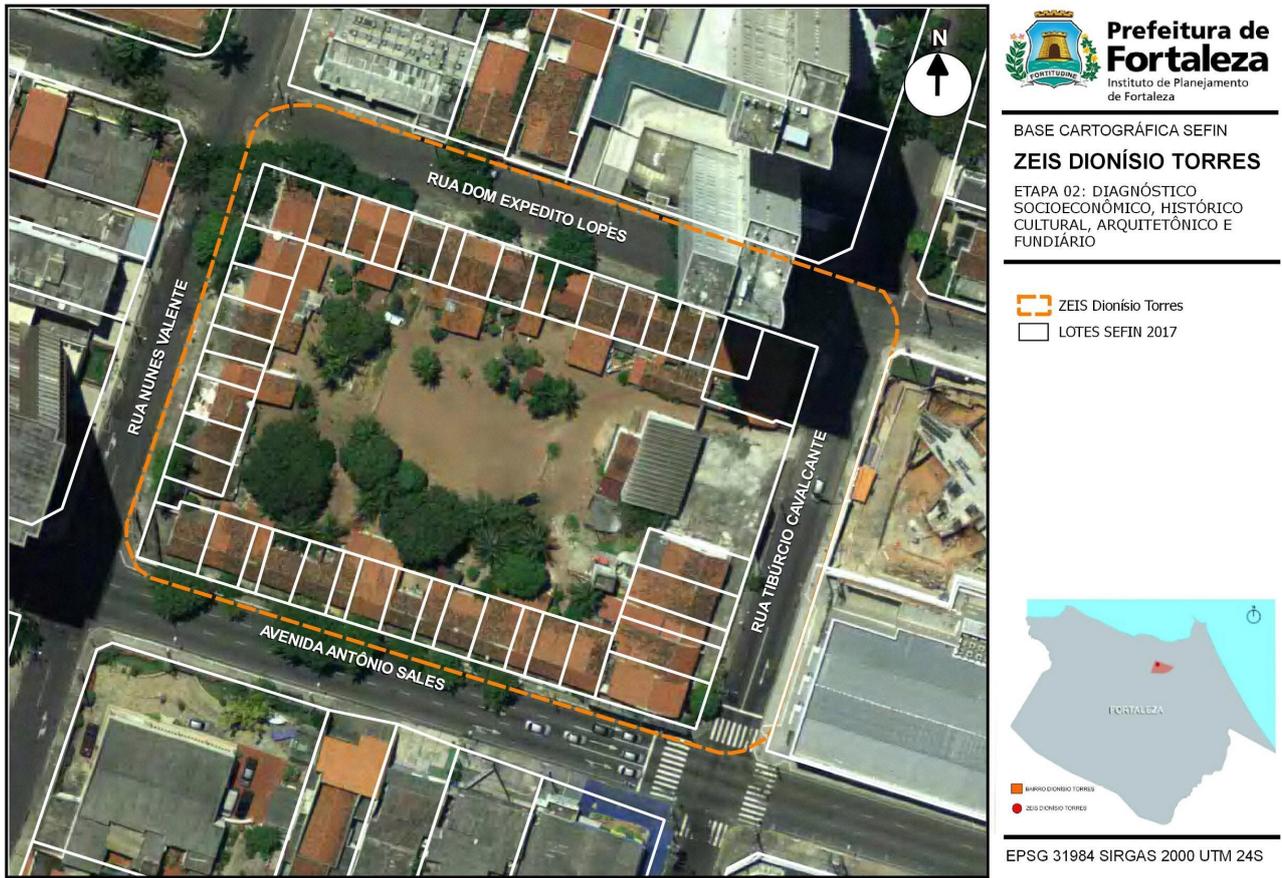


Figura 61: Lotes Vila Vicentina - Base cartográfica SEFIN. Fonte: IPLANFOR, 2020.

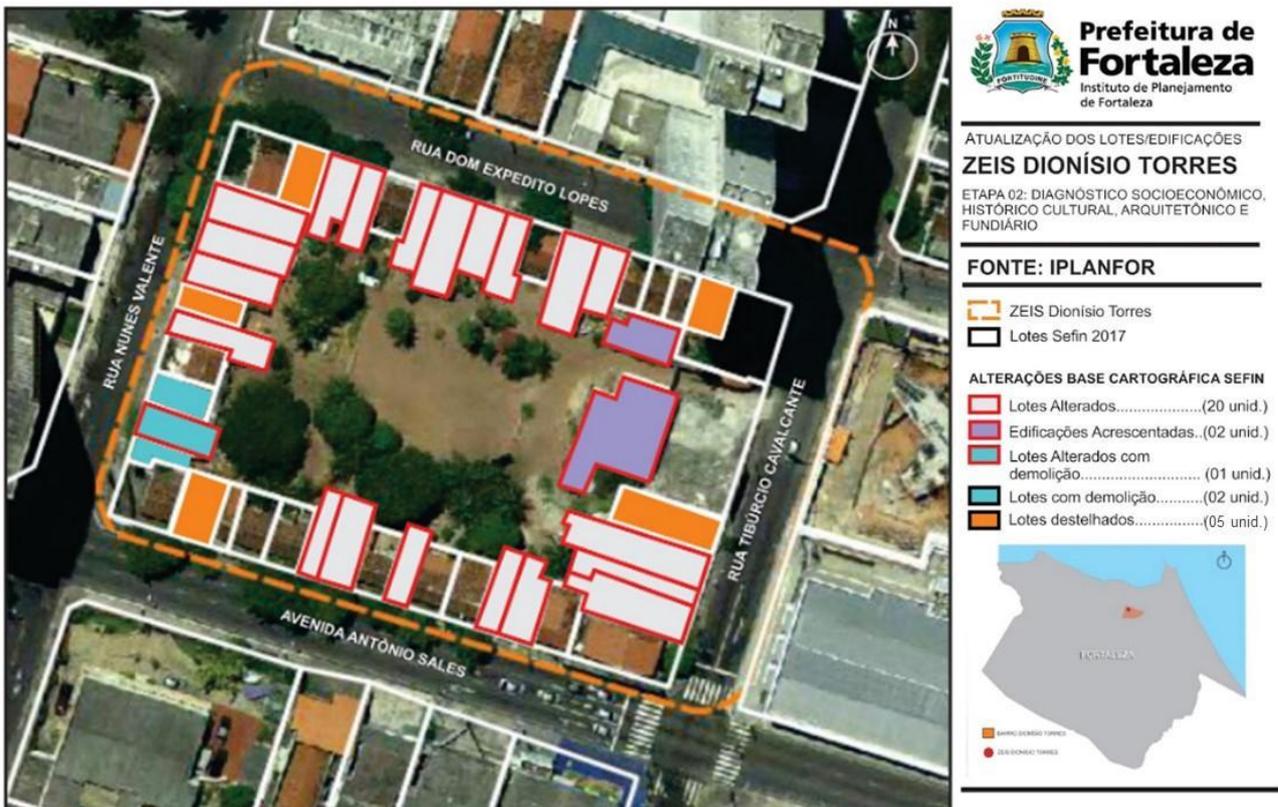


Figura 62: Atualização Lotes Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

A Tabela e a Imagem referidas detalham respectivamente as quantidades e as localizações destas alterações ocorridas no parcelamento da Vila Vicentina, totalizando 30 alterações no universo de 45 lotes que constituem a ZEIS Dionísio Torres.

Dentre essas alterações, a mais representativa (66,7% e 20 ocorrências) foram as alterações na áreas dos lotes, fato ocorrido no momento da construção de outros ambientes, como o acréscimo de quartos, a ampliação de cozinhas/área de serviços e a edificação de banheiros ao programa original das residências.

Em seguida, temos os imóveis destelhados, que representam 16,6% deste universo e correspondem a 05 (cinco) ocorrências no território. Conforme Figura 62, estes imóveis com tais características estão presentes em todas as fachadas da Vila Vicentina, espacializados da seguinte forma: 01 (um) na Rua Nunes Valente, 02 (dois) na Rua Dom Expedito Lopes, 01 (um) na Rua Tibúrcio Cavalcante e 01 (um) na Avenida Antônio Sales.

A outra alteração ocorreu em razão do processo de demolição pelo qual a Vila Vicentina atravessou em meados de outubro de 2016. Desse episódio, foram identificados os lotes (edificações) demolidos com e sem alteração de áreas, correspondendo respectivamente a 3,3% (01 ocorrência) e a 6,7% (02 ocorrências),

representando 10% dos casos. Esses lotes (edificações) estão espacializados por um conjunto de 03 (três) residências localizadas na Rua Nunes Valente.

Por último, representando 6,7% (02 ocorrências) tem-se a construção de outras edificações que se incorporaram ao programa original da Vila Vicentina, representadas pela capela e uma edificação com frente voltada para a área interna da ZEIS, em disposição contrária das demais construções do Conjunto.

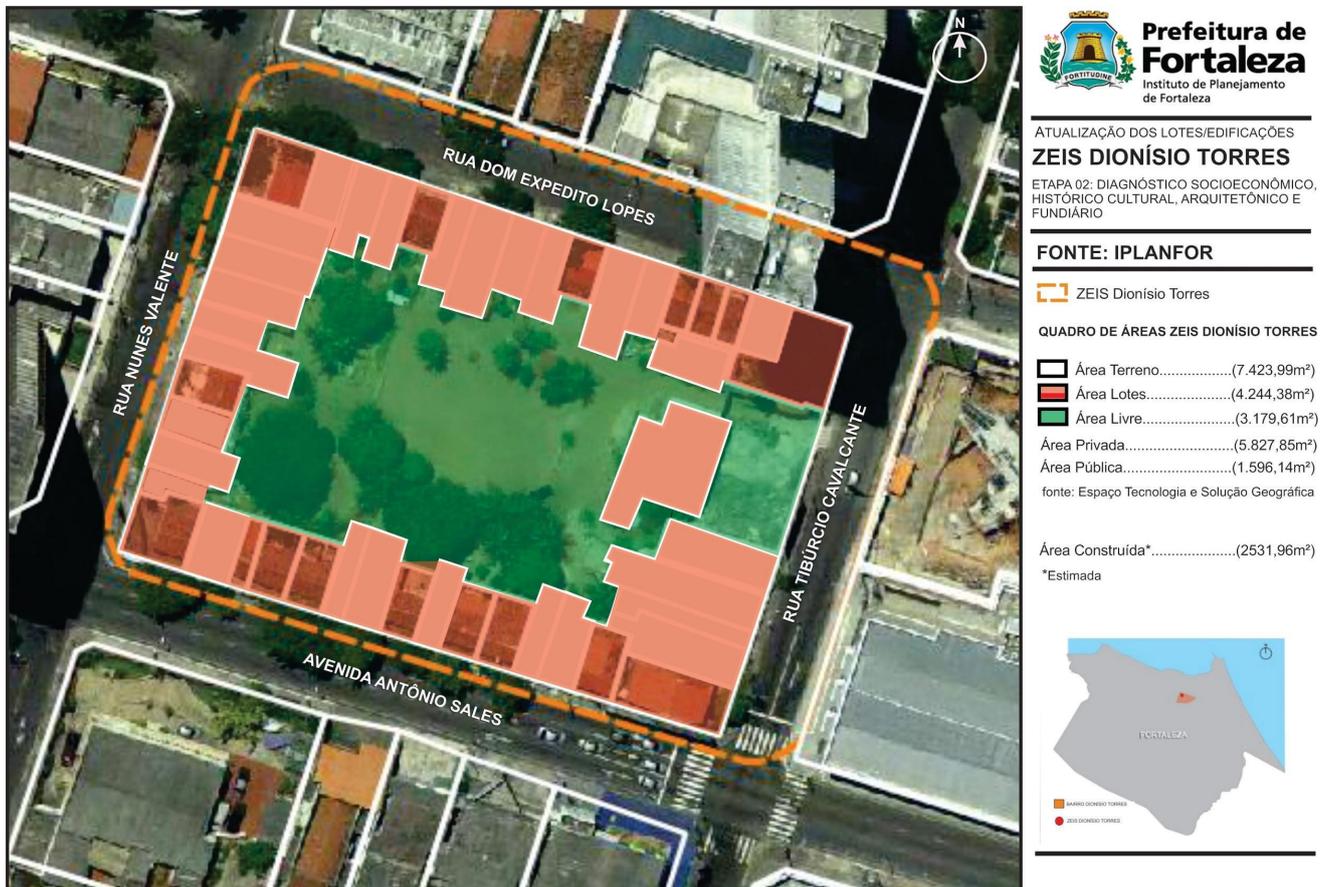


Figura 63: Áreas gerais Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

A Figura 63 mostra o quadro de áreas da Vila Vicentina, destacando a área do terreno, dos lotes, as livres, as área públicas e privadas, além da estimativa da área construída real. Essa imagem consistiu numa mescla de informações entre o levantamento realizado pela empresa Espaço Tecnologia e Solução Geográfica, com a base cartográfica da Sefin e o levantamento realizado pela Equipe DIART/IPLANFOR, tendo como suporte a Ortofoto 2010, na qual foi elaborada a vetorização, utilizando o programa QGIS, das edificações para construção de um cenário mais realista sobre a ocupação da ZEIS Dionísio Torres.

Nessa ocasião, a Equipe DIART/IPLANFOR tratou de organizar nessa imagem as informações contidas sobre a área construída mostrada pela empresa que, ao

ser confrontada com a Ortofoto 2010, revelou ser equivalente a área dos lotes. Dessa forma, alguns espaços, como os recuos frontais das edificações voltadas para a Avenida Antônio Sales e Rua Tibúrcio Cavalcante, foram incorporados à área construída pelo levantamento da empresa, gerando uma diferença considerável entre a área apresentada pela Equipe DIART/IPLANFOR (2.531,96m²) e a da referida consultoria (4.244,38m²). Além disso, houve a perda de área construída em razão dos imóveis demolidos situados na Rua Nunes Valente.

Após isso, buscando alcançar a área mais aproximada do complexo Vila Vicentina, destacando as áreas construídas e livres, uma nova vetorização foi realizada, utilizando nessa ocasião uma base cartográfica de extensão dwg (Autocad), fornecida pela SEFIN, na qual os levantamentos in loco realizados pela Equipe DIART/IPLANFOR foram sobrepostos gerando os valores descritos na Figura 64. Dessa forma, a área existente apresentada nesta base (Autocad - dwg - 2.486,92m²) se aproxima do valor indicado pela outra base (QGIS - shape - 2.531,96m²).

Em razão disso, para fundamentação da etapa de regularização fundiária, utilizaremos as bases cartográficas (shape e dwg) fornecidas pela Sefin e atualizadas pela Equipe DIART/IPLANFOR por representarem as áreas dos espaços livres e construídos da ZEIS Dionísio Torres de forma mais realista.

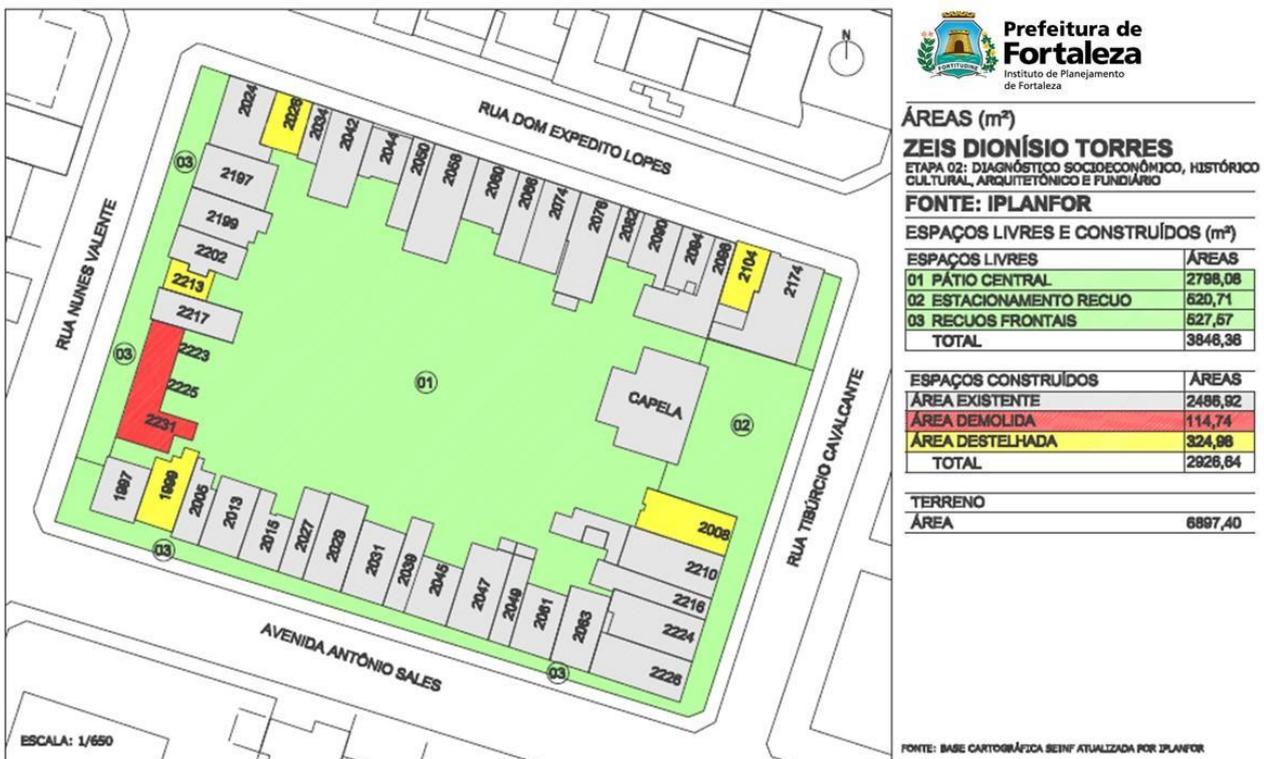


Figura 64: Áreas gerais Vila Vicentina base em Autocad. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Em seguida, ainda utilizando a base vetorizada em *dwg*, a Equipe DIART/IPLANFOR sobrepôs o levantamento de cada lote/edificação individualmente indicados pela Figura 65. Essa ação objetivou representar a metragem da área de cada edificação da Vila Vicentina, fato que irá subsidiar a elaboração da normatização especial da ZEIS Dionísio Torres, estabelecendo os tamanhos mínimos (áreas) de lotes e demais parâmetros urbanísticos previstos inicialmente no Plano de Trabalho.

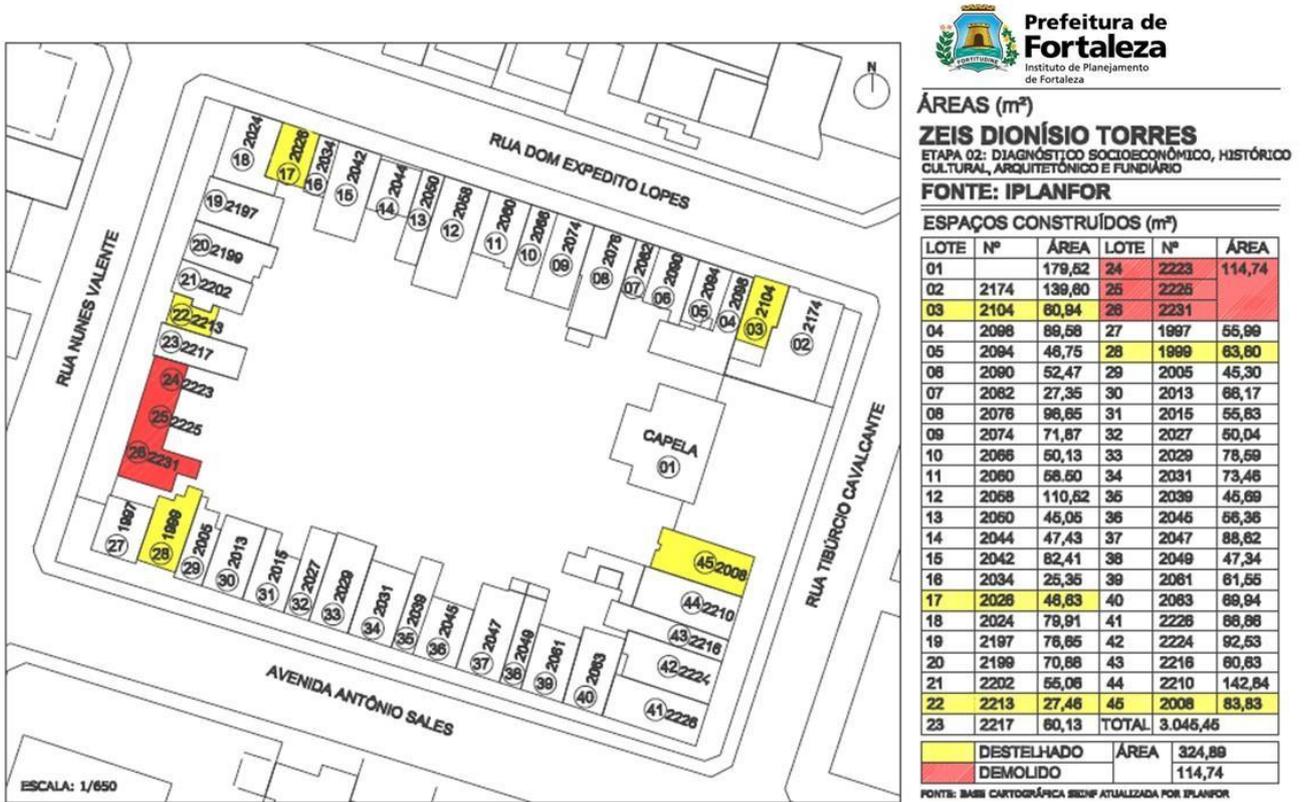


Figura 65: Áreas Lotes/Edificações Vila Vicentina base em *Autocad*. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Como forma de contribuir nas etapas seguintes do PIRF (Plano Urbanístico e de Regularização Fundiária), esse Diagnóstico, por meio da mesclagem de informações extraída da Base Cartográfica (QGIS - shape) fornecida Sefin, com a sobreposição das informações colhidas *in loco* pela Equipe DIART/IPLANFOR, representou os intervalos das larguras das testadas (m) e das áreas (m²) dos imóveis da Vila Vicentina, conforme Figuras 66 e 67.

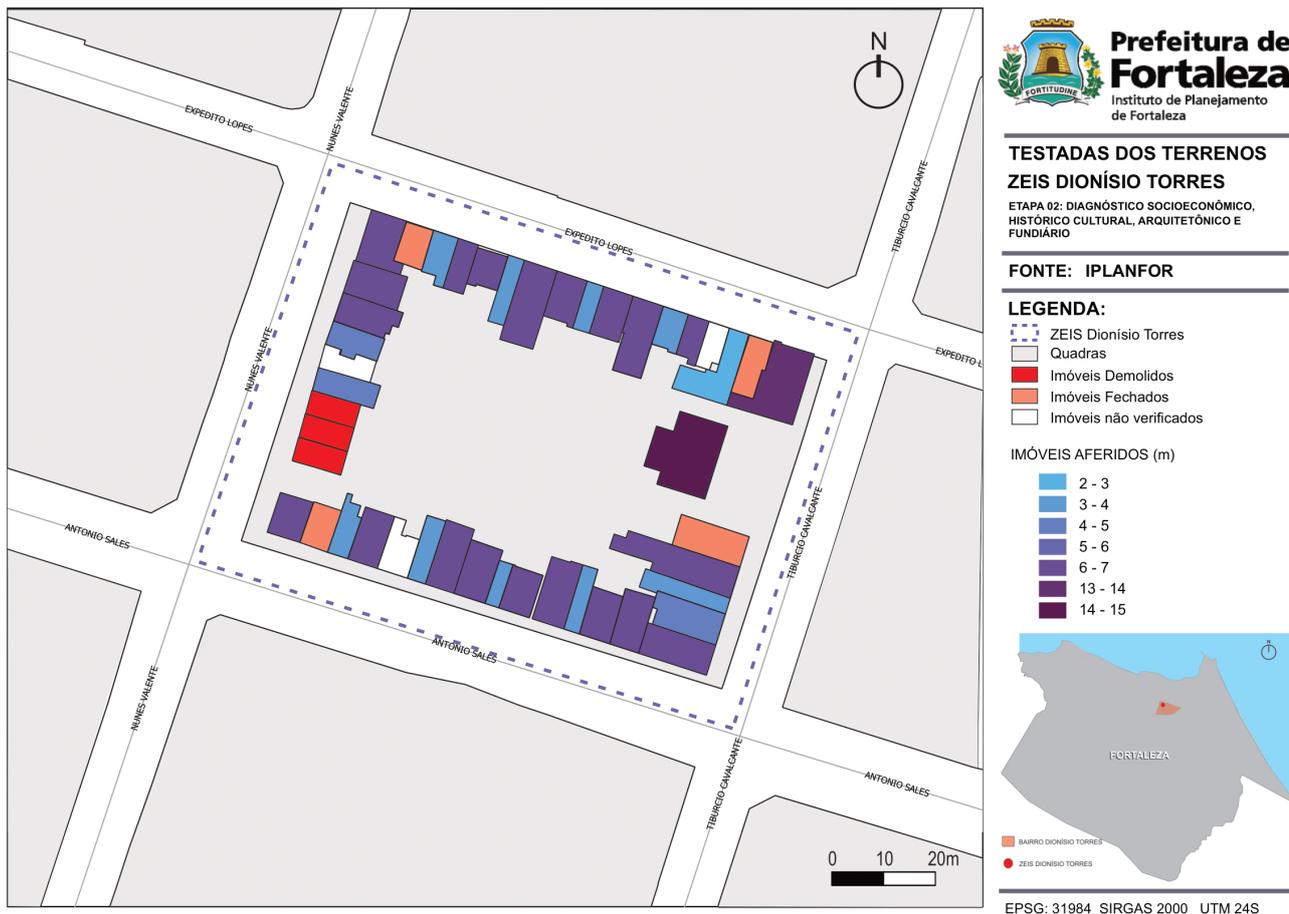


Figura 66: Testada dos terrenos. Fonte: IPLANFOR, 2020.

O intervalo das larguras das testadas dos imóveis está compreendido entre 2-3m a 14-15m (Figura 67). Destes intervalos os mais representativos foram os de 3-4m (25,7%) e de 6-7m (57,1%) que em conjunto abarcam cerca de 82% do universo dos imóveis da Vila Vicentina. Os outros intervalos ocorrem em percentuais mais baixos, mostrando que em relação às larguras das testadas a Vila Vicentina conservou grande parte do parcelamento original. Isso ocorreu em razão, dentre outros aspectos, da construção das casas geminadas em série, fato que impossibilitou a construção ou aumento das residências para as laterais dos lotes.

Entretanto, existem alguns imóveis com testadas muito estreitas, fato que pode ser explicado pela edificação em áreas destinadas ao acesso da Vila, ou seja, ocupação de áreas livres, ou pela junção ou desmembramento das casas, gerando nesse caso alterações internas das residências que influenciaram nas larguras das testadas.

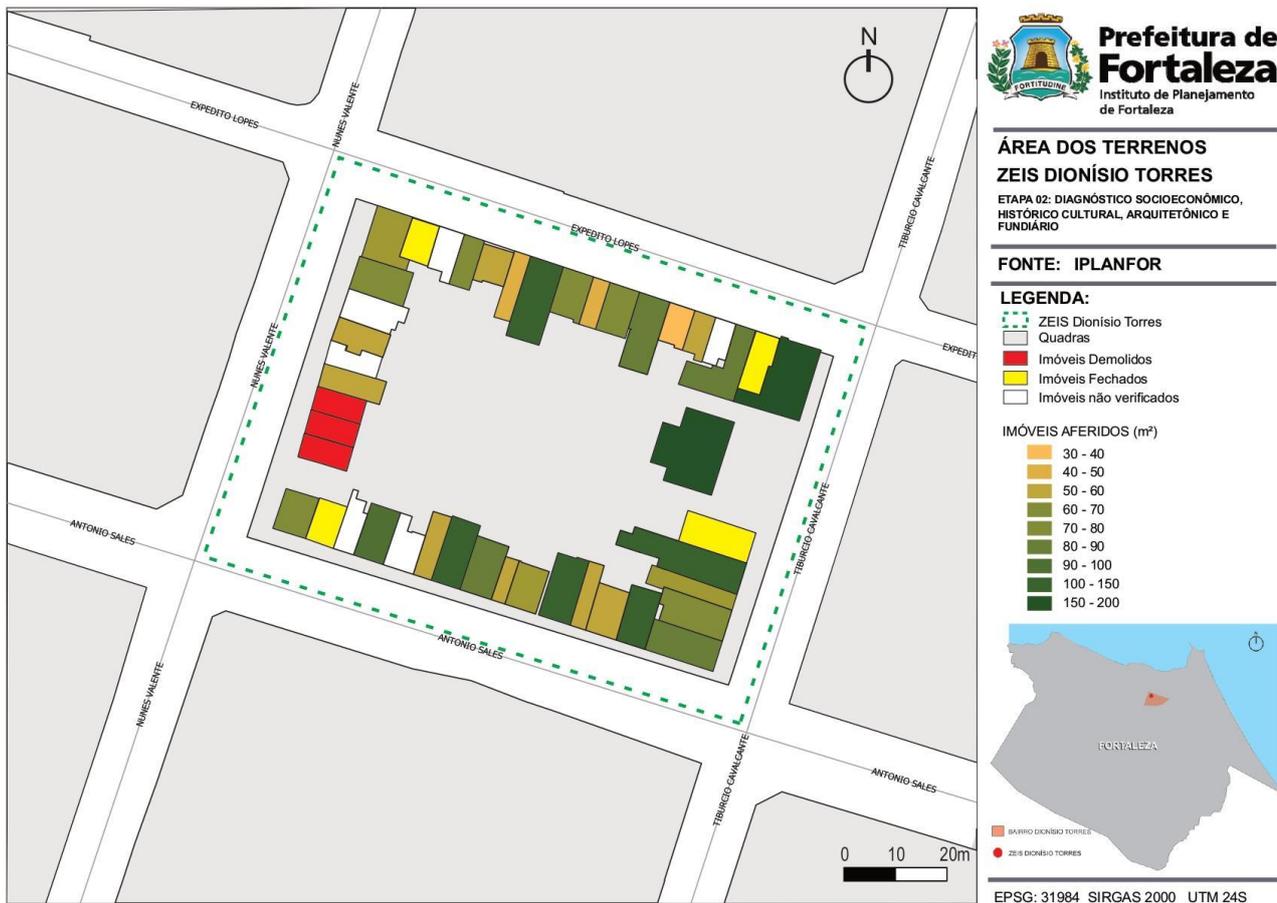


Figura 67: Área dos terrenos. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Em relação às áreas dos imóveis, há uma variação dentro de um intervalo entre 30-40m² a 150-200m² (Figura 69). De uma forma geral, as residências da Vila Vicentina apresentam uma área acima do que se convencionou a determinar para habitação de interesse social, normalmente apresentando entre 40 a 50m² de área construída.

Conforme verificado nos levantamentos realizados pela Equipe DIART/IPLANFOR 19,4% dos imóveis apresentaram área entre 70 a 80m², consistindo no intervalo mais representativo de área construída. Os outros intervalos com maior representatividade, empatados com 16,1% de percentual, são os de áreas entre 40-50m², 50-60m² e 100-150m². As áreas menores desta porcentagem trazem lembrança da tipologia original das residências da Vila Vicentina, composta por sala e quarto voltados para a fachada principal, e o resto do programa, banheiro, cozinha e área de serviços direcionados para o espaço central. Ao longo do tempo, outros cômodos foram acrescentados, preferencialmente nas faces com acesso ao espaço central, gerando residências de áreas bastante generosas, algumas como mais de 100m².

Em seguida, com 12,9% de representatividade, foi verificado o intervalo entre 80-90m², também considerada uma área superior para habitação de interesse social. O próximo intervalo, compreendido entre 60-70m², aparece com 9,7% e tecnicamente empatados, com 3,2%, encontramos os intervalos de 30-40m² e de 150-200m².

O intervalo de menor área (30-40m²) corresponde à tipologia habitacional constituída por apenas uma porta e uma janela na fachada, em oposição ao padrão da Vila, constituída por uma frente que contém uma porta e duas janelas de tamanhos diferentes na fachada (Figura 68). O terreno de maior área corresponde à edificação da capela, localizada na frente do terreno voltada para a Rua Tibúrcio Cavalcante.

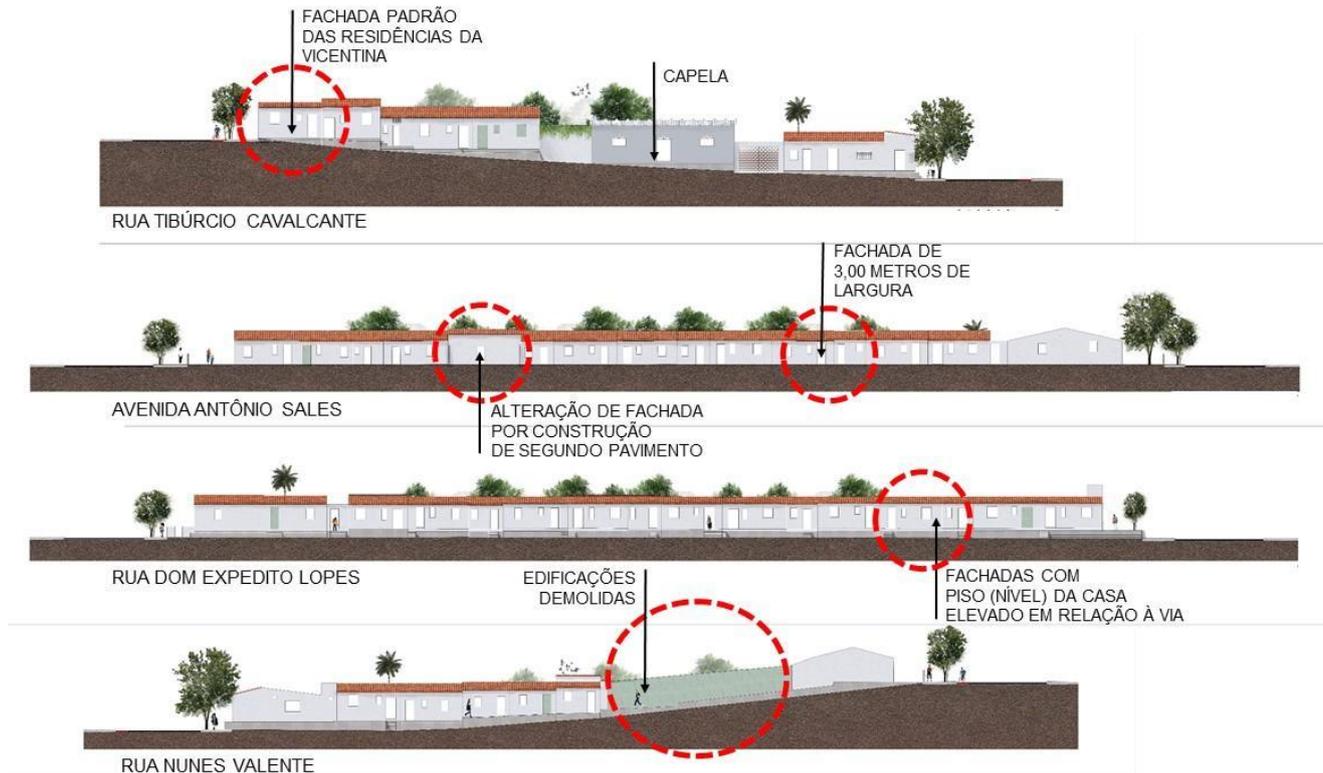


Figura 68: Perfil de quadras da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Essas modificações ao parcelamento original da Vila, identificadas principalmente nas faces das edificações voltadas para o terreno ou o pátio central, resultaram num acréscimo de área ocupada considerável, cuja análise ou estudo deverá ser aprofundada nas outras etapas do PIRF da ZEIS Dionísio Torres.

Os imóveis faltantes²⁵ foram levantados em escritório por meio de vetorizações auxiliadas por softwares específicos (QGIS e Autocad), gerando um quadro de áreas (construídas, demolidas, destelhadas e livres) condizentes com o contexto da Vila Vicentina conforme informado nos mapas e memoriais apresentados. Entretanto, ressalte-se que esses levantamentos físicos não se esgotam neste Diagnóstico, sendo necessária sua complementação no sentido de ampliar a captação de dinâmicas e modificações surgidas no território.

²⁵ Alguns imóveis não foram visitados em razão de o morador não se encontrar presente no momento das medições, fato que prejudicou as aferições dos levantamentos de campo realizados pela Equipe DIART/IPLANFOR.

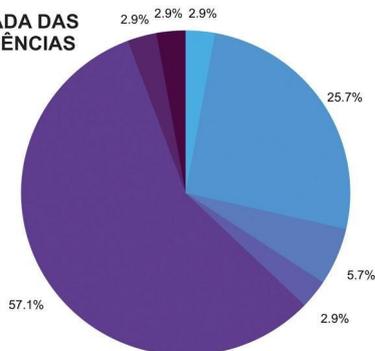


AEREOIMAGEM - ORTOFOTO 2016, FONTE: IPLANFOR



1 VISTA TESTADA 01
 FONTE: IPLANFOR

TESTADA DAS RESIDÊNCIAS



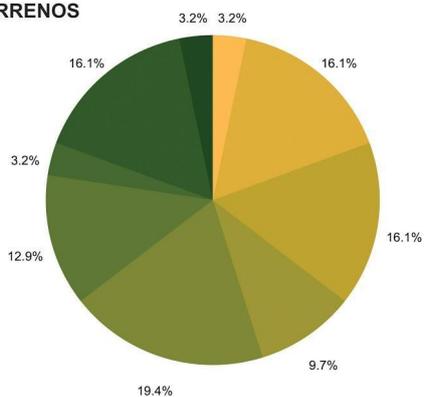
LEGENDA:

- 2 - 3
- 3 - 4
- 4 - 5
- 5 - 6
- 6 - 7
- 13 - 14
- 14 - 15



2 VISTA TESTADA 02
 FONTE: IPLANFOR

ÁREA DOS TERRENOS



LEGENDA:

- 30 - 40
- 40 - 50
- 50 - 60
- 60 - 70
- 70 - 80
- 80 - 90
- 90 - 100
- 100 - 150
- 150 - 200



3 VISTA TESTADA 03
 FONTE: IPLANFOR



4 VISTA TESTADA 04
 FONTE: IPLANFOR

Figura 69: Testadas e áreas dos terrenos da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

7 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração deste Diagnóstico deverá nortear as propostas que serão desenvolvidas e apreciadas nos próximos cadernos (Projeto Arquitetônico, Normas Especiais de Uso e Ocupação do Solo, Plano de Regularização Fundiária, Plano de Geração de Trabalho e Renda, Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social e Cartilha). A equipe técnica do IPLANFOR pretendia ter construído um documento essencialmente participativo, entretanto diante do atual contexto da pandemia do Covid-19 acarretou na necessidade de adaptação para a efetivação de um processo de participação social para a construção coletiva do PIRF.

Um outro importante aspecto a ser destacado é a questão da importância histórica do conjunto. A Vila Vicentina possui viés histórico presente no bairro e na cidade. É preciso reconhecer e ressaltar os valores patrimoniais do lugar, através do Projeto Arquitetônico que deverá contemplar esse aspecto. Ademais, ressalta-se que o episódio de demolição ocorrido em outubro de 2016 acarretou em um marco na memória dos moradores, e conseqüentemente no lugar.

Observou-se a pluralidade que permeia a dinâmica cotidiana da Vila Vicentina - ZEIS Dionísio Torres. Há no histórico conjunto edificado um sentimento de coletividade, apesar das diferenças e dos modos de vida. Alguns moradores relataram que no passado essa realidade era mais latente e que foi perdendo a força ao longo dos anos, especialmente após a saída do administrador. No entanto, o espírito do coletivo ainda está latente no lugar, podendo ser potencializado a partir de ações delineadas e executadas através do Plano de Participação Social.

Quanto à questão fundiária, constatou-se que este é um dos temas mais caros à comunidade e que necessita ser delineado no Plano de Regularização Fundiária de forma a contemplar caminhos que permitam a definição de uma solução efetiva para permanência dos moradores na ZEIS. Esse aspecto foi palco de discussão em vários momentos deste diagnóstico, no qual esse tema, em virtude da sua transversalidade, permeou o documento nos aspectos socioeconômicos, urbanísticos e principalmente no fundiário.

Em comum às demais ZEIS, a questão fundiária é um tema que demanda um olhar diferenciado em virtude das dinâmicas diferenciadas dos territórios. No caso da Vila Vicentina há a forte presença da especulação imobiliária que tenciona a relação dos moradores com o espaço da ZEIS. A perspectiva de melhorias do território em decorrência das transformações urbanísticas trazidas pelo PIRF induz a muitos moradores a pensar na

futura valorização de seus imóveis, tornando a possível inserção destes no mercado imobiliário, fragilizando dessa maneira todas as conquistas coletivas a serem conquistadas neste planejamento integrado.

Processos como o de gentrificação são bastante recorrentes em planejamentos que envolviam regularização fundiária em áreas de intensa atividade imobiliária, como o exemplo da Vila Vicentina. Em muitos casos os moradores destas áreas foram envolvidos no processo sem imaginar as consequências futuras, que seria a imersão destas áreas anteriormente informais às regras do cidade do mercado, concorrendo para a descaracterização socioeconômica e urbanística de diversos territórios dessa natureza nas cidades brasileiras.

Em comum a estes territórios, a Vila Vicentina apresenta diversas semelhanças, onde o grande elo em comum consiste exatamente na questão fundiária. Como forma de mitigar esses efeitos negativos proporcionados pela integração do assentamento à cidade formal, a utilização do instrumento ZEIS, previsto pelo PDP 2009, aparenta ser a melhor maneira de planejar fundiária e urbanisticamente um território como a Vila Vicentina.

Além da questão fundiária, a Vila Vicentina apresenta características morfológicas que demanda por políticas integradas que visem, dentre outros aspectos, a valorização do patrimônio histórico, revelando uma característica que a diferencia das outras ZEIS na construção coletiva do planejamento de seu território.

8 - REFERÊNCIAS

DUARTE JÚNIOR, R.; PACHECO, F. P.; ROCHA, A. M. M. et al. **Contribuição à elaboração da instrução de tombamento municipal da Vila Vicentina da Estância**. 2017.

FORTALEZA. **Lei nº 9.347**, de 11 de março de 2008. Dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico-cultural e natural do município de Fortaleza, por meio do tombamento ou registro, cria o Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico-Cultural (COMPHIC) e dá outras providências. Disponível em: <https://legislacao.pgm.fortaleza.ce.gov.br/index.php/LEI-9347-2008>. Acesso em: 27 de fev. de 2020.

FORTALEZA. **Plano Fortaleza 2040** : desenvolvimento da cultura e do conhecimento / Prefeitura Municipal de Fortaleza. Fortaleza : IPLANFOR, 2016.

GONDIM, L. M. P.; ROCHA, A. M. M. . "Os filhos da Vila resistem": mobilização, organização e confronto num movimento social urbano em Fortaleza, CE . **Anais da 31ª Reunião Brasileira de Antropologia**, 2018, Brasília. 31ª RBA, 2018.

HOLANDA, F. et al. Arquitetura e Urbanidade. São Paulo: Pro Editores, 2003. In: AGUIAR, D. **Urbanidade e a qualidade da cidade**. Arquitectos, São Paulo, ano 12, n. 141.08, Vitruvius, mar. 2012. <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/12.141/4221>. Acesso em: 01 mai. 2020

LEITE, K. P.; MIYASAKI, J. S.; LOPES, I. Q. . A arquitetura como documento histórico: o caso da Vila Vicentina da Estância em Fortaleza, CE. In: **ANAIS do 5º Seminário Ibero-americano Arquitetura e Documentação**, 2017, Belo Horizonte. Arqdoc 2017, 2017.

OPOVO ONLINE, **Pedido de tombamento da Vila Vicentina é admitido pela Secultfor**, 2016. Disponível em: <https://www.opovo.com.br/noticias/fortaleza/2016/11/pedido-de-tombamento-da-vila-vicentina-e-admitido-pela-secultfor.html>. Acesso em: 27 de fev. de 2020.

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ. Comarca de Fortaleza - 27ª Vara Cível. **Reintegração de Posse e nº 0178950-30.2016.8.06.0001**, Conselho Metropolitano de Fortaleza da Sociedade São Vicente de Paulo, outro e diversos possuidores desconhecidos, 26 de out. de 2016.

RUBINO, Silvana. 2009. Enobrecimento urbano. p.25. In: 2009. **PLURAL DE CIDADE: novos léxicos urbanos**. 2009, organizado por Carlos Fortuna e Rogério Proença Leite.

TAVARES, R. C. O sentimento de pertencimento social como um direito universal. **Cad. de Pesq. Interdisc. em Ciências Humanas**, Florianópolis, Santa Catarina, ISSN 1984-8951 v.15, n.106, p. 179-201 – jan./jun. 2014. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php>

[/cadernosdepesquisa/article/viewFile/1984-8951.2014v15n106p179/pdf 7>](#). Acesso em: 05 de junho de 2020.

TUAN, Yi-Fu. **Topofilia: um estudo da percepção, atitudes e valores do meio ambiente**. São Paulo: Difel, 1980.

9 - APÊNDICES

A. QUESTIONÁRIO DO DIAGNÓSTICO SOCIOECONÔMICO, HISTÓRICO-CULTURAL, ARQUITETÔNICO E FUNDIÁRIO

DIAGNÓSTICO ZEIS DIONÍSIO TORRES

Numeração do Lote

Sua resposta _____

Numeração da Casa

Sua resposta _____

Data de Aplicação do Questionário

Data

dd/mm/aaa:

Hora de Aplicação do Questionário

Horário

__ : __

Perfil do Entrevistado(a)

1. Qual sua idade?

- 18 - 23 anos
- 24 - 29 anos
- 30 - 39 anos
- 40 - 49 anos
- 50 - 59 anos
- mais de 60 anos

2. Gênero

- Mulher
- Homem
- Não sabe / Não quer informar
- Outro: _____

3. Estado civil:

- Solteiro(a)
- Casado(a)
- Em União Estável
- Divorciado(a)
- Viúvo(a)

4. Qual a sua raça / etnia?

- Branco(a)
- Preto(a)
- Pardo(a)
- Indígena
- Oriental (Asiático)
- Não sabe / Não quer informar
- Outro: _____

5. Você estudou até que série?

- Não sabe ler/escrever
- Sabe ler/escrever
- Ensino Fundamental Incompleto
- Ensino Fundamental Completo
- Ensino Médio Incompleto
- Ensino Médio Completo
- Ensino Técnico
- Ensino Superior Incompleto
- Ensino Superior Completo
- Pós-Graduação

6. Você atualmente:

- Estuda
- Trabalho Formal
- Trabalho Informal
- Estuda e Trabalha
- Não Estuda e Não Trabalha
- Aposentado(a)

7. Qual a sua religião?

- Católica
- Protestante
- Evangélica
- Candomblé
- Umbanda
- Espiritismo
- Ateu
- Não sigo uma religião, mas acredito em algo
- Outro: _____

A residência na Vila Vicentina

A 8ª questão é importante aprofundar a história de como essa família chegou a Vila Vicentina. Dessa forma, é necessária uma descrição aprofundada da história da família na residência.

8. Como você chegou à Vila Vicentina? (GRAVAÇÃO)

Sua resposta _____

9. Há quanto tempo reside na Vila Vicentina?

- Menos de 1 ano
- De 1 a 5 anos
- De 5 a 10 anos
- Mais de 10 anos
- Mais de 20 anos
- Mais de 30 anos
- Mais de 40 anos
- Mais de 50 anos
- Desde que nasceu

10. Você já morou em outro lugar? Se sim, onde?

- Não
- Município do interior do Estado
- Outro Estado brasileiro
- Outro País
- Outro: _____

11. Quem mora com você na sua residência?

- Sozinho(a)
- Mãe
- Pai
- Irmãos/ãs
- Com companheiro (a) e Filhos(as)
- Somente com o(a) Companheiro(a)
- Somente com Filhos(as)
- Outro: _____

12. Quantas pessoas moram com você?

Sua resposta _____

13. Qual a sua relação com cada morador da residência e a idade de cada um deles?

Sua resposta _____

14. Alguém na sua casa tem dificuldade de locomoção/mobilidade?

- Não
- Outro: _____

15. Há alguma outra propriedade (residência) em seu nome?

- Não
- Outro: _____

16. Alguém já lhe procurou interessado em comprar a sua casa?

Sim

Não

17. Você gostaria de morar em algum outro lugar de Fortaleza?

Sim

Não

17.1 Se sim, porquê?

Sua resposta _____

17.2 Se sim, onde?

Sua resposta _____

18. Você acha que os moradores da Vila Vicentina possuem as mesmas condições socioeconômicas?

Sim

Não

Não sabe / Não que informar

Avaliação dos Serviços Públicos

19. A partir de agora vamos pedir que você avalie alguns serviços públicos presentes na Vila Vicentina ou no seu entorno, sendo: 1 - péssima; 2 - ruim; 3 - regular; 4 - bom; 5 - ótima.

19.1 Segurança

	1	2	3	4	5	
Péssima	<input type="radio"/>	Ótima				

19.2 Equipamentos de Educação (Creches, Escolas, Universidades)

	1	2	3	4	5	
Péssima	<input type="radio"/>	Ótima				

19.3 Equipamentos de Saúde (Postos, UPAs, Hospitais)

	1	2	3	4	5	
Péssima	<input type="radio"/>	Ótima				

19.4 Transporte Público

	1	2	3	4	5	
Péssima	<input type="radio"/>	Ótima				

19.5 Saneamento Básico

	1	2	3	4	5	
Péssima	<input type="radio"/>	Ótima				

19.6 Espaços de Lazer e de Atividades Culturais

	1	2	3	4	5	
Péssima	<input type="radio"/>	Ótima				

19.7 Praças

	1	2	3	4	5	
Péssima	<input type="radio"/>	Ótima				

19.8 Áreas Verdes Públicas

	1	2	3	4	5	
Péssima	<input type="radio"/>	Ótima				

20. No entorno da Vila Vicentina existem espaços de lazer voltado para jovens?

- Sim
- Não
- Não sabe / Não quer informar

21. No entorno da Vila Vicentina existem espaços de lazer voltado para idosos?

- Sim
- Não
- Não sabe / Não quer informar

21.1 Se sim, seria um local público ou privado?

- Público
- Privado
- Não sabe / Não quer informar

21.2 Se sim, como você avalia esse local?

- | | | | | | | |
|---------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Péssimo | <input type="radio"/> | Ótimo |

Mobilidade e usos dos espaços da Cidade

22. Qual seu meio de transporte mais frequente?

- Ônibus
- Van/Topic
- Metrô
- Moto
- Carro particular
- Carro compartilhado
- Bicicleta
- Veículo tracionado por animais
- Ando à pé
- Outro: _____

22.1 Você possui carro particular, quantos?

Sua resposta _____

22.2 Você possui moto particular, quantas?

Sua resposta _____

23. Vou ler uma lista de lugares em Fortaleza e você me diz se costuma frequentar ou não: (múltipla escolha)

- Parque do Cocó
- Praia de Iracema
- Beira-Mar
- Centro Dragão do Mar
- Praia do Futuro
- Outras Praias
- Bares

- Restaurantes
- Centro da Cidade
- Uma praça fora do bairro
- Quadra poliesportiva pública
- Academia ao ar livre
- Areninha
- Igreja/ Templo
- Cinemas
- Museus
- Centros Culturais
- Mercado dos Pinhões
- Feiras ao ar livre
- Casas de show
- CUCA (Barra do Ceará, Mondubim e Jangurussú)
- Shoppings Center
- Centro de convivência (CRAS - Centro de Referência da Assistência Social, Clube do Idoso, CVDHS, etc)

24. Vou ler uma lista de espaços e você me responde se frequenta esses espaços NO SEU BAIRRO ou em bairros vizinhos ou não (múltipla escolha)

- Praças
- Bares/Restaurantes
- Igreja/ Templo
- Cinemas
- Shoppings Center
- Centro de convivência (CRAS, Clube do Idoso, CVDHS, etc)
- Quadra poliesportiva pública
- Academia ao ar livre
- Casas de show
- Outro: _____

25. O que você costuma procurar ou fazer fora do bairro?

- Fazer compras
- Ir ao médico
- Praticar esportes
- Passear/ Se divertir
- Sair para comer
- Serviços em geral
- Faço tudo no bairro
- Outro: _____

26. Com que frequência você costuma sair para realizar essas tarefas?

- Todos os dias
- Semanalmente
- Quinzenalmente
- Mensalmente
- Não sabe / Não quer informar

27. Que tipo de produtos você compra fora do bairro:

- Alimentícios
- Vestuário
- Fardamento e material escolar
- Eletrodomésticos
- Medicamentos
- Outro: _____

Renda e benefícios sociais

28. Qual é aproximadamente a renda mensal de sua casa? (Isto é, a soma da renda mensal de todos os membros do seu domicílio).

- Sem Renda
- Até meio salário mínimo (até R\$ 519,50)
- Entre meio e 1 salário mínimo (de R\$520,00 a R\$1039,00)
- Entre 1 e 2 salários mínimos (de R\$1040,00 a R\$2078,00)
- Entre 2 e 3 salários mínimos (de R\$2079,00 a R\$3117,00)
- Entre 3 e 4 salários mínimos (de R\$3118,00 a R\$4156,00)
- Entre 4 e 5 salários mínimos (de R\$4157,00 a R\$5195,00)
- Acima de 5 salários mínimos (R\$5196,00 ou MAIS)
- Não sabe / Não quer informar

29. Quem é o principal responsável pela renda de sua casa?

Sua resposta _____

30. Qual a natureza do trabalho do principal responsável pela renda de sua casa?

- Formal
- Informal

30.1 Se outros do domicílio ajudam na soma da renda familiar registrar em separado (exemplo "familiar A" - Formal ou Informal)

Sua resposta _____

31. No momento tem algum familiar desempregado (isto é, com capacidade de trabalhar e, que antes já tenha ajudado na soma da renda familiar)?

- Sim
- Não

31.1 Se sim, que razões são atribuídas ao desemprego?

Sua resposta _____

31.1 Se sim, que razões são atribuídas ao desemprego?

Sua resposta _____

32. A família recebe algum benefício do governo?

- Sim
- Não

32.1 Se sim, quais?

Sua resposta _____

33. Alguém na sua família possui alguma atividade econômica / negócio próprio?

- Sim
- Não

33.1. Se sim, qual o tipo de atividade econômica é desenvolvida?

- Confeção
- Comércio (ex.: mercadinhos, cabeleireiro, entre outros)
- Alimentação (ex.: venda de churrasquinhos, milho, tapioca, etc.)
- Turismo
- Serviços (eletricista, mecânico, pintor)
- Outro: _____

33.2 Se sim, a atividade econômica / negócio utiliza alguma linha de crédito?

- Não
- Crediamigo
- Fundo criado pela própria comunidade
- Sistema de Cooperativas de Crédito do Brasil - Scicoob
- Outro: _____

34. No entorno da Vila Vicentina, há algum local para fazer cursos, treinamentos que ajudem na busca do emprego?

- Sim
- Não
- Não sabe / Não quer informar

Participação Social / Estrutura Vila Vicentina

35. Quem é o principal apoiador das organizações associativistas na Vila Vicentina?

- Movimento sindical
- Órgão federais, estaduais ou municipais
- Igreja ou instituição religiosa
- Instituição de ensino Universidade, centro de pesquisa
- Político representante da comunidade
- Outro: _____

36. Qual a opinião sobre a ação das igrejas e de grupos religiosos na Vila Vicentina?

- Funciona bem
- Funciona parcialmente
- Funciona, mas nem todo mundo da comunidade pode entrar
- Funciona, mas a comunidade não tem conhecimento
- Não há ação de igrejas ou grupos religiosos
- Não sabe / Não quer informar

37. Você já ouviu falar das ZEIS?

- Sim
- Não

38. Você já ouviu falar do PIRF?

- Sim
- Não

39. Se, para a permanência dos moradores da Vila Vicentina nas suas residência fossem necessárias mudanças na estrutura da Vila, você seria favorável? Por quê? (GRAVAÇÃO)

Sua resposta _____

40. Você tem conhecimento do que significa estar em um bem tombado?

- Sim
- Não

40.1 Se sim, você seria a favor do tombamento da Vila Vicentina?

- Sim
- Não
- Não sabe / Não quer informar

41. Quais características da Vila Vicentina que você identifica como importante para a cultura ou para a história do lugar ?

Sua resposta _____

B. CHECK LIST DO LEVANTAMENTO FÍSICO DOS LOTES

Análise Física - ZEIS Dionísio Torres

O Formulário busca identificar características físicas das residências localizadas na ZEIS Dionísio Torres.

Nº LOTE:

Sua resposta _____

Nº CASA:

Sua resposta _____

TIPO DE PISO:

Cimento

Ceramico

Porcelanato

Ladrilho Hidraulico

Outro: _____

TIPO DE COBERTA:

Amianto

Telha colonial

Alumínio

Fibrocimento

Outro: _____

Nº DE CÔMODOS

Sua resposta _____

Nº DE QUARTOS:

Sua resposta _____

Nº DE BANHEIROS:

Sua resposta _____

AMBIENTES:

- Sala
- Cozinha
- Entrada
- Comércio
- Quintal
- Garagem
- Área de serviço
- Banheiro
- Quarto

ÁREA LIVRE NO LOTE:

- Sim
- Não

JARDIM NO LOTE:

- Sim
- Não

JÁ HOUE REFORMA NO LOCAL?

- Sim
- Não
- Em andamento

SE SIM, QUAL FOI A REFORMA?

Sua resposta _____

TEM NECESSIDADE DE REFORMA?

- Sim
- Não

QUE TIPO DE REFORMA?

Sua resposta _____

HÁ NECESSIDADE DE AMPLIAÇÃO?

Sim

Não

Nº DE PORTAS:

Sua resposta _____

Nº DE JANELAS

Sua resposta _____

VENTILAÇÃO CRUZADA?

Sim

Não

ILUMINAÇÃO NATURAL:

- Boa
- Média
- Ruim

BANHEIRO COM REVESTIMENTO?

- Sim
- Não
- Parcial

Possui caixa d'agua?

- Sim
- Não

REVESTIMENTO NAS PAREDES EXTERNAS?

- Sim
- Não

SITUAÇÃO DA COBERTA INTERNA

- Laje
- Telha Aparente
- Forro PVC
- Forro de gesso
- Outro: _____

GOTEIRAS?

- Sim
- Não

INFILTRAÇÕES?

- Sim
- Não

RACHADURAS?

- Sim
- Não

Enviar

C. LEVANTAMENTO FLORÍSTICO DA VILA VICENTINA

O presente trabalho teve como objetivo efetuar o levantamento florístico na Vila Vicentina, localizada no bairro Dionísio Torres, cidade de Fortaleza.

A visita foi realizada em 10/03/2020 em conjunto com a Diretoria de Articulação e Integração de Políticas - DIART.

Foi levantada a vegetação de porte arbóreo localizada nas áreas internas da Vila e nas calçadas das ruas que a circundam.

Foram encontrados um total de 104 indivíduos pertencentes a 19 famílias botânicas e 24 espécies vegetais. As famílias com maior número de espécimes são: Meliaceae (27), Anacardiaceae (20), Malpighiaceae (14) e Palmae (13).

O maior número de exemplares são de frutíferas (66), as demais são espécies utilizadas como plantas ornamentais. Há uma horta de plantas medicinais, batatas e ervas no centro da área interna da Vila.

Há alguns espécimes que necessitam de tratamento contra pragas e doenças: Azeitona Roxa, Jucá, Cajueiro, Coqueiro e Sombreiro, o restante encontra-se em bom estado fitossanitário.

Tratos culturais como adubação, raleamento da vegetação, poda de limpeza ou formação, além da ampliação da pequena horta são indicados para um uso mais produtivo do espaço, tanto para produção de frutas, como para a ampliação do conforto causado pelo sombreamento do espaço e apreciação da paisagem.

A vegetação foi implantada de modo espontâneo pelo moradores de acordo com informações coletadas com alguns deles.

TABELA 1: Relação das espécies arbóreas encontradas na Vila Vicentina, Fortaleza.

Família	Nome científico	Nome vulgar	Número de indivíduos
Anacardiaceae	<i>Anacardium occidentale</i>	Caju	2

Anacardiaceae	<i>Mangifera indica</i> L.	Manga	15
Anacardiaceae	<i>Spondias mombin</i>	Cajá	2
Anacardiaceae	<i>Spondias purpurea</i>	Siriguela	1
Palmae	<i>Cocos nucifera</i> L.	Coco	13
Myrtaceae	<i>Psidium guajava</i> L.	Goiaba	3
Myrtaceae	<i>Syzygium malaccensis</i> L.	Jambo	4
Myrtaceae	<i>Syzygium jambolanum</i> Lam.	Azeitona Roxa	1
Punicaceae	<i>Punica granatum</i>	Romã	1
Meliaceae	<i>Azadirachta indica</i> A.	Neen Indiano	27
Combretaceae	<i>Terminalia catappa</i> L.	Castanhola	1
Caesalpinaceae	<i>Caesalpinia ferrea</i> Mart.	Jucá	1
Fabaceae	<i>Clitoria fairchildiana</i>	Sombreiro	4
Lauraceae	<i>Persea americana</i>	Abacate	1
Malpighiaceae	<i>Malpighia emarginata</i>	Acerola	14

Annonaceae	<i>Annona muricata</i>	Graviola	8
Oxalidaceae	<i>Averrhoa carambola</i>	Carambola	1
Caricaceae	<i>Carica papaya</i>	Mamão*	
Euphorbiaceae	<i>Manihot esculenta</i>	Macaxeira*	
Musaceae	<i>Musa sp</i>	Banana*	
Arecaceae	<i>Roystonea oleracea</i>	Palmeira Imperial	1
Rutaceae	<i>Murraya paniculata</i>	Murta de Cheiro (jasmim laranjeira)	2
Vitaceae	<i>Leeia coccinea</i>	Leea	1
Apocynaceae	<i>Plumeria rubra</i>	Jasmim Manga	1
		Total de indivíduos	104

* Plantas em estágio inicial de crescimento, não contabilizadas no total de indivíduos.

Figura 01: ZEIS Dionísio Torres.

Fonte: IPLANFOR, 2020.



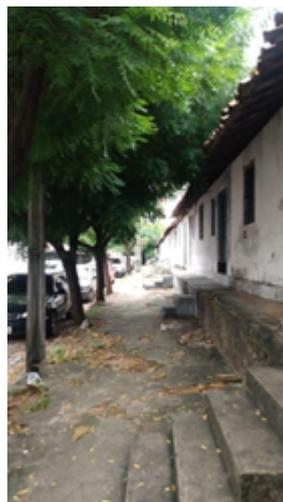
Árvores frutíferas dispostas nos espaços correspondentes aos quintais das casas



Árvore de Neen indiano



Frutíferas dispostas nos espaços correspondentes aos quintais das casas



Árvores de Neen indiano nas calçadas das casas comprometendo a caminhabilidade



Erva cidreira utilizada para chás



Área com plantas de erva-cidreira nascidas de modo espontâneo



Planta de acerola



Várias frutíferas



Árvore de Jucá severamente comprometida com infestação de cupins



Árvore de Sombreiro severamente comprometida com brocas



Terra revolta corresponde a uma cacimba que os moradores aterraram



Espaço com mudas de plantas ornamentais, hortaliças e ervas