



PREFEITURA E VOCÊ
FAZENDO FORTALEZA DAR CERTO
S E P L A
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

Estudo das Vantagens Competitivas do Centro da Cidade de Fortaleza



RELATÓRIO 02

O MERCADO IMOBILIÁRIO DO CENTRO DE FORTALEZA

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO – SEPLA



**ESTUDO DAS VANTAGENS COMPETITIVAS DO CENTRO DA
CIDADE DE FORTALEZA**

RELATÓRIO 02

O MERCADO IMOBILIÁRIO DO CENTRO DE FORTALEZA

Fortaleza, fevereiro 2004

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	01
1 A OCUPAÇÃO URBANA DE FORTALEZA NOS ANOS 90	03
1.1 DETERMINANTES ECONÔMICOS PARA O Esvaziamento do Centro	04
1.2 TENDÊNCIAS DE EXPANSÃO DOS PRINCIPAIS BAIRROS	08
2 SITUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA GRANDE FORTALEZA	15
3 O MERCADO IMOBILIÁRIO DO CENTRO DE FORTALEZA	20
3.1 BAIRROS DO ENTORNO DO CENTRO	21
3.2 SITUAÇÃO DO MERCADO DE IMÓVEIS NO CENTRO HISTÓRICO	28
4 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E VALOR DOS IMÓVEIS NO CENTRO	33
4.1 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS	34
4.2 VALOR E ÁREA MÉDIA DOS IMÓVEIS	37
CONCLUSÃO	42
BIBLIOGRAFIA	46

RELAÇÃO DE MAPAS E QUADROS

• MAPAS

MAPA Nº 01 - REGIÕES ADMINISTRATIVAS E BAIRROS DE FORTALEZA	09
MAPA Nº 02 - IMÓVEIS OFERTADOS POR BAIRROS E NÚMERO DE EMPREENHIMENTOS EM FORTALEZA – 2001	23
MAPA Nº 03 - ÍNDICE DE VELOCIDADE DE VENDAS (IVV) POR BAIRRO	24
MAPA Nº 04 - UNIDADES VENDIDAS POR BAIRROS E NÚMERO DE EMPREENHIMENTOS	27

• QUADROS

QUADRO Nº 01 - OFERTA DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NA GRANDE FORTALEZA (SETEMBRO 2001)	10
QUADRO Nº 02 - VARIAÇÃO DA ÁREA EDIFICADA POR USO NO MUNICÍPIO DE FORTALEZA (1.000m ²) – 1991 / 2001	11
QUADRO Nº 03 - EXPANSÃO DE BAIRROS SELECIONADOS DA REGIÃO CENTRO-LESTE DE FORTALEZA – 1991 / 2000	12
QUADRO Nº 04 - RENDA MÉDIA MENSAL DOS CHEFES DE FAMÍLIA POR BAIRRO NA REGIÃO II – 1991 / 2000 (em Salários Mínimos)	12
QUADRO Nº 05 - EVOLUÇÃO DOS HOTÉIS, FLATS E Pousadas EM FORTALEZA	14
QUADRO Nº 06 - VALORES EM REAIS POR M ² EM FORTALEZA (JANEIRO 2002)	16
QUADRO Nº 07 - MERCADO DE IMÓVEIS NA GRANDE FORTALEZA – 2001	18
QUADRO Nº 08 - OFERTA E VENDA DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS NA GRANDE FORTALEZA – 2001	18
QUADRO Nº 09 - RENDA FAMILIAR MENSAL DOS ENTREVISTADOS NA PREFERÊNCIA POR IMÓVEIS	25
QUADRO Nº 10 - BAIRROS DE PREFERÊNCIA DOS POTENCIAIS COMPRADORES DE IMÓVEIS	25

QUADRO Nº 11 - BAIROS REJEITADOS PELOS POTENCIAIS COMPRADORES DE IMÓVEIS	28
QUADRO Nº 12 - POPULAÇÃO RESIDENTE E TAXA MÉDIA ANUAL DE CRESCIMENTO POR BAIROS SELECIONADOS – 1991 / 1996 / 2000	29
QUADRO Nº 13 - DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES POR SITUAÇÃO E CONDIÇÃO DO DOMICÍLIO NO BAIRRO CENTRO DE FORTALEZA – 1991 / 2000	30
QUADRO Nº 14 - OFERTA E OCUPAÇÃO DE SALAS DO CENTRO E ALDEOTA – 1990 / 2002	30
QUADRO Nº 15 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS NO BAIRRO CENTRO	35
QUADRO Nº 16 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS POR BAIRRO	36
QUADRO Nº 17 - ÁREA MÉDIA DOS IMÓVEIS NO CENTRO E BAIROS DO ENTORNO	38
QUADRO Nº 18 - TIPOLOGIA PREDOMINANTE DAS HABILITAÇÕES NA REGIONAL II – ANO 2010	39
QUADRO Nº 19 - VALOR DA ÁREA MÉDIA EDIFICADA POR M ² NO CENTRO E BAIROS DO ENTORNO	40
QUADRO Nº 20 - VALOR DA ÁREA MÉDIA EDIFICADA POR TIPO DE IMÓVEL NO BAIRRO CENTRO	41
• FIGURAS	
FIGURA Nº 01 - ESTILO A SER PREDOMINANTE NAS NOVAS HABITAÇÕES EM FORTALEZA EM 2010	39

INTRODUÇÃO

A especulação imobiliária tem sido a marca do processo de expansão da cidade de Fortaleza, sendo bastante peculiar na metrópole a divisão entre a cidade dos ricos (zona Leste) e a cidade dos pobres (zona Oeste). Essa segregação vem se agravando desde a última década, com o esgotamento dos terrenos nas áreas mais valorizadas da cidade e com o crescimento do turismo e de outras atividades econômicas afins que alimentam o mercado imobiliário. Com isso, a população mais pobre, sem condições de bancar os custos da moradia (aluguel, IPTU, taxas de água, etc.), tende a se deslocar para áreas mais distantes desprovidas de infraestrutura e serviços.

Nesse contexto, o Centro de Fortaleza, ao perder para a Aldeota grande parte dos bancos, não só parte das agências, mas também as direções do comércio e dos serviços destinados às classes médias e alta, perdeu também uma parcela significativa da população residente na área central e no entorno. Muitos casarões antigos da cidade foram destruídos para serem utilizados como pátios de estacionamento, quase todos clandestinos porque não atendem aos requisitos básicos exigidos pelo poder municipal. Enquanto isso, o patrimônio histórico ficou prejudicado com a perda de casarões antigos e os estacionamentos irregulares acabaram sendo úteis para abrigar a quantidade enorme de automóveis e transportes utilitários que transitam pelo Centro, devido à grande parcela da população que trabalha nessa área da cidade, além dos que vem a esse bairro para comprar, para fazer negócios ou ainda para expor as mais diversas formas de manifestações populares, porque o centro da cidade é também um *locus* de conflitos sociais onde há uma complexidade de atores envolvidos, que buscam visibilidade e as mais diversas formas de exercício da cidadania.

Assim, o Centro é um lugar de grande movimentação de pessoas e de dinheiro, apesar da saída dos bancos e de segmentos importantes do comércio varejista e de serviços para a Aldeota. Nele, a oferta de infra-estrutura e de imóveis está acima das necessidades atuais, porém o estado de conservação da área edificada deixa muito a desejar para se ter maior atração da população para esse bairro como um centro de negócios.

Neste estudo focalizaremos inicialmente uma análise do processo de expansão da grande Fortaleza nos anos mais recentes, destacando as razões para o esvaziamento do Centro; em seguida apresentaremos a dinâmica do mercado imobiliário na Grande Fortaleza, destacando as suas peculiaridades; e finalmente estudaremos o mercado imobiliário do Centro, com alguns destaques para o valor e o estado de conservação dos imóveis naquela área.

1 - A OCUPAÇÃO URBANA DE FORTALEZA NOS ANOS 90

Os principais agentes produtores do espaço são os proprietários fundiários, os incorporadores e os corretores de imóveis, que são responsáveis pela produção de mercadorias do espaço urbano. Esses agentes buscam a acumulação de riquezas através de loteamentos e edificações, procurando oportunidades de grandes investimentos públicos e privados.

Assim, o setor empresarial de Fortaleza tem direcionado o crescimento da cidade para as zonas Leste e sudeste, com a implantação de indústrias, de estabelecimentos de ensino superior e de centros comerciais, além da abertura de novos loteamentos pelos grandes proprietários de terra.

Os empresários são responsáveis também pela construção de grandes obras, entre elas habitações populares e infra-estrutura. Daí porque o Estado ao associar-se aos interesses privados dos agentes imobiliários, coloca a implantação daqueles serviços geralmente nas áreas de população de maior poder aquisitivo, isto é, nas zonas Leste e Sudeste da cidade.

Assim, o espaço urbano de Fortaleza, como de outras cidades, se produz em meio a interesses contraditórios de empresários e moradores. O poder público, pressionado pelo setor privado, não tem conseguido coordenar suas ações, pois a superposição do poder estadual e municipal e a ação coordenada do setor imobiliário na expansão das cidades têm gerado problemas para o planejamento urbano.

Daí a explicação para o esvaziamento do Centro de Fortaleza, pelas baixas condições sócio-econômicas da população que habita o bairro e pelo relativamente baixo poder aquisitivo dos que o freqüentam para fazer compras e realizar negócios. A atração para a população de maior poder aquisitivo para outros bairros mais bem equipados, tanto de empresas como de consumidores, gera uma situação de perda de atratividade do Centro em relação aos outros bairros, na situação atual em que os grandes investimentos públicos e privados nessa área ainda estão em fase de implantação.

1.1. DETERMINANTES ECONÔMICOS PARA O ESVAZIAMENTO DO CENTRO

No Ceará, como em todo o Nordeste, o urbano resultou mais do peso da agricultura e da pecuária no processo de organização do espaço, diferentemente do sul e sudeste, onde a industrialização induziu o processo de urbanização. O desenvolvimento da lavoura algodoeira e a colocação desse produto no mercado internacional provocaram a projeção de Fortaleza como centro urbano, em destaque com relação às outras cidades do Estado.

No entanto, foram as secas periódicas que assolavam o interior e, principalmente, a abertura de estradas e a construção de rodovias ligando a Capital aos municípios do interior e de outros Estados que contribuíram para Fortaleza se transformar em atração para a população migrante, criando as condições necessárias para um vertiginoso crescimento demográfico e um reforço das funções urbanas da cidade.

No início dos anos 50, Fortaleza já se apresentava com as suas primeiras indústrias que se localizavam no eixo da Avenida Francisco Sá, sendo Jacarecanga o primeiro bairro a abrigar a burguesia local, isto é, industriais e comerciantes ligados aos negócios da exportação e importação. Poucos anos depois, a Aldeota passa a receber uma parcela significativa dessa burguesia local, com o desenvolvimento dos transportes e com a chegada ao Brasil das primeiras montadoras de automóveis durante o governo de Juscelino Kubitschek. Nessa época, o Centro ainda era a área onde se concentrava todo o comércio e os serviços de apoio às atividades econômicas em geral. Em 1970, a população de Fortaleza já passava de 860 mil habitantes, chegando a pouco mais de 1.300.000 em 1980. Desses, apenas 38.545 pessoas, isto é, 3% dos residentes, habitavam o Centro de Fortaleza. Os bairros periféricos ao Centro abrigavam o restante da população, sendo que a Aldeota, bairro de elite, se firmou como área de atração para moradores das classes média e alta, pelo seu valor simbólico de status e prestígio social.

O deslocamento do comércio e dos serviços para a Aldeota tem início nessa época quando o bairro se firma como uma centralidade capaz a atrair essas atividades em busca do alto poder aquisitivo da população residente. O Centro começa a perder atividades importantes geradoras de renda, perdendo também um contingente populacional substancial.

Desde os anos 70, a modernização e a expansão da indústria nordestina sob os auspícios da SUDENE, no bojo da política de desenvolvimento regional contribuiu para o crescimento de Fortaleza e para a complexidade de sua estrutura urbana. Nos anos 80, surge o distrito industrial de Maracanaú, para onde se desloca a antiga indústria que se moderniza sob os auspícios do FINOR, deixando a zona Oeste da cidade esvaziada e empobrecida, enquanto a população operária sai em busca de moradia nos conjuntos habitacionais construídos na época em bairros mais próximos da localização das indústrias. Enquanto isso, as faixas de população mais bem situadas economicamente se deslocam para a Aldeota, mesmo com o encarecimento dos lotes, movido pela especulação imobiliária. Os custos do transporte e da moradia, que teoricamente determinam o custo da localização da habitação, são atenuados para esse estrato mais rico da população.

Já nos anos 90, a complexidade da economia globalizada e os impactos da abertura comercial no Brasil vão trazer elementos novos para a urbanização de Fortaleza, que vai se mover por variáveis econômicas determinantes como a nova industrialização, que é atraída pela chamada guerra fiscal e pelo desenvolvimento do turismo. Instalam-se na cidade equipamentos hoteleiros modernos e de grande porte, como atividades geradoras de emprego e renda. Através de ações como o financiamento de campanhas de divulgação da cidade, capacitação de pessoal prestador de serviços ligados à recepção turística, aparelhamento dos principais corredores turísticos da cidade, Fortaleza assumiu o lugar de importante pólo receptor do Nordeste, atraindo cerca de 15% dos visitantes que desembarcam anualmente no Nordeste.

Esses novos equipamentos vão se instalar na orla marítima, preferencialmente no bairro de Meireles e na Aldeota, que se fortalecem enquanto nova centralidade. Desde os anos 80 que essa área e toda a zona Leste da cidade vinha sofrendo um processo de expansão muito forte, atraindo população de todos os estratos de renda. Até mesmo as favelas incrustadas em terrenos da área sofrem ampliação. O surgimento dos *shoppings centers* na Aldeota e no início da zona Sudeste (Iguatemi) vão fortalecer o comércio especializado e voltado para uma clientela mais rica e enfraquecer o comércio de ruas. Mais uma vez o comércio do Centro sofre o esvaziamento com a febre de *shopping centers* na Aldeota e Cocó.

A terciarização de atividades na Aldeota contribuiu para uma explosão do número de empresas de serviços modernos do tipo cadeias *fast-food* e outras mais que se abrigam nos *shoppings*, centros comerciais e espaços das grandes corporações (Potenza, Torre Santos Dumont, Manhattan, etc.). Assim, surgiu desde o início dos anos 90, uma forte verticalização que se expressa nos edifícios de escritórios, *shoppings centers*, bancos, hospitais / clínicas e edifícios residenciais.

Dentro dessa lógica, ocorreu o deslocamento para outros bairros, além da Aldeota, de parte do comércio e serviços localizados no Centro, além dos bancos, tendência que iria se aprofundar nos anos 90 e contribuir para o esvaziamento daquela área. A partir da construção do Shopping Center Iguatemi, em 1982, no Bairro Edson Queiroz, zona Sudeste, começou uma fase de expansão desse tipo de equipamento urbano na cidade, ao mesmo tempo em que há um crescimento vertiginoso das favelas e assentamentos irregulares. Na zona Oeste surge também, no final dos anos 80, o North Shopping, orientado para a classe média baixa, predominante do eixo viário da Avenida Bezerra de Menezes.

Entretanto, o Centro não perdeu o dinamismo. Parcela significativa da população, especialmente das classes populares, continua tendo o Centro como referência principal de comércio, principalmente pela circulação abundante de transportes coletivos e estações de transbordo na área central. Como atrativos para essa parcela da população, surgiu na área uma grande quantidade de *shoppings* populares, como o “*Beco da Poeira*” onde as mercadorias têm baixos preços que atraem compradores até mesmo de outras cidades.

Na segunda metade dos anos 90, o ordenamento espacial de Fortaleza começou a sentir fortes impactos estruturais com as obras de construção do metrô de superfície, principalmente no Centro e zona Oeste da cidade. A concepção do metrô de Fortaleza (METROFOR), visando primordialmente atingir a população suburbana, deverá induzir uma revitalização da área central de Fortaleza, com a implantação inicial voltada para o atendimento atual e futuro das áreas de maior demanda, priorizando populações de menor poder aquisitivo. Essa estratégia fortalecerá o Centro com a implantação da obra, embora no presente tenha contribuído para o fechamento de estabelecimentos comerciais e com a saída de moradores da zona Oeste do Centro, especialmente na Avenida Tristão Gonçalves, eixo principal estruturante do metrô. No futuro, entretanto, o METROFOR deverá contribuir para aumentar o crescimento da população nas estações de transbordos ao longo de suas linhas, que deverão ser integradas com linhas de ônibus.

Em resumo, desde os anos 60 que o Centro vinha experimentando um processo de expansão além do previsto de maneira espontânea e sem controle, quando aconteceu um deslocamento de atividades de caráter residencial e sua transformação em área comercial em direção à Aldeota, antigo bairro de casarões que abrigava a burguesia e as classes médias mais abastadas.

A Avenida Santos Dumont foi o principal eixo leste de expansão da cidade, possibilitando a ligação com outros Bairros (Praias, Varjota, Papicu, Cocó, Dunas e Praia do Futuro) que foram se integrando à Aldeota, fazendo a ligação do Centro com o litoral leste. O valor simbólico da Aldeota, como bairro de elite, explorado pelos promotores imobiliários foi de suma importância para a expansão urbana da região Leste de Fortaleza. Assim, o perfil básico foi sendo ocupado e modificado de acordo com o domínio das novas atividades comerciais e de serviços por volta dos anos 70, transformando as edificações mais antigas do fim do século XIX que foram se modernizando e se descaracterizando. Os edifícios comerciais passaram a ter um desenho padronizado de arranha-céus ao lado das antigas casas ricas do bairro, condizentes com o alto nível de renda da população, sendo um pólo atrativo gerador de intenso fluxo viário, oferecendo uma gama de serviços modernos, comércio, bancos e lazer. Paralelamente à

expansão do Leste, o Centro foi se esvaziando e permanecendo como uma referência do comércio e serviços destinados aos estratos mais pobres da cidade.

1.2. TENDÊNCIAS DE EXPANSÃO DOS PRINCIPAIS BAIRROS

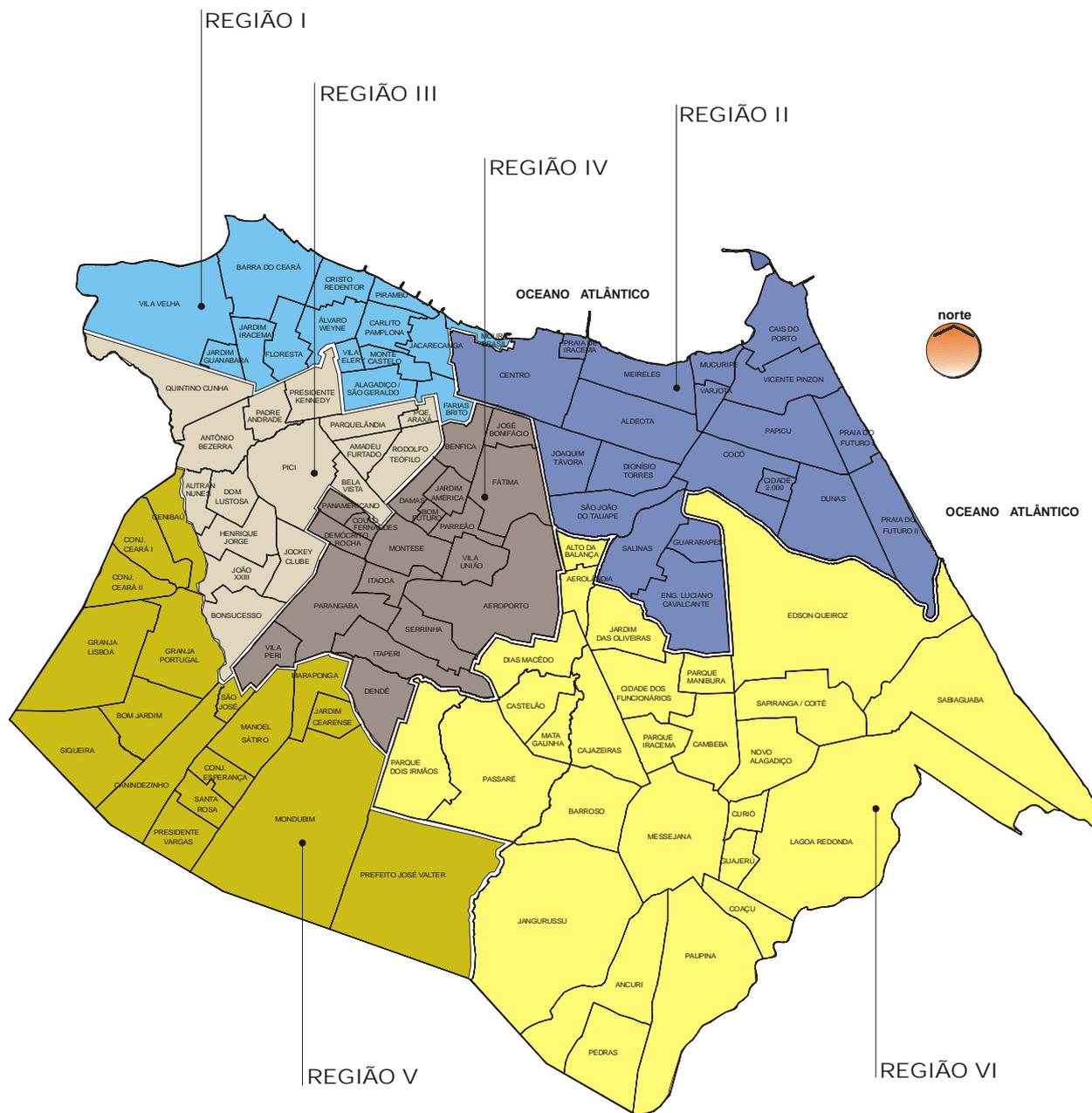
A ação dos agentes imobiliários se baseia na constante transformação da divisão socioespacial, produzindo a obsolescência de determinados espaços e abrindo novas fronteiras de valorização através de áreas antigas ou da abertura de novos espaços de urbanização. Nos anos 80 os incorporadores imobiliários, utilizando o valor simbólico da Aldeota como sinônimo de status, riqueza e prestígio social, foram criando novos espaços valorizados com os nomes de Nova Aldeota (Varjota e Dionísio Torres), Planalto Aldeota (Papicu) e outras conotações semelhantes, destinados às novas classes médias, fato que contribuiu para o aumento da segregação entre o leste e o oeste da cidade.

Nessa lógica, o Centro perdeu atividades, sendo hegemonizado pelas atividades tradicionais ligadas ao comércio varejista enquanto os corredores de atividades e os *shoppings centers* passaram a ser fortes concorrentes na atração de comércio e de serviços. Assim, o Centro perdeu a concorrência para as atividades de turismo e lazer, passando a atender predominantemente a setores sociais de menor poder aquisitivo, enquanto a orla marítima e outros bairros burgueses se tornaram atração de investimentos públicos e privados, visando a formação de um pólo turístico internacional. Essas ações provocaram o esvaziamento e a diminuição das funções do Centro como principal pólo comercial e de cultura, além da função cívica, com a mudança da Câmara Municipal para o Bairro Meireles, da Assembléia Legislativa para o Bairro Dionísio Torres e da sede do Governo Estadual inicialmente para o Cambé e agora para o Bairro Edson Queiroz.

Apresentamos no [MAPA Nº 01](#) a divisão dos bairros de Fortaleza, situados em seis áreas administrativas, denominadas de Regiões, onde pode se destacar a Região II, na qual se localiza o Centro, a Aldeota e outros bairros.

A expansão da Grande Fortaleza pode ser observada através das informações sobre a oferta de imóveis novos por bairros, constante no [QUADRO Nº 01](#), onde se pode constatar que mais de 32% dos imóveis ofertados em 2001 se localizavam nos Bairros da Aldeota e Meireles. Se acrescentarmos os imóveis ofertados nos Bairros de Papicu, Cocó e Praia de Iracema, o percentual de imóveis ofertados chega a 45% na zona Leste da cidade, apesar da saturação dos lotes urbanos nessa área e do elevado valor do metro quadrado.

MAPA Nº 01 – REGIÕES ADMINISTRATIVAS E BAIRROS DE FORTALEZA



FONTE: Prefeitura Municipal de Fortaleza – Fortaleza em Números

QUADRO Nº 01 – OFERTA DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NA GRANDE FORTALEZA (SETEMBRO 2001)

BAIRROS	IMÓVEIS	%
Meireles	3.357	19,06
Aldeota	2.317	13,16
Cambeba	964	5,47
Parangaba	904	5,13
Papicu	893	5,07
Tabapuá	856	4,86
Praia de Iracema	813	4,62
Porto das Dunas	759	4,31
Cidade dos Funcionários	646	3,67
Cocó	552	3,13
Fátima	475	2,70
Água Fria	434	2,46
Mucuripe	416	2,36
Edson Queiroz	379	2,15
Dioniso Torres	356	2,02
Messejana	320	1,82
Subtotal	14.441	82,00
Outros	3.171	18,00
Total	17.612	100,00

FONTE: SINDUSCON-CE

A região Centro-Leste (Centro, Aldeota, Praias, Cocó e outros) já havia mostrado um esgotamento do crescimento da área residencial desde 1999, com a exaustão dos terrenos disponíveis. Tendo em vista os elevados preços dos terrenos nessa região, a área edificada volta-se nesses últimos anos especialmente para a construção de flats e apartamentos de dois quartos. Os apartamentos padrão de três quartos já não são construídos na região e os apartamentos grandes de área superior a 150,0m² e condomínios fechados, em geral, estão sendo construídos sobre ruínas de antigas casas residenciais. Porém, a área comercial continua se expandindo em um ritmo relativamente estável a partir do início dos anos 90, conforme [QUADRO Nº 02](#), a seguir.

**QUADRO Nº 02 – VARIÇÃO DA ÁREA EDIFICADA POR USO NO MUNICÍPIO DE FORTALEZA
(1.000m²) – 1991 / 2001**

PERÍODO	REGIÃO II – CENTRO-LESTE		REGIÃO V – OESTE		REGIÃO VI – SUDESTE	
	Residencial	Comercial e Serviços	Residencial	Comercial e Serviços	Residencial	Comercial e Serviços
1991	369,8	103,2	81,2	56,9	210,7	42,6
1992	301,3	140,5	59,4	12,9	265,2	103,1
1993	340,1	994,1	73,8	10,2	78,9	37,8
1994	372,4	121,3	21,4	8,3	152,4	34,3
1995	352,2	169,8	110,3	18,3	30,3	30,5
1996	384,3	810,3	24,3	15,1	52,7	65,9
1997	459,3	855,5	23,1	19,0	45,2	85,1
1998	540,1	177,9	30,2	23,4	91,2	38,9
1999	630,4	106,1	35,2	16,4	128,5	44,1
2000	416,1	184,7	61,2	29,1	171,6	30,2
2001	369,8	122,3	46,0	21,9	162,7	47,1

FONTE: Secretaria de Finanças - Prefeitura Municipal de Fortaleza

Os dados do censo demográfico de 2000, expostos no [QUADRO Nº 03](#) adiante, mostram uma tendência de esgotamento dos bairros mais antigos, indicando poucas alternativas de expansão no Centro, Aldeota, Cocó e Papicu nos próximos anos. O crescimento negativo da renda média por domicílio nas faixas de menor poder aquisitivo no Centro e Aldeota, e até mesmo no Papicu, para os domicílios de meio a dois salários mínimos indica um empobrecimento dos moradores desses bairros nessas faixas de renda, na última década.

Entretanto, os dados do [QUADRO Nº 04](#) mostram que houve crescimento acentuado da renda média dos chefes de família tanto na Aldeota (60%) como no Centro (65%), evidenciando que a redução de renda se localizou apenas nas faixas de rendimento mais baixas.

A expansão da orla marítima caminha em direção ao Mucuripe, com a presença marcante de apart-hotéis e suntuosos hotéis de luxo, que se concentram em toda a extensão da Praia de Meireles. A expansão da região em direção ao litoral leste encontra nos Bairros Cocó e Papicu características residenciais com o mesmo perfil de verticalização da Aldeota. A presença de favelas é também uma característica da região Leste em toda sua extensão. Já a Praia do Futuro tem como característica marcante a presença de grandes vazios urbanos devido às áreas de dunas, algumas já ocupadas de forma irregular, e à elevada taxa de salinidade, que

contém a demanda por imóveis e dificulta a valorização dos lotes, uma das razões para a expansão da cidade em direção ao sudeste, via Cocó.

QUADRO Nº 03 – EXPANSÃO DE BAIROS SELECIONADOS DA REGIÃO CENTRO-LESTE DE FORTALEZA – 1991 / 2000

BAIROS	Taxa de Crescimento de Domicílios	Tx. Cresc. da Renda Média Domiciliar 1/2 a 2 s.m.	Tx. Cresc. da Renda Média Domiciliar 2 a 5 S.M.	Tx. Cresc. da Renda Média Domiciliar 5 a 20 S.M.
Aldeota	34,60	-24,43	-17,28	61,12
Centro	-20,39	-42,37	-29,02	21,10
Cocó	1,91	46,62	240,21	-37,20
Dunas	267,57	343,48	433,33	28,57
Papicu	26,22	-26,08	30,73	92,43
Praia Futuro I	49,37	142,74	93,33	-17,99
Praia Futuro II	171,89	117,02	376,27	160,00

FONTES: IBGE – Censo Demográfico de 2000

QUADRO Nº 04 – RENDA MÉDIA MENSAL DOS CHEFES DE FAMÍLIA POR BAIRRO NA REGIÃO II – 1991 / 2000 (em Salários Mínimos)

ESPECIFICAÇÃO	1991	2000	Variação Percentual (%)
Aldeota	13,77	22,09	60,42
Centro	5,23	8,65	65,30
Joaquim Távara	7,03	10,42	48,20
Meireles	17,56	28,41	61,70
Praia de Iracema	8,73	12,32	41,10
Média da Região II	8,45	14,32	69,40

FONTES: Fundação IBGE

Na região Sudeste (Edson Queiroz, Cidade dos Funcionários, Cambeba, Messejana e outros) o crescimento da área residencial torna-se muito intenso a partir de 1997, onde se constata a forte presença de condomínios fechados horizontais e conjuntos residenciais de casas voltadas para a classe média. Porém, nas proximidades do Cocó já se observam sinais de um processo acelerado de verticalização, onde os lotes são mais valorizados.

Desde o final da década de 60 essa região que se constituía de sítios pertencentes à incorporadora ENCORPA, foi loteada desde o Rio Cocó até as imediações do Sítio Colosso, na

Avenida Perimetral. A incorporadora cedeu lotes para o Grupo Edson Queiroz, onde foi construída a Universidade de Fortaleza (UNIFOR), e anos depois foi construído o Shopping Center Iguatemi, e para o Estado, onde se construiu a Imprensa Oficial, hoje desativada, o Centro de Convenções, o Parque do Cocó, como área de preservação ambiental e, finalmente o Centro Administrativo do Cambeba, que foi sede do Governo do Estado por 16 anos. A partir dessas intervenções do Estado e de grupos privados a especulação imobiliária tomou conta dessa região, que hoje está loteada até as imediações de Messejana, onde já se observam sinais de verticalização.

A Avenida Washington Soares, mais precisamente uma rodovia dentro do espaço urbano, é dotada de infra-estrutura e serviços modernos (universidades, *shopping centers*, academias, fórum, escolas particulares, lojas de conveniência, cursos de idiomas, magazines, etc.). No Bairro Edson Queiroz está situada, lado a lado com a Favela do Dendê, uma das maiores áreas de risco de Fortaleza, com uma população de 9.503 habitantes e área de 33 hectares, incluída na população do bairro que é de 23.000 habitantes.

Já na região Oeste (Moura Brasil, Jacarecanga, Pirambu, Barra do Ceará) tanto a área residencial como a comercial vem apresentando um crescimento acelerado desde 1996, tendo em vista o esgotamento dos terrenos das praias da região Leste, pelas obras de expansão da Avenida Leste Oeste (Presidente Castelo Branco) e pela construção da ponte sobre o Rio Ceará.

Essa região é uma das mais antigas de Fortaleza, onde se instalaram as primeiras indústrias na primeira metade do século XX. Assim como a Aldeota, Jacarecanga era um bairro nobre que abrigava a elite de comerciantes e industriais, podendo-se observar na paisagem urbana do bairro a presença de alguns poucos casarões remanescentes daquele período. Hoje a área é predominantemente residencial, estando o pólo industrial desativado com a transferência das indústrias para os distritos industriais de Maracanaú e Horizonte. A expansão urbana na região Oeste ocorre em direção à Barra do Ceará, através do eixo leste-oeste, traçado da Avenida Presidente Castelo Branco, área bem dotada de comércio e serviços, onde predomina o tipo de ocupação mista com comércio ou “indústria fundo de quintal” e residência no pavimento superior.

Nessa região há um forte potencial de expansão urbana com a requalificação dos Bairros Pirambu e Barra do Ceará através do projeto Costa Oeste que prevê a desapropriação de áreas pertencentes aos antigos moradores, especialmente no Pirambu, bairro que apresenta um elevado índice de rejeição pelos consumidores de imóveis residenciais, tendo em vista a

sua identificação com a favela mais antiga de Fortaleza e pelos elevados níveis de insegurança e criminalidade aí existentes.

A requalificação do bairro terá enorme repercussão para o crescimento da região que se estende até a Ponte sobre o Rio Ceará, com a desapropriação e realocação de populações que habitam o Pirambu. A revitalização da costa oeste de Fortaleza será um atrativo para o capital imobiliário e turístico que já conta com a saída de parte de sua população para áreas mais distantes, desprovidas de infra-estrutura, serviços e equipamentos coletivos. Essas transformações na região Oeste certamente terão repercussões positivas para o Centro, a partir da implementação dos projetos de requalificação da área central.

Há fatores econômicos importantes para explicar a acelerada expansão urbana de Fortaleza nos anos 90, que residem no crescimento do capital produtivo voltado para a indústria, que cresceu significativamente nos anos 90, alimentada pela chamada guerra fiscal, além do turismo e dos chamados serviços modernos, de apoio a essas duas atividades. Os dados do **QUADRO Nº 05** mostram que entre 1991 e 2001 a quantidade de hotéis, flats e pousadas mais que triplicou em Fortaleza, indicando um forte crescimento desses equipamentos urbanos que podem sinalizar como um indicador significativo da expansão do turismo na metrópole.

QUADRO Nº 05 – EVOLUÇÃO DOS HOTÉIS, FLATS E POUSADAS EM FORTALEZA

ANO	1991	1995	1999	2000	2001
QUANTIDADE	112	188	323	345	371

FONTE: Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Aliado ao turismo, a expansão dos chamados serviços modernos aponta para um notável crescimento da riqueza que se concentra em Fortaleza e na sua região metropolitana. Esse setor vem apresentando um desempenho bastante favorável no Estado, com taxas que variam de 2% a 3% ao ano nos últimos anos. Porém a indústria, depois de ter apresentado apreciável crescimento nos anos 90, vem mostrando uma exaustão do modelo de atração de investimentos adotado com base na guerra fiscal e na oferta de infra-estrutura.

2 - SITUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA GRANDE FORTALEZA

Uma pesquisa realizada pelo SINDUSCON-CE em 2001 revela que havia um estoque de 5.650 imóveis, incluídos os imóveis comerciais na Grande Fortaleza. Outra pesquisa (BERNAL, 2003) realizada com as onze maiores incorporadoras do Ceará revelou que as empresas não encontram problemas para a realização de negócios, embora o índice de velocidade das vendas tenha caído depois da falência da incorporadora ENCOL. O fator localização aparece como um dos mais importantes determinantes na venda dos imóveis. O produto principal do mercado imobiliário é o apartamento com área média entre 60,0 e 80,0m² voltado para os investidores e às classes médias que perderam poder aquisitivo nos anos 90, com as políticas de privatização e desmonte do Estado, mas querem permanecer nos bairros mais valorizados, como Aldeota e Meireles, onde existe infra-estrutura urbana, equipamentos coletivos e uma gama de serviços. Porém, nesses bairros os terrenos estão saturados e a construção de apartamentos grandes voltados para a classe alta acontece sob a forma de permuta de casas antigas, que são demolidas, por uma certa quantidade de futuros apartamentos. O metro quadrado dos terrenos é extremamente elevado nessas áreas, como mostra a **QUADRO Nº 06**.

QUADRO Nº 06 – VALORES EM REAIS POR M² EM FORTALEZA (JANEIRO 2002)

EIXO / BAIRRO	APARTAMENTO	CASA	TERRENO
Aldeota	1.500	1.100	800
Avenida Beira Mar (Orla)	3.000	-	4.800
Cidade Funcionários	1.000	900	200
Fátima	1.800	900	300
Meireles	1.500	1.100	800
Montese	1.100	800	300

FONTE: Pesquisa Jornal O Povo, 14.01.2002.

A oferta de imóveis em áreas cada vez mais valorizadas e a saturação das áreas de praia estão levando os gestores do Estado a promover novas formas de ocupação de áreas antigas de comunidades pobres, como o Poço da Draga e o Pirambu, com a requalificação dos bairros e a expulsão dessas parcelas da população urbana para áreas mais distantes.

No caso dos centros comerciais, *shoppings centers*, hotéis e outros equipamentos urbanos, a pesquisa revelou que as construtoras produzem por solicitação de outros ou por decisão própria, como parte de suas estratégias de investimento que vão agregar valor ao capital imobilizado. Esse último caso é o mais comum, algumas administram esses equipamentos e outras alugam as lojas e escritórios comerciais. O mais curioso é que na Aldeota existem

quatro grandes *shoppings centers* em um raio de seis quadras, além da construção de mais outro grande centro de negócios nas proximidades. Como entender a lógica desse tipo de negócio do ponto de vista do mercado?

Na entrevista com um empresário proprietário de um desses *shoppings* ficaram elucidadas questões muito mais amplas do que o mercado para se entender a proliferação desse tipo de equipamento nas grandes metrópoles. Para o entrevistado, apenas 16% dos frequentadores dos *shoppings centers* vêm ao local para comprar, 19% vêm para entretenimento, especialmente para as salas de cinema, 22% vêm para os restaurantes, lanchonetes e cafés e os restantes 43% vêm em busca de segurança, para encontrar pessoas, que são, em sua maioria, jovens. Uma observação importante detectada nas entrevistas é que as tendências atuais indicam uma mudança do hábito de comprar no comércio de rua para comprar em lojas de *shopping center*, especialmente entre a população mais jovem.

A situação do mercado imobiliário da Grande Fortaleza pode ser analisada através dos dados da pesquisa realizada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Ceará (SINDUSCON-CE) em setembro/outubro de 2001 e informações fornecidas pela Associação das Empresas Administradoras de Imóveis do Ceará.

A oferta de imóveis novos ([QUADRO Nº 07](#), adiante) produzidos por 175 empresas construtoras de Fortaleza era de 15.658 residenciais e de 1.954 comerciais, totalizando 17.612 imóveis, na época da pesquisa. Desses imóveis foram vendidos apenas 10.583 residenciais e 1.379 comerciais. Isso significa que 5.075 imóveis residenciais e 575 comerciais permaneciam como estoque ofertado no mercado. Além desses imóveis novos, havia no mercado um estoque de imóveis para aluguéis de 2.839 residenciais e 1.395 comerciais em agosto de 2001. As informações disponíveis não permitem que se tenha exatamente a quantidade do estoque de imóveis do mercado, porque uma parte dos novos pode está incluída no estoque de imóveis para aluguel, assim como compradores de imóveis novos ainda não concluídos podem está demandando imóvel para aluguel. Mas podemos constatar que tanto o mercado de habitações quanto o mercado de escritórios permanece com um excedente de oferta em relação à demanda, *grosso modo* calculado em 9.884 imóveis, sendo 7.839 residenciais e 1.970 comerciais.

A partir do [QUADRO Nº 08](#) pode-se observar que o estoque de imóveis comerciais na Grande Fortaleza é de 70,6% da oferta, levemente superior ao estoque de imóveis residenciais (67,7%).

QUADRO Nº 07 – MERCADO DE IMÓVEIS NA GRANDE FORTALEZA – 2001

IMÓVEIS	OFERTAS	VENDAS	ESTOQUE
Residencial	15.658	10.583	5.075
Comercial	1.954	1.379	575
Total	17.612	11.962	5.650

FONTES: SINDUSCON-CE: Pesquisa Direta.

QUADRO Nº 08 – OFERTA E VENDA DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS NA GRANDE FORTALEZA – 2001

TIPOS DE IMÓVEIS	Nº DE EMPREENDIMENTOS			OFERTA	VENDAS	% ESTOQUE	
	PJ	PF	TOTAL				
Apartamentos	224	5	229	14.500	10.072	69,5	
Casas	65	20	85	1.243	588	47,3	
Total Residencial	289	25	314	15.743	10.660	67,7	
Comercio	Salas / Lojas	10	-	10	1.395	820	58,8
	Flats	3	-	3	559	559	100,0
Total Comercial	13	-	13	1.954	1.379	70,6	
Total Geral	302	25	327	17.697	12.039	68,0	

Fonte: Pesquisa Direta – SINDUSCON-CE
 PJ – Pessoa Jurídica
 PF – Pessoa Física

Já na outra ponta do mercado imobiliário, o *deficit* de habitações populares chega a 161 mil habitações na Região Metropolitana de Fortaleza, segundo informações do SINDUSCON-CE. A ausência de uma política pública de subsídio voltada para esse segmento da população e a escassez de recursos para habitação popular faz crescer cada dia mais o *deficit* habitacional de Fortaleza. Assim, convivem lado a lado em dois sub-mercados imobiliários de Fortaleza um excedente de oferta de imóveis voltados para as classes média e alta e um *deficit* de habitações para os segmentos populares.

Observa-se que há um submercado imobiliário de populações de faixas de renda média e baixa que não dispõem de recursos próprios para a aquisição de moradias e não encontram junto ao Poder Público formas de financiamento subsidiado que venham a permitir a sua entrada no mercado formal de imóveis. Daí porque o estoque de imóveis existente hoje na Grande Fortaleza tenderá possivelmente a crescer nos próximos anos. Essas faixas da

população são obrigadas a se lançar no mercado informal dos loteamentos clandestinos e autoconstrução, ao lado das ocupações ilegais de terrenos nas periferias urbanas, diante do grande fluxo migratório das regiões interioranas para a Região Metropolitana de Fortaleza.

Quando examinamos os tipos de imóveis residenciais ofertados observamos que 69,3% dos apartamentos e 59,1% das casas foram vendidos no período da pesquisa. No grupo de imóveis comerciais, 58,8% das lojas/salas foram vendidas, enquanto a oferta de *flats* foi totalmente absorvida pelo mercado. Nota-se que apartamentos na Aldeota e na orla marítima têm sido, nos últimos anos, instrumentos de especulação em ativos reais, em detrimento do mercado financeiro, preferido pelos investidores em períodos de instabilidade financeira ou de grandes incertezas sobre a política macroeconômica. É possível que parte da demanda desses imóveis na Grande Fortaleza esteja pressionando a oferta de imóveis de aluguéis. A expansão vertiginosa de apartamentos pequenos, de área inferior a 100,0m² explica a intensidade do crescimento da verticalização nas áreas nobres de Fortaleza, como Aldeota, Meireles, Varjota, Praia de Iracema e Cocó, nos anos mais recentes.

No caso dos condomínios fechados horizontais, apenas 43,2% da oferta foram absorvidas pelo mercado de imóveis na época da pesquisa. Os consumidores desse tipo de habitação, em geral, adquirem o imóvel para uso próprio, buscando maior segurança e preços mais vantajosos, em áreas ainda não saturadas, como Edson Queiroz, Cidade dos Funcionários e Cambéba, onde o preço do metro quadrado é inferior ao dos bairros mais elitizados, preferidos pelas classes médias. Nessa categoria de imóveis estão incluídos todos os conjuntos habitacionais voltados para as classes médias, com portaria, alarme e cerca elétrica de proteção, fugindo do padrão elitizado da cidadela, voltada para as elites, que são muito comuns nas grandes metrópoles brasileiras, como Rio de Janeiro e São Paulo. Os genuínos condomínios fechados horizontais não germinaram em Fortaleza, mas já se instalou no Porto das Dunas o projeto Alphaville, em estágio avançado de implantação. Entretanto, os condomínios verticais à beira mar têm se multiplicado, apesar do elevado preço dos lotes; a vista para o mar tem um forte valor simbólico para a população de Fortaleza e para os imigrantes europeus que estão chegando à cidade para morar (especialmente italianos) ou para investir em grandes empreendimentos turísticos (portugueses e espanhóis).

3 - O MERCADO IMOBILIÁRIO DO CENTRO DE FORTALEZA

3.1. BAIRROS DO ENTORNO DO CENTRO

O destaque para os bairros do entorno do Centro é dado por três motivos: a) historicamente o Centro nunca teve uma grande proporção da população da cidade habitando na área (ver RELATÓRIO 01 – TENDÊNCIAS SÓCIO-DEMOGRÁFICAS DO CENTRO DE FORTALEZA); b) os bairros da circunvizinhança do Centro não têm autonomia do ponto de vista comercial, à exceção da Aldeota, levando os moradores a realizarem compras e negócios na área central; e c) com a tendência de aumento dos custos de transporte observado nos últimos anos tem-se verificado um crescimento da oferta de habitações novas em prédios de apartamentos nesses bairros, que tem sido assimilada pela demanda de imóveis.

Os dados do RELATÓRIO 01 mostram que em 1980 apenas 29% da população de Fortaleza morava no Centro, portanto o contingente populacional do Centro Histórico que apresenta uma tendência de queda em termos absolutos e proporcionais não deverá ser invertido diante da implementação de um projeto de requalificação da área central, com mudanças no sistema de segurança pública. Na melhor das hipóteses essa tendência deverá ser estabilizada se a requalificação do Centro atrair a população de diversos estratos sociais. As experiências do Rio de Janeiro e de outras cidades mostram que os projetos de requalificação do Centro revelam-se limitados para atrair a população de estratos de renda elevados no sentido de fixar moradia. No entanto, esses projetos que mudam a geografia da área central têm contribuído enormemente para aumentar a circulação de pessoas nessas áreas, principalmente se eles oferecem fortes âncoras econômica e cultural. Assim, é possível que os bairros do entorno do Centro Histórico, por não terem em geral autonomia comercial, possam vir a ser os grandes demandadores de bens e serviços daquela área.

Os dados sobre imóveis novos indicam a ausência no Centro de novos empreendimentos imobiliários. Entretanto, existe hoje uma verticalização crescente No entorno do Centro de Fortaleza, pela construção de prédios de apartamentos residenciais destinados à população que trabalha na área central. Atualmente, no Centro Histórico é relativamente pequena a quantidade de imóveis destinados à habitação, onde muitos casarões foram desmoronados e transformados em pátios de estacionamento para veículos, funcionando de forma legalmente irregular. Existem cerca de 160 estacionamentos no Centro, sendo a sua grande maioria precária e com funcionamento irregular.

Entretanto, alguns bairros adjacentes ao Centro, como Praia de Iracema, Presidente Kennedy, Jacarecanga, José Bonifácio, Benfica, Fátima, Aldeota e Meireles, vêm

apresentando oferta significativa de imóveis novos (ver mapas, a seguir, extraídos de pesquisa do SINDUSCON-CE realizada em 2001). No [MAPA Nº 02](#) fica evidente que a maior proporção da oferta de imóveis novos está localizada nos bairros novos, que se situam nas grandes áreas de expansão da cidade, a exemplo de Messejana, Passaré, Itaperi, Aeroporto, Pici, Cambéba e Edson Queiroz.

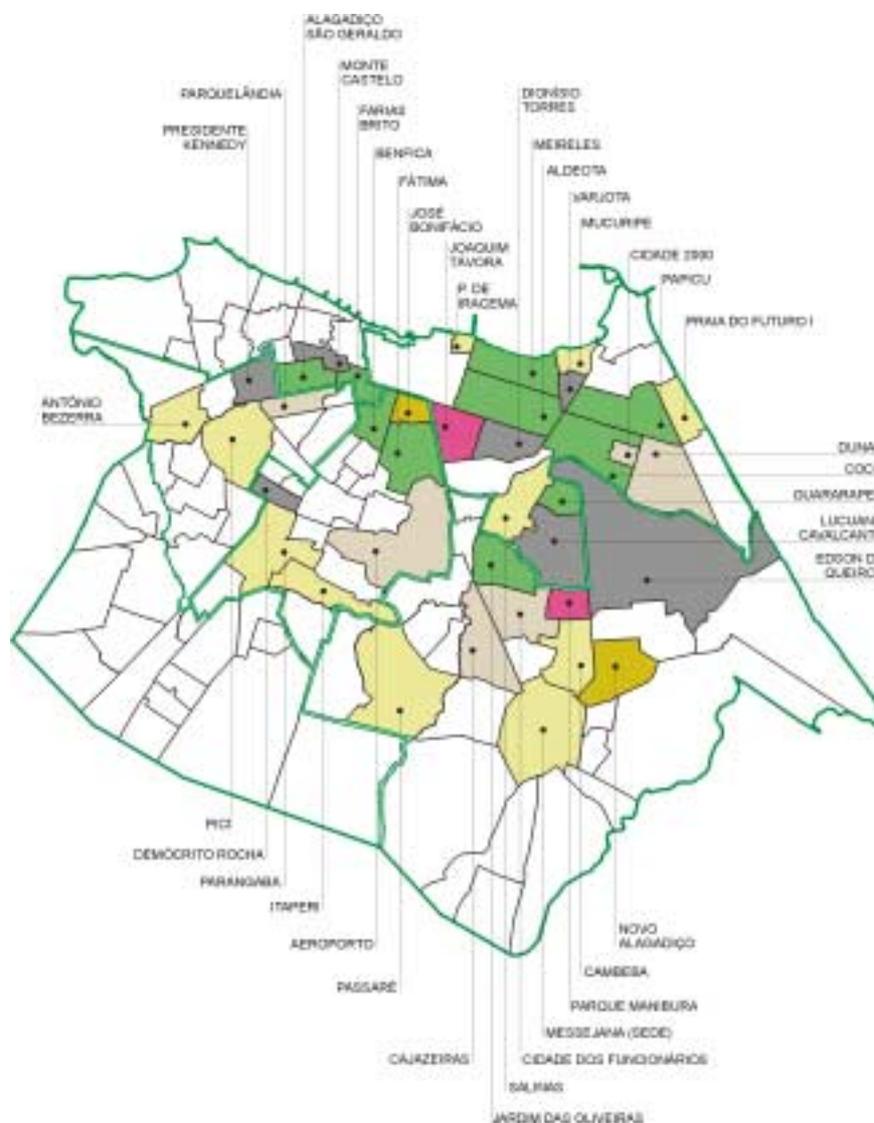
Em alguns bairros no entorno do Centro há uma significativa demanda por imóveis novos, sinalizando para uma situação favorável em termos de preferência dos consumidores. O Índice de Velocidade de Vendas – IVV dos imóveis é significativo na Praia de Iracema, Meireles, Presidente Kennedy, Fátima, Jacarecanga e Aldeota. Esses mesmos bairros apresentaram resultado favorável nas vendas de imóveis novos em 2001 (ver [MAPA Nº 03](#)).

Isso significa que os menores custos de transporte para os que trabalham no Centro são um forte atrativo para a localização da habitação, principalmente nos anos mais recentes, com o aumento acentuado nos preços dos combustíveis. Outro motivo para a significativa velocidade nas vendas de imóveis (IVV) é o preço relativamente baixo do comércio varejista do Centro em relação aos outros bairros, que apontam para possibilidades potenciais de crescimento da demanda, diante de uma requalificação da área central de Fortaleza.

Utilizamos informações da pesquisa sobre a demanda de imóveis realizada pelo SINDUSCON-CE (2001), que entrevistou na Grande Fortaleza 460 pessoas, sendo 55% do sexo feminino e 45% do sexo masculino. Do total de entrevistados, 31,7% tinham idade que variou de 21 a 34 anos, 50,9% foram indivíduos com idade entre 35 a 55 anos e outros 17,4% tinham acima de 55 anos. A grande maioria dos entrevistados (49,7%) possui nível superior e 28,6% tem ensino médio completo. Os que possuem baixo grau de escolaridade (analfabeto a ensino fundamental completo) representam uma pequena parcela (6,5%) dos entrevistados na pesquisa.

A renda familiar mensal dos estratos de renda até R\$ 1.000,00 representou 18,6% dos entrevistados e dos estratos de R\$ 1.000,00 a R\$ 2.000,00 foi de 25,2% (ver [QUADRO Nº 09](#)). Do restante dos entrevistados, 21,9% deles se situou no intervalo de renda de R\$ 2.001,00 a R\$ 3.000,00; em seguida, 15% dividiram-se entre os níveis de renda de R\$ 3.001,00 a R\$ 4.000,00 e 14,6% possuem renda familiar acima de R\$ 5.000,00. Isso significa que 43,8% dos entrevistados têm renda familiar mensal até R\$ 2.000,00, que é a predominância das famílias que moram no Centro de Fortaleza (ver [RELATÓRIO 01](#)).

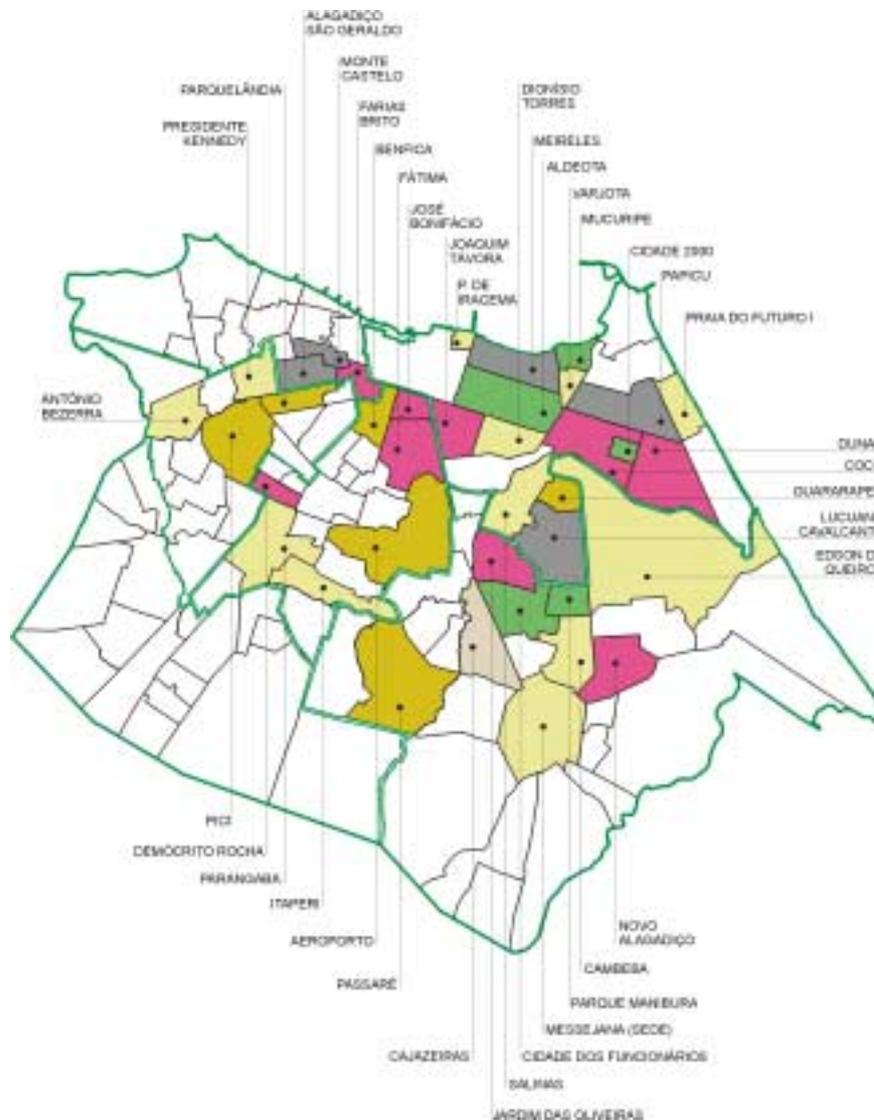
MAPA Nº 02 – IMÓVEIS OFERTADOS POR BAIROS E NÚMERO DE EMPREENDIMENTOS EM FORTALEZA – 2001



LEGENDA	QUANTIDADE DE IMÓVEIS OFERTADOS POR BAIRRO	QUANTIDADE DE EMPREENDIMENTOS
	80 a 810	50
	42 a 80	46
	29 a 42	42
	20 a 29	45
	11 a 20	49
	1 a 11	47

FONTE: SINDUSCON-CE – Pesquisa direta

MAPA Nº 03 – ÍNDICE DE VELOCIDADE DE VENDAS (IVV) POR BAIRRO



LEGENDA	PORCENTAGEM DE IMÓVEIS VENDIDOS POR BAIRRO	QUANTIDADE DE EMPREENDIMENTOS
	80 a 100	06
	68 a 85	10
	51 a 68	07
	34 a 51	08
	17 a 34	03
	0 a 17	04

FONTE: SINDUSCON-CE – Pesquisa direta

QUADRO Nº 09 – RENDA FAMILIAR MENSAL DOS ENTREVISTADOS NA PREFERÊNCIA POR IMÓVEIS

RENDA FAMILIAR (R\$)	OCORRÊNCIAS	%
Até 500,00	25	5,4
501,00 a 1.000,00	61	13,2
1.000,00 a 1.500,00	64	13,9
1.501,00 a 2.000,00	52	11,3
2.001,00 a 3.000,00	101	21,9
3.001,00 a 4.000,00	69	15,0
4.001,00 a 5.000,00	21	4,6
Acima de 5.000,00	67	14,6
TOTAL	460	100,0

FONTE: Pesquisa direta – SINDUSCON-CE

Com base nos dados da pesquisa o **QUADRO Nº 10** sugere que a preferência de grande parte dos entrevistados está nos Bairros Aldeota (20,7%), Bairro de Fátima (9,6%), Parquelândia (7,5%), Cidade dos Funcionários (6,0%) e Montese (6,0). Observa-se que os Bairros Aldeota, Fátima e Parquelândia, que estão no entorno do Centro, aparecem também entre as segundas e terceiras preferências dos potenciais compradores de imóveis, com pontuações relativamente elevadas. Por outro lado, a rejeição de grande parte dos entrevistados está nos Bairros Pirambu (18,3%), Aldeota (8,1%), Centro (6,5%) e Barra do Ceará (6,3%), entre outros. A rejeição ao Centro aparece em terceiro lugar depois do Pirambu e da Aldeota, dentre as 382 pessoas entrevistadas, de diversos níveis de renda e escolaridade (ver **QUADROS Nº 09, Nº 10 e Nº 11** e **MAPAS Nº 02, Nº 03 e Nº 04**).

QUADRO Nº 10 – BAIRROS DE PREFERÊNCIA DOS POTENCIAIS COMPRADORES DE IMÓVEIS

1º LUGAR DAS PREFERÊNCIAS	QUANTIDADE	%
Aldeota	86	20,72
Bairro de Fátima	40	9,64
Parquelândia	31	7,47
Cidade dos Funcionários	25	6,02
Montese	25	6,02
Meireles	23	5,54
Papicu	21	5,06

continua

continuação do Quadro Nº 10

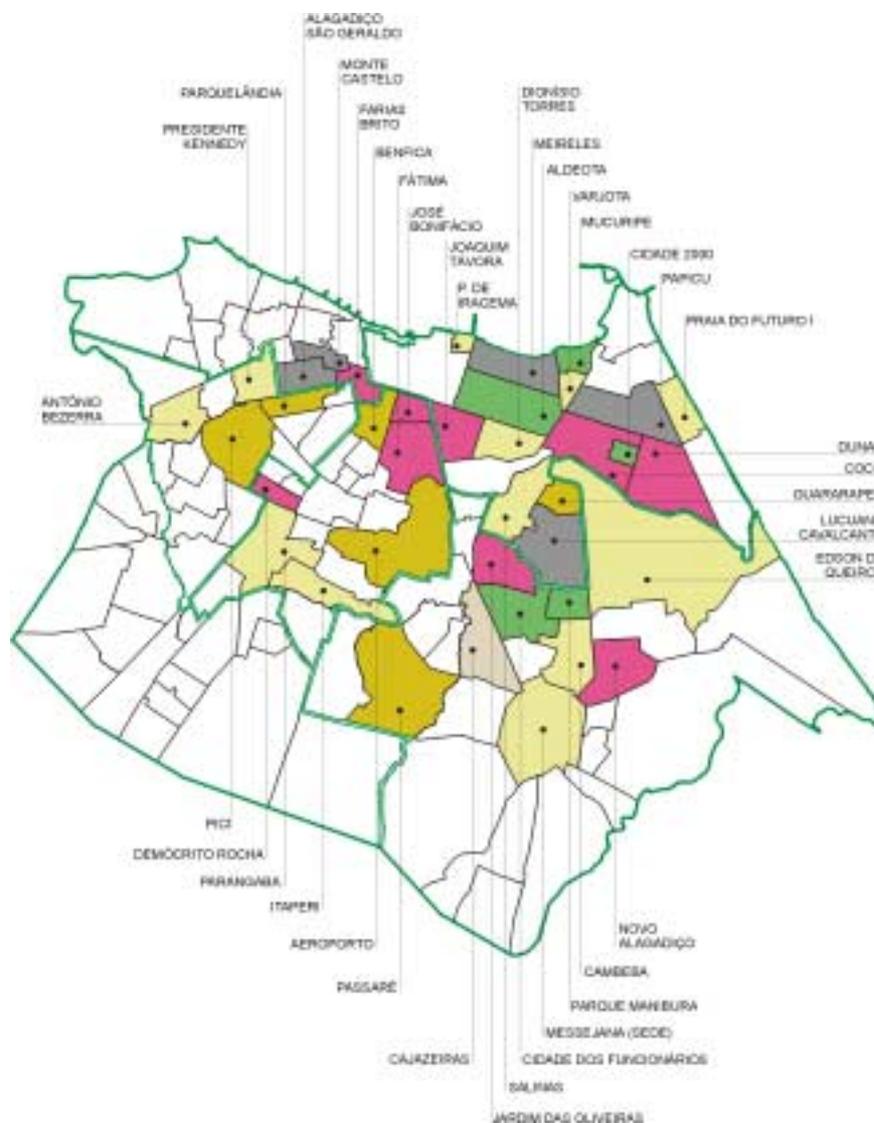
1º LUGAR DAS PREFERÊNCIAS	QUANTIDADE	%
Água Fria	20	4,82
Praia do Futuro	16	3,86
Edson Queiroz	15	3,61
Monte Castelo	13	3,13
São João do Tauape	11	2,65
Outros	89	21,45
TOTAL	415	100,00

2º LUGAR DAS PREFERÊNCIAS	QUANTIDADE	%
Aldeota	43	10,36
Papicu	36	8,67
Bairro de Fátima	27	6,51
Meireles	19	4,58
Parquelândia	19	4,58
Cidade dos Funcionários	17	4,10
Água Fria	13	3,13
Dioniso Torres	13	3,13
Montese	11	2,65
Outros	27	6,51
TOTAL	325	100,00

3º LUGAR DAS PREFERÊNCIAS	QUANTIDADE	%
Bairro de Fátima	25	6,02
Aldeota	22	5,30
Cidade dos Funcionários	21	5,06
Meireles	19	4,58
Papicu	16	3,86
Parquelândia	14	3,37
Dioniso Torres	11	2,65
Praia do Futuro	10	2,41
Outros	26	6,27
TOTAL	246	100,00

FONTE: Pesquisa direta – SINDUSCON-CE

MAPA Nº 04 – UNIDADES VENDIDAS POR BAIRRO E NÚMERO DE EMPREENDIMENTOS



LEGENDA	QUANTIDADE DE IMÓVEIS VENDIDOS POR BAIRRO	QUANTIDADE DE EMPREENDIMENTOS
	36 a 429	71
	20 a 36	43
	10 a 20	47
	4 a 10	30
	1 a 4	28
	0 a 1	60

FONTE: SINDUSCON-CE – Pesquisa direta

QUADRO Nº 11 – BAIRROS REJEITADOS PELOS POTENCIAIS COMPRADORES DE IMÓVEIS

BAIRRO	QUANTIDADE
Pirambu	70
Aldeota	31
Centro	29
Barra do Ceará	24
Montese	19
Messejana	18
Conjunto Ceará	14
José Walter	13
Papicu	10
Outros	26
TOTAL	382

FONTE: Pesquisa direta – SINDUSCON-CE

Considerando agora os dados do Censo Demográfico de 1991, 1996 e 2000 (ver [QUADRO Nº 12](#), adiante), observamos que o Bairro Centro e a maioria dos bairros do entorno apresentam taxas de crescimento negativas da população no período 1991/2000, à exceção do Arraial Moura Brasil, Aldeota e Meireles, embora no período 1991/96 a Praia de Iracema tenha crescido a uma taxa positiva de 2,37%. Os problemas de degradação ambiental desse bairro, nos últimos anos, certamente têm contribuído para essa decadência.

Os dados apresentados nos parágrafos anteriores são mais recentes e indicam o esforço dos empreendedores imobiliários em dotar essa área próxima do Centro de apartamentos mais modernos e confortáveis para a população que deseja morar nessa zona periférica ao Centro. Como esses empreendimentos seguem a orientação de estudos de demanda, como o que foi citado, acreditamos que existem possibilidades reais de inverter a tendência de queda da população residente nessa área do entorno do Centro, se os projetos de requalificação da área forem atrativos para a população e tornarem-se realidade.

Entretanto, na situação atual do Centro e desses bairros essa área do entorno tampouco oferece possibilidades concretas de crescimento da população, com pequenas restrições.

3.2. SITUAÇÃO DO MERCADO DE IMÓVEIS NO CENTRO HISTÓRICO

Atualmente, o Centro Histórico de Fortaleza se encontra em regular estado de conservação

funcional e arquitetônica, tendo uma alta porcentagem dos edifícios danificados com perdas em suas características originais, apresentando grande quantidade de salas e pavimentos desocupados. Como ficou evidenciado no item anterior, o Centro de Fortaleza perdeu importância em relação aos outros bairros, sendo esvaziado como centro de negócios (bancos, comércio e serviços), além da função residencial.

QUADRO Nº 12 – POPULAÇÃO RESIDENTE E TAXA MÉDIA ANUAL DE CRESCIMENTO POR BAIROS SELECIONADOS – 1991 / 1996 / 2000

BAIRRO	POPULAÇÃO RESIDENTE			TAXA MÉDIA ANUAL DE CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO (%)		
	1991	1996	2000	1991/1996	1996/2000	1991/2000
Arraial Moura Brasil	2.833	2.973	3.738	0,97	5,89	3,13
Aldeota	33.154	34.236	38.636	0,64	3,07	1,71
Benfica	14.364	13.536	12.932	-1,18	-1,13	-1,16
Centro	30.679	27.584	24.775	-2,10	-2,65	-2,35
Farias Brito	13.364	12.181	11.634	-1,84	-1,14	-1,53
Jacarecanga	15.225	14.095	13.600	-1,53	-0,89	-1,25
José Bonifácio	10.412	9.252	8.755	-2,33	-1,37	-1,91
Joaquim Távora	25.063	22.217	23.051	-2,38	0,93	-0,93
Meireles	13.785	26.717	30.397	14,15	3,28	9,18
Praia de Iracema	3.263	2.868	3.150	-2,55	2,37	-0,39

FONTE: Censos Demográficos IBGE 1991/2000 e Contagem Populacional IBGE 1996

Os dados do IBGE revelam que a população de Fortaleza cresceu 21,08% na década de 90, enquanto os habitantes do Centro diminuíram em 19,24% na mesma década, ao mesmo tempo em que a população residente na zona central se reduziu de 30.679 em 1991 para 24.775 habitantes em 2000, com uma perda de quase 6.000 pessoas. Estes números não refletem toda a dimensão do esvaziamento progressivo do Centro, pois não inclui a redução do fluxo de população flutuante que deixou de comprar na área como resultado da perda de sua força de atração.

Do ponto de vista residencial a redução da população residente acarretou uma diminuição de 8.232 domicílios para 7.020 entre 1991 e 2000, que corresponde a uma taxa negativa de crescimento de 14,7% no período. Entretanto, os domicílios próprios que representavam 42,8% do total em 1991, cresceram para 50,5% em 2000, mantendo-se praticamente na mesma

quantidade em termos absolutos. Por outro lado, os domicílios alugados reduziram de 52% para 44% no mesmo período (**QUADRO Nº 13**) como resultado da queda na quantidade de imóveis alugados. Estas informações do IBGE conferem com os dados de pesquisas particulares que utilizamos ao longo do estudo, pois fica evidente a redução da busca por aluguéis de imóveis para morar no Centro Histórico.

QUADRO Nº 13 – DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES POR SITUAÇÃO E CONDIÇÃO DO DOMICÍLIO NO BAIRRO CENTRO DE FORTALEZA – 1991 / 2000

SITUAÇÃO DO DOMICÍLIO	1991		2000	
	Domicílios Particulares Permanentes	(%)	Domicílios Particulares Permanentes	(%)
Próprio	3.523	42,80	3.548	50,54
Alugado	4.285	52,05	3.110	44,30
Cedido por empregador	104	1,26	95	1,35
Cedido de outra forma	306	3,72	239	3,40
Outra forma	14	0,17	28	0,40
TOTAL	8.232	100,00	7.020	100,00

FONTE: Censos Demográficos IBGE 1991/2000

Sob o aspecto dos imóveis comerciais, uma pesquisa recente (CHAVES *et all*, 2003) constatou que o crescimento da quantidade de salas ofertadas para serviços prestados ao estrato de renda mais alta da população foi de, aproximadamente, 200%, nos dois bairros, passando de 1.497 para 4.497, conforme o **QUADRO Nº 14**.

QUADRO Nº 14 – OFERTA E OCUPAÇÃO DE SALAS DO CENTRO E ALDEOTA – 1990 / 2002

BAIRROS	1990			2002		
	Oferta de Salas	Ocupação	% da Ocupação	Oferta de Salas	Ocupação	% da Ocupação
Centro	1.497	1.497	100	1.497	765	51
Aldeota	0	0	0	3.000	1.832	61
Total	1.497	1.497	100	4.497	2.597	58

FONTE: Transformación del Centro Histórico de Fortaleza. CHAVES, Ana Flávia et all, novembro / 2003.

Em 1990, a oferta de salas era pequena no bairro Aldeota e a ocupação de salas no Centro estava muito próxima de 100% do total ofertado. Em 2002, a oferta de salas na Aldeota chegou a 3000 unidades, que representa 67% do total da oferta, enquanto o número de salas no

Centro permaneceu a mesma, representando 33% das salas ofertadas neste ano, em função da transferência do comércio e dos serviços prestados, especialmente para a população de maior poder aquisitivo para a Aldeota. No balanço total da ocupação das salas comerciais, a Aldeota mantém 51% das suas salas ocupadas, enquanto o Centro mantém apenas 29% ocupadas contra 71% ociosas.

Considerando agora os imóveis comerciais de aluguel, informações de corretores indicam que a demanda por aluguéis hoje está aquecida, superando a oferta, em função do início das obras do Parque da Cidade. Os pontos comerciais com placas de aluguel permanecem em torno de uma semana como prazo médio de oferta dos imóveis. Conforme a fonte, a procura por imóveis comerciais (lojas e salas) está em alta desde o início do ano de 2003, por três motivos:

- As obras do Parque da Cidade revelam perspectivas de atração da população para a área central e retorno dos consumidores das classes alta e média;
- As obras do METROFOR, já avançadas no Centro atraem uma grande parcela de comerciantes para se estabelecer no entorno das estações, tradição já consagrada nas grandes cidades onde existe o metrô como transporte de massa; e
- O custo de instalação e manutenção de lojas é extremamente baixo em relação aos custos dos *shoppings centers* instalados em outros bairros da Cidade, permitindo um rebaixamento dos preços das mercadorias.

As obras do METROFOR e o seu funcionamento, previsto para 2007, provocarão grandes mudanças no Centro da cidade, onde as Praças José de Alencar e Lagoinha, em breve Parque da Cidade, comporão um núcleo que sofrerá maior impacto, pela importância da estação central que está sendo construída no local, esperando-se um aumento considerável no fluxo de pessoas que circulam na área. Assim, espera-se o aquecimento do comércio varejista nessa área e, conseqüentemente, um crescimento da demanda por imóveis comerciais.

Com respeito ao custo de instalação de novos negócios, no caso dos *shoppings centers*, o aluguel dos pontos comerciais é acrescido de um percentual de 13% do aluguel como fundo de promoção, mais o condomínio, que varia de acordo com os tipos de estabelecimentos. Isso significa que uma loja com uma média de 25 metros quadrados no Centro paga um aluguel em torno de 700 reais nas ruas onde existem calçadas no quadrilátero formado pelas Ruas Barão do Rio Branco, Senador Pompeu, Liberato Barroso e Guilherme Rocha, enquanto nos *shopping*

centers uma loja com as mesmas dimensões, os custos de operação podem chegar até 12.000 reais. Nas outras áreas do Centro o custo do aluguel é mais baixo ainda, dependendo da área bruta locável (ABL), que custa em média 35 reais por metro quadrado. A ABL do Iguatemi, por exemplo, varia de 2.500 reais a 3.000 reais por metro quadrado, encarecendo bastante os custos de operação. Além disso, a “luva” no Centro é também mais baixa do que nos *shopping centers*, que é um grande dispêndio no momento da instalação do negócio.

A análise de custo/benefício, entretanto, só pode ser completada com a garantia de que esses negócios potenciais tenham retorno financeiro garantido, com a volta para o Centro dos compradores de bens e serviços das classes de renda alta e média alta. Isso vai depender da atratividade que tenham os projetos de requalificação do Centro Histórico.

4 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO E VALOR DOS IMÓVEIS NO CENTRO

4.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS

No Centro de Fortaleza existem atualmente 6.128 casas, 4.171 apartamentos, 4.694 lojas/sobrelojas, 5.397 salas/conjunto de salas, 50 estacionamentos cobertos, 346 galpões, 24 casebres, 208 imóveis de arquitetura especial e 66 imóveis em subsolo, conforme os dados fornecidos pela Prefeitura de Fortaleza. A função residencial no Centro ainda é relevante, tendo em vista que 8.747 imóveis são residenciais, contra 11.947 utilizados nas atividades de comércio e serviço (inclusive bancos).

Os imóveis da área central se encontram, em geral, com estado de conservação bom (72%), apesar dos imóveis residenciais apresentarem uma situação de maior precariedade. No caso das casas residenciais, cerca de 52% têm situação regular de conservação, 46% tem situação boa e apenas 2% apresenta condição precária; enquanto isso os apartamentos residenciais em geral apresentam situação boa, isto é, 88% dos imóveis nessa classificação (**QUADRO Nº 15**). Comparando com outros bairros, verificamos que Aldeota, Cambéa e Meireles, por exemplo, têm respectivamente 96%, 90% e 95% dos imóveis em bom estado de conservação, enquanto Benfica, Carlito Pamplona e Jacarecanga, por exemplo, que são bairros mais antigos apresentam cerca de 67%, 36% e 51%, respectivamente, dos imóveis em bom estado (ver **QUADRO Nº 16**).

No caso dos imóveis de uso comercial, a maior parte deles se encontra em bom estado de conservação, como se observa no **QUADRO Nº 15**. Cerca de 52% das casas, 78% dos apartamentos, 76% das lojas e sobrelojas e 87% das salas e conjuntos de sala apresentam estado bom de conservação. Caso semelhante ocorre com respeito aos imóveis de uso em atividades de serviços: cerca de 63% das casas, 71% das lojas e sobrelojas e 92% das salas e conjunto de salas estão em bom estado de conservação. Dos 78 imóveis que se encontram fechados, apenas 08 são casas, sendo que 05 estão em situação boa de conservação; 12 deles são lojas/sobrelojas, sendo 07 em bom estado e 52 imóveis são salas/conjunto de salas, sendo 43 (83%) bem conservadas.

Com relação aos imóveis de usos variados no Centro (agricultura, comunicação, esporte, lazer, hotelaria, industrial, institucional, instrução, religioso, saúde, transporte e sem especificação) o estado de conservação dos mesmos é bom, como indicam os dados do **QUADRO Nº 15**. Os dados estatísticos atestam que a quantidade mais significativa de imóveis no Centro, depois da atividade comercial e de serviços são os que abrigam as atividades de saúde (88 imóveis), instrução (65 imóveis), institucional (35 imóveis), religioso (32 imóveis), industrial (22 imóveis) e hotelaria (20 imóveis).

QUADRO Nº 15 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS NO BAIRRO CENTRO

CLASSIFICAÇÃO ELETRÔNICA	USOS											
	Residencial		Comercial		Serviços		Fechado		Outros *		Total	
	QTE	%	QTE	%	QTE	%	QTE	%	QTE	%	QTE	%
Casa												
Boa	2.061	46	750	52	39	65	5	63	82	71	2.937	48
Regular	2.338	52	664	46	20	33	2	25	32	28	3.056	50
Ruim	109	2	22	2	1	2	1	13	2	2	135	2
Total	4.508	100	1.436	100	60	100	8	100	116	100	6.128	100
Apartamento / Apart. Cobertura												
Boa	3.422	88	218	88	6	100	-	0	2	15	3.648	87
Regular	416	11	56	20	-	0	-	0	1	8	473	11
Ruim	34	1	6	2	-	0	-	0	10	77	50	1
Total	3.872	100	280	100	6	100	-	0	13	100	4.171	100
Loja / Sobreloja												
Boa	12	36	3.535	76	10	71	7	58	6	50	3.570	76
Regular	20	61	1.068	23	4	29	5	42	6	50	1.103	23
Ruim	1	3	50	0	-	0	-	0	-	0	21	0
Total	33	100	4.623	100	14	100	12	100	12	100	4.694	100
Sala / Conjunto Sala												
Boa	118	39	4.162	87	154	92	43	83	62	79	4.539	84
Regular	178	59	623	13	13	8	8	15	15	19	837	16
Ruim	8	3	11	0	-	0	1	2	1	1	21	0
Total	304	100	4.796	100	167	100	52	100	78	100	5.397	100
Estacionamento Coberto												
Boa	2	100	17	41	-	0	1	100	1	100	21	42
Regular	-	0	22	54	5	100	-	0	-	0	27	54
Ruim	-	0	2	5	-	0	-	0	-	0	2	4
Total	2	100	41	100	5	100	1	100	1	100	50	100
Galpão (Aberto / Fechado)												
Boa	1	33	121	39	4	31	-	0	8	62	134	39
Regular	2	67	177	57	9	69	2	50	5	38	195	56
Ruim	-	0	15	5	-	0	2	50	-	0	17	5
Total	3	100	313	100	13	100	4	100	13	100	346	100

continua

continuação do Quadro Nº 15

CLASSIFICAÇÃO ELETRÔNICA	USOS											
	Residencial		Comercial		Serviços		Fechado		Outros *		Total	
	QTE	%	QTE	%	QTE	%	QTE	%	QTE	%	QTE	%
Outras Classificações **												
Boa	1	33	121	39	4	31	-	0	8	62	134	39
Regular	2	67	177	57	9	69	2	50	5	38	195	56
Ruim	-	0	15	5	-	0	2	50	-	0	17	5
Total	3	100	313	100	13	100	4	100	13	100	346	100
Total Centro												
Boa	5.620	64	8.938	77	238	81	56	72	223	71	15.075	71
Regular	2.956	34	2.639	23	55	19	17	22	76	24	5.743	27
Ruim	171	2	76	1	1	0	5	6	13	4	266	1
Total	8.747	100	11.653	100	294	100	78	100	312	100	21.084	100

FONTE: Secretaria de Finanças/PMF

NOTAS: * OUTROS USOS: Agricultura – 2; Comunicação – 4; Esporte – 9; Lazer – 13; Hotelaria – 20; Industrial- 22; Institucional – 35; Instrução – 65; Religioso – 32; Saúde – 88; Transporte – 11; e Sem Especificação – 11.

** OUTRAS CLASSIFICAÇÕES: Arquitetura Especial – 208; Choça / Barraco – 24; e Subsolo – 66.

QUADRO Nº 16 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS POR BAIROS

BAIRRO	CLASSIFICAÇÃO						TOTAIS DE UNIDADES	
	Boa		Regular		Ruim			
	QTE	%	QTE	%	QTE	%	QTE	%
Aldeota	23.860	96,0	865	4,0	79	0,0	24.804	100,0
Antônio Bezerra	1.963	35,0	3.274	58,0	377	7,0	5.614	100,0
Benfica	3.503	67,0	1.487	28,0	227	4,0	5.217	100,0
Cambéba	1.211	90,0	123	9,0	16	1,0	1.350	100,0
Carlito Pamplona	1.971	36,0	3.011	55,0	499	9,0	5.481	100,0
Centro	17.667	72,0	6.540	27,0	306	1,0	24.513	100,0
Edson Queiroz	4.098	82,0	731	15,0	179	4,0	5.008	100,0
Farias Brito	1.832	48,0	1.657	43,0	356	9,0	3.845	100,0
Fátima	7.552	88,0	859	10,0	148	2,0	8.559	100,0
Jacarecanga	1.978	51,0	1.532	39,0	377	10,0	3.887	100,0
Joaquim Távora	6.138	70,0	2.256	26,0	402	5,0	8.796	100,0
José Bonifácio	2.842	69,0	1.171	28,0	96	2,0	4.109	100,0
Meireles	17.493	95,0	832	4,5	81	0,5	18.406	100,0

continua

continuação do Quadro Nº 16

BAIRRO	CLASSIFICAÇÃO						TOTAIS DE UNIDADES	
	Boa		Regular		Ruim		QTE	%
	QTE	%	QTE	%	QTE	%		
Messejana	5.177	55,0	3.611	38,0	644	7,0	9.432	100,0
Montese	3.823	52,0	3.032	41,0	470	6,0	7.325	100,0
Moura Brasil	271	23,0	618	54,0	265	23,0	1.154	100,0
Parangaba	4.192	58,0	2.642	36,0	424	6,0	7.258	100,0
Praia de Iracema	1.982	76,8	491	19,0	109	4,2	2.582	100,0

FONTE: Secretaria de Finanças/PMF

A função residencial no Centro é sem dúvida a mais precária de todas, existindo 33 lojas, 304 salas, 2 estacionamentos cobertos, 24 barracos e 66 imóveis em subsolo sendo utilizados como domicílios, como atestam os dados. Certamente boa parte dessas moradias é de ocupações irregulares em prédios vazios que ficaram abandonados com a transferência do comércio e dos serviços destinados às classes média e alta para a Aldeota. Esta constatação aponta para a necessidade de reaproveitamento desses prédios vazios com readequação dos seus espaços internos para serem reutilizados como imóveis residenciais, na alternativa de requalificação da área central e de atração da população das classes médias para morar no Centro Histórico.

No caso dos imóveis comerciais, a necessidade de mudanças nos espaços internos é menor, devendo-se observar principalmente a mudança das fachadas das lojas para as eventuais novas funções que o comércio central virá a ter com a junção de lotes, tendo em vista a exígua área de frente dos lotes comerciais na área central da cidade.

4.2. VALOR E ÁREA MÉDIA DOS IMÓVEIS

O Centro apresenta características semelhantes aos bairros do entorno com respeito à área média dos imóveis. Apenas Moura Brasil e Carlito Pamplona têm áreas médias bem mais reduzidas, por serem bairros com população de mais baixo padrão de renda. É verdade que o Centro é uma heterogeneidade muito grande de categorias de imóveis residenciais e comerciais, com área média de 152,0m², enquanto os outros bairros são tipicamente residenciais (**QUADRO Nº 17**). Entretanto, isso indica uma certa identidade do Centro com esses bairros periféricos, que são estritamente residenciais, à exceção da Aldeota e Praia de Iracema, e apresentam potenciais de crescimento populacional, tendo em vista os projetos em estudo da Prefeitura Municipal de requalificação do Centro Histórico.

QUADRO Nº 17 – ÁREA MÉDIA DOS IMÓVEIS NO CENTRO E BAIROS DO ENTORNO

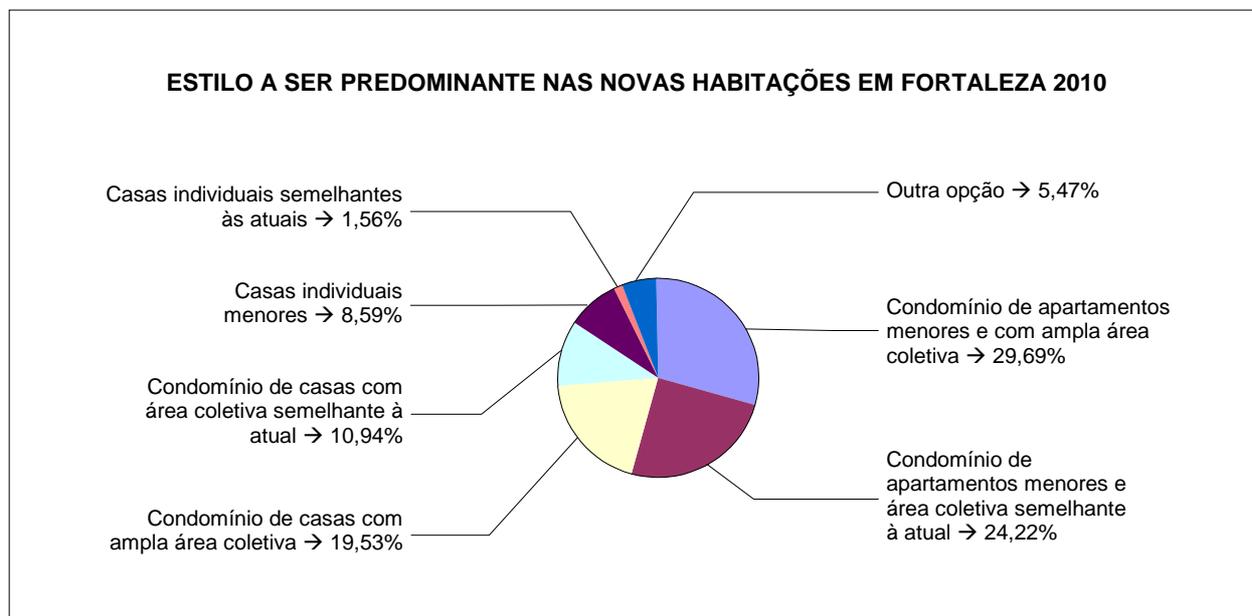
BAIRRO	IMÓVEIS	ÁREA TOTAL	ÁREA MÉDIA
Aldeota	24.858	3.703.180	148,97
Benfica	5.217	849.927	162,91
Carlito Pamplona	5.481	472.569	86,21
Centro	24.513	3.733.695	152,31
Farias Brito	3.845	516.690	134,37
Fátima	8.559	1.475.913	172,43
Jacarecanga	3.887	445.163	114,52
Joaquim Távora	8.796	1.064.618	121,03
Meireles	18.406	3.377.153	183,48
Moura Brasil	1.154	73.105	63,34
Praia de Iracema	2.582	333.312	129,09

FONTE: Secretaria de Finanças/PMF

A área média dos imóveis no Centro e Bairros do entorno é relativamente alta em relação à tendência atual, principalmente dos apartamentos, tendo em vista as últimas estatísticas do Censo Demográfico que aponta para o crescimento dos solteiros e divorciados que moram sós e a redução do tamanho das famílias. Mas o principal motivo para isso é a elevação do valor do metro quadrado da área edificada nos bairros de maior procura e que estão com forte saturação, a exemplo da Aldeota, Meireles e Praia de Iracema.

Numa pesquisa realizada pela Prefeitura de Fortaleza quanto ao tipo predominante das novas habitações a serem construídas na capital cearense nos próximos anos até 2010, cerca de 30% dos respondentes afirmaram ser os condomínios de apartamentos menores e com ampla área coletiva os preferidos e 24% escolheram a opção condomínios de apartamentos menores e com área coletiva semelhante à atual, como se vê na [FIGURA Nº 01](#), a seguir.

No caso da Regional II, onde se localiza o Centro, o levantamento sobre a área predominante de habitação unifamiliar ou multifamiliar para o ano 2010 ([QUADRO Nº 18](#)) previu para a opção multifamiliar, o percentual de 62,% para a situação dos entrevistados, contra 37,9% para a habitação unifamiliar. Nesse caso, considerando uma readequação dos prédios vagos do Centro para a função residencial, tem que se levar em conta que a área média dos imóveis não poderá ser muito reduzida, para satisfazer a opção multifamiliar.

FIGURA Nº 01 – ESTILO A SER PREDOMINANTE NAS NOVAS HABITAÇÕES EM FORTALEZA EM 2010


FONTE: PLANEFOR / Pesquisa direta

QUADRO Nº 18 – TIPOLOGIA PREDOMINANTE DAS HABITAÇÕES NA REGIONAL II – ANO 2010

TIPO	FREQÜÊNCIA	%
Unifamiliar	22	37,9
Multifamiliar	36	62,1
Total	58	148,7

FONTE: PLANEFOR/Pesquisa Direta

Essas projeções levam em conta o aumento do número de famílias morando em um mesmo domicílio, como consequência do padrão familiar predominante hoje (Censo Demográfico 2000) e pela tendência à redução da renda média familiar das famílias das classes médias, além do aumento do desemprego e da redução do emprego formal.

Analisando agora o valor dos imóveis por área edificada, a partir da [QUADRO Nº 19](#), nota-se que os imóveis do Centro são mais valorizados em relação aos Bairros de Carlito Pamplona, Farias Brito, Jacarecanga e Moura Brasil, com área média em torno de 129 reais por metro quadrado, enquanto os bairros Aldeota, Benfica, Fátima, Joaquim Távora, Meireles e Praia de Iracema apresentam maior valorização por metro quadrado da área edificada.

QUADRO Nº 19 – VALOR DA ÁREA MÉDIA EDIFICADA POR M² NO CENTRO E BAIROS DO ENTORNO

BAIROS DO ENTORNO	VALOR DO M ² EM REAIS DE 2003
Aldeota	199,67
Benfica	132,00
Carlito Pamplona	89,45
Centro	129,53
Farias Brito	99,13
Fátima	166,52
Jacarecanga	102,54
Joaquim Távora	136,92
Meireles	242,25
Moura Brasil	88,56
Praia de Iracema	149,51

Fonte: Secretaria de Finanças / PMF

Na especificação dos tipos de imóveis pode-se observar no [QUADRO Nº 20](#), adiante, que os apartamentos, inclusive os de cobertura, as lojas, sobrelojas, conjuntos de salas e imóveis com arquitetura especial apresentam valor médio por metro quadrado superior à média (129 reais/m²) e ao valor médio dos outros tipos de imóveis. As casas do Centro são os imóveis mais desvalorizados, apresentando valor médio de 85 reais/m², que pode ser explicado pelo elevado nível de deterioração, tendo em vista que as casas são os imóveis mais antigos em toda a área central de Fortaleza e pouca atenção tem sido dada à manutenção do patrimônio histórico da cidade. São os apartamentos de cobertura do Centro que apresentam maior valor de área média edificada, situando-se em 267,15 reais o metro quadrado, superior ao valor médio do metro quadrado no bairro Meireles.

A partir destas informações pode-se concluir que os imóveis do Centro, em geral têm uma boa valorização, à exceção das casas, podendo-se adotar uma política de readequação das salas, conjunto de salas e sobrelojas nos edifícios vagos, direcionando-os para a habitação, observando o padrão habitacional, tendo em vista que apenas 22% dos responsáveis pelo domicílio no Centro têm rendimento mensal superior a 10 salários mínimos (ver RELATÓRIO 01) e a renda média mensal dos chefes de família no bairro era pouco mais de 8 salários mínimos em 2000, que correspondia a R\$ 1.306,00 naquele ano, conforme informações da Prefeitura de Fortaleza, mas em salário mínimo atualizado chegaria hoje a R\$ 1.920,00.

QUADRO Nº 20 – VALOR DA ÁREA MÉDIA EDIFICADA POR TIPO DE IMÓVEL NO BAIRRO CENTRO

ESPECIFICAÇÃO	VALOR ÁREA EDIFICADA (R\$ / m²)	ÁREA EDIFICADA (m²)
Apartamento	171,77	394.693,63
Apartamento / Cobertura	267,15	12.570,19
Arquitetura Especial	243,26	686.143,97
Casa	85,55	1.128.647,23
Choca / Barraco	53,64	1.107,80
Conjunto de Salas	160,21	289.947,29
Estacionamento Coberto	38,80	29.424,77
Galpão Aberto	23,11	35.703,04
Galpão Fechado	53,70	190.157,55
Loja	145,51	703.322,44
Salas	129,83	244.403,16
Sobreloja	152,49	4.516,61
Subsolo	41,45	13.058,31

Fonte: Secretaria de Finanças / PMF

CONCLUSÕES

01. A análise do mercado imobiliário da Grande Fortaleza revela que tanto o mercado de habitações quanto o mercado de escritórios permanece com um excedente de oferta em relação à demanda *grosso modo* calculado em 9.884 imóveis, sendo 7.839 residenciais e 1.970 comerciais. Já na outra ponta do mercado imobiliário, o *deficit* de habitações populares chega a 161 mil habitações na Região Metropolitana de Fortaleza. A ausência de uma política pública de subsídio voltada para esse segmento da população e a escassez de recursos para habitação popular faz crescer cada dia mais o *deficit* habitacional de Fortaleza.
02. No Centro Histórico não há empreendimentos voltados para a construção de imóveis. Nos bairros do entorno do Centro há uma significativa demanda por imóveis novos, sinalizando para uma situação favorável em termos de preferência dos consumidores. O índice de velocidade de vendas dos imóveis é significativo na Praia de Iracema, Meireles, Presidente Kennedy, Fátima, Jacarecanga e Aldeota em 2001. Os bairros Aldeota e Fátima estão entre as primeiras e segundas preferências dos consumidores de imóveis. Por outro lado, o Centro está em terceiro lugar na ordem de rejeição dos consumidores de imóveis.
03. Relativamente aos outros bairros mais distantes, os menores custos de transporte para os que trabalham no Centro e os preços mais baixos do comércio varejista são atrativos para a localização da habitação nessa região, tendo em vista a requalificação da área central de Fortaleza. A situação atual do mercado de imóveis nessa área reflete o esforço dos empreendedores imobiliários em dotar esses bairros próximos do Centro de apartamentos mais modernos e confortáveis para a população que deseja morar nessa área. Como esses empreendimentos seguem a orientação de estudos de demanda, existem possibilidades de inverter a tendência de queda da população residente nessa área do entorno do Centro, se os projetos de requalificação da área forem atrativos para a população.
04. No Centro Histórico há uma tendência de declínio na função moradia, com a redução das residências de 8.232 domicílios para 7.020 entre 1991 e 2000, que corresponde a uma taxa negativa de crescimento de 14,7% no período. Entretanto, os domicílios próprios que representavam 42,8% do total em 1991, cresceram para 50,5% em 2000, mantendo-se praticamente na mesma quantidade em termos absolutos. Enquanto isso, os domicílios

alugados reduziram de 52% para 44% no mesmo período como reflexo da diminuição na quantidade de imóveis alugados.

05. Considerando os imóveis comerciais de aluguel, hoje (novembro/2003), informações de corretores indicam que a demanda está aquecida, superando a oferta, em função do início das obras do Parque da Cidade. Os pontos comerciais com placas de aluguel permanecem em torno de uma semana como prazo médio de oferta dos imóveis. As perspectivas futuras do comércio varejista com a inauguração do metrô e os altos custos operacionais nas lojas dos *shopping centers* são outros motivos para o aquecimento da demanda de imóveis comerciais no Centro.
06. Com relação ao valor dos imóveis, as casas do Centro são os mais desvalorizados, apresentando valor médio de 85 reais/m², que pode ser explicado pelo elevado nível de deterioração, tendo em vista que as casas são os imóveis mais antigos em toda a área central de Fortaleza e pouca atenção tem sido dada à manutenção do patrimônio histórico da cidade. São os apartamentos de cobertura que apresentam maior valor de área média edificada, situando-se em 267,15 reais o metro quadrado, superior ao valor médio do metro quadrado no bairro Meireles. Em geral os imóveis do Centro têm uma boa valorização, podendo-se adotar uma política de readequação das salas, conjunto de salas e sobrelojas nos edifícios vagos, direcionando-os para a habitação, observando o padrão habitacional, tendo em vista que apenas 22% dos chefes de família no Centro têm rendimento mensal superior a 10 salários mínimos e a renda média dos chefes de família é pouco mais de 8 salários mínimos, isto é, R\$ 1.920,00 pelos valores atuais.
07. Com relação à conservação, o estudo mostra que os imóveis comerciais em geral estão com regular estado de conservação, precisando apenas de requalificação das fachadas das lojas, que têm, em geral, lotes com frente bastante reduzidos (6 a 7 metros) e com grande profundidade (50 metros). Mudanças maiores na estrutura dos imóveis vão depender do projeto de requalificação do Centro e dos tipos de atividades que serão estimuladas para dar maior dinamismo a essa área da cidade.
08. As conclusões mais gerais deste estudo apontam para um desequilíbrio na ocupação dos imóveis na área central de Fortaleza, especialmente com respeito às salas comerciais, muitas delas tendo se transformado em residências precárias, nos anos 90, com a transferência dos bancos e do comércio/serviços destinados às classes média e alta para a Aldeota. Esse vazio vai sendo preenchido de forma irregular, tanto nas casas antigas

que foram transformados em estacionamentos, como nos edifícios de escritórios que ficaram ociosos, dando lugar à ocupação com a função residencial de segmentos da classe mais baixa da população.

09. O estudo aponta para a necessidade de mudança na função residencial, no sentido de readequar os espaços vagos dos edifícios de escritórios para apartamentos residenciais destinados às famílias das classes médias de poder aquisitivo até 08 salários mínimos, que trabalham no Centro. Outra alternativa é a reestruturação dos edifícios vagos para outros usos como: cursos de preparação para vestibulares e concursos, colégios, escritórios de organizações populares, sindicatos, organizações não governamentais, organizações sociais, cooperativas, etc. No caso das classes médias de maior poder aquisitivo, que trabalham no Centro, os bairros do entorno do Centro oferecem residências nos edifícios de apartamentos com maior conforto e padrão estético moderno, com boas perspectivas de aceitação do mercado.

BIBLIOGRAFIA

01. BERNAL, M. Cleide. **A Emergência de Fortaleza como Metrópole Periférica: Segregação e Terciarização**. 2003. Tese de Doutorado – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.
02. _____ **A Dinâmica Imobiliária de Fortaleza e o Déficit Habitacional**. Comunicação Técnica apresentada no Seminário Brasileiro de Governabilidade Participativa das Cidades (PLANEFOR). Fortaleza, 19 a 21 de novembro 2003.
03. CHAVES, Ana Flávia et all. **Transformación del Centro Histórico de Fortaleza**. Comunicação técnica apresentada no Seminário Brasileiro de Governabilidade Participativa das Cidades (PLANEFOR). Fortaleza, 19 a 21 de.
04. FLÁVIO IMÓVEIS. **Entrevista e Coleta de Dados**.
05. PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA / Secretaria de Planejamento. **Plano Estratégico de Fortaleza 2003-2010**.
06. PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA / Secretaria de Planejamento. **Fortaleza em Números (2003)**.
07. SECRETARIA DE FINANÇAS/Prefeitura Municipal de Fortaleza. **Informações Estatísticas**.
08. SILVA, J. Borzacchiello. **A cidade contemporânea no Ceará**. In: SOUZA, S. (Org.). *Uma nova história do Ceará*. Fortaleza: Edições Demócrito Rocha, 2000.
09. SINDUSCON-CE. **Indicador de Ofertas Residenciais e Comerciais da Grande Fortaleza**. Fortaleza, 2001.