

**UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE**

MARILENA CARVALHO DE SOUZA

**OS HOTÉIS E A CIDADE:  
o caso de Fortaleza**

Fortaleza  
2014

MARILENA CARVALHO DE SOUZA

**OS HOTÉIS E A CIDADE:  
o caso de Fortaleza**

Dissertação apresentada ao curso de Mestrado Interinstitucional do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie com a Universidade de Fortaleza como quesito para obtenção do Título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

ORIENTADORA: Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Gilda Collet Bruna

Fortaleza  
2014

S729h Souza, Marilena Carvalho de.

Os hotéis e a cidade: o caso de Fortaleza / Marilena Carvalho de Souza. – 2015.

155 f.: il.; 30 cm.

Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.

Referências: f. 151-155.

1. Arquitetura hoteleira. 2. Tipologias. 3. Programas. 4. Transformações. I. Título.

CDD 728.5

MARILENA CARVALHO DE SOUZA

**OS HOTÉIS E A CIDADE:**

o caso de Fortaleza

Dissertação apresentada ao curso de Mestrado Interinstitucional do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie com a Universidade de Fortaleza como quesito para obtenção do Título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

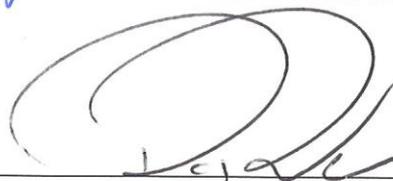
Aprovada em: 02 de fevereiro de 2015

**BANCA EXAMINADORA:**



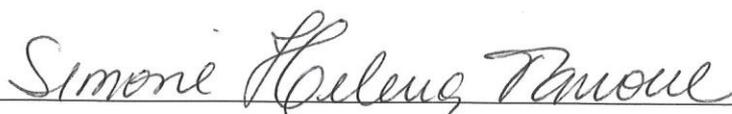
---

Prof.ª Dr.ª Gilda Collet Bruna  
Universidade Presbiteriana Mackenzie



---

Prof.ª Dr.ª Paula Raquel da Rocha Jorge  
Universidade Presbiteriana Mackenzie



---

Prof.ª Dr.ª Simone Helena Tanoue Vizioli  
Universidade de São Paulo, São Carlos

## AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, louvo a Deus, autor da vida e da minha salvação, que em Cristo Jesus supriu todas as minhas necessidades físicas, emocionais e espirituais, sustentando-me, dirigindo-me e levantando as pessoas certas nos momentos adequados para me auxiliarem no desenvolvimento deste trabalho. A Ele, portanto, toda a honra e toda a glória!

Foram muitas as pessoas que, ao longo desses dois últimos anos, contribuíram para meu crescimento profissional e, mais especificamente, para a elaboração desta dissertação de mestrado. A todas elas expresso os meus sinceros agradecimentos.

Agradeço ao meu marido, arquiteto Marcílio Bizarria, pela compreensão durante os momentos de ausência, pelas leituras e releituras do texto e pelas considerações sempre tão pertinentes e seguras.

Às minhas filhas Priscila e Natália e à minha mãe Maria do Socorro, pelo apoio e palavras de incentivo quando me sentia desanimada diante dos desafios.

À minha sobrinha Juliana, pela colaboração no inglês.

À minha amiga Beatriz Diógenes, arquiteta e professora, pela confiança, pelas conversas, comentários, leituras e contribuições ao texto, e por toda a ajuda e disponibilidade durante o percurso.

À minha orientadora Gilda Collet Bruna, pela gentileza de sempre contribuir com sua rica experiência.

Às professoras Simone Vizioli e Paula Jorge, membros da Banca de Qualificação, pelas sugestões e orientações fornecidas e pela ajuda ofertada.

Às coordenadoras do Mestrado Interinstitucional – MINTER, professoras Maria Augusta Justi Pizani e Flora Lima, por acreditarem nesse Curso e pela condução de todas as atividades a ele concernentes.

A todos os professores do Mestrado, pelas contribuições, sugestões e orientações no processo de definição desta pesquisa.

Aos colegas de mestrado, com os quais convivi e dividi experiências inesquecíveis, agradeço pela colaboração, pelas leituras, realização de trabalhos, indicações e, principalmente, pela amizade fortalecida. Sem eles, tudo teria sido muito mais difícil. Uma menção especial ao colega e amigo Pedro Boaventura, por todos os momentos compartilhados.

Aos colegas arquitetos Delgerg Ponce de Leon, Fausto Nilo, Luiz Fiuza, Davi Fiuza, Luiz Deusdará, Francisco Hissa, Marina Hissa, Neudson Braga, Artur Novaes, Jaime Leitão, Romeu Duarte, Rocha Júnior, Amíria Brasil e Áureo Castelo Branco, pelas discussões acerca do tema, entrevistas e pelos livros e documentos gentilmente cedidos.

Agradeço às minhas alunas Graziela Ribeiro, agora colega, Luiza Amorim e Gabriela Duarte, pelas sugestões e pelo desenvolvimento das imagens, na realização de mapas e desenhos.

Às minhas irmãs em Cristo, da Igreja Batista Manancial, pelas orações e palavras de conforto.

Às Instituições, Secretarias de Governo e Imobiliárias que colaboraram com a coleta e o fornecimento de dados.

Por fim, um agradecimento especial à Universidade de Fortaleza – UNIFOR (Ceará) e à Universidade Presbiteriana Mackenzie (São Paulo), pela oportunidade de participar do MINTER, aprovado pela CAPES e promovido pelo Programa de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, em parceria com a Universidade de Fortaleza, IES receptora.

E a todos aqueles que contribuíram, direta ou indiretamente, para a realização deste trabalho.

## RESUMO

A capital do Ceará, Fortaleza, desde a segunda metade dos anos 1980, vem se transformando em um dos principais destinos turísticos tanto nacional como internacional. Além de suas características naturais, foram de grande relevância nesse processo as políticas públicas de incentivo à atividade turística e as ações dos governos estadual e municipal que ensejaram o incremento da produção hoteleira na cidade. O presente trabalho consiste no estudo e registro da evolução dos hotéis de Fortaleza com base na análise de suas transformações programáticas e espaciais. Para isso, foram examinadas as leis urbanísticas propostas e que são consideradas como indutoras da formação de um novo setor hoteleiro, bem como das alterações ocorridas na fisionomia da Avenida Beira Mar, importante área de lazer da metrópole fortalezense que, como resultado dos índices urbanísticos aplicados, tornou-se, nas últimas décadas, o local preferencial para implantação de significativos edifícios residenciais e hoteleiros, motivo pelo qual foi eleita como recorte espacial neste trabalho. Com apoio em uma pesquisa bibliográfica e documental, efetuou-se o levantamento dos diversos hotéis existentes na avenida, os quais foram, então, catalogados, analisados e agrupados em diferentes tipologias. O resultado da pesquisa empreendida demonstrou que os programas arquitetônicos de hotéis acompanham as mudanças urbanísticas que ocorrem na cidade, sofrem influência das políticas públicas, e são também bastante sensíveis às mudanças de hábitos e costumes das pessoas, bem como aos avanços tecnológicos, à localização dos terrenos e ao segmento do turismo escolhido como prioritário. O edifício hoteleiro revela-se, portanto, um programa em contínua transformação, permanentemente se adaptando às necessidades de seus diversos usuários.

Palavras-chave: Arquitetura hoteleira. Tipologias. Programas. Transformações.

## ABSTRACT

Since the second half of the 1980's, Fortaleza – the capital of the State of Ceará – had been transforming itself in one of the main national and international touristic destinations. In addition to its natural attributes, public policies to stimulate touristic activity have been of great relevance in this process; and government actions, both on state and local level, have given rise to the development of the hotel business in town. This paper consists in the study and the registry of the hotel evolution in Fortaleza as from the analysis of its programmatic and territorial transformations. In order to do so, the urban planning laws proposed in the period, which were considered key to the formation of a new hospitality industry in town, were examined. The alterations on the physiognomy of Beira Mar Avenue were also observed, as it is an important leisure zone of the metropolitan area of Fortaleza. As a result of the applied urban development index, the region has become a preferential place for the deployment of significant hotels and residential buildings on the last decades, reason why it was chosen as the area of study of this paper. Beginning with a bibliographic and documental research, a survey on the various existing hotels located at the chosen area was performed. These hotels were then classified, analysed and grouped in different typologies. The result of the undertaken research showed that the architectural programs of the hotels are following the urban plan alterations that have taken place in the city. They are also sensitive to public policies and influenced by the change of habits and costumes of a people, as well as by technological developments, location of the building site and section of the tourism chosen as priority. The hotel building turns out to be a program in constant transformation, always adapting itself to the different users and their ever-changing needs.

Keywords: Hotel architecture. Typologies. Programs. Transformations.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Mapa Adolfo Herbster, 1875. Detalhe: Praça do Ferreira.....	20
Figura 2 – Valor da renda média pessoal por bairros de Fortaleza em 2010 .....	21
Figura 3 - Mapa com a área central e os novos bairros .....	22
Figura 4 – Polos turísticos .....	26
Figura 5 - Mapa de rotas de voo para Fortaleza .....	28
Tabela 1 - Demanda turística via Fortaleza.....	29
Figura 6 - Evolução da demanda turística e desembarques de PAX's no aeroporto Pinto Martins .....	29
Tabela 2 - Evolução da oferta hoteleira em Fortaleza .....	30
Figura 7 - Vista atual do calçadão da Praia de Iracema.....	31
Figura 8 - Dinâmica do Turismo na RMF .....	32
Tabela 3 - Motivação das viagens.....	33
Figura 9 - Sazonalidade na taxa de ocupação da rede hoteleira de Fortaleza .....	33
Figura 10 - Macrorregiões Turísticas do Ceará .....	37
Figura 11 - Regiões Turísticas do Ceará.....	38
Figura 12 - Estádio Castelão (foto da época).....	39
Figura 13 - Rodoviária João Tomé (foto da época) .....	39
Figura 14 - Ponte dos Ingleses .....	40
Figura 15 - Mercado Central .....	41
Figura 16 - Atual Praça do Ferreira.....	41
Figura 17 - Atual Praça do Ferreira.....	41
Figura 18 - Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura .....	42
Figura 19 - Aterro da Praia de Iracema.....	42
Figura 20 - Acquário do Ceará.....	43
Figura 21 - Caixa Cultural .....	43

Figura 22 e 23 - Fotos atuais da Avenida Monsenhor Tabosa .....	44
Figura 24 e 25 - Jardim Japonês .....	44
Figura 26 - Vista do Parque Riacho Maceió .....	45
Figura 27 - Face oeste do Mercado dos Peixes .....	45
Figura 28 - Esplanada em frente ao Clube Náutico.....	46
Figura 29 - Imagem aérea da Praia do Futuro .....	46
Figura 30 - Mapa com os principais hotéis centrais .....	50
Figura 31 - Mapa com os primeiros hotéis na Av. Beira Mar .....	52
Figura 32 - Mapa com implantação dos hotéis por década .....	53
Figura 33 - Hotel Beira Mar: pavimento tipo .....	55
Figura 34 - Hotel Beira Mar: corte .....	55
Figura 35 - Hotel Beira Mar: pavimento térreo .....	56
Figura 36 - Hotel Beira Mar: 2º pavimento .....	56
Figura 37 - Hotel Beira Mar: 9º pavimento .....	57
Figura 38 - Hotel Beira Mar, antigo .....	58
Figura 39 - Hotel Beira Mar, atual .....	58
Figura 40 - Hotel Esplanada: pavimento térreo .....	59
Figura 41 - Hotel Esplanada: mezanino .....	60
Figura 42 - Hotel Esplanada: 2º pavimento .....	60
Figura 43 - Hotel Esplanada: corte.....	61
Figura 44 - Hotel Esplanada: pavimento tipo .....	61
Figura 45 - Hotel Esplanada: 19º pavimento .....	61
Figura 46 - Hotel Esplanada: subsolo .....	62
Figura 47 - Mapa com zoneamento de uso do solo .....	64
Figura 48 - Mapa com “quadrilátero de ouro” .....	65
Figura 49 - Avenida Beira Mar, final da década de 1970.....	65
Figura 50 - Modelo de descentralização .....	67
Figura 51 - Mapa do zoneamento .....	68

Figura 52 - Avenida Beira Mar, segunda metade da década de 1980.....	69
Figura 53 - Vista de trecho da atual Avenida Beira Mar .....	70
Figura 54 - Mapa com macrozonas de distribuição das atividades e da população .....	71
Figura 55 - Mapa com microzoneamento de uso do solo e trechos da orla.....	73
Figura 56 - Avenida Beira Mar, segunda metade da década de 1990.....	74
Figura 57 - Área de Interesse Urbanístico da Praia de Iracema.....	75
Figura 58 - Mapa com macrozoneamento de uso do solo.....	76
Figura 59 - Mapa com microzoneamento de uso do solo.....	77
Figura 60 - Novo Terminal Marítimo de Passageiros do Porto de Fortaleza .....	78
Figura 61 - Imagem aérea da Praia do Futuro, faixa de praia .....	79
Figura 62 - Hotéis na Beira Mar de Fortaleza .....	80
Figura 63 - Vista de trecho da atual Avenida Beira Mar .....	81
Figura 64 - Calçadão da Avenida Beira Mar de Fortaleza.....	82
Figuras 65 e 66 - Praças de Alimentação e Largo de Iracema propostos .....	83
Figura 67 - Novo Projeto Náutico, na Beira Mar de Fortaleza .....	83
Figura 68 - Zoneamento de uso do solo nos últimos quarenta anos .....	85
Figura 69 - Transformações na Avenida Beira Mar: verticalização.....	85
Figura 70 - Alguns tipos de arranjo UHs x corredor .....	90
Figura 71 - Barras regulares e irregulares.....	90
Figura 72 - Localização dos wc's nas UHs.....	91
Figura 73 - Distribuição espacial dos hotéis e flats em Fortaleza .....	91
Figura 74 - Avenida Beira Mar no contexto da cidade.....	92
Figura 75 – Hotéis da década de 1980 .....	94
Figura 76 - Golden Fortaleza Intercity: pavimento térreo com implantação.....	96
Figura 77 - Golden Fortaleza Intercity: pavimento tipo .....	96
Figura 78 - Golden Fortaleza Intercity: corte .....	97
Figura 79 - Hotel Gran Marquise: pavimento térreo .....	99
Figura 80 - Hotel Gran Marquise: 2º pavimento .....	100

Figura 81 - Hotel Gran Marquise: 3º pavimento .....	100
Figura 82 - Hotel Gran Marquise: 4º pavimento, atualmente de uso exclusivo para convenções e eventos .....	101
Figura 83 - Hotel Gran Marquise: pavimento tipo .....	102
Figura 84 - Hotel Gran Marquise: corte longitudinal .....	102
Figura 85 - Hotel Gran Marquise: pavimento de cobertura (20º piso).....	103
Figura 86 - Hotel Gran Marquise: 21º pavimento .....	103
Figura 87 - Hotéis da década de 1990 .....	107
Figura 88 - Hotel Quality: pavimento tipo .....	110
Figura 89 - Hotel Luzeiros: pavimento térreo, pavimento tipo e corte.....	111
Figura 90 - Golden Tulip late Plaza: pavimento térreo .....	112
Figura 91 - Golden Tulip late Plaza: corte.....	113
Figura 92 - Golden Tulip late Plaza: pavimento tipo.....	113
Figura 93 - Othon Palace Fortaleza: corte .....	115
Figura 94 - Othon Palace Fortaleza: pavimento subsolo.....	115
Figura 95 - Othon Palace Fortaleza: pavimento térreo.....	116
Figura 96 - Othon Palace Fortaleza: escada de acesso ao 2º pavimento .....	117
Figura 97 - Othon Palace Fortaleza: 2º pavimento.....	117
Figura 98 - Othon Palace Fortaleza: pavimento tipo .....	118
Figura 99 - Othon Palace Fortaleza: 21º pavimento.....	118
Figura 100 - Othon Palace Fortaleza: acesso principal .....	119
Figura 101 - Hotéis da década de 2000 .....	121
Figura 102 - Atlantis Beira Mar: pavimento térreo, pavimento tipo e corte longitudinal.....	123
Figura 103 - Landscape: pavimento subsolo.....	124
Figura 104 - Landscape: pavimento térreo com implantação .....	125
Figura 105 - Landscape: corte .....	126
Figura 106 - Landscape: 2º pavimento.....	127
Figura 107 - Landscape: 3º pavimento.....	128
Figura 108 - Átrio central com espaços de convivência .....	128

Figura 109 - Vista das coberturas e aberturas nos planos de fachada.....	129
Figura 110 - Vista do edifício Landscape na Av. Beira Mar.....	130
Figura 111 - Vista da marquise do acesso principal.....	131
Figura 112 - Landscape: pavimento tipo.....	132
Figura 113 - Evolução das transformações físicas na Avenida Beira Mar: 1970 a 2014 ....	135
Figura 114 - Imperial Othon Palace: 1979.....	137
Figura 115 - Oasis Atlântico Fortaleza: corte longitudinal.....	138
Figura 116 - Área de Lazer.....	139
Figura 117 - Planta baixa do 1º pavimento, projeto original, com destaque para o acesso principal.....	139
Figura 118 - Atual fachada principal.....	140
Figura 119 - Choperia no passeio.....	140
Figura 120 - Acessos e marquise.....	141
Figura 121 – Fachadas: esquina leste/sul.....	142
Figura 122 - Oasis Atlântico Fortaleza: pavimento térreo.....	143
Figura 123 - Oasis Atlântico Fortaleza: 2º pavimento.....	143
Figura 124 - Oasis Atlântico Fortaleza: 3º pavimento.....	144
Figura 125 - Oasis Atlântico Fortaleza: pavimento tipo.....	144

# SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	15
<b>1 A ATIVIDADE TURÍSTICA NA CIDADE DE FORTALEZA</b> .....	19
1.1 ANTECEDENTES – FORTALEZA NO SÉCULO XIX.....	19
1.2 O SÉCULO XX: INÍCIO DA DESCENTRALIZAÇÃO E A CONFORMAÇÃO DE NOVOS BAIROS .....	20
1.3 A ATIVIDADE TURÍSTICA E AS POLÍTICAS PÚBLICAS DE INCENTIVO AO TURISMO .....	24
1.3.1 O PRODETUR-NE no Ceará: PRODETUR-CE .....	27
1.3.2 As ações do Governo Estadual .....	33
1.4 OS INVESTIMENTOS DO GOVERNO DO ESTADO E DA PREFEITURA DE FORTALEZA .....	38
<b>2 AS EDIFICAÇÕES HOTELEIRAS EM FORTALEZA</b> .....	48
2.1 OS PRIMEIROS HOTÉIS DA CIDADE: HOTÉIS SITUADOS NA ÁREA CENTRAL ...	48
2.2 OS PIONEIROS DA ORLA: DÉCADA DE 1970 .....	51
2.3 A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E O NOVO SETOR HOTELEIRO .....	63
2.3.1 Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 4.486 (1975).....	63
2.3.2 A Lei nº 5.122–A (1979) .....	66
2.3.3 Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza – PDDU-FOR (1992).....	70
2.3.4 Plano Diretor Participativo de Fortaleza – PDP (2009) .....	75
2.4 A AVENIDA BEIRA MAR .....	80
<b>3 OS HOTÉIS DA AVENIDA BEIRA MAR DE FORTALEZA</b> .....	86
3.1 HOTÉIS DA DÉCADA DE 1980 .....	91
3.2 HOTÉIS DA DÉCADA DE 1990 .....	106

3.3	HOTÉIS DA DÉCADA DE 2000 .....	120
3.4	OS PROJETOS ARQUITETÔNICOS DE RENOVAÇÃO .....	136
	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	146
	<b>REFERÊNCIAS</b> .....	151

## INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, Fortaleza passou por importantes transformações em seu espaço urbano, motivadas em grande parte pela descentralização, legislação urbana e pelas políticas públicas de incentivo ao turismo. O desenvolvimento da atividade turística na cidade se deu, principalmente, a partir de fins da década de 1980, como consequência das diretrizes do “Governo das Mudanças”<sup>1</sup>, do Governador Tasso Jereissati (primeiro mandato: 1987-1991), e está relacionado ao projeto do governo federal para a Região Nordeste com o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR-NE), criado em 1990, que disponibilizou investimentos para todos os estados da região visando seu desenvolvimento econômico através da atividade turística. No caso do Ceará, esse programa veio complementar o Programa de Desenvolvimento do Turismo em Área Prioritária do Litoral do Ceará (PRODETURIS), projeto do governo do Estado, de 1989, que ainda não havia sido implementado.

Desde então, revelando-se como forte vocação do Ceará, o turismo passa a ser vinculado a uma política de desenvolvimento econômico e social, provocando uma intensa e variada produção hoteleira e elevando o número de opções de hospedagem ofertadas ao público consumidor, notadamente na capital, principal centro receptor e distribuidor dos fluxos turísticos dirigidos ao estado. Essas edificações, que têm surgido obedecendo às mais variadas formas e categorias, não foram ainda devidamente analisadas e catalogadas, constituindo-se na razão e justificativa maior desta pesquisa.

Detectada a lacuna existente, falta de informações sobre a história das edificações hoteleiras em Fortaleza, a presente dissertação tem como objetivo geral caracterizar a trajetória da evolução dos hotéis na cidade, identificando processos e tendências através da análise das transformações programáticas e espaciais ocorridas nesses estabelecimentos, nas últimas décadas, de 1980 a 2010, e responde à seguinte questão: que alterações ocorreram nos hotéis da capital a partir do momento em que esta começa a se configurar como destino turístico, consequência das políticas públicas de incentivo ao setor?

---

<sup>1</sup> Governo das Mudanças: denominação que se conferiu o poder executivo local desde a posse do governador Tasso Jereissati, em 1987.

Como delimitação da área de estudo, recorte espacial, analisou-se a orla do município de Fortaleza, especificamente a Avenida Beira Mar, nos bairros Meireles e Mucuripe, escolhida por sua importância na metrópole fortalezense, por ser o local de preferência na implantação dos grandes empreendimentos hoteleiros e a principal zona turistificada da cidade. A Avenida Beira Mar abriga os hotéis pioneiros da orla marítima, os principais flats e a maioria dos hotéis de luxo.

Definido o recorte no espaço, foram efetuados o levantamento e a catalogação dos estabelecimentos existentes na avenida e registradas as suas principais particularidades. Em seguida, em cada década, foi analisado o hotel mais significativo do período, por sua importância na cidade e pela complexidade de seu conteúdo programático, ressaltando e destacando, assim, a evolução e a transformação dos edifícios hoteleiros executados no local e período de tempo selecionados para a pesquisa.

Entre os procedimentos metodológicos utilizados, destacam-se: a pesquisa bibliográfica, como suporte e fundamentação teórica, de modo a focar as questões conceituais e conhecer o que já havia sido publicado sobre aspectos relacionados ao tema em estudo; a análise da legislação urbana de Fortaleza como indutora da formação do seu atual setor hoteleiro; as consultas em arquivos particulares e municipais, jornais e revistas, a fim de se identificarem as características dos hotéis anteriores ao período pesquisado, relacionando-as à evolução espacial da cidade, e a leitura e interpretação dos desenhos componentes dos projetos arquitetônicos, objetivando compreender as proposições efetuadas.

A revisão da literatura objetivou posicionar a questão em relação a outros trabalhos pertinentes. Neste sentido, foram identificados autores que tratam do tema do turismo e da hotelaria, tanto em Fortaleza como em outras importantes cidades brasileiras, possibilitando a contextualização. No que se refere à história e evolução da cidade de Fortaleza, foram de especial relevância as obras de alguns autores cearenses, tais como Sebastião Ponte e Mirtes Freitas e dos professores José Liberal de Castro, Eustógio Dantas e Luzia Neide Coriolano.

A pesquisa de campo também foi um procedimento metodológico fundamental adotado neste trabalho de análise das diversas alterações espaciais ocorridas nos hotéis estudados. Foram realizadas entrevistas com os arquitetos autores dos projetos com o objetivo de entender as solicitações dos contratantes, e como se deu a formulação do programa de necessidades, e com os gerentes e administradores dos estabelecimentos, de maneira a melhor avaliar a realidade no que se refere ao funcionamento dos hotéis. As visitas *in loco*,

efetuadas com observações e constatações, também foram elucidativas, contribuindo para a percepção espacial. Por fim, registros fotográficos documentam a situação atual.

Após a coleta do material, procedeu-se à análise e comparação entre os diferentes edifícios, seus programas arquitetônicos e espaços correspondentes, identificando-se as tipologias mais frequentes em cada década.

Este trabalho é dirigido aos profissionais que atuam no campo do Turismo e da Hotelaria, aos arquitetos e à comunidade acadêmica de uma maneira geral. Beneficia pesquisadores, pois contribui com documentação e registro acerca das edificações hoteleiras da cidade de Fortaleza, e é útil no ensino de graduação, uma vez que esclarece sobre um tema específico, podendo ser utilizado em consultas para outros trabalhos acadêmicos, estimulando, assim, novas pesquisas.

A estrutura do trabalho seguiu uma ordem cronológica em relação às transformações ocorridas na cidade, que culminaram com a descentralização das funções urbanas, dando origem à conformação de novos bairros, e o surgimento de um novo setor hoteleiro, impulsionado pela crescente valorização do mar e incentivado pelas leis urbanísticas locais.

Para a construção do argumento, a dissertação está organizada em três capítulos. O primeiro capítulo aborda a atividade turística e sua importância para o estado do Ceará e sua capital, Fortaleza. São apresentadas as principais características da cidade no século XIX e nas primeiras décadas do século XX; os fatores que desencadearam o processo de descentralização das funções urbanas e a conseqüente conformação de novos bairros, evidenciando fatos relevantes que antecederam o período de pesquisa delimitado (1980-2010). São enfocadas também as Políticas Públicas de incentivo ao Turismo, as ações dos governos Estadual e Municipal, e as conseqüências espaciais dos investimentos no setor realizados na cidade que a caracterizam como destino turístico nacional e internacional.

O segundo capítulo apresenta os primeiros hotéis de Fortaleza, inicialmente localizados na área central (século XIX e primeira metade do século XX), abordando aspectos gerais da hotelaria e de seus usuários. Evidencia como, após a valorização crescente do mar pela população, e a conseqüente expansão da cidade para a zona leste, a função hospedagem também se transfere do centro, escolhendo a orla marítima para a implantação dos novos hotéis, que passam a ocupar a recém construída Avenida Beira Mar, no início da década de 1960.

São analisados também, nesse capítulo, os “pioneiros da orla”, primeiros hotéis construídos na avenida na década de 1970, evidenciando o que eles têm em comum. Em seguida, foram

examinadas as diversas leis urbanísticas aprovadas para a cidade, de 1975 a 2009, e suas proposições específicas para as áreas ao longo da orla marítima de Fortaleza. Essas propostas são consideradas como fator de indução e consolidação de um novo Setor Hoteleiro. Por fim, a Avenida Beira Mar, espaço de estudo estabelecido para o trabalho, é apresentada como “cartão postal” de Fortaleza e principal zona de interesse na localização dos grandes empreendimentos residenciais e hoteleiros, bem como de equipamentos turísticos e de lazer.

No terceiro capítulo, estão catalogados os edifícios hoteleiros construídos na Avenida Beira Mar durante as três últimas décadas (1980-2000), e analisados alguns dos exemplares que melhor representam as diversas tipologias arquitetônicas identificadas. Foi realizado também um estudo de caso que exemplifica como um hotel pode manter-se atual e competitivo, a partir de intervenções realizadas em suas instalações, equipamentos e conteúdo programático. Nesse item estudou-se um dos hotéis pioneiros da orla, o Imperial Othon Palace, que, após projeto de renovação, ressurgiu como Oasis Atlântico Fortaleza, atualmente uma das boas opções de hospedagem na cidade.

As considerações finais compõem a última etapa do trabalho na qual, após análise do que foi encontrado na pesquisa, constata-se que houve um crescente interesse pela localização dos hotéis ao longo da orla marítima de Fortaleza e áreas adjacentes, desde a sua transferência do núcleo central. Fica evidente também a evolução dos edifícios hoteleiros e suas transformações programáticas, espaciais e tipológicas decorrentes de vários fatores, entre os quais se destacam as mudanças de hábitos e costumes das pessoas, os avanços tecnológicos, a localização do empreendimento e o segmento de turismo que o hotel define como prioritário. Seguem também, depois das reflexões acerca do assunto estudado, alguns questionamentos e indagações quanto às tendências de evolução do setor hoteleiro.

# 1 A ATIVIDADE TURÍSTICA NA CIDADE DE FORTALEZA

A fim de melhor compreender o surgimento do novo setor hoteleiro de Fortaleza, torna-se necessário verificar algumas características da cidade no século XIX, bem como os fatores que desencadearam o processo de descentralização das atividades do núcleo central para outras regiões. Importante, também, discorrer sobre a eleição do turismo como um dos principais vetores de desenvolvimento social e econômico do Ceará, as consequentes políticas públicas de incentivo à atividade e os investimentos realizados pelo Estado e pela Prefeitura com o objetivo de transformar Fortaleza em um destino turístico nacional e internacional, o que provocou a construção de novos hotéis.

## 1.1 ANTECEDENTES – FORTALEZA NO SÉCULO XIX

Não obstante as primeiras tentativas de colonização do Ceará datarem do início do século XVII, apenas no século seguinte seu território começa de fato a ser ocupado, devido, principalmente, à expansão da pecuária extensiva. Com a independência da Capitania, em 1799, e a abertura dos Portos, em 1808, o Ceará, antes atrelado à Capitania de Pernambuco, passa a vivenciar maior progresso durante o transcorrer do século XIX. Fortaleza, sua capital desde 1823, torna-se, então, um centro mais significativo pela importância de seu porto, principal local de escoamento da produção algodoeira, de couro e de peles.

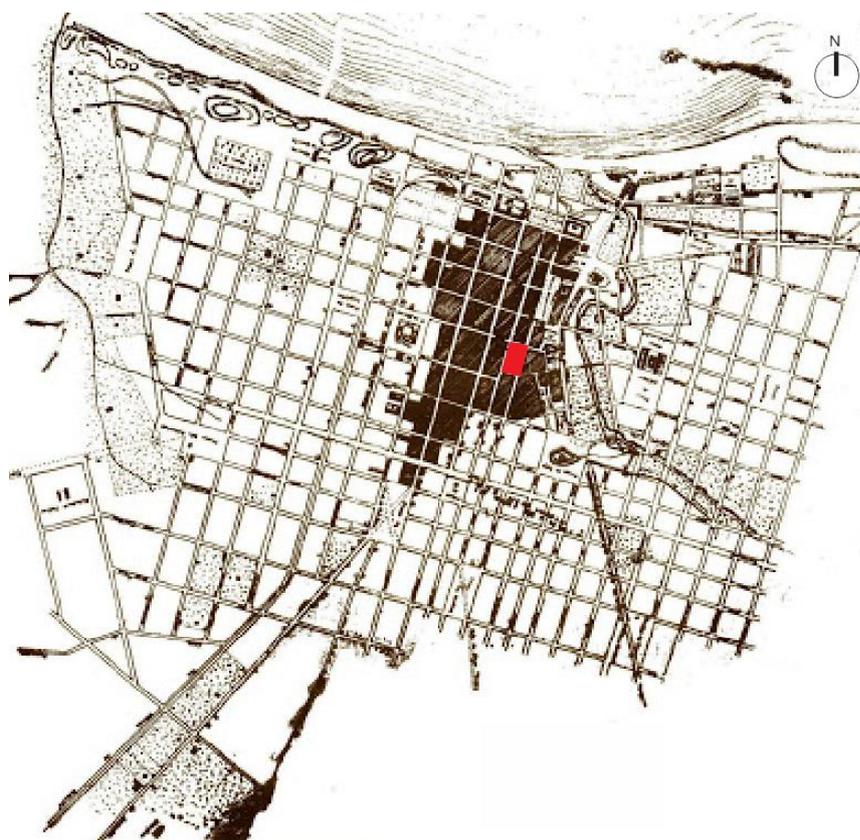
Somente com a mudança do sistema econômico, verificada no fim do século XVIII, isto é, com a substituição da pecuária extensiva pelo cultivo do algodão, começa o desenvolvimento fortalezense. A posição da capital e a montagem de um leque de estradas convergentes para o seu porto provocam o início da expansão da cidade, presa desde o nascedouro ao comércio britânico (CASTRO, 1987, p. 211).

Na sua condição de cidade portuária, por onde escoavam as mercadorias entre a província e o exterior, houve uma grande efervescência comercial na segunda metade do século XIX, o que fortaleceu o papel hegemônico de Fortaleza, sede político-administrativa provincial, em relação aos outros municípios cearenses. Essa importância se evidenciou a partir da grande exportação de algodão para a Inglaterra nas décadas de 1860-1870, da construção da estrada de ferro ligando a capital ao interior, em 1873, das melhorias em seu porto e da presença de firmas estrangeiras na cidade, que fomentaram a atividade comercial e o mercado urbano de trabalho, de acordo com Ponte (2001).

Nas últimas décadas do século XIX, como consequência do progresso econômico, Fortaleza vê sua paisagem urbana se modificar ao surgirem seus primeiros sobrados, prédios públicos, cinemas e vários melhoramentos na sua infraestrutura. A cidade vive também uma agitação cultural com o lançamento de novos jornais, criação da Biblioteca Pública e de alguns grêmios literários.

No entanto, até essa época, ainda era uma cidade monocêntrica onde, em torno do seu núcleo central, a Praça do Ferreira, se concentravam as residências, os estabelecimentos comerciais, de serviços e o lazer (Fig. 1). Embora localizada próxima ao mar, não havia com ele nenhuma interação. Fortaleza era totalmente indiferente ao seu litoral, e as edificações eram erguidas sem levá-lo em consideração, constituindo-se, na maioria das vezes, em obstáculo entre a zona urbana e a praia.

**Figura 1 - Mapa Adolfo Herbster, 1875. Detalhe: Praça do Ferreira**



Fonte: ADOLFO HERBSTER... (2014, on line).

## 1.2 O SÉCULO XX: INÍCIO DA DESCENTRALIZAÇÃO E A CONFORMAÇÃO DE NOVOS BAIRROS

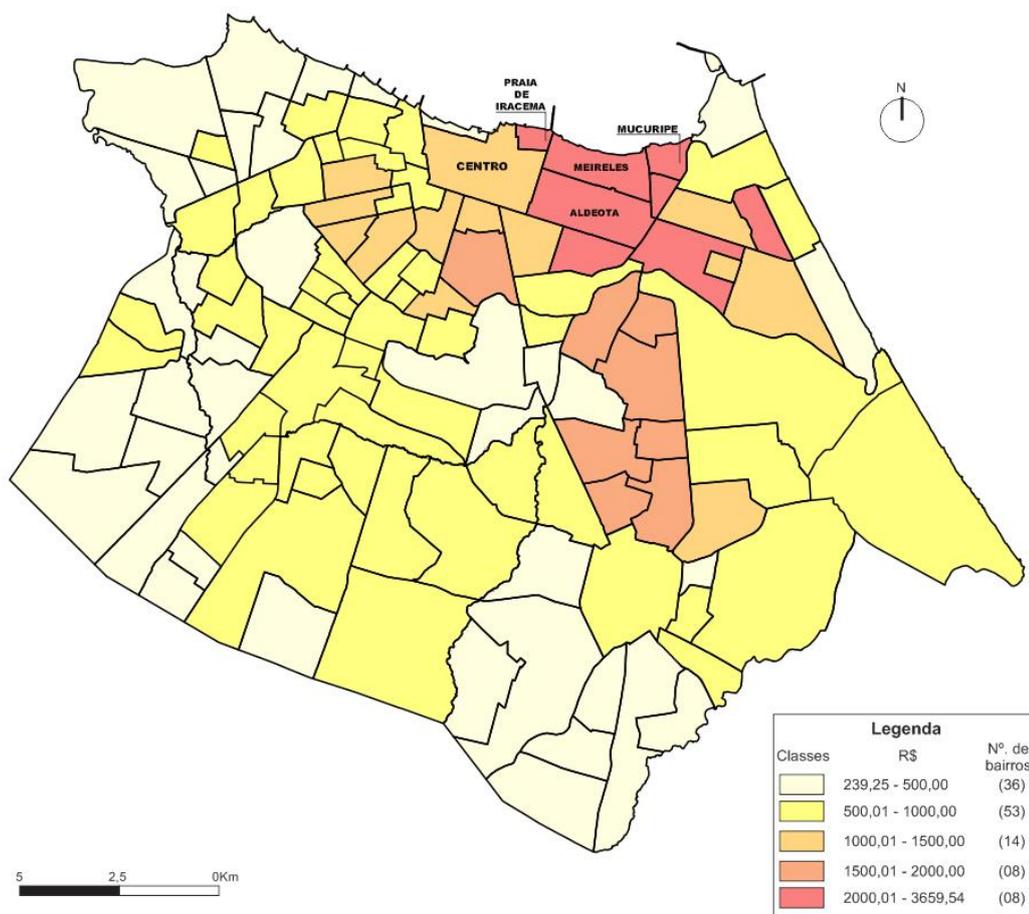
Desde as primeiras décadas do século XX, devido à movimentação causada pelo incremento da função comercial, bem como ao adensamento provocado pelas migrações,

em decorrência das secas no interior do estado, as classes mais favorecidas começam a se deslocar do perímetro central, inicialmente para o lado oeste e mais tarde para o leste.

A ocupação de Jacarecanga e, em menor escala, da Praia de Iracema, pelas elites, a partir da década de vinte, configura o surgimento dos primeiros bairros elegantes da Capital, delineando com maior visibilidade os novos espaços burgueses e reforçando a segregação socioespacial entre ricos e pobres na Cidade (PONTE, 2001, p. 60).

Porém, a presença da estrada de ferro e a consequente instalação de indústrias em seu entorno, concorrem para que os bairros do lado oeste passem a ser ocupados pela classe operária, e a elite, incomodada, se transfere, então, para a zona a leste da área central, de clima mais ameno, sem poluição e distante do burburinho provocado pelas atividades comercial e industrial. Desde então, de uma maneira geral, os mais ricos se concentram nos bairros a leste da área central, enquanto os mais pobres se instalam na zona a oeste e demais áreas afastadas do centro, conforme exemplo (Fig. 2).

**Figura 2 – Valor da renda média pessoal por bairros de Fortaleza em 2010**



Fonte: CEARÁ. IPECE<sup>1</sup> (2012, p. 4).

<sup>1</sup> IPECE: Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará. Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas de dez anos ou mais de idade (R\$).



A consolidação da Praia de Iracema como local de lazer e sociabilidade, prevalece até meados dos anos quarenta, quando as obras de construção do Porto do Mucuripe, alteram o curso das águas do mar, ocasionando o avanço das marés e um violento processo erosivo, que praticamente destroem aquela faixa de praia.

No final da década de 1940, então, as pessoas de maior poder aquisitivo se deslocam ainda mais para o leste da área central, dando início à formação de novos bairros como Aldeota, Meireles e Mucuripe. Os anos 1940-1970 vão confirmar o processo de consolidação de uma cidade litorânea.

A urbanização do bairro Meireles, por exemplo, é reforçada pelas diretrizes do Plano Diretor de Fortaleza de 1962, do urbanista Hélio Modesto, que propõe a abertura da Avenida Beira Mar, ocorrida em 1963. Esse plano induz a expansão urbana para o litoral e facilita a integração das zonas de praia com o restante da cidade, tornando a orla um equipamento público de lazer e lugar preferido dos mais abonados. Após a abertura da Avenida, Fortaleza, aos poucos, se volta definitivamente para o mar, modificando a conformação de seu território e dando prosseguimento à ocupação de sua orla marítima.

Até o início da década de 1970, com uma população em torno de 800.000 habitantes, a cidade ainda mantinha sua estrutura monocêntrica. Apesar do lento processo de descentralização, iniciado por volta dos anos 1920, verificam-se nessa época manifestações mais significativas de deslocamento.

Alguns fatores são apontados como determinantes na aceleração desse processo, entre os quais se destacam, conforme enfatiza Diógenes (2005), a instalação do primeiro *shopping* da cidade, o Center Um, na Avenida Santos Dumont, em 1974; a transferência da sede do Poder Executivo, em 1970, para o Meireles e as mudanças induzidas pela legislação urbana (de 1974 e 1979), assunto que será focado com mais detalhes em item a seguir. A década de 1970 configura-se, pois, como um marco na descentralização das funções urbanas antes concentradas na área central. O desenvolvimento da indústria automobilística<sup>3</sup>, permitindo maior mobilidade territorial, favorece também a formação de novas áreas de centralidade, a exemplo do que se verificou em outras cidades brasileiras.

Juntamente com aqueles equipamentos, vários outros de uso administrativo, comercial, de serviço etc., aos poucos também se instalam no lado leste da cidade, acompanhando as residências de alto padrão, a fim de se beneficiarem da proximidade da clientela de elevado

---

<sup>3</sup> Em 1971, pela primeira vez, a produção anual da indústria automobilística brasileira ultrapassa a barreira do meio milhão de unidades.

nível de renda e, portanto, constituindo grande potencial de mercado. Os clubes<sup>4</sup> já haviam se instalado no lado leste, nos bairros Aldeota e Meireles, desde a decadência da Praia de Iracema, entre as décadas 1940-1950, mas ainda mantinham uma frágil relação com a orla, o que é percebido pelos seus acessos principais, todos de costas para o mar.

A partir da abertura da Avenida Beira Mar, no entanto, a situação muda e Fortaleza se volta para sua orla marítima, ocupando espaços e desfrutando das faixas de praia. Devido à atração cada vez maior que o litoral passa a exercer sobre a população, e, incentivada pela execução da via, a função hospedagem também vai se transferir para a região leste, escolhendo como locais de sua implantação os terrenos lindeiros à avenida, no seu lado sul. Em relação a esse fenômeno, Cartaxo (2000, p. 58) observa:

Neste processo, em que espaços se redefinem especializando-se funcionalmente, o Centro de Fortaleza perdeu atividades e paulatinamente foi sendo hegemônico pelas atividades tradicionais ligadas ao comércio varejista. Como exemplo, basta lembrar que hotéis como o Excelsior, Savannah e San Pedro fecharam [...]. Neste passo, o Centro perdeu a concorrência para as atividades de turismo/lazer e comercialmente passou a atender predominantemente setores sociais de menor poder aquisitivo.

Possuindo uma bela paisagem litorânea e preferida como local de habitação e lazer da população, a orla leste, como consequência também do adensamento e verticalização possibilitados pela legislação urbanística, vai concentrar os edifícios mais altos e luxuosos de Fortaleza e agrupar a grande maioria dos hotéis, nos bairros Meireles e Mucuripe.

### 1.3 A ATIVIDADE TURÍSTICA E AS POLÍTICAS PÚBLICAS DE INCENTIVO AO TURISMO

No decorrer da década de 1960, os fluxos turísticos dirigidos para a região Nordeste eram reduzidos e de caráter predominantemente nacional. Esse fraco desenvolvimento do turismo nas décadas de 1960-1970, segundo Dantas (2002), era resultado do modelo adotado no Brasil, que tinha na indústria a mola mestra da política de desenvolvimento econômico regional, dirigindo, portanto, fracos investimentos para a atividade turística.

Apesar de algumas ações e planos relacionados ao incentivo e planejamento da atividade turística, o primeiro programa de grande relevância voltado para o setor, a ser implantado no país, foi o PRODETUR (Programa de Desenvolvimento do Turismo). De acordo com o Banco do Nordeste do Brasil S. A. (BNB), o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR-NE) é definido como um programa de crédito para o setor público (Estados e Municípios) que foi concebido tanto para favorecer a expansão e qualidade da

---

<sup>4</sup> A partir da década de 1940, instalam-se na zona leste da Cidade: o Country Clube, o Clube Iracema, o Clube Líbano e Círculo Militar, na Aldeota, e no Meireles, o Clube dos Diários, a AABB (Associação Atlética Banco do Brasil), o Náutico Atlético Cearense, o Ideal Clube e o Late Clube (PONTES, 2005, p. 133-134).

atividade turística na região, como para elevar o nível de vida das populações residentes nas áreas beneficiadas. Teve como objetivo dotar as cidades turísticas do Nordeste de melhores condições para receber o visitante, contribuindo, assim, para o seu desenvolvimento socioeconômico, atraindo investimentos privados, gerando emprego e renda e aumentando as receitas públicas.

Os projetos previstos pelo programa envolveram os nove estados nordestinos, além do norte de Minas Gerais e Espírito Santo, e as áreas de atuação prioritária foram as de infraestrutura (saneamento, transportes, urbanização etc.), projetos de proteção ambiental, patrimônio histórico e cultural, projetos de capacitação profissional e fortalecimento institucional das administrações estaduais e municipais (PRODETUR NE I).

O PRODETUR-NE previu ações que privilegiaram, conforme ressalta Brasil (2009), o segmento de Sol e Mar que, segundo o Ministério do Turismo, na época da implementação do programa, representava mais de 50% do mercado mundial. O turismo brasileiro, então, priorizou esse segmento, não deixando de levar em consideração a existência e/ou convivência com outros tipos, tais como turismo cultural, turismo de negócios etc.

O turismo de Sol e Mar, desenvolvido no Nordeste brasileiro, foi motivado pela grande extensão de seu litoral, aproximadamente 3.317 km, facilidade de acesso às capitais, principais receptoras dos fluxos turísticos, belas paisagens, altos índices de insolação e águas do mar com temperatura amena (BRASIL, 2009).

A primeira etapa do programa, PRODETUR-NE I, iniciada em 1994 e concluída em 2005, reforçou a capacidade da Região Nordeste em manter e expandir sua crescente indústria turística, concorrendo, dessa maneira, para o desenvolvimento socioeconômico regional.

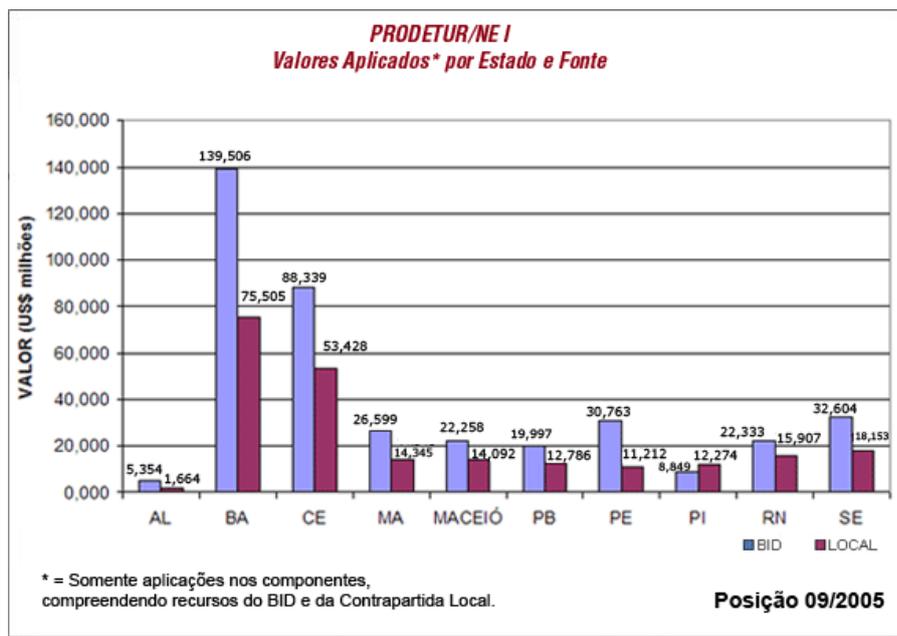
Ainda segundo dados do BNB, a fim de complementar as ações efetuadas pelo PRODETUR-NE I, intensificar os investimentos em infraestrutura, nos locais que ainda necessitavam de melhoria para abrigar a atividade turística, e minimizar os impactos socioambientais negativos, direta e indiretamente associados às intervenções já realizadas, foi elaborado, numa segunda fase, o PRODETUR-NE II, com o objetivo de melhorar a qualidade de vida das populações residentes nos Polos Turísticos<sup>5</sup> instituídos. Foram então criados dezesseis Polos Turísticos<sup>6</sup>, dentre os quais o do Ceará que, juntamente com a Bahia, foi o Estado que obteve maior número de investimentos (Fig. 4).

---

<sup>5</sup> Polo Turístico: espaço geográfico claramente definido, com pronunciada vocação para o turismo (PRODETUR NE II).

<sup>6</sup> São eles: 1- São Luís e Entorno (MA); 2- Costa do Delta (PI); **3- Ceará Costa do Sol (CE)**; 4- Costa das Dunas (RN); 5- Costa das Piscinas (PB); 6- Costa dos Arrecifes (PE); 7- Costa dos Corais (AL); 8- Costa dos Coqueirais (SE); 9- Salvador e Entorno (BA); 10- Chapada Diamantina (BA); 11- Litoral Sul (BA); 12- Costa do descobrimento (BA); 13-

Figura 4 – Polos turísticos



Fonte: PRODETUR NE I.

Mas, conforme ressalta Coriolano (2006, p. 70), no caso do Ceará, não obstante as grandes mudanças efetuadas,

[...] notadamente as produzidas nas estruturas econômicas e tecnológicas nesses últimos 17 anos, pouco mudou nas condições da maioria da população. O poder aquisitivo e a renda da maior parte dos cearenses não mudaram satisfatoriamente e esse é o maior desafio que o Governo tem de enfrentar, até como forma de fazer o turismo acontecer nos termos que ele se propõe.

É importante salientar que esses investimentos federais em turismo no Nordeste do Brasil se deram em um contexto neoliberal, tanto mundial quanto nacional, em que o Governo Federal estava diminuindo sua interferência na economia dos estados e municípios, com uma política de descentralização do poder e de decisões, consequência da aprovação da Constituição de 1988, a qual materializa as novas formas de governo descentralizado. Corroborando o exposto acima, como assinala Dantas (2002), a nova forma de administrar o país, descentralizadora, mais democrática e menos ditatorial, foi fundamental para a mudança de paradigma e de imagem da região Nordeste.

A implementação e a localização dos investimentos turísticos estatais trouxeram fortes impactos para a dinamização do mercado imobiliário e valorizaram enormemente os espaços contíguos às faixas de praia. Conforme ressalta Brasil (2009), aliados a essa valorização, surgem novos agentes, capitais estrangeiros que, atraídos por aqueles

---

Vale mineiro do São Francisco (MG), 14- Caminhos do Norte de Minas (MG); 15- Vale do Jequitinhonha (MG); 16- Capixaba do Verde e das Águas (ES).

investimentos, acabam promovendo na região uma explosão turística sem precedentes, com grande destaque para as capitais, polos centrais de recepção e distribuição dos turistas em cada estado.

### 1.3.1 O PRODETUR-NE no Ceará: PRODETUR-CE

A grande extensão de faixa de praia do Ceará, com municípios litorâneos próximos e de grande ligação com Fortaleza, favoreceu a locação dos investimentos do PRODETUR. Salienta-se também o fato de o estado ter, desde o princípio da administração Tasso Jereissati, em 1987, incorporado o turismo como uma das prioridades em sua política de desenvolvimento econômico, já havendo, inclusive, elaborado, em 1989, o programa de planejamento da atividade turística, o PRODETURIS (Programa de Desenvolvimento do Turismo em Área Prioritária do Litoral do Ceará), antes do programa nacional de incentivo ao setor.

O PRODETUR-CE I estabeleceu, para efeito de planejamento, de acordo com Paiva (2010), intervenções prioritárias no litoral, conforme constava nos estudos e zoneamento antecipados pelo PRODETURIS. Instituiu, então, quatro regiões litorâneas: Região I – situada na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), portão de entrada do turismo no Ceará, polo turístico e regional; Região II – situada no litoral a oeste de Fortaleza, em parte da faixa litorânea chamada pelo programa de Costa do Sol Poente; Região III - situada no litoral a leste de Fortaleza, em parte da faixa litorânea chamada pelo programa de Costa do Sol Nascente e Região IV – situada no litoral extremo oeste do Ceará.

Os investimentos do PRODETUR-CE I se concentraram, principalmente, na área da mobilidade, com a execução do novo Aeroporto Internacional Pinto Martins em Fortaleza, iniciada em 1996, e a construção de rodovias de ligação entre a capital e os demais municípios litorâneos vizinhos. Destaca-se nesse item a construção da Via Estruturante CE-085, na direção da Costa do Sol Poente, a fim de facilitar o acesso às praias localizadas no litoral oeste, antes realizado apenas pela BR-222, encontra-se distante do litoral.

O PRODETUR-CE I teve como objetivo prioritário preparar fisicamente os municípios para receber os demais investimentos públicos e atrair investimentos privados, privilegiando a infraestrutura e o melhoramento das condições de saneamento básico, como abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Outro objetivo do programa, no Ceará, diz respeito à recuperação e proteção do meio ambiente, questão fundamental para o desenvolvimento da atividade turística, visando à

preservação do potencial paisagístico de áreas vulneráveis tais como: áreas de dunas, praias, falésias, mangues, lagoas, desembocaduras de rios etc.

Nessa primeira fase do programa, os investimentos concentraram-se, fundamentalmente, em Fortaleza, como consequência da construção do aeroporto<sup>7</sup>, fato que reforçou a centralidade da capital em relação à região metropolitana e outras áreas sob sua influência. Dessa forma, os demais municípios encontram-se dependentes de Fortaleza em relação à captação e distribuição dos fluxos turísticos, embora grande parte do estado tenha sido beneficiada direta ou indiretamente pelo programa.

Como resultado dos investimentos realizados em turismo no Ceará, notadamente a partir da construção do aeroporto de Fortaleza, o fluxo de turistas no estado, via capital, cresceu, de maneira significativa, no período de 1996 a 2013, aumentando, inclusive, o número de turistas estrangeiros, visto que o novo equipamento tem capacidade suficiente para receber voos internacionais vindos diretamente da Europa e dos Estados Unidos. Por sua localização privilegiada em relação a esses mercados emissores (Fig. 5), Fortaleza reúne condições naturais que favorecem o desenvolvimento do turismo, possibilitando situar o estado nas rotas internacionais.

**Figura 5 - Mapa de rotas de voo para Fortaleza**



Fonte: Informe publicitário.

No período de dezessete anos, a demanda turística<sup>8</sup> via Fortaleza cresceu mais de 400%, passando de 773 mil turistas, em 1996, para 3.141 mil, em 2013 (Tab. 1), e o número de

<sup>7</sup> O atual Terminal de Passageiros do Aeroporto Internacional Pinto Martins, em Fortaleza, foi inaugurado em fevereiro de 1998.

<sup>8</sup> De acordo com a SETUR (2014), demanda turística significa o número de turistas.

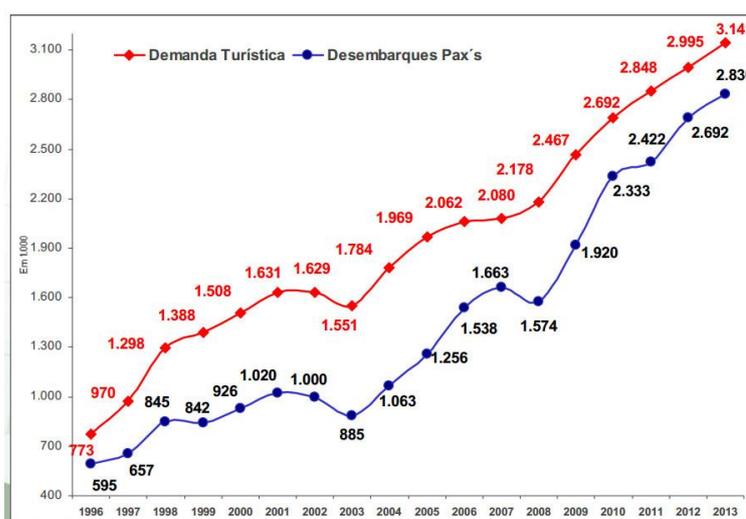
desembarques no aeroporto, no mesmo período, passou de 595 mil, em 1996, para 2.830 mil, em 2013 (Fig. 6), de acordo com dados da SETUR (Secretaria do Turismo do Estado do Ceará).

**Tabela 1 - Demanda turística via Fortaleza**

ANOS	Total		Nacional		Internacional	
	Turistas	Índice	Turistas	Índice	Turistas	Índice
1996	773.247	100,0	733.038	100,0	40.209	100,0
1997	970.000	125,4	914.710	124,8	55.290	137,5
1998	1.297.528	167,8	1.218.379	166,2	79.149	196,8
1999	1.388.490	179,6	1.296.850	176,9	91.640	227,9
2000	1.507.914	195,0	1.387.281	189,3	120.633	300,0
2001	1.631.072	210,9	1.458.178	198,9	172.894	430,0
2002	1.629.422	210,7	1.446.927	197,4	182.495	453,9
2003	1.550.857	200,6	1.356.539	185,1	194.318	483,3
2004	1.784.354	230,8	1.534.544	209,3	249.810	621,3
2005	1.968.856	254,6	1.703.060	232,3	265.796	661,0
2006	2.062.493	266,7	1.794.369	244,8	268.124	666,8
2007	2.079.590	268,9	1.830.039	249,7	249.551	620,6
2008	2.178.395	281,7	1.956.285	266,9	222.110	552,4
2009	2.466.511	319,0	2.256.858	307,9	209.653	521,4
2010	2.691.729	348,1	2.472.299	337,3	219.430	545,7
2011	2.848.459	368,4	2.628.361	358,6	220.098	547,4
2012	2.995.024	387,3	2.761.412	376,7	233.612	581,0
2013	3.141.406	406,3	2.895.646	395,0	245.760	611,2

Fonte: SETUR/CE (2014, p. 3).

**Figura 6 - Evolução da demanda turística e desembarques de PAX's no aeroporto Pinto Martins**



Fonte: SETUR/CE (2014, p. 4).

Ainda de acordo com a SETUR, é importante destacar que o crescimento do fluxo turístico internacional no Ceará, via Fortaleza, teve aumento ainda maior que a demanda nacional,

passando de 40 mil, em 1996, para 245 mil em 2013, configurando um aumento percentual de mais de 600%. Para acomodar essa demanda, a rede hoteleira de Fortaleza oferecia, até 2012, um total de 207 meios de hospedagem (MH), com 10.680 unidades habitacionais e 26.419 leitos, revelando um aumento da ordem de 31% nos últimos doze anos (Tab. 2).

**Tabela 2 - Evolução da oferta hoteleira em Fortaleza**

Anos	Hotéis			Pousadas			Flats			Albergues			Rede Hoteleira		
	MH	UHs	Leitos	MH	UHs	Leitos	MH	UHs	Leitos	MH	UHs	Leitos	MH	UHs	Leitos
2000	88	5.353	11.611	99	1.217	3.466	27	1.561	4.250	1	18	87	215	8.149	19.414
2001	94	6.232	13.434	107	1.380	3.725	29	1.962	5.096	1	18	116	231	9.592	22.371
2002	97	6.670	14.699	106	1.418	3.806	27	1.784	4.767	2	31	156	232	9.903	23.428
2003	101	6.915	15.429	96	1.313	3.398	24	1.765	4.547	3	38	168	224	10.031	23.542
2004	103	7.140	15.963	91	1.282	3.261	25	1.781	4.653	3	48	212	222	10.251	24.089
2005	103	7.568	16.796	88	1.226	3.240	25	1.565	4.371	3	48	234	219	10.407	24.641
2006	105	7.778	17.531	84	1.209	3.295	23	1.369	3.943	3	38	195	215	10.394	24.964
2007	102	7.752	17.499	80	1.151	3.044	21	1.374	3.883	3	39	184	206	10.316	24.610
2008	101	7.656	17.692	82	1.228	3.261	22	1.442	4.054	3	39	184	208	10.365	25.191
2009	98	7.639	18.047	76	1.213	3.334	23	1.557	4.356	2	31	154	199	10.440	25.891
2010	97	7.766	19.185	77	1.323	3.594	22	1.437	3.998	3	43	190	199	10.569	26.967
2011	99	7.773	18.924	72	1.264	3.430	23	1.416	3.786	6	57	262	200	10.510	26.402
<b>2012</b>	<b>102</b>	<b>7.887</b>	<b>19.165</b>	<b>75</b>	<b>1.330</b>	<b>3.552</b>	<b>24</b>	<b>1.399</b>	<b>3.408</b>	<b>6</b>	<b>64</b>	<b>294</b>	<b>207</b>	<b>10.680</b>	<b>26.419</b>

Fonte: SETUR/CE (2014, p. 23).

Na segunda fase do PRODETUR no Ceará, iniciada em 2005, segundo dados do BNB, a maioria dos investimentos se concentra na área de infraestrutura (construção e recuperação de rodovias), na urbanização de praias, recuperação, ampliação e construção de alguns equipamentos ligados ao turismo e no abastecimento e saneamento básico. Nessa segunda etapa, foram incorporadas novas áreas de investimento, como Urbanização de Áreas Turísticas e Turismo Cultural e de Centro Histórico.

O município de Fortaleza continua atraindo a maior parte dos investimentos para as obras de infraestrutura, mas também para o Turismo Cultural e de Centro Histórico, com a recuperação de alguns edifícios de importância para a cidade, localizados, em sua maioria, na zona central. Destaca-se, nesse tópico, a recuperação e ampliação do Teatro Carlos Câmara, localizado no Centro Turístico conhecido como EMCETUR, recuperação da Igreja Nossa Sra. da Conceição e Seminário da Prainha.

No quesito Urbanização de Áreas Turísticas, o projeto de Requalificação da Praia de Iracema, composto de vários itens<sup>9</sup>, e que deveria ter a sua fase inicial concluída no primeiro

<sup>9</sup> O projeto de Requalificação da Praia de Iracema, além da reforma do "calçadão" consta de: urbanização do espigão da Avenida Rui Barbosa, recuperação de edificações, Instituto Cultural Iracema, Pavilhão Atlântico, Boulevard Almirante Tamandaré, Centro de Informações Turísticas, Casa da Lusofonia, Museu do Olhar,

semestre de 2009, encontra-se paralisado. Em visita recente realizada ao local, constatou-se que foi implementada apenas uma nova pavimentação no “calçadão” existente (Fig. 7), com substituição dos postes de iluminação pública, e a recuperação de algumas edificações ao longo do passeio para instalação de restaurantes e museus.

Como ainda se apresentam vazias, não houve, até o momento, a requalificação urbana almejada e a orla da Praia de Iracema, com obras paralisadas e edificações parcialmente demolidas, adquire um aspecto de área abandonada.

**Figura 7 - Vista atual do calçadão da Praia de Iracema**



Fonte: Acervo da autora, 2014.

Os investimentos realizados no município de Fortaleza reforçam a cidade como receptora e distribuidora dos fluxos turísticos, através de seu aeroporto internacional e da construção/recuperação de grande número de rodovias que ligam a capital aos municípios litorâneos da Costa Oeste.

Vale destacar que, em complementação às obras realizadas pelo programa nesse aspecto, o Governo do Estado, com recursos próprios, construiu e recuperou parte das rodovias que dão acesso ao litoral leste, consolidando a rede de comunicações rodoviárias (Fig. 8).

**Figura 8 - Dinâmica do Turismo na RMF**



Fonte: PAIVA (2010, p. 3).

De acordo com Brasil (2009), o programa prevê ainda uma terceira etapa, em fase de planejamento, com o PRODETUR-NE III, que incorpora alguns estados fora da Região Nordeste, e a interiorização dos investimentos nos estados nordestinos. A terceira fase do PRODETUR no Ceará prevê a incorporação de novos polos turísticos e a implantação de outros terminais aeroviários, dessa vez fora da RMF, com o objetivo de descentralizar os desembarques no estado e promover uma maior distribuição dos turistas, possibilitando a independência dos demais municípios em relação à capital. Enquanto isso não acontece, Fortaleza continua exercendo a função de receptora dos turistas que chegam ao Ceará via aérea, e, sendo o centro de recepção, hospedagem e distribuição de turistas, outros investimentos tiveram que ser realizados, além dos previstos pelo PRODETUR, tarefa que segue implementada, tanto pelo Governo do Estado, quanto pela Prefeitura Municipal de Fortaleza (PMF).

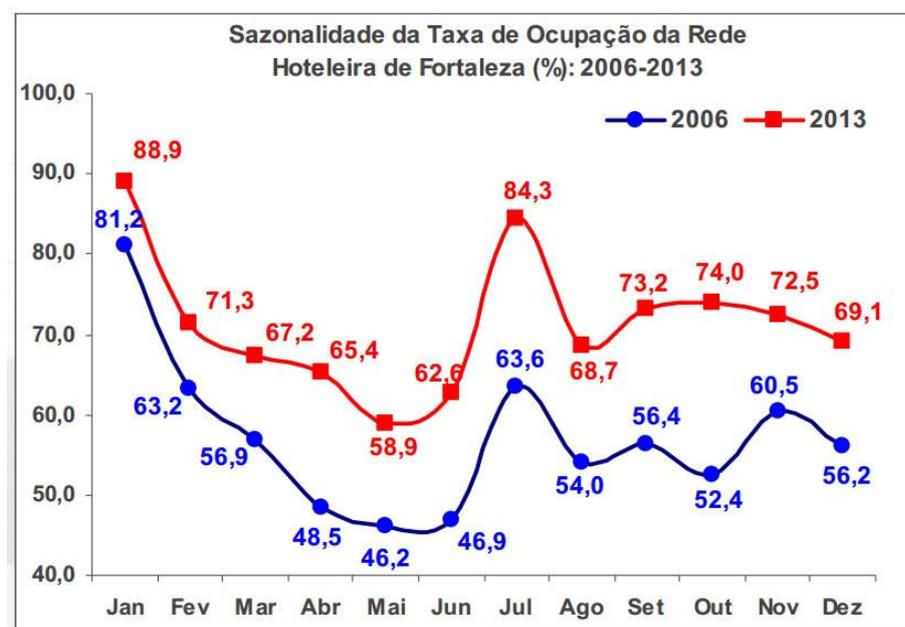
Todas as ações efetuadas privilegiaram o turismo de sol e mar, de lazer, mas também o turismo cultural, de negócios e eventos. Conforme fica evidente na tabela abaixo (Tab. 3), a variedade dos segmentos de turismo em que o governo local investiu aumentou o interesse do visitante mesmo em época de baixa estação, diminuindo a sazonalidade da atividade.

**Tabela 3 - Motivação das viagens**

Motivação	2009		2010		2011		2012		2013	
	Total	(%)								
Passeio	1.257.921	51,0	1.275.880	47,4	1.315.988	46,2	1.411.255	47,1	1.470.178	46,8
Visita Parente/Amigo	485.903	19,7	519.504	19,3	521.268	18,3	557.074	18,6	593.726	18,9
Negócios/Trabalho	446.438	18,1	570.647	21,2	623.823	21,9	649.920	21,7	656.554	20,9
Congressos/Eventos	180.055	7,3	218.030	8,1	262.058	9,2	311.482	10,4	361.262	11,5
Outros	96.194	3,9	107.669	4,0	125.332	4,4	65.292	2,2	59.687	1,9
<b>Total</b>	<b>2.466.511</b>	<b>100,0</b>	<b>2.691.729</b>	<b>100,0</b>	<b>2.848.459</b>	<b>100,0</b>	<b>2.995.024</b>	<b>100,0</b>	<b>3.141.406</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SETUR (2014). Elaborada pela autora.

Ainda de acordo com a SETUR, os meses de maior demanda turística são os de janeiro e julho, que correspondem às férias escolares, mas já se pode perceber maior estabilidade na frequência de visitantes, e, conseqüentemente, na taxa de ocupação da rede hoteleira de Fortaleza, entre os meses de pico quando se comparam os anos de 2006 e 2013 (Fig. 9).

**Figura 9 - Sazonalidade na taxa de ocupação da rede hoteleira de Fortaleza**

Fonte: SETUR (2014, p. 5).

### 1.3.2 As ações do Governo Estadual

Durante um período de quatro gestões, a partir do início dos anos 1970, o Ceará foi governado por coronéis que se revezaram no poder. Esse período, conforme salienta Brasil (2009), foi caracterizado por práticas clientelistas na máquina administrativa do estado e pouca dedicação ao planejamento e à organização do setor administrativo.

O governador Virgílio Távora (1979-1982), no entanto, promoveu mudanças no modelo de desenvolvimento do Ceará, criando as bases para sua industrialização. Fortaleza passou,

então, a ocupar a terceira posição de polo industrial do Nordeste, atrás apenas de Salvador e Recife, na década de 1980. Importante enfatizar o alinhamento da industrialização do Ceará à política nacional-desenvolvimentista do Estado brasileiro que caracterizou o período militar (1964-1984) (BRASIL, 2009).

Em relação às áreas de turismo e lazer, esses governos realizaram alguns investimentos, ainda que de forma isolada, sem grandes retornos para o estado. Em 1971, no Governo César Cals (1971–1975), foi criada a Empresa Cearense de Turismo S.A. (EMCETUR), com a finalidade de planejar, coordenar e desenvolver o setor. Após sua criação, a EMCETUR realizou alguns projetos relacionados ao turismo, em Fortaleza, tais como: o Centro de Turismo (na antiga Cadeia Pública), a Estação Rodoviária e o Centro de Convenções. Foram ainda executadas rodovias ligando a capital às praias mais próximas e ao Município de Ubajara, situado na Serra da Ibiapaba, conhecido por abrigar o menor Parque Nacional do País, criado em 1959 para preservar a Gruta de Ubajara, bem como a fauna e a flora dos ecossistemas de caatinga e mata úmida. Nessa ocasião, foi implantado um teleférico para visitação da gruta, mas que também é utilizado pelos moradores do Distrito de Araticum, município de Ubajara, como meio de transporte.

Em 1979, no segundo mandato de Virgílio Távora<sup>10</sup>, foi elaborado o I Plano Integrado de Desenvolvimento Turístico do Estado do Ceará (PIDT-CE), que se caracterizou muito mais como um diagnóstico das potencialidades naturais do estado para o turismo, não se traduzindo em ações concretas.

Mas apesar das limitações destas primeiras iniciativas, a partir da década de 1970, é possível identificar um relativo processo de “turistificação”<sup>11</sup>, no estado, principalmente em Fortaleza, relacionado a um maior nível de urbanização em decorrência da ampliação da estrutura de serviços, das opções de lazer da cidade e da crescente valorização da orla marítima da capital (PAIVA, 2010).

Esse quadro sofre uma significativa mudança somente a partir das eleições de 1986, que aconteceram, de forma direta, após a redemocratização do Brasil. Nessa época, foi eleito governador do Ceará o empresário Tasso Jereissati. A principal proposta dessa nova gestão foi promover a modernização da máquina administrativa, superar o atraso econômico, que considerava de responsabilidade do ciclo político anterior, e gerar desenvolvimento econômico no estado, buscando reverter a condição de miséria, também associada ao “Governo dos Coronéis” (BRASIL, 2009).

---

<sup>10</sup> Virgílio Távora governou o Ceará em dois períodos: de 1963 à 1966 e de 1979 à 1982.

<sup>11</sup> Turistificação: quando espaços públicos são transformados em espaços turísticos (BRASIL, 2009).

O “Governo das Mudanças”, novo modelo de gestão pública que pretendia romper com o padrão até então praticado, era constituído por um grupo de empresários. Em seu primeiro mandato (1987-1991), o governador Tasso Jereissati<sup>12</sup>, com o “Plano de Mudanças”, propôs uma reestruturação do território cearense, priorizando o setor industrial e o desenvolvimento da atividade turística. Os estímulos a essa atividade - pela primeira vez pensada em moldes empresariais, com grande ênfase política e encarada como um dos principais vetores de desenvolvimento econômico do Ceará - iniciaram-se pela Região Metropolitana de Fortaleza (RMF)<sup>13</sup>, mas objetivavam atingir todo o estado, contemplando também o turismo de Sertão e o turismo de Serra.

Com esse objetivo assim definido, a máquina administrativa passou a ser reformulada a fim de atender à nova demanda de planejamento da atividade. A EMCETUR transformou-se em CODITUR – Companhia de Desenvolvimento Industrial e Turístico do Ceará – e posteriormente em SETUR (Secretaria do Turismo do Estado do Ceará), que assumiu a política de turismo do estado, elegendo-a como um caminho a ser trilhado.

A atividade turística começou, nesse novo contexto, a ser planejada com o objetivo de criar e expandir a movimentação de visitantes, internos e externos, e estimular negócios e eventos, ampliando e modernizando a infraestrutura necessária. Começaram, então, a ser implementados grandes investimentos estatais que atraíssem a iniciativa privada, visto que, conforme assinala Brasil (2009), a atividade turística é apoiada em uma extensa variedade de serviços, que incluem transportes, hotelaria, comunicação e entretenimento, entre outros. Para isso, o novo governo buscou financiamentos junto aos bancos que dão apoio aos países em desenvolvimento e concedeu incentivos financeiros e fiscais para atividades relacionadas ao turismo e para atrair novas indústrias.

O Ceará precisava de uma política que considerasse, não somente os investimentos - públicos e privados -, mas também que estimulasse uma demanda futura por seu litoral, de turistas nacionais e internacionais. Esses investimentos incluíam, portanto, o *marketing* e a divulgação da atividade turística, de modo a difundir uma imagem positiva do Ceará, dentro e fora do País, que deixasse de correlacioná-lo com a seca, passando a apresentá-lo associado às suas praias, ou seja, ao turismo de sol e mar. O novo Ceará foi lançado na escala nacional e internacional como um estado empreendedor e “as avaliações dos financiadores mostravam o Estado sério no trato da gestão pública, destacando a forma

---

<sup>12</sup> O empresário Tasso Jereissati governou o Ceará por três períodos: o primeiro, de 1987-1991, e depois, por dois períodos consecutivos, de 1995 a 2002.

<sup>13</sup> A Região Metropolitana de Fortaleza, criada em 1973, é composta, atualmente, por quinze municípios: Fortaleza, Caucaia, Maranguape, Pacatuba, Aquiraz, Maracanaú, Eusébio, Itaitinga, Guaiuba, Chorozinho, Pacajus, Horizonte, São Gonçalo do Amarante, Pindoretama e Cascavel. Em 2010, possuía uma população de 3.615.787 habitantes.

empresarial e moderna de governar, que com a ajuda do marketing mudava a imagem do Estado, e era citado como modelo” (CORIOLANO, 2006, p. 94).

É importante salientar que a construção da imagem turística do Ceará se entrelaça com a imagem do Estado bem administrado, politicamente estável e economicamente atrativo. Tal artifício ideológico contribuiu para elevar os índices de crescimento da atividade (PAIVA, 2010, p. 5).

Para Dantas (2002), a nova imagem do estado e de sua capital, elaborada e construída pela nova elite política local, ultrapassa o contexto estritamente turístico e econômico, revelando-se também como propaganda política.

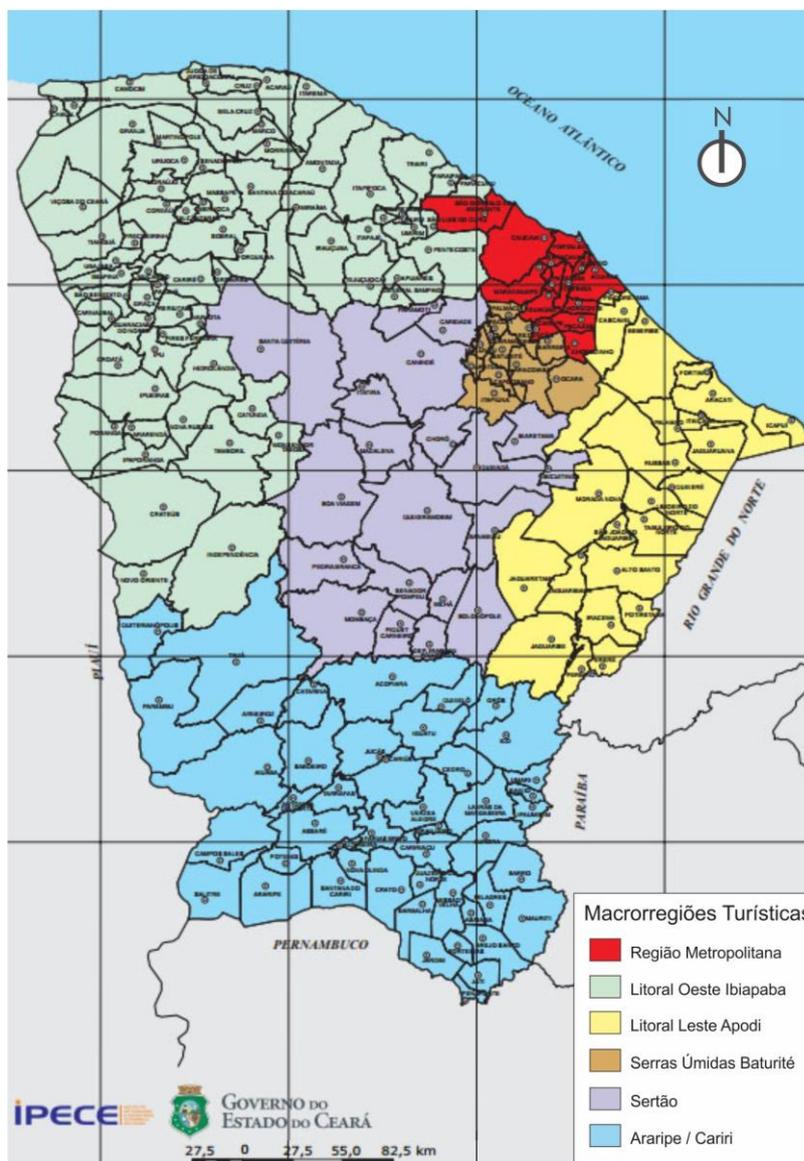
Deste novo quadro, nasce a Cidade do Sol, centrada, de um lado, numa política de planejamento que a transforma numa importante destinação turística e, de outro lado, numa política de *marketing* adotada pelo Governo estadual e direcionada a Fortaleza (DANTAS, 2002).

A valorização das zonas de praia, com o turismo de sol e mar, incorpora ainda outras características locais, tais como o artesanato, a gastronomia, a hospitalidade do fortalezense e o clima ameno e ensolarado durante todo o ano. Vinculado a uma política de desenvolvimento econômico e social, o turismo torna-se um dos eixos inquestionáveis da expansão do estado e fator importante na redução do desemprego e do *deficit* econômico.

O início desse processo acontece já no final da década de 1980, a partir da ligação de Fortaleza com as zonas de praia dos municípios adjacentes, visando incorporar essas zonas à rede urbana da capital cearense. Começa, nesse momento, o processo de transformação das praias do Ceará em mercadoria turística (BRASIL, 2009).

O planejamento da atividade turística, a partir do governo Tasso, visava atingir todo o território cearense, dividindo-o em seis Macrorregiões Turísticas (Fig. 10), mas o primeiro programa idealizado, o PRODETURIS, de 1989, priorizou o litoral, definindo, como visto anteriormente, no item 1.3.1, quatro regiões litorâneas, as Regiões Turísticas RT1, RT2, RT3 e RT4.

**Figura 10 - Macrorregiões Turísticas do Ceará**

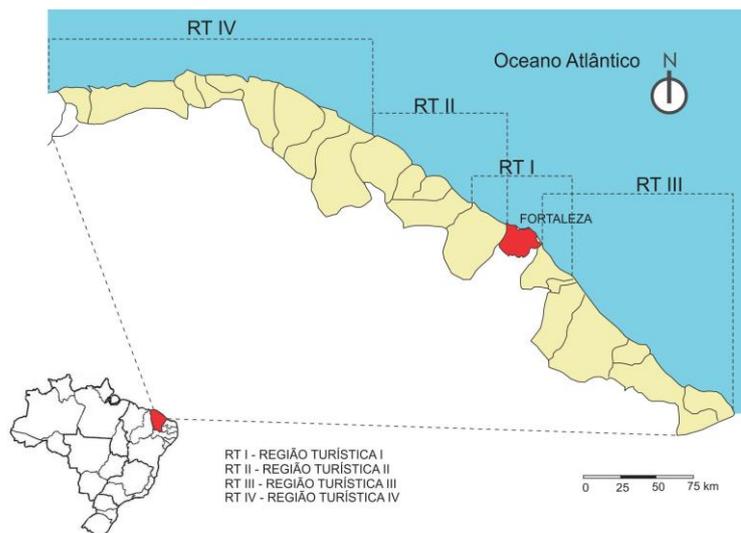


Fonte: MAPAS FORTALEZA (2014, on line).

A RT1 é a principal dessas regiões (Fig. 11), por abrigar Fortaleza, a capital do estado. O PRODETURIS, desenvolvido com recursos próprios do Governo Estadual, representou a primeira iniciativa concreta de enfrentamento da questão turística de forma planejada e objetivou dotar o litoral de infraestrutura e de serviços necessários para o crescimento do setor.

Esse programa fixou as bases para a elaboração posterior do PRODETUR-NE no Ceará, cujas ações começaram a ser implementadas a partir da compatibilização dos dois programas, passando a se chamar PRODETUR-CE, representando a materialização das políticas públicas na área turística do estado.

**Figura 11 - Regiões Turísticas do Ceará**



Fonte: DANTAS (2011). Editado pela autora.

O PRODETURIS foi anterior ao PRODETUR/NE de 1992 e serviu de paradigma para lançar as bases técnicas e conceituais do PRODETUR/CE. A criação do PRODETURIS revela que o Ceará antecipou as políticas de turismo em relação às iniciativas federais, elegendo o litoral como o lugar privilegiado de intervenção, acreditando na produtividade e competitividade do território. Tratava-se de impor uma racionalidade técnica ao planejamento e gestão dos recursos turísticos existentes através do mapeamento, zoneamento e diagnóstico das suas potencialidades intrínsecas (PAIVA, 2010, p. 4).

#### 1.4 OS INVESTIMENTOS DO GOVERNO DO ESTADO E DA PREFEITURA DE FORTALEZA

Os governos locais tiveram grande participação na transformação de Fortaleza, de maneira a identificá-la como polo turístico. Até a década de 1980, antes da primeira gestão de Tasso Jereissati, os investimentos estatais relacionados ao turismo e ao lazer, em Fortaleza, eram pontuais e se encontravam dispersos na cidade. Durante esse período, já a partir do final da década de 1970, quando a população começa a utilizar as zonas de praia como área de lazer, a Prefeitura direciona investimentos para dotar esses espaços de infraestrutura e, com o propósito de fazer uma ligação entre as áreas de praia da cidade, inicia a construção de “calçadões” ao longo da orla marítima. O primeiro a ser executado foi o da Beira Mar, nos bairros Meireles e Mucuripe, no final dos anos 1970, seguido dos “calçadões” da Praia do Futuro, Praia de Iracema e Costa Oeste explicitando, como salienta Brasil (2009), a intenção de propiciar a ocupação do litoral. Foram ainda construídos pelo Governo Municipal<sup>14</sup> diversos parques em várias áreas da cidade e executados dois importantes equipamentos relacionados ao turismo: o Estádio Governador Plácido Aderaldo Castelo (conhecido como Castelão) e o Terminal Rodoviário João Tomé (Fig. 12 e 13).

<sup>14</sup> Durante a administração do Prefeito Lúcio Alcântara, de 1979 a 1982, foram implantados: o Parque Alagadiço, Parque Pajeú, Parque do Cocó Adahil Barreto, Parque Lagoa do Opaia e Parque Lagoa de Parangaba (FORTALEZA, 1982).

**Figura 12 - Estádio Castelão (foto da época)**



Fonte: ARENA CASTELÃO (2014, on line).

**Figura 13 - Rodoviária João Tomé (foto da época)**



Fonte: RODOVIÁRIA JOÃO TOMÉ (2014, on line).

Nos anos 1980, a Prefeitura construiu dois Polos de Lazer, um na Praia do Futuro e outro na Barra do Ceará, para responder à demanda das classes menos abastadas por espaços de recreação nas praias, conforme Dantas (2011).

A realidade do turismo espontâneo, e de obras pontuais relacionadas ao setor, muda a partir do primeiro governo empresarial, em 1987, quando o turismo começa a ser encarado como atividade fundamental, “compondo um programa de longo prazo, com financiamento externo, mudando sua trajetória isolada e esporádica, passando a compor a política econômica prioritária do Estado” (CORIOLANO, 2006, p. 64).

A década de 1990, portanto, conforme assinala Brasil (2009), se caracteriza por ações mais integradas, podendo-se identificar uma grande concentração delas na zona litorânea de Fortaleza, principalmente nos bairros Praia de Iracema, Meireles e Mucuripe, reforçando a

importância dessas áreas vinculadas à atividade turística. As intervenções públicas realizadas atraem investimentos privados e provocam alterações que transformam essas áreas nas zonas turistificadas da cidade. Ao longo dos anos 1990, foram implantados diversos projetos e obras estruturantes com o objetivo de incrementar a atividade turística no Ceará, com forte impacto na RMF. Buscando interligar Fortaleza com os outros municípios do litoral cearense, o Governo do Estado, via PRODETUR ou com recursos próprios, construiu ou recuperou as rodovias<sup>15</sup> que fazem essa ligação. Como consequência, foi realizada, dentro de Fortaleza, uma reestruturação viária para escoamento do tráfego até essas rodovias. Outras intervenções de apoio ao turismo e ao lazer foram efetivadas nessa década, como o projeto de urbanização da orla da Praia de Iracema, iniciativa da Prefeitura, incluindo projeto do “calçadão” com a recuperação de edificações localizadas à sua margem e da Ponte dos Ingleses, em 1994, tornando essa área uma das mais frequentadas por fortalezenses e turistas, principalmente durante a noite. Destacam-se, ainda, a reforma da Praça do Ferreira (1991), antigo “coração da cidade”; o novo Mercado Central (1998) e o Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura (CDMAC), inaugurado também em 1998 por iniciativa da Secretaria de Cultura do Governo do Estado do Ceará (SECULT) (Fig. 14 a 18).

A adoção de políticas públicas – com a construção de calçadões e, em menor proporção, de pólos de lazer – e privadas, durante os anos 1980 e 1990, coloca em cena uma cidade litorânea-marítima que se alimenta dos fluxos turísticos e de lazer (DANTAS, 2011, p. 66-67).

**Figura 14 - Ponte dos Ingleses**



Fonte: FANTINI (2014, on line).

---

<sup>15</sup> Principais rodovias construídas ou recuperadas: BR 116, CE 040, BR 222, Estruturante CE 085.

**Figura 15 - Mercado Central**



Fonte: COISA DE CEARENSE (2014, on line).

**Figura 16 - Atual Praça do Ferreira**



Fonte: O GUIA DO CEARÁ (2014, on line).

**Figura 17 - Atual Praça do Ferreira**



Fonte: ÁGORAS (2014, on line).

**Figura 18 - Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura**



Fonte: GUIA QUATRO RODAS (2014, on line).

Durante a década de 2000, os investimentos em equipamentos turísticos e de lazer continuam sendo implementados e se concentrando igualmente na Beira Mar e Praia de Iracema. Destacam-se, nesse bairro, um aterro na faixa de praia (Fig. 19), criando um amplo espaço para eventos e *shows*, e a construção, já iniciada, do Acquário do Ceará (Fig. 20), que pretende ser uma edificação de cunho científico-educacional de apoio ao meio ambiente, ambas iniciativas do Governo do Estado. Apesar das inúmeras controvérsias quanto a sua realização, o Acquário do Ceará poderá tornar-se mais um importante equipamento para visitação, impulsionando o turismo na cidade e contribuindo para a requalificação do entorno.

**Figura 19 - Aterro da Praia de Iracema**



Fonte: CAFÉ HISTÓRIA (2014, on line).

**Figura 20 - Acquário do Ceará<sup>16</sup>**



Fonte: ACQUÁRIO CEARÁ (2014, on line).

Ainda nessa região, nas proximidades do Centro Dragão do Mar, destaca-se a Caixa Cultural, equipamento mantido pela Caixa Econômica Federal, instalado no edifício da antiga Alfândega, de fins do século XIX, e tombado pelo Governo do Estado em 2005 (Fig. 21).

**Figura 21 - Caixa Cultural**



Fonte: CAMPELO (2014, on line).

Importante ainda ressaltar a reurbanização de trecho da Avenida Monsenhor Tabosa (Fig. 22 e 23), que abriga, há muitos anos, um Comércio de Artesanato e Confecção ao longo da via, que liga o Centro à zona leste da cidade, e que se configura, de fato, como um *shopping* linear, já amplamente conhecido e frequentado por turistas e residentes.

---

<sup>16</sup> Projeto do arquiteto Leonardo Fontenele.

**Figura 22 e 23 - Fotos atuais da Avenida Monsenhor Tabosa**



Fonte: FORTALEZA EM FOTOS (2014, on line).

Na Avenida Beira Mar, em espaço privilegiado da via, no seu lado sul, foi construído um Jardim Japonês (Fig. 24 e 25), inaugurado em 2011, em comemoração ao centenário da imigração japonesa no Brasil, ocorrido em 2008, constituindo mais uma atração turística da cidade; um espaço de lazer, mas também de meditação e entretenimento.

**Figura 24 e 25 - Jardim Japonês**



Fonte: JARDIM JAPONÊS (2014, on line).

Recentemente, em agosto de 2014, no bairro do Mucuripe, foi inaugurado o Parque do Riacho Maceió, resultado de uma Operação Urbana Consorciada<sup>17</sup> (OUC) entre o Município, por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), e a Nordeste Participação e Empreendimento (NORPAR). A intervenção, que abrange uma área de 22.000m<sup>2</sup>, promoveu a alteração do curso do riacho, realizou o plantio de várias espécies

<sup>17</sup> Operação Urbana Consorciada (OUC), prevista na Lei n. 8.503/2000, é um instrumento que possibilita o Município se beneficiar de parcerias com a iniciativa privada (OUC, 2014, on line).

vegetais, recuperou e revitalizou uma zona importante da Beira Mar, disponibilizando mais um espaço público de lazer para a população local e visitantes (Fig. 26).

**Figura 26 - Vista do Parque Riacho Maceió**



Fonte: FORTALEZA (2014, on line).

No momento, encontra-se em execução o Mercado dos Peixes (Fig. 27), equipamento integrante do novo projeto de urbanização da Avenida (Fig. 28), do qual se falará no capítulo 2, resultado de um concurso nacional promovido pelo IAB (Instituto de Arquitetos do Brasil), vencido pelos arquitetos cearenses Ricardo Muratori, Fausto Nilo e Esdras Santos.

**Figura 27 - Face oeste do Mercado dos Peixes**



Fonte: SECRETARIA DE TURISMO DE FORTALEZA - SETFOR (2010).

**Figura 28 - Esplanada em frente ao Clube Náutico**



Fonte: SETFOR (2010).

Por fim, ressalta-se, na Praia do Futuro, a urbanização do “calçadão”, construído na década de 1980, onde foi executada uma via paisagística, resultado de um concurso público organizado pela Prefeitura. As mudanças nessa faixa da orla contaram também com a participação da iniciativa privada, operando nas barracas de praia, que melhoraram sua infraestrutura, ampliando suas instalações e diversificando os serviços ofertados, através de investimentos dos proprietários (Fig. 29).

**Figura 29 - Imagem aérea da Praia do Futuro**



Fonte: GOLDEN BEACH HOTEL (2014, on line).

Toda essa concentração de investimentos públicos reflete a valorização das áreas vinculadas à atividade turística, confirmando a intenção do governo em promover o setor. As intervenções realizadas nas faixas litorâneas atraem a iniciativa privada e aceleram as

transformações espaciais nessas áreas, identificadas como as principais zonas turísticas da cidade.

Esses empreendimentos demonstram que, além dos projetos que já foram executados ou estão em fase de implantação, o Governo do Estado do Ceará e a Prefeitura de Fortaleza continuam fazendo investimentos que seguem em consonância com o projeto de inserção de Fortaleza no processo de concorrência do turismo global.

As políticas públicas adotadas, seja pelo governo do Ceará, seja pela municipalidade, tentando adaptar a capital a esta nova racionalidade, em parceria com políticas privadas, suscitam forte aumento do fluxo turístico dirigido para o estado, principalmente para Fortaleza, que se torna centro de recepção e de distribuição dos fluxos turísticos. Assiste-se ao sucesso da política de desenvolvimento do turismo, atividade de caráter nacional com forte participação regional, tendo em vista, porém, a inserção no mercado turístico internacional (DANTAS, 2011, p. 79).

Conforme foi apresentado, o estado do Ceará possui muitos atrativos que o tornam potencialmente um destino turístico, tais como suas belezas naturais, uma grande extensão de praia, sua gastronomia, artesanato e clima agradável. A partir da segunda metade dos anos 1980, com o Governo das Mudanças, a atividade turística passou a ser considerada um dos principais vetores de desenvolvimento econômico do estado, o que intensificou as políticas públicas de incentivo ao setor, com muitos investimentos, de maneira a aparelhar o Ceará para receber os visitantes. Fortaleza, como sua capital e único município que possui um aeroporto internacional, caracterizou-se, então, como centro receptor e disseminador dos movimentos turísticos. Tornou-se, portanto, fundamental dotá-la da infraestrutura necessária ao incremento da atividade, incluindo equipamentos que atraíam um número cada vez maior de visitantes. Dentre esses equipamentos, visando acomodar o turista em trânsito pela cidade, destacam-se os grandes hotéis, localizados em sua maioria na Avenida Beira Mar e áreas adjacentes, conforme será analisado no capítulo 3.

## 2 AS EDIFICAÇÕES HOTELEIRAS EM FORTALEZA

Este capítulo apresenta a formação e o desenvolvimento do Setor Hoteleiro da cidade de Fortaleza após a descentralização da função hospedagem, anteriormente estabelecida no núcleo central. Aborda aspectos gerais da hotelaria e de seus usuários e analisa os primeiros hotéis implantados na orla marítima. Examina, ainda, as leis urbanísticas que proporcionaram mudanças significativas na cidade, quanto ao padrão de uso e ocupação do solo, e que incentivaram o adensamento e a verticalização dos edifícios, constituindo-se em fator determinante da localização dos novos hotéis em área a leste do perímetro central. Por fim, discorre sobre a Avenida Beira Mar, espaço simbólico da metrópole fortalezense e principal zona de interesse para a construção de grandes empreendimentos residenciais e hoteleiros, assim como de equipamentos turísticos e de lazer da população local.

### 2.1 OS PRIMEIROS HOTÉIS DA CIDADE: HOTÉIS SITUADOS NA ÁREA CENTRAL

Em consequência de sua intensa atividade comercial, Fortaleza, já na segunda metade do século XIX, possuía alguns hotéis, não de lazer, entretenimento e negócios como são os de hoje, mas, principalmente, um abrigo para comerciantes de passagem, nada exigentes em relação às acomodações, ao conforto e ao luxo. Conforme ressalta Girão (1959, p. 234): “Hotéis, alguns raros [...], mas com esse nome só por dizer: a cidade não atraía visitantes e daí serem os hóspedes na maioria paroaras<sup>1</sup> caixeiros viajantes. A ruindade do porto, como um ferrolho, trancava-a aos forasteiros”.

Não obstante a abertura dos portos às nações amigas, em 1808, e a relação comercial que Fortaleza mantinha com a Europa, a precariedade da estrutura portuária da época dificultava o fluxo de visitantes, principalmente de estrangeiros, pois era esse o meio mais fácil de acesso à Província. No entanto,

Fortaleza, como uma cidade portuária de posição geográfica privilegiada, revelava vocação inata para o turismo, não só pelas condições de expansão impostas pelo comércio, mas principalmente pelo espaço litorâneo, pelo clima, pela hospitalidade, pelas reduzidas distâncias entre os grandes centros europeus e também por sua diversidade cultural (HOLANDA, 2008, p. 72).

---

<sup>1</sup> Paroaras: nordestinos que viveram na Amazônia na época da borracha e depois voltaram à terra natal.

Os primeiros hotéis construídos em Fortaleza, antes de esta se tornar um destino turístico nacional e internacional, como ocorreu em outras cidades no Brasil e no mundo, inicialmente, eram todos localizados no núcleo central e em suas proximidades, devido à presença maior de infraestrutura e por ser onde se localizavam os principais atrativos turísticos, tais como cinemas, clubes, confeitarias, cafés, bares, casas de jogos de azar etc.

Embora alguns edifícios abrigassem a função hospedagem, apenas no ano de 1930 a cidade passa a contar com uma edificação projetada para esse fim, tornando-se um marco na história dos hotéis de Fortaleza. Trata-se do Excelsior Hotel, que “figurava como o primeiro exemplar da arquitetura deliberadamente hoteleira e, com seus oito pavimentos, surgia como o primeiro arranha céu da cidade” (CASTRO, 1987, p. 243). O hotel Excelsior foi construído em local privilegiado, na Praça do Ferreira, principal ponto de encontro e lazer da população. Os avanços tecnológicos possibilitaram a verticalização, e “o Excelsior deslumbrava Fortaleza com seus elevadores”, como observa Castro (1987, p. 244).

Tempos depois, antevendo-se a expansão e ocupação da zona de praia como propícia a empreendimentos hoteleiros, surge, fora dos limites do Centro, o Iracema Plaza Hotel, instalado no Edifício São Pedro e inaugurado em 1951, na Praia de Iracema. Durante muito tempo, essa foi a única opção de hospedagem nas proximidades da orla marítima. Nessa época, os principais hotéis de Fortaleza ainda se localizavam na área central, principalmente nas importantes vias em torno do Passeio Público, da Praça José de Alencar e da Praça do Ferreira, então coração da área urbanizada, alguns, inclusive, construídos nas décadas de 1950 e 1960, tais como o Lord Hotel (1956), o San Pedro Hotel (1959) e o Hotel Savannah (1964), de frente para a Praça do Ferreira (Fig. 30).

Esses hotéis já ofereciam maior conforto aos hóspedes, constituídos, até mesmo, de unidades residenciais com banheiro privativo, novidade à época e prática já comum na Europa, onde o suíço César Ritz, considerado o pai da moderna hotelaria, introduziu a ideia, revolucionando o programa hoteleiro e influenciando transformações nas edificações locais.

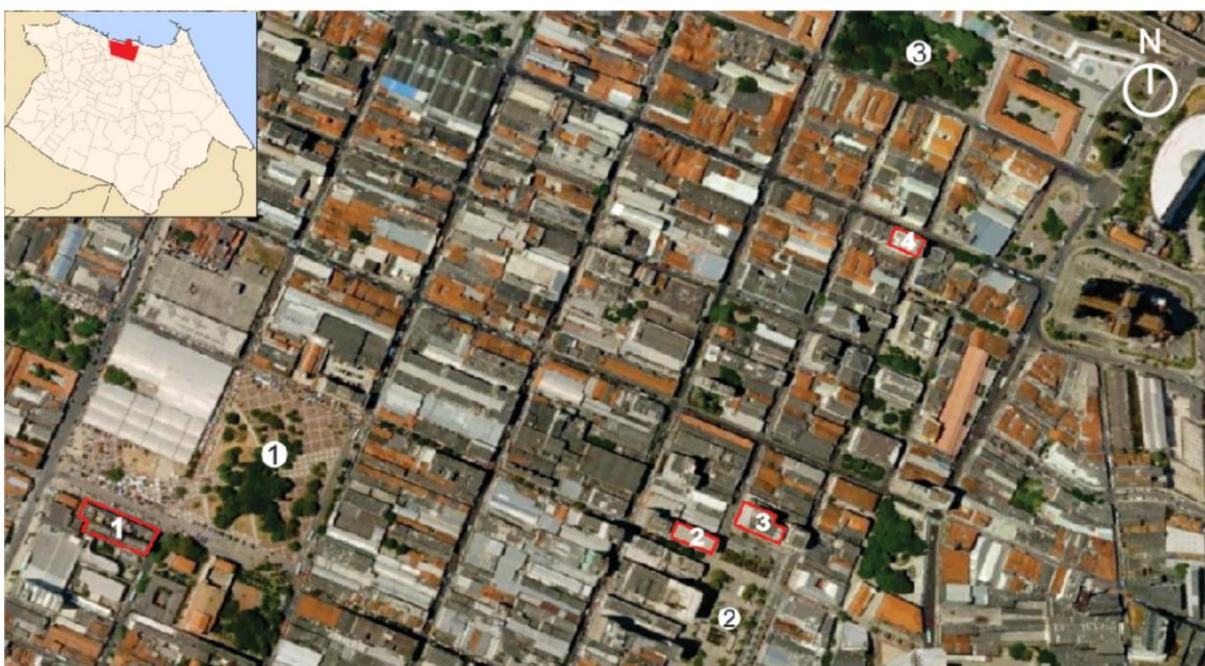
Figura 30 - Mapa com os principais hotéis centrais



1- Lord Hotel  
<http://goo.gl/yI7SXI>



2- Hotel Excelsior  
<http://goo.gl/ldK381>



3- Hotel Savannah  
<http://goo.gl/b04v3A>



4- San Pedro Hotel  
<http://goo.gl/tu0MRP>

LEGENDA

- ① Praça José de Alencar
- ② Praça do Ferreira
- ③ Passeio Público
- Hotéis

Fonte: GOOGLE EARTH (2014, on line). Modificado pela autora.

Com a abertura da Avenida Beira Mar, em 1963, e uma série de outros acontecimentos já comentados em capítulo anterior, tais como o deslocamento das funções urbanas e a descoberta e valorização do mar, Fortaleza vai assistir a uma importante mudança na sua estrutura espacial. Os planos urbanísticos, o incremento populacional, a intensificação do uso do automóvel, dentre outros fatores, igualmente contribuíram para a ocupação de novas zonas na cidade, reforçando a descentralização iniciada nas primeiras décadas do século XX. O Setor Hoteleiro, sensível a essa dinâmica urbana, também sofre mudanças e se transfere, assim como os demais usos, para as recentes áreas em foco, principalmente para a orla marítima e seu entorno.

## 2.2 OS PIONEIROS DA ORLA: DÉCADA DE 1970

Conforme visto anteriormente, a partir dos anos 1920, com a ocupação da Praia de Iracema, Fortaleza descobre o mar como opção de lazer e, gradativamente, se configura a ocupação de sua orla marítima. A construção da Avenida Beira Mar constituiu um marco dessa ocupação, incentivando o empresariado, que começa a direcionar investimentos para a orla, como esclarece Dantas (2011, p. 82):

Os investimentos privados também se inserem na nova lógica. A hotelaria, como investimento privado relacionado ao fluxo turístico, demonstra bem essa lógica de valorização das zonas de praia. Este setor transfere suas atividades do Centro de Fortaleza para os bairros litorâneos, principalmente a avenida Beira-Mar.

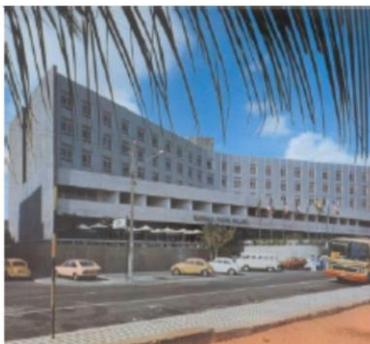
Instalam-se, na década seguinte, os primeiros hotéis ao longo da via: o Hotel Beira Mar, em 1972; o Imperial Othon Palace, em 1978, e, em 1979, o Hotel Esplanada.

Atualmente, desses três hotéis pioneiros, apenas o Esplanada encontra-se desativado. Os outros dois, após algumas reformas visando sua renovação, operam regularmente e são boas opções de hospedagem na cidade devido também à sua localização (Fig. 31).

**Figura 31 - Mapa com os primeiros hotéis na Av. Beira Mar**



1 - Hotel Beira Mar  
Fonte: <http://goo.gl/caEVPN>



2 - Imperial Othon Palace  
Fonte: <http://goo.gl/mMXdat>



3 - Hotel Esplanada  
Fonte: <http://goo.gl/E4QksL>



Fonte: GOOGLE EARTH (2014, on line). Modificado pela autora.

Não obstante os exemplos citados, a hotelaria de Fortaleza começou de fato a crescer a partir da década de 1980, quando a cidade começa a se configurar como destino turístico, consequência das políticas públicas e dos inúmeros incentivos e investimentos (públicos e privados) direcionados ao setor turístico, conforme visto no capítulo anterior. Esses fatores, reforçados pela legislação urbanística favorável, induziram a construção de hotéis, a partir de então, na orla marítima de Fortaleza e em áreas adjacentes, de maneira que os estabelecimentos hoteleiros se concentram basicamente nas avenidas Historiador Raimundo Girão, Abolição, Beira Mar e vias transversais, conforme se observa no mapa abaixo (Fig. 32). Os bairros Meireles e Mucuripe compõem o principal núcleo da malha hoteleira da cidade.

**Figura 32 - Mapa com implantação dos hotéis por década**



Fonte: GOOGLE MAPS (2014, on line). Organizado pela autora.

Desfrutando da paisagem privilegiada, o visitante também conta nesses bairros, juntamente com o bairro contíguo da Aldeota, com a maior infraestrutura de apoio à atividade turística, como farmácias, supermercados, lavanderias, feira de artesanato, restaurantes, bares, bancos e *shoppings*, dentre outros estabelecimentos comerciais e de serviços.

Quando os primeiros hotéis foram construídos em Fortaleza, não havia regulamentação legal para o planejamento de seus projetos. Quanto aos empreendimentos hoteleiros implantados na Avenida Beira Mar, na década de 1970, também não foi muito diferente. A inexistência de parâmetros que orientassem o projeto, do ponto de vista programático e da ocupação do terreno com relação ao seu aproveitamento, bem como os limitados conhecimentos estruturais e técnicos da época, induziram a alguns equívocos e restrições (impermeabilização do lote, fragmentação espacial por excesso de pilares, ambientes enclausurados, por exemplo). Mas, em 1975, entra em vigor, conforme será analisado no item 2.3 deste capítulo, a Lei nº 4.486 (de Uso e Ocupação do Solo), que estabeleceu alguns indicadores de aproveitamento dos lotes, a saber, os recuos mínimos obrigatórios e o número máximo de pavimentos (gabarito). Porém, apesar dos parâmetros definidos na Lei, esses primeiros hotéis da orla foram construídos à margem dos limites permitidos.

O Hotel Beira Mar, projeto do engenheiro Cláudio Ary, de 1972, foi aprovado antes da vigência dessa Lei, e o Imperial Othon Palace, concluído alguns anos depois, possui

gabarito superior ao estabelecido na época, que era de quatro pavimentos<sup>2</sup>. Ambos ocupam integralmente os terrenos, impermeabilizando-os. Em relação aos recuos, o Hotel Esplanada<sup>3</sup>, do final da década, devido à forma do edifício, possui um maior afastamento dos andares tipo para a Avenida Beira Mar. Na zona privilegiada do lote, pelo lado oeste e de frente para o mar, foram localizados piscina, área de lazer, bar e *deck*, valorizando o empreendimento.

Os três hotéis pioneiros privilegiam o mar e suas visuais, concentrando os ambientes sociais e de hospedagem no lado norte, de frente para a avenida, área considerada mais valorizada. Assim, as Unidades Habitacionais (UHs) são dispostas de maneira a incorporar a vista do mar, possuindo, muitas delas, varandas ou sacadas, a fim de facilitar a aproximação e a experiência da brisa marítima, uma característica da cidade, diminuindo a incidência do sol sobre as unidades.

Construídos na mesma época, esses hotéis guardam semelhanças em alguns aspectos relacionados à tecnologia dos equipamentos e materiais, segurança, acessibilidade e sustentabilidade. Vale salientar que, em relação a esses dois últimos itens, não havia, nos anos 1970, qualquer orientação legal nesse sentido, o que se revela na dificuldade de locomoção entre espaços em desnível, na ausência de janelas em vários ambientes de longa permanência e na ocupação intensa do lote.

A utilização de estrutura convencional de concreto armado resultou, à exceção do Hotel Esplanada, em pequenos vãos e muitos pilares, que prejudicam a circulação nos espaços mais amplos do *lobby* e nas áreas de convenções, por exemplo.

Não existia ainda preocupação com a propagação de incêndio a partir da escada principal dos edifícios. Nesses hotéis, as escadas não são à prova de fumaça, havendo, inclusive, patamar, subdividido “em leque”, com entrada para a rouparia, como é o caso do Hotel Beira Mar. Os acessos ao *lobby* e às demais áreas sociais, quando em desnível, são sempre realizados através de escadas. Não há unidades habitacionais acessíveis, nem banheiros adaptados nas zonas de utilização comum de hóspedes e visitantes. Além das áreas de hospedagem, setor prioritário em empreendimentos hoteleiros, os programas de necessidades desses hotéis compreendem também espaços destinados a eventos e conferências, áreas de lazer, restaurante e áreas destinadas ao serviço. Na década de

---

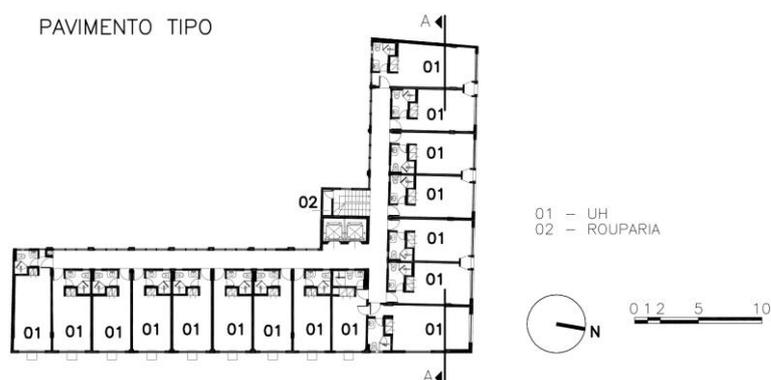
<sup>2</sup> O Hotel Beira Mar possui nove pavimentos e o Imperial Othon Palace, seis.

<sup>3</sup> O Hotel Esplanada pertenceu à família do ex-governador Tasso Jereissati. Foi negociado, em 2004, com o Grupo português Dorisol Hotels, que não levou adiante seu projeto de reforma. O prédio permaneceu, então, vários anos abandonado e foi comprado, em 2014, pelo Grupo M. Dias Branco, de empresário local. Atualmente está sendo demolido para dar lugar a um empreendimento residencial multifamiliar (NASCIMENTO, 2014, p. 3).

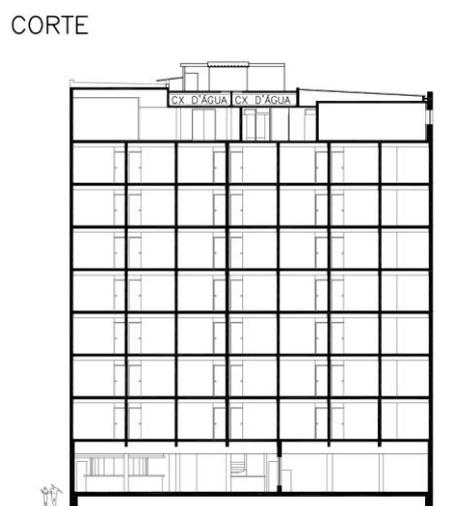
1970, a guarda de veículos não se constituía ainda em item necessário ao programa hoteleiro, o que resultou na ausência de espaços para estacionamento nessas edificações. Importante também salientar a ausência de área para embarque e desembarque dos hóspedes no interior do terreno, exigida a partir da entrada em vigor da Lei de Uso e Ocupação do Solo, LUOS, de 1996. Esta é uma medida de segurança que protege o hóspede e não prejudica a fluidez do tráfego e a circulação na via. A LUOS também estabelece normas para área de carga e descarga, bem como para acumulação de táxis e estacionamento.

O Hotel Beira Mar<sup>4</sup>, de 1972, o primeiro a se instalar na avenida, é constituído de nove pavimentos (Fig. 33). O edifício, implantado em um terreno de esquina, possui planta em forma de “L”, com sete UHs de frente para o mar e nove UHs voltadas para a via lateral (Fig.34).

**Figura 33 - Hotel Beira Mar: pavimento tipo**



**Figura 34 - Hotel Beira Mar: corte**



<sup>4</sup> Desenhos do Hotel Beira Mar. Fonte: Nasser Hissa Arquitetos Associados. Editados pela autora.

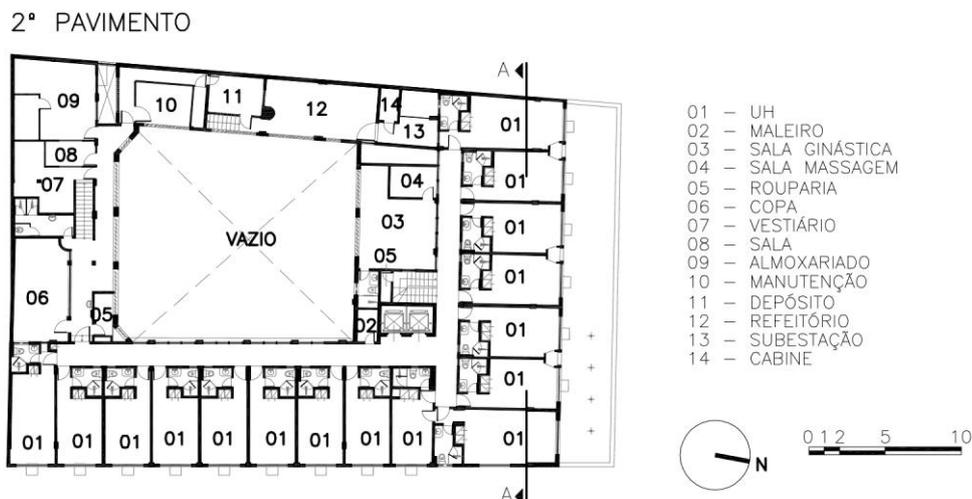
Existem dois acessos ao edifício, um social, pela Beira Mar, e um de serviço, que se encontra na lateral e é realizado através de uma porta que se abre diretamente para o passeio. É por essa abertura que transitam funcionários e mercadorias. O acesso social, que conduz hóspedes e visitantes a uma varanda de frente para o mar, que os recepciona e acolhe, é realizado unicamente através de escada, dificultando a circulação de pessoas portadoras de necessidades especiais (Fig. 35).

**Figura 35 - Hotel Beira Mar: pavimento térreo**



No pavimento térreo, elevado em relação ao passeio, no mesmo nível da varanda, estão dispostas as áreas de serviço, sociais e administrativas. O 2º pavimento possui unidades habitacionais (UHs), num total de dezesseis, e parte do setor de serviços (Fig. 36).

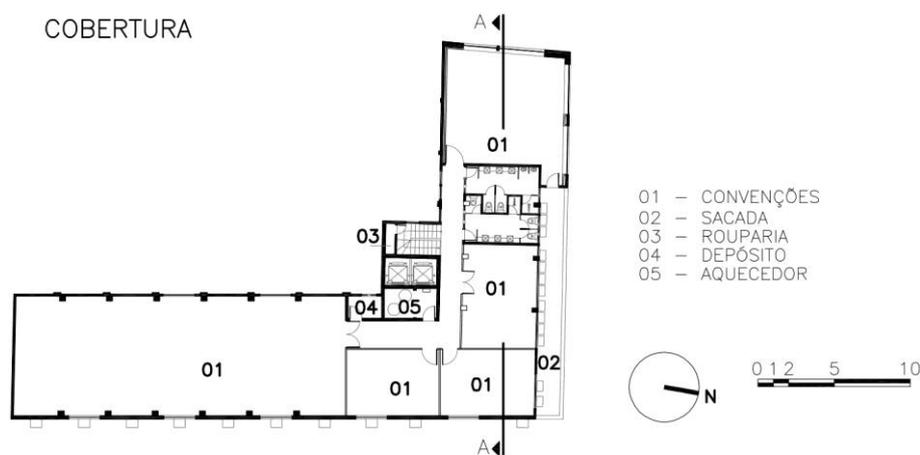
**Figura 36 - Hotel Beira Mar: 2º pavimento**



Do 3º piso, até o sétimo, num total de seis, encontram-se os pavimentos de hospedagem (pavimentos tipo), com dezesseis apartamentos cada um, perfazendo um total de 112 UHs.

A última laje (9º piso) contém apenas ambientes destinados a convenções, porém não possui *foyer*, vestíbulo necessário para uso durante os intervalos das programações, nem copa de apoio aos eventos (Fig. 37). A comunicação com esse pavimento de Convenções se realiza somente através de escada, localizada no último piso de hospedagem, o que é totalmente inadequado tanto do ponto de vista da acessibilidade como da segurança em caso de pânico, pois é essa laje que concentra o maior número de pessoas.

**Figura 37 - Hotel Beira Mar: 9º pavimento**



O hall dos elevadores, social e de serviço, é compartilhado, não havendo a desejável separação entre funcionários e hóspedes, o que implica em um conflito na circulação tanto horizontal quanto vertical. A piscina e o *deck*, únicas áreas de lazer do hotel, encontram-se no térreo, cercadas por inúmeros outros ambientes, possuindo comunicação com o exterior somente pela abertura superior. Os banheiros desse setor são pequenos, sem duchas, e não há um bar de apoio. Os ambientes do setor de serviço são exíguos e em pequena quantidade. Destaca-se, por exemplo, que a cozinha não possui espaços definidos para guarda de material, câmaras frias, lavagem de louça etc.

No térreo e 2º pavimento, como o edifício é colado nos limites do terreno, muitos compartimentos não têm janelas, sendo, em consequência disso, escuros e abafados. Outros as possuem abrindo para espaços internos, inviabilizando a ventilação cruzada e tornando necessária a iluminação artificial durante todo o dia. As janelas dos banheiros das UHs se comunicam com a circulação comum do edifício, o que compromete a privacidade. Vale ressaltar que não havia ainda o emprego dos *shafts*<sup>5</sup>, que possibilitam a exaustão e facilitam a manutenção das tubulações sem transtorno para os hóspedes.

Nos pavimentos de hospedagem, não há uma área de apoio à governança (com wc, depósito etc.), obrigatória a partir da entrada em vigor do Código de Obras e Posturas do

<sup>5</sup> *Shaft*: ambiente destinado à passagem de tubulações em edificações verticalizadas.

Município de Fortaleza, de dezembro de 1981. Existe apenas uma pequena rouparia com acesso pelo patamar da escada principal. Apesar das limitações apontadas, o Hotel Beira Mar ainda permanece como uma interessante opção de hospedagem em Fortaleza, devido à sua localização na Avenida Beira Mar e pelo fato de se encontrar próximo de pontos de interesse turístico, tais como restaurantes, feira de artesanato, Jardim Japonês etc. Em 2010, o hotel passou por uma ampla reforma no seu exterior, projeto de Nasser Hissa Arquitetos Associados, com a substituição de todos os materiais de revestimento das fachadas, adquirindo uma aparência totalmente nova, composta de cortina de vidro e painéis de alumínio composto, além de novos tipos de cerâmica e cores (Fig. 38 e 39).

**Figura 38 - Hotel Beira Mar, antigo**



Fonte: HOTEL BEIRA MAR (2014, on line).

**Figura 39 - Hotel Beira Mar, atual**



Fonte: HOTEL BEIRA MAR (2014, on line).

Construído no início da Avenida Beira Mar, o Esplanada<sup>6</sup>, grande hotel vertical, representou um marco na hotelaria fortalezense, pelo seu porte e arquitetura diferenciados. Possui um programa mais elaborado e sofisticado, de autoria do arquiteto carioca Paulo Casé, com ampla experiência na elaboração de projetos arquitetônicos de hotéis em várias capitais brasileiras. Mesmo contando com bons arquitetos nessa época<sup>7</sup>, não havia ainda, na cidade, profissionais com experiência específica no tema hotelaria.

O Esplanada tem pavimentos, espaços sociais, de eventos e convenções em número bem maior que os outros hotéis da época, tais como lojas (três), *coffee shop*, área para coquetel, salão para convenções e banquetes, boate, sauna seca e a vapor, sala de massagem, vestiário, bar e espaço de estar/descanso, hidromassagem, salão de beleza, ampla sala de conferência, sala de reuniões etc., localizados no térreo, mezanino e segundo pavimento (Fig. 40 a 42).

**Figura 40 - Hotel Esplanada: pavimento térreo**

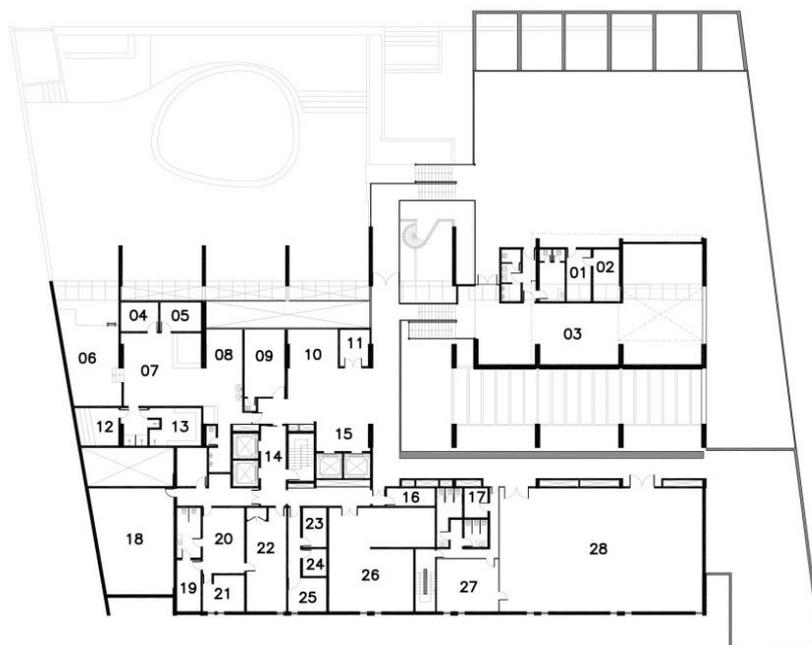


<sup>6</sup> Desenhos do Hotel Esplanada. Fonte: Md Arquitetos - Luiz Deusdará *building workshop*, editados pela autora.

<sup>7</sup> A Escola de Arquitetura da UFC (Universidade Federal do Ceará), a primeira na cidade, foi fundada em 1964. Hoje Fortaleza possui seis cursos instalados, em funcionamento, e um em processo de aprovação.

**Figura 41 - Hotel Esplanada: mezanino**

MEZANINO

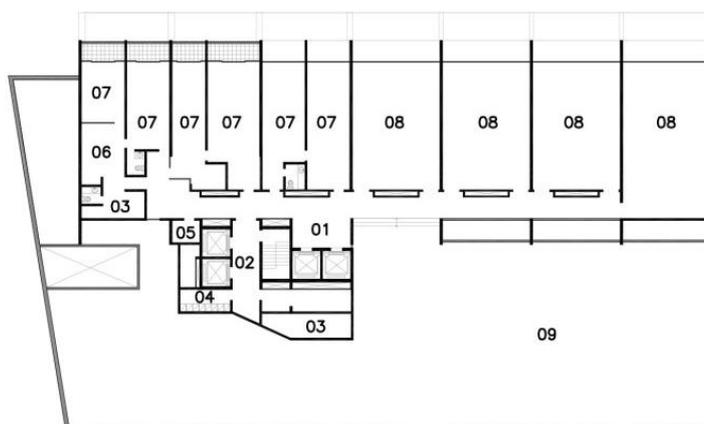


- 01 - COZINHA
- 02 - BAR
- 03 - BOITE
- 04 - SALA DE MASSAGEM
- 05 - VESTIÁRIO MASCULINO
- 06 - JACUZZI
- 07 - APOIO SAUNA
- 08 - ESTAR SAUNA
- 09 - SALÃO DE BELEZA
- 10 - ESTAR
- 11 - DEPÓSITO DE MÁQUINAS
- 12 - SAUNA SECA
- 13 - SAUNA VAPOR
- 14 - HALL DE SERVIÇO
- 15 - HALL SOCIAL
- 16 - CENTRAL DE AR CONDICIONADO
- 17 - DEPÓSITO
- 18 - CALDEIRA
- 19 - DEPÓSITO
- 20 - ADMINISTRAÇÃO
- 21 - GERENCIA
- 22 - ADMINISTRAÇÃO
- 23 - TELEFONISTA
- 24 - TELEFONISTA
- 25 - CENTRAL DE TELEFONES
- 26 - SALA DE REUNIÕES
- 27 - SALA DE ESTAR
- 28 - SALA DE CONFERENCIA



**Figura 42 - Hotel Esplanada: 2º pavimento**

2º PAVIMENTO

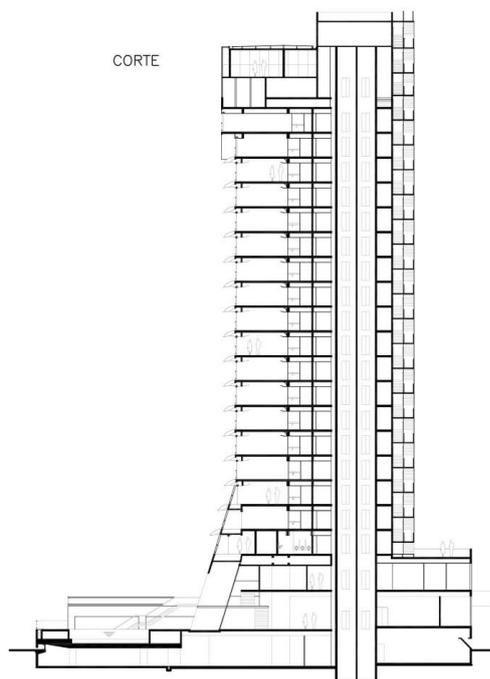


- 01 - HALL SOCIAL
- 02 - HALL DE SERVIÇO
- 03 - COPA
- 04 - ROUPARIA
- 05 - FAN COIL
- 06 - SECRETARIA
- 07 - ESCRITÓRIO
- 08 - SALA DE CONFERENCIA
- 09 - PÁTIO DESCOBERTO



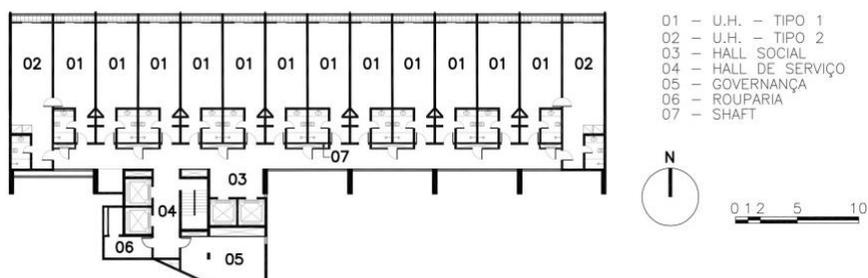
Além dos três pisos que compõem o embasamento, o edifício conta ainda com dezessete pavimentos de hospedagem (Fig. 43), constituídos de catorze apartamentos cada um (Fig. 44), dispondo todos de varandas com frente norte para o mar.

**Figura 43 - Hotel Esplanada: corte**



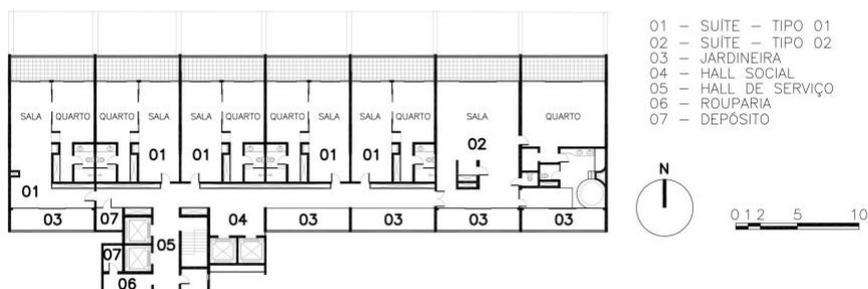
**Figura 44 - Hotel Esplanada: pavimento tipo**

PAVIMENTO TIPO



**Figura 45 - Hotel Esplanada: 19º pavimento**

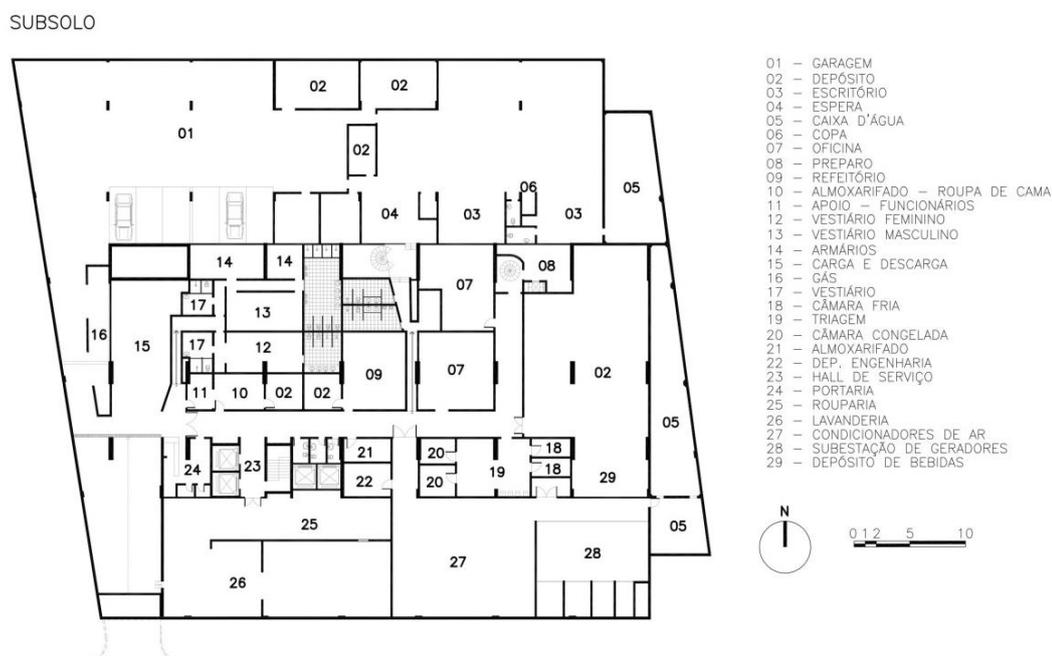
19º PAVIMENTO



O 19º pavimento (Fig. 45) contém cinco suítes padrão, com estar, quarto e wc, e uma suíte especial, de área maior, composta de lavabo no estar e banheira no wc. Possui, no total, dezenove pavimentos, mais subsolo e mezanino, e 230 UHs.

Diferentemente do Hotel Beira Mar, o Esplanada faz separação na circulação vertical do edifício, com *hall* diferenciado para elevadores sociais (dois) e elevadores de serviço (dois), que, por sua vez, se comunicam com uma área de apoio (governança) em todos os pavimentos. Não se vê, entretanto, instalação sanitária de serviço nesse apoio, item obrigatório a partir da vigência do Código de Obras e Posturas. O hotel conta também com central de condicionamento de ar, incluindo previsão de espaço para a maquinaria necessária, e *shafts*, espaços onde se concentram as tubulações, com acesso pela circulação comum. Os ambientes do setor de serviço, na sua grande maioria, se encontram no pavimento subsolo (Fig. 46), o que foi uma novidade na época.

**Figura 46 - Hotel Esplanada: subsolo**



Assim como nos outros hotéis da década de 1970, alguns ambientes do programa, em consequência das novas tecnologias de comunicação e serviços ofertados pela sociedade contemporânea, perderam sua função, tais como lavanderia (hoje serviço terceirizado), sala para telex, telefonista e central de telefone.

O Hotel Esplanada já foi a principal referência hoteleira de Fortaleza e, durante muito tempo, um dos hotéis mais luxuosos e bem frequentados da cidade (único hotel cinco estrelas da época). Localizado em uma das áreas mais nobres da Avenida Beira Mar, há anos desativado, encontra-se, atualmente, em processo de demolição.

O Imperial Othon Palace, também um dos “pioneiros da orla”, será analisado no próximo capítulo, por se tratar de um edifício que sofreu intervenções programáticas e espaciais mais

relevantes e que, portanto, se enquadra no item projetos arquitetônicos de renovação (item 3.4 deste trabalho).

## 2.3 A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E O NOVO SETOR HOTELEIRO

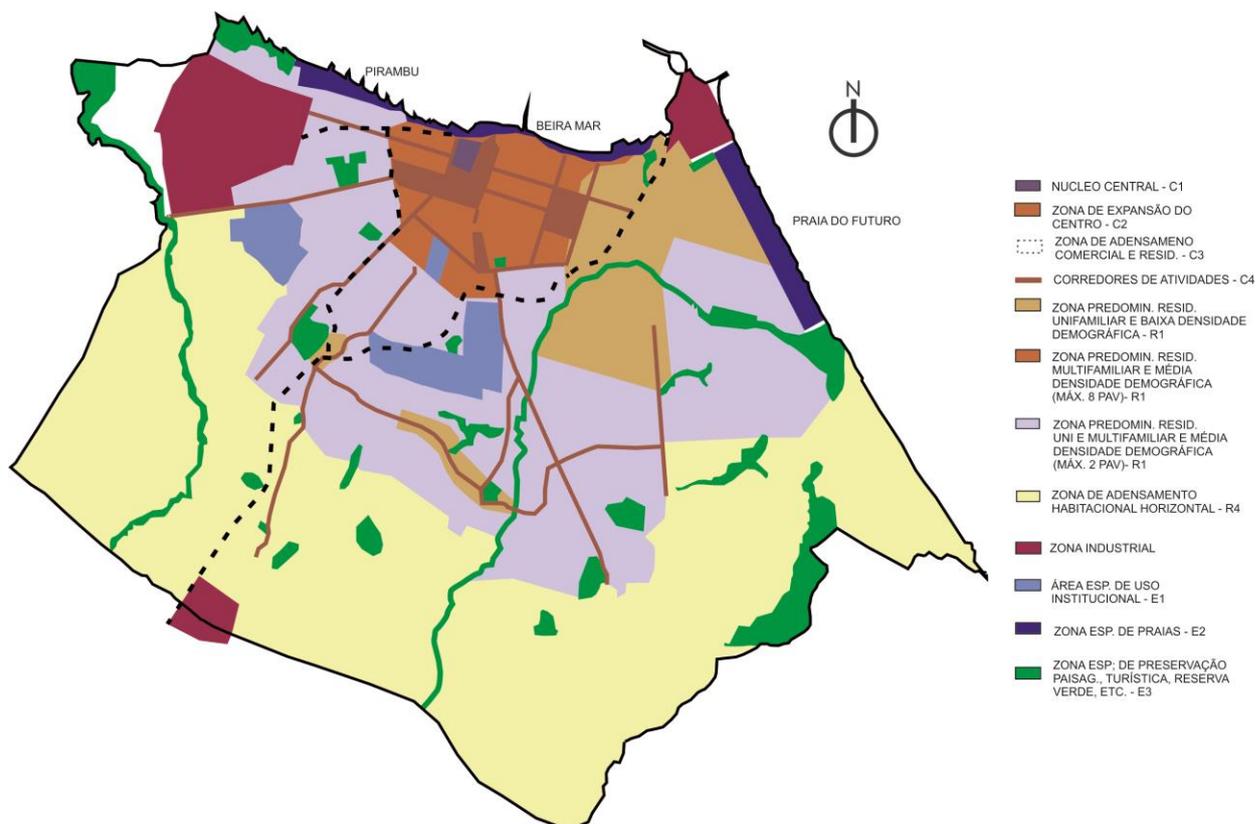
Além das políticas públicas de incentivo ao turismo e dos investimentos realizados no setor, a legislação urbana também funciona como importante elemento indutor das transformações do espaço. No caso da Avenida Beira Mar, as sucessivas leis de uso e ocupação do solo interferiram na sua conformação, consolidando a vocação da área para acolher o novo setor hoteleiro na cidade.

Conforme visto no item 1.2, após a destruição de edificações ao longo da orla da Praia de Iracema, por conta do avanço do mar no final da década de 1940, e a posterior abertura da Avenida Beira Mar, em 1963, proposta pelo plano urbanístico de Hélio Modesto, intensificou-se o processo de crescimento de Fortaleza para a zona a leste do núcleo central, provocando a urbanização de áreas ainda mais afastadas, conformando os bairros do Meireles, Mucuripe e Aldeota, e promovendo a ocupação de novos trechos da orla. Dentre os fatores que contribuíram para a consolidação desses bairros, as duas leis urbanísticas aprovadas na década de 1970, em 1975 e 1979, exerceram importante papel no processo de transformação dessa área da cidade e, em particular, da Avenida Beira Mar, ao permitirem uma grande concentração de usos diversificados e possibilitarem a construção de edifícios verticalizados, alterando o valor dos terrenos e promovendo uma intensa movimentação de veículos nas vias.

### 2.3.1 Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 4.486 (1975)

O Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza (PLANDIRF), de 1972, não chegou a ser implementado, mas o macrozoneamento proposto serviu como orientação para as leis subsequentes, de parcelamento, uso e ocupação do solo, Leis nº 4.486 e nº 5.122-A. Com as diretrizes definidas pelo PLANDIRF e, tendo como base o levantamento aerofotogramétrico de 1972, o **Plano Diretor Físico**, aprovado pela Lei nº 4.486, dispõe sobre a divisão do Município em zonas de uso, regula o parcelamento do solo, a distribuição das atividades urbanas e a ocupação dos terrenos, de maneira a estimular e orientar o desenvolvimento da cidade. Define zonas de uso residencial, industrial, comercial e zonas especiais (institucionais, de preservação paisagística e turística e zonas de praia). A Avenida Beira Mar, então em processo de ocupação, constitui uma das Zonas Especiais de Praia, subdividida em três trechos: Pirambu, Beira Mar e Praia do Futuro (Fig. 47).

**Figura 47 - Mapa com zoneamento de uso do solo**



Fonte: FORTALEZA. Lei nº 4.486, 1975. Editado pela autora.

Com relação aos índices urbanísticos, a ocupação dos terrenos é realizada com base nos recuos mínimos obrigatórios, na taxa de ocupação do solo e no gabarito máximo (número de pavimentos), não havendo, então, a utilização do índice de aproveitamento. Os recuos mínimos obrigatórios - de frente, laterais e fundos - estabelecidos na Lei são diferenciados de acordo com as diversas zonas definidas no Plano e os diferentes tipos de uso do solo. O gabarito máximo liberado para todo o Município foi limitado em três pavimentos mais pilotis opcional. Apenas no trecho definido pelas avenidas Santos Dumont e Antônio Sales, Barão de Studart e Desembargador Moreira, no bairro da Aldeota, chamado à época de “quadrilátero de ouro” (Fig. 48), a altura foi liberada para até dez pavimentos.

**Figura 48 - Mapa com “quadrilátero de ouro”**



Fonte: GOOGLE MAPS (2014, on line). Organizado pela autora.

Destaca-se que esse tipo de legislação, baseada nos parâmetros citados acima (recuos mínimos e número máximo de pavimentos), produzia uma volumetria uniforme, composta de edificações baixas, maciças e pesadas, ocupando quase todo o lote, pois o objetivo era construir o máximo permitido. Ressalta-se ainda que, apesar da limitação de altura (quatro pavimentos), já se percebiam na Avenida Beira Mar, como também em outras regiões da cidade, algumas edificações mais verticalizadas, revelando uma certa pressão sobre a Prefeitura para liberação do gabarito então definido pela legislação em vigor, o que se verificou no caso dos hotéis pioneiros da Beira Mar (Fig. 49).

**Figura 49 - Avenida Beira Mar, final da década de 1970**



Fonte: SKYSCRAPERCITY (2014, on line).

### 2.3.2 A Lei nº 5.122–A (1979)

Em 1979, o acelerado crescimento urbano de Fortaleza tornou necessária uma revisão das normas que disciplinavam o uso e a ocupação do solo, estabelecidas na Lei nº 4.486, de 1975. Ao longo dos quatro anos de vigência, durante sua implementação, já vinham ocorrendo vários ajustes, com o objetivo de adequar a Lei à nova realidade urbana, sendo então imprescindível um exame mais profundo do modelo sugerido, de maneira a compatibilizar a legislação urbanística ao novo estágio de desenvolvimento da cidade, levando em conta uma visão mais abrangente de Fortaleza, agora consolidada como metrópole<sup>8</sup>.

A **Legislação Básica do Plano Diretor de Fortaleza**, aprovada pela Lei nº 5.122–A e suas complementações (Lei nº 5.151 e Lei nº 5.161), de 1979, constitui revisão das normas que regulamentavam o uso e a ocupação do solo estabelecidas pela legislação anterior, e apresentam um modelo descentralizado de organização territorial com origem em seu núcleo central.

A Lei nº 5.122-A, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo, incentivou a verticalização, ao liberar o número de pavimentos<sup>9</sup> (gabarito); elevou o padrão de ocupação dos terrenos, estabelecendo o índice de aproveitamento<sup>10</sup> (IA), e definiu corredores e polos de adensamento de edificações e atividades, de maneira a orientar a expansão de Fortaleza em direção aos demais municípios componentes da Região Metropolitana. Alguns desses polos e corredores foram localizados dentro dos limites da cidade e outros envolviam a sede dos municípios vizinhos (Caucaia, Maranguape, Pacatuba e Aquiraz) (Fig. 50).

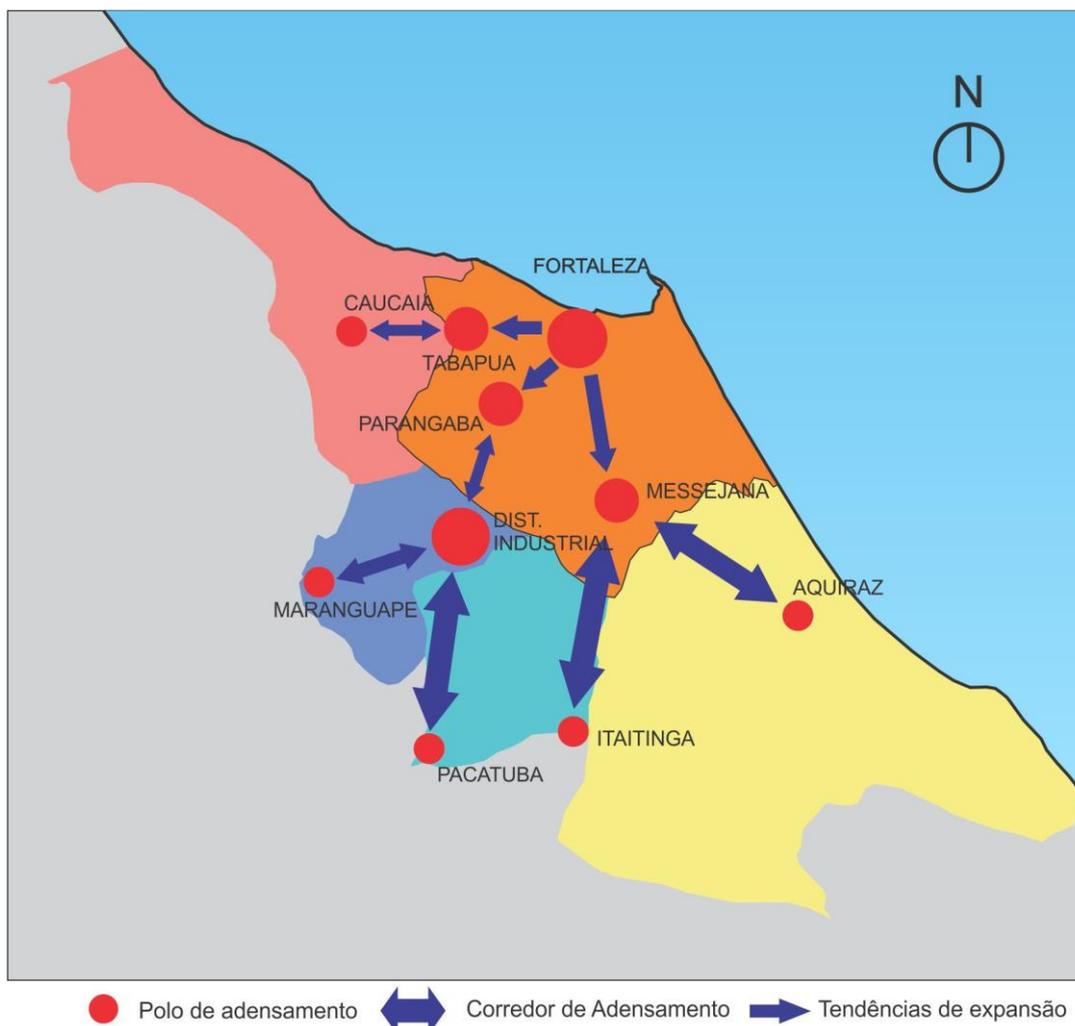
---

<sup>8</sup> A Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) foi criada em 1973, pela Lei Complementar Federal nº 14, e se compunha, na época, de apenas cinco municípios: Fortaleza, Caucaia, Maranguape, Pacatuba e Aquiraz. Contava, então, com 1 milhão de habitantes.

<sup>9</sup> O número máximo de pavimentos passa a ser de doze ou dezoito, conforme a zona.

<sup>10</sup> O Índice de Aproveitamento (IA) é definido na Lei como sendo o quociente entre a soma da área construída de todos os pavimentos do edifício e a área total do terreno, não sendo computados no total da área da edificação os locais destinados a estacionamento, pilotis e circulações comunitárias (LEI nº 5.122-A, 1979).

**Figura 50 - Modelo de descentralização**

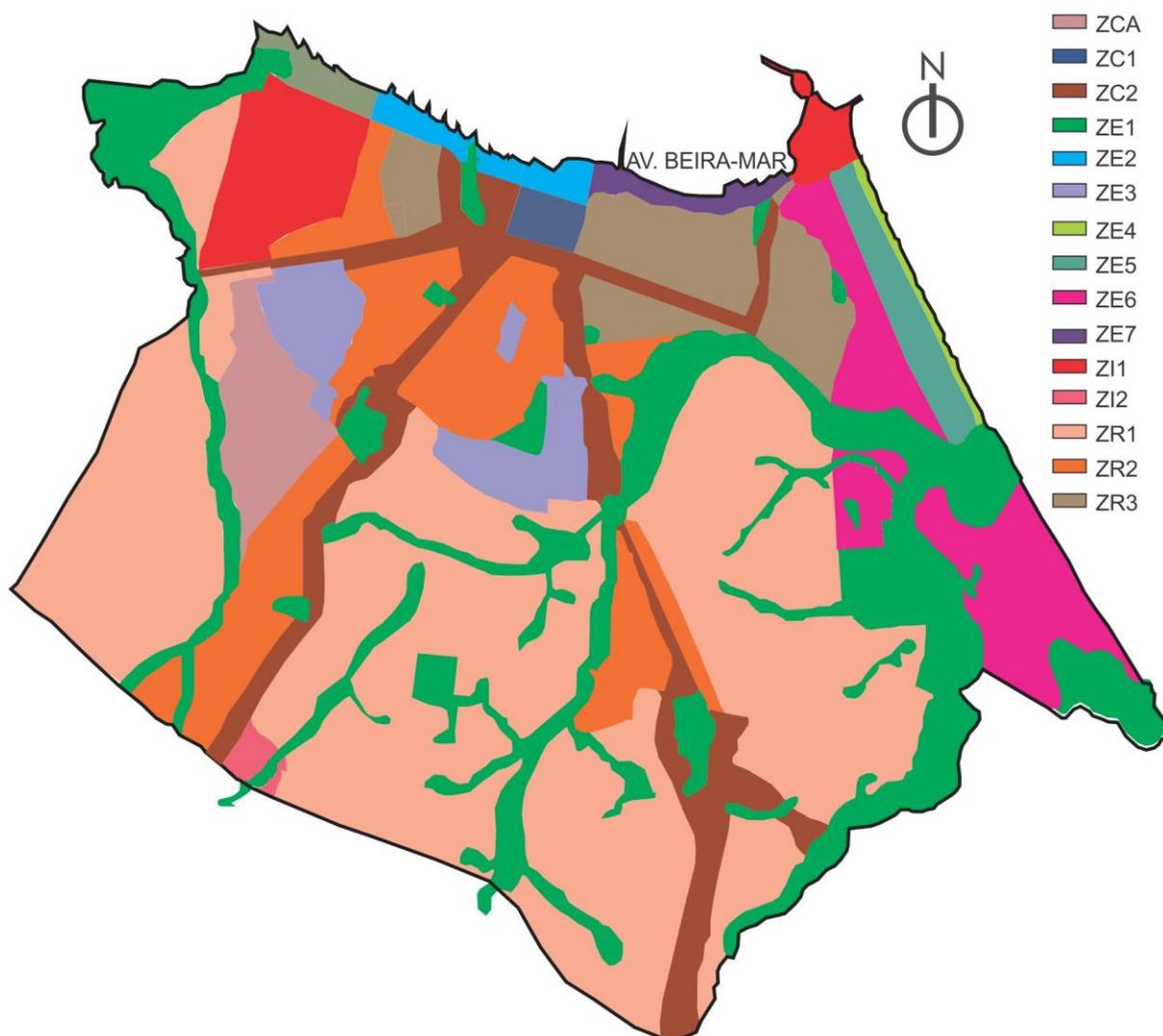


Fonte: FORTALEZA. Legislação Básica do Plano Diretor de Fortaleza, 1979. Editado pela autora.

Os corredores constituíam-se em prolongamentos naturais dos polos de adensamento com as mesmas características de uso e ocupação (LEGISLAÇÃO BÁSICA DO PLANO DIRETOR DE FORTALEZA, 1979). Em relação ao zoneamento, a Legislação propôs a divisão do Município em quatro tipos de zona: Comercial, Residencial, Industrial e Especial. Não se tratava de um zoneamento rígido, com zonas de uso exclusivo, mas em cada uma delas se identificava um uso predominante, com o qual as demais atividades permitidas não podiam entrar em conflito.

Das zonas Especiais - num total de sete - quatro foram determinadas em função da proximidade com a faixa de praia: ZE4, ZE5, ZE6 e ZE7, levando-se em conta também “o seu potencial turístico e o nível de infraestrutura” (LEGISLAÇÃO BÁSICA DO PLANO DIRETOR DE FORTALEZA, 1979) (Fig. 51).

Figura 51 - Mapa do zoneamento



Fonte: FORTALEZA. Legislação Básica do Plano Diretor de Fortaleza, 1979. Editado pela autora.

A Avenida Beira Mar, área de estudo, encontra-se na zona especial de praia ZE7, onde o uso hospedagem é permitido, e os índices de aproveitamento (IA) são os mais elevados da cidade. Nessa zona, o IA é igual a três, exceto para o uso Residencial Unifamiliar (RU), destacando-se que, para o uso Serviço Diversificado (SD), onde estão classificados os hotéis, o IA sobe para quatro, o que significa, grosso modo, que o edifício poderia ter o quádruplo da área do terreno onde estivesse implantado. A Lei 5.122-A, portanto, promove a verticalização ao longo da avenida e incentiva a implantação de estabelecimentos hoteleiros de grande porte.

Nas demais zonas especiais de praia, não houve implantação de hotéis, pois os índices urbanísticos eram bem menores e não havia infraestrutura compatível com o uso hospedagem, considerado “inadequado” para as zonas ZE5 e ZE6.

O exagerado aumento do gabarito das edificações (dezoito pavimentos na ZE7), aliado à utilização do índice de aproveitamento (IA), que permite o adensamento dos terrenos, transformou, consideravelmente, a fisionomia da Avenida Beira Mar, a partir do início da década de 1980, e impulsionou a construção de edifícios altos (Fig. 52), alterando as correntes naturais de ventilação, aumentando a densidade populacional nas quadras e provocando o congestionamento das vias de circulação, pelo aumento do número de veículos e a demanda por espaços de estacionamento.

**Figura 52 - Avenida Beira Mar, segunda metade da década de 1980**



Fonte: SKYSCRAPERCITY (2014, on line).

A Lei nº 5.122–A é considerada, portanto, um importante marco na verticalização de Fortaleza e, em especial, na conformação da Avenida Beira Mar. Data dessa época, também, a utilização em grande escala dos elevadores<sup>11</sup>, que possibilitaram o crescimento vertical dos edifícios e valorizaram cada vez mais os terrenos, devido ao aumento de sua capacidade de ocupação, identificando a avenida como a zona dos edifícios mais altos e luxuosos da cidade, abrigando seu principal setor hoteleiro.

Vale salientar, entretanto, que a utilização do IA correlacionado aos recuos crescentes, a começar do 4º pavimento, gerou uma volumetria edificatória mais variada, pois prédios mais

<sup>11</sup>De acordo com a Lei nº 5.122–A, o uso dos elevadores torna-se obrigatório nas edificações em desenvolvimento vertical que possuam lajes de piso acima da cota de 13.00m.

altos implicariam necessariamente em maiores recuos, afastando os edifícios uns dos outros e em relação às vias, possibilitando melhor ventilação e insolação nos ambientes internos. Esse acréscimo obrigatório nos recuos (de frente, laterais e fundos, medidos desde o terreno), para prédios com mais de quatro pavimentos, trouxe benefícios ao edifício, mas também à cidade como um todo, pois maiores afastamentos facilitam a passagem das correntes naturais de ventilação e evitam o sombreamento dos ambientes internos aos edifícios e dos espaços externos abertos. Pode-se dizer, então, que esse procedimento se configura como um avanço em relação à sustentabilidade e busca manter melhor proporção entre áreas edificadas e livres (Fig. 53).

**Figura 53 - Vista de trecho da atual Avenida Beira Mar**



Fonte: Acervo da autora, 2014.

### 2.3.3 Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza – PDDU-FOR (1992)

A Lei nº 5.122–A, desde a sua aprovação, em 1979, em função do desenvolvimento da cidade e de inúmeras situações novas que surgiam, vinha sendo frequentemente alterada e complementada. Além disso, a observação da realidade demonstrou que o crescimento de Fortaleza se dava à revelia das determinações da Lei, conforme salienta Diógenes (2005).

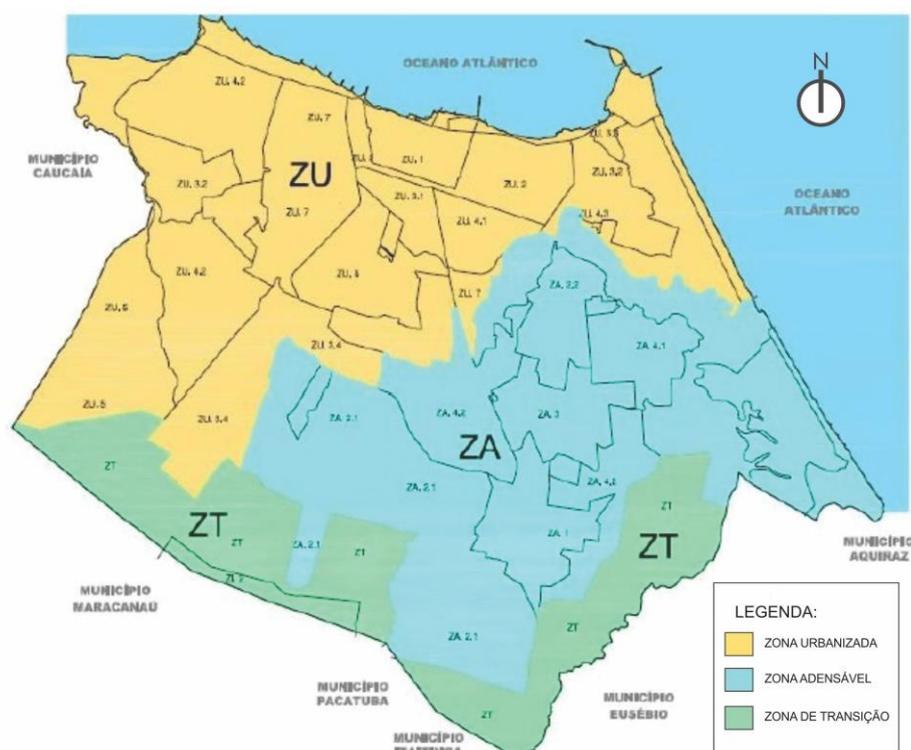
Assim, em 1992, após síntese diagnóstica realizada sobre o município de Fortaleza, foi aprovado o PDDU-FOR, um plano novo, com o desafio de tentar corrigir as distorções geradas por diversos aspectos, entre eles: a grande concentração da população na capital, (35% da população do estado na época<sup>12</sup>), a insuficiência da rede de infraestrutura, a presença de grandes vazios, o comprometimento dos recursos naturais - resultado da

<sup>12</sup> O censo demográfico apontava, então, uma população de 2,3 milhões de habitantes na Região Metropolitana de Fortaleza, dos quais quase 1,8 milhão residentes na capital. De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, IBGE, a população do município de Fortaleza, em 2013, foi estimada em 2.551.806 habitantes.

urbanização desordenada -, e o grande déficit habitacional. Tinha como pressupostos a adequação do uso e ocupação do solo à hierarquização do sistema viário, ou seja, a natureza das atividades e o porte das edificações deveriam estar de acordo com a classificação viária; um zoneamento mais flexível, compatível com a de cidade multifuncional, e a criação da “outorga onerosa”<sup>13</sup> para se construir acima do Índice de Aproveitamento 1, proposta nunca regulamentada.

O Plano, aprovado pela Lei nº 7.061/92, foi posteriormente, em 1996, complementado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, **LUOS**, de nº 7987/96. De acordo com a LUOS, “o território do município foi dividido em três macrozonas de distribuição das atividades socioeconômicas e da população, que correspondem a três macrozonas de planejamento das ações governamentais” (LUOS, 1996) (Fig. 54).

**Figura 54 - Mapa com macrozonas de distribuição das atividades e da população**



Fonte: ACCIOLY (2008).

São elas: Macrozona Urbanizada (ZU), (atendida, integralmente, pela rede de abastecimento d’água e, parcialmente, pela rede de esgotos, onde se verifica maior concentração da população e das atividades urbanas), Macrozona Adensável (ZA), (atendida em parte pelo sistema de abastecimento d’água, sem sistema de esgotos e onde se verifica uma tendência de expansão das atividades urbanas), e Macrozona de Transição

<sup>13</sup>Outorga onerosa, também conhecida por “solo criado”, significa qualquer aumento na área de construção permitida no terreno. Esse aumento na área construída deve ser pago à Prefeitura, de acordo com limites estabelecidos por lei.

(ZT), (constituindo-se da área do Município não adensada, sem infraestrutura de água e esgoto, configurando-se como área de expansão urbana) (LUOS, 1996).

Essas três grandes áreas, diferenciadas pelo estágio de urbanização e pela oferta de infraestrutura e serviços básicos foram, por sua vez, subdivididas em várias microzonas de distribuição de atividades e serviços. Sete microzonas compreendem a Macrozona Urbanizada e quatro, a Macrozona Adensável, sem subdivisão para a Macrozona de Transição.

A LUOS definiu ainda dez Zonas Especiais que, por suas características específicas, demandavam tratamento diferenciado: I- Área de Urbanização Especial, II- Área de Preservação, III- Área de Proteção, IV- Área de Interesse Ambiental (Dunas), V- Área da Orla Marítima, VI- Área da Faixa de Praia, VII- Área de Interesse Urbanístico, VIII – Áreas Institucionais, IX- Áreas de Urbanização Prioritária, X- Áreas Industriais.

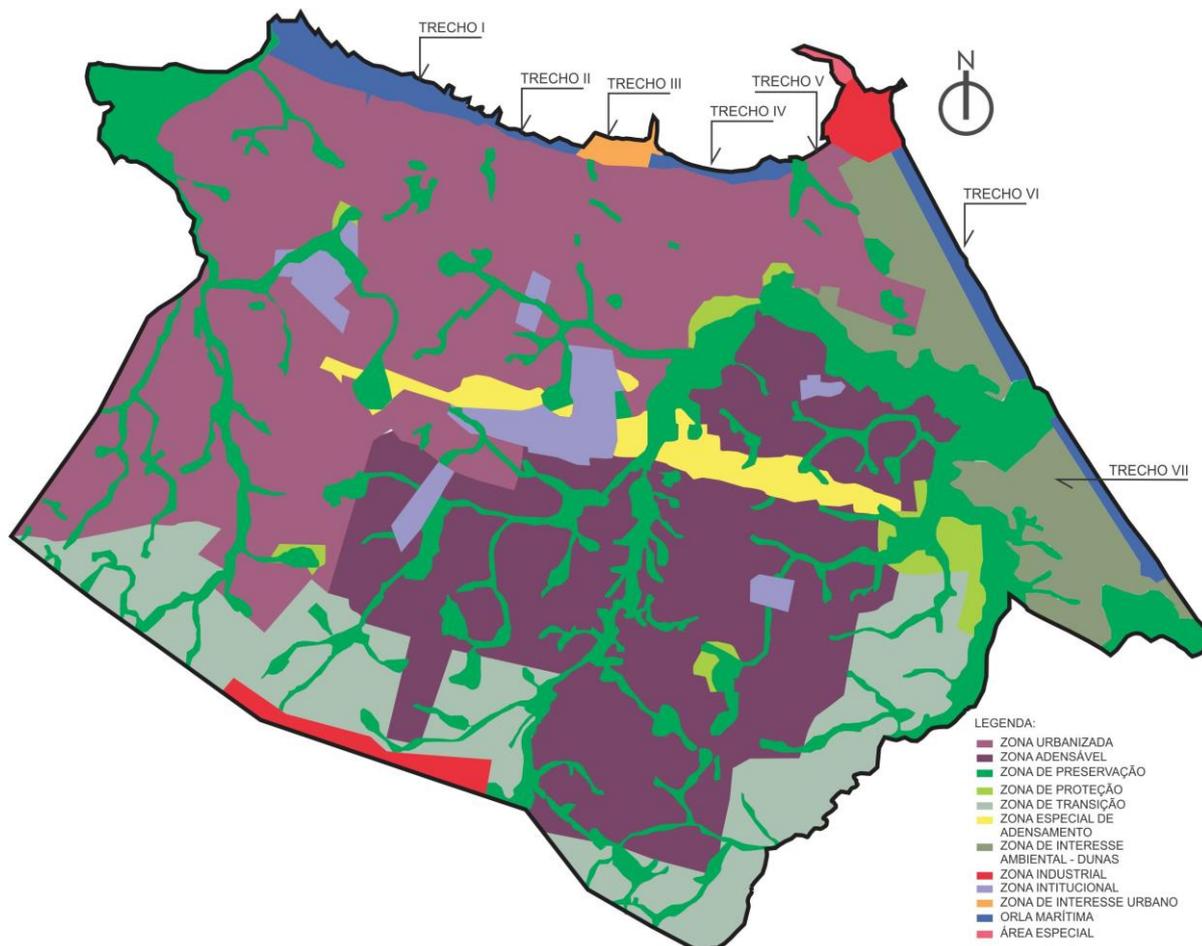
A área da Orla Marítima é aquela adjacente à Área da Faixa de Praia que, por suas características de solo, aspectos paisagísticos e potencialidades turísticas, exige regulamentação específica. Está dividida em sete trechos: I- Barra do Ceará/Pirambu, II- Poço da Draga, III- Av. Monsenhor Tabosa, IV- Meireles/Mucuripe, V- Iate Clube, VI- Praia do Futuro, VII- Sabiaguaba (LUOS, 1996).

A Avenida Beira Mar, via classificada como Arterial I<sup>14</sup>, encontra-se localizada no trecho IV da Orla Marítima, onde foram propostos usos compatíveis com sua vocação para o turismo e lazer, tais como serviços de hospedagem e alimentação. Foram também estabelecidos, para o Município, sete grupos de usos que se subdividem em vários subgrupos. Os hotéis estão classificados no grupo Serviço, subgrupo Hospedagem, que é considerado uso “Adequado” em todos os trechos da Orla, exceto o trecho II (Poço da Draga) e o trecho V (Iate Clube) (Fig. 55).

---

<sup>14</sup> As vias do sistema viário do município classificam-se em: I - via expressa – destinada a atender grandes volumes de tráfego de longa distância e de passagem e a ligar os sistemas viários urbano, metropolitano e regional. II – via arterial I e II - destinadas a absorver substancial volume de tráfego de passagem de média e longa distância, a ligar polos de atividades e a alimentar as vias expressas, conciliando essas funções com a de atender ao tráfego local. III – via coletora – destinada a coletar o tráfego das vias comerciais e locais e distribuí-lo nas vias arteriais e expressas, a servir de rota de transporte coletivo e a atender o tráfego de passagem e local, na mesma proporção. IV – via comercial – destinada a atender ao tráfego local nas Áreas de Urbanização Prioritária. V – via local – destinada a atender o tráfego local, com baixo padrão de fluidez. VI – via paisagística – destinada a valorizar e integrar as áreas especiais, de preservação, proteção, faixas de praia, recursos hídricos, dunas e orla marítima (LUOS, 1996).

**Figura 55 - Mapa com microzoneamento de uso do solo e trechos da orla**



Fonte: LUOS (1996). Editado pela autora.

Com relação aos indicadores urbanos de ocupação, no trecho IV da Orla (Meireles e Mucuripe), o IA igual a três é o mais alto da cidade, podendo ser elevado para quatro em se tratando do uso hospedagem, o que possibilita uma área de construção quatro vezes maior que a área do terreno. A altura máxima das edificações, nesse trecho, também é a mais elevada do município, 72,00m, excetuando-se a zona do centro, ZU1, com 95,00m.

Intensifica-se, assim, a valorização dos terrenos, tendo como consequência a rápida ocupação dos lotes ainda livres e se inicia o processo de substituição de residências unifamiliares por prédios de apartamentos de luxo e hotéis, provocando um aumento da densidade na área e verticalizando a Avenida Beira Mar, sempre na busca da utilização máxima do lote, numa tentativa de minimizar o custo do terreno. O PDDU contribuiu, portanto, seguindo a lógica da legislação anterior, para acelerar o processo de transformações espaciais e volumétricas que já vinha ocorrendo na Beira Mar, acentuando os impactos já mencionados (Fig. 56).

**Figura 56 - Avenida Beira Mar, segunda metade da década de 1990**



Fonte: SKYSCRAPERCITY (2014, on line).

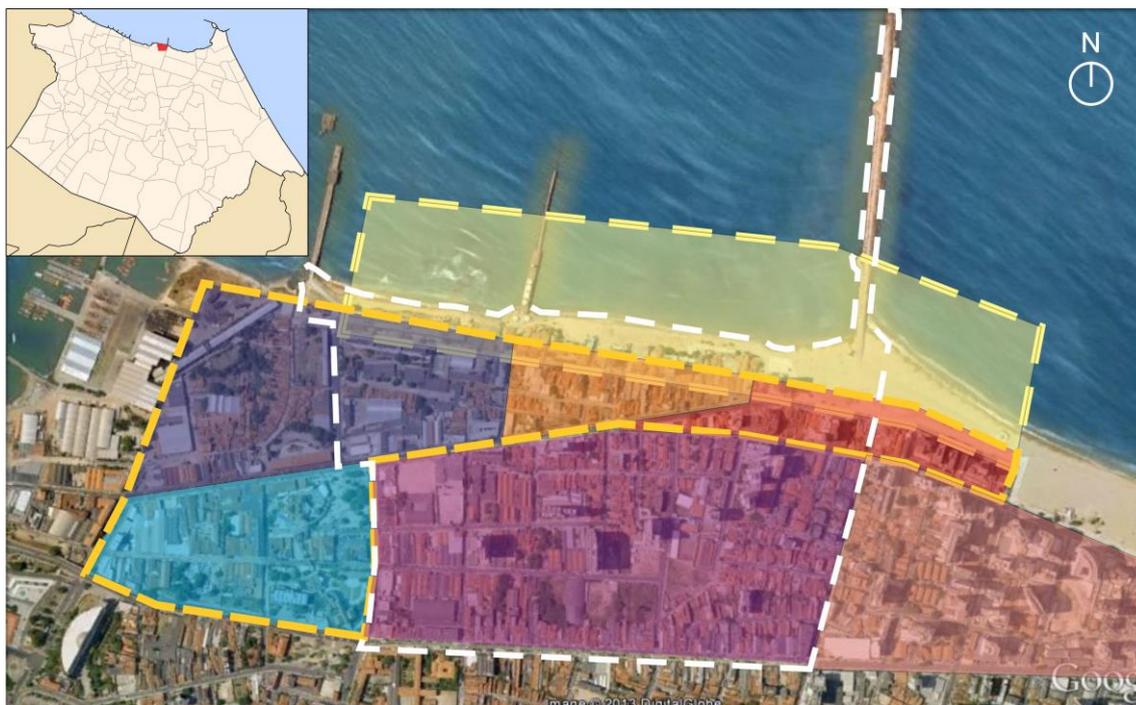
No novo Plano, parte do bairro Praia de Iracema, primeira zona da cidade para onde se deslocaram as atividades concentradas no núcleo central, foi classificada como Área de Interesse Urbanístico e dividida em três setores de uso e ocupação do solo (Fig. 57). “Foi enfatizada a preservação, a revitalização e a renovação da área com incentivos aos usos habitacional, cultural, de lazer e de hotelaria” (LUOS, 1996).

No Setor 1, composto de dois subsetores (1.1 e 1.2), encontra-se a área destinada à revitalização urbana com incentivo à implantação dos usos Habitacional, Cultural, de Lazer e de Hotelaria. No Setor 2, localiza-se a zona destinada à preservação urbana, objetivando a manutenção do ambiente no que diz respeito ao parcelamento do solo, à volumetria, às características das edificações e às relações entre o espaço edificado e o espaço não edificado. Por fim, o Setor 3 caracteriza-se como de renovação urbana, com incentivo aos usos Habitacional e de Hotelaria (LUOS, 1996).

As edificações hoteleiras, de acordo com a LUOS, são permitidas em todos os setores da Área de Interesse Urbanístico da Praia de Iracema, porém com limites de altura e índices de aproveitamento bem menores<sup>15</sup> que os permitidos ao longo da Avenida Beira Mar, nos bairros Meireles e Mucuripe, o que não favoreceu a implantação de grandes hotéis. Entretanto, na porção do Trecho III da Orla, Av. Monsenhor Tabosa, que também se localiza no bairro, os coeficientes de aproveitamento dos terrenos são maiores que os praticados nos setores acima citados, com IA igual a 2,5 e altura máxima da edificação de 72,00m. Atualmente, essa região também já se encontra bastante verticalizada, possuindo muitos hotéis.

<sup>15</sup> Altura máxima de 48,00m (quarenta e oito metros) e IA igual a 1, exceto no Setor 3.

**Figura 57 - Área de Interesse Urbanístico da Praia de Iracema**



Legenda			
	Área de Interesse Urbanístico da Praia de Iracema		Área da Faixa de Praia
	Setor 1.1		Área da Orla Marítima - Trecho III
	Setor 1.2		Área da Orla Marítima - Trecho IV
	Setor 2		Praia de Iracema
	Setor 3		

Fonte: GOOGLE EARTH (2014, on line). Organizado por Suelen Coelho.

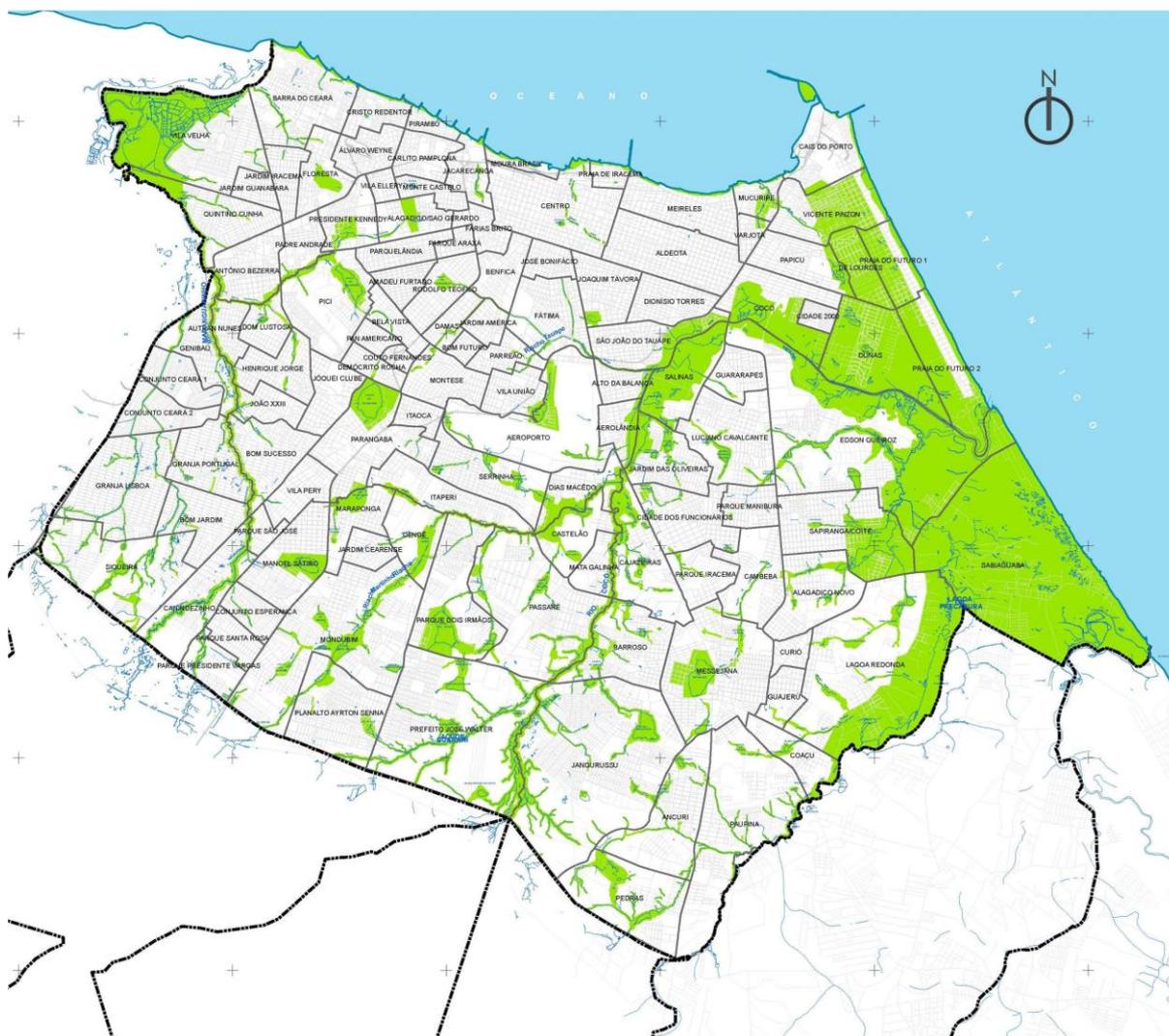
#### 2.3.4 Plano Diretor Participativo de Fortaleza – PDP (2009)

O Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP), de 2009, elaborado com a participação popular e de acordo com o Estatuto da Cidade, de 2001, define para o Município várias Políticas Setoriais, Diretrizes e Ações Estratégicas. São, ao todo, dez Políticas Setoriais e entre elas se encontra a Política de Turismo, que visa valorizar o patrimônio turístico da cidade e a qualidade de vida da população local e de seus visitantes.

Em relação ao Ordenamento Territorial, o macrozoneamento, no PDP, divide o território de Fortaleza em duas macrozonas: macrozona de ocupação urbana e macrozona de proteção ambiental, refletindo a importância que o Meio Ambiente passa a ter para o planejamento, pois deixa de ser tratado apenas como uma zona especial, tornando-se uma das duas macrozonas do espaço urbano.

A macrozona de proteção ambiental, na cor verde no mapa abaixo, é composta por ecossistemas de interesse ambiental, bem como por áreas destinadas à proteção, preservação, recuperação ambiental e ao desenvolvimento de usos e atividades sustentáveis. Compreende as seguintes zonas: I - Zona de Preservação Ambiental (ZPA); II - Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) e III - Zona de Interesse Ambiental (ZIA) (Fig. 58).

**Figura 58 - Mapa com macrozoneamento de uso do solo**



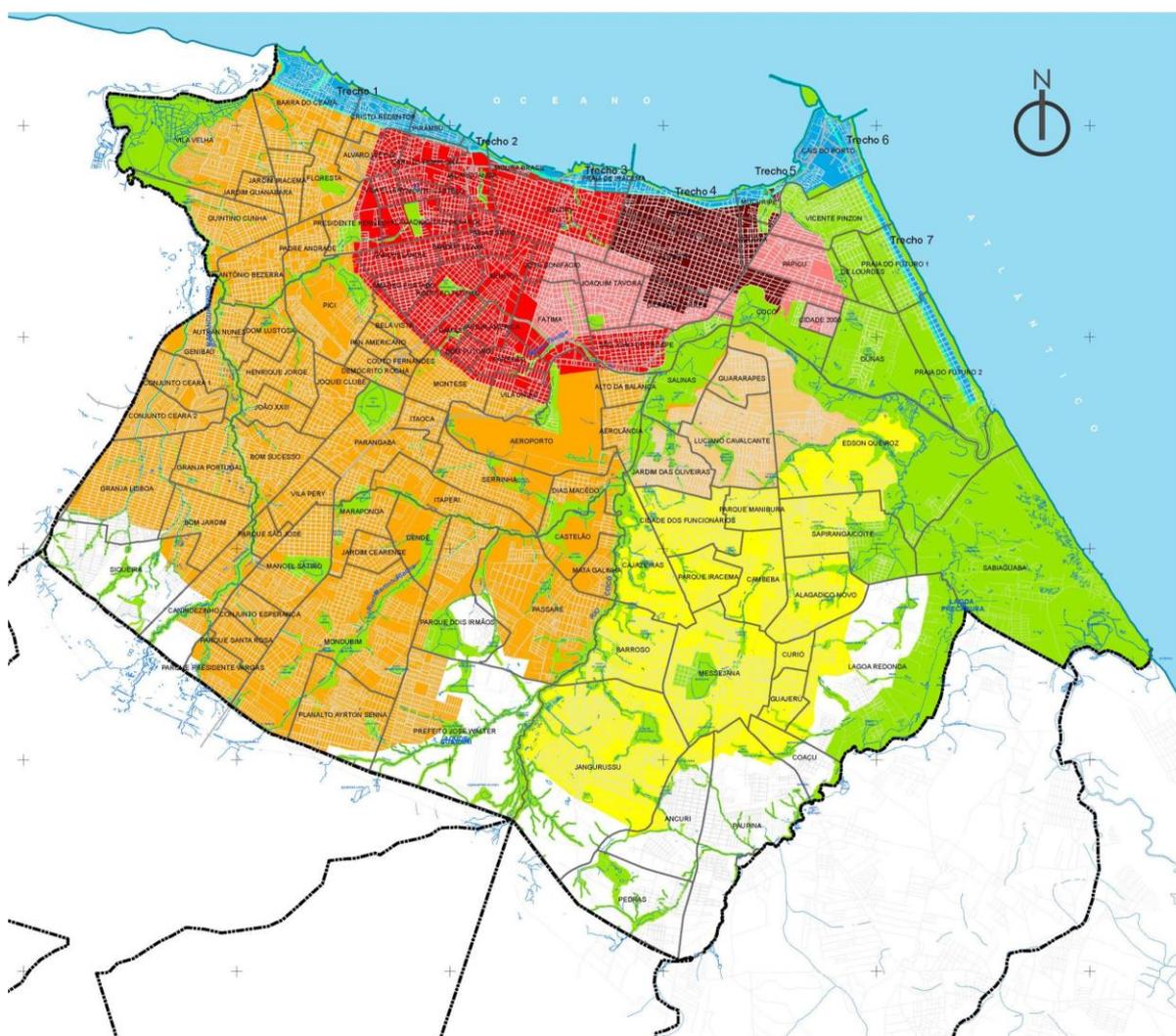
Fonte: PDP (2009).

A macrozona de ocupação urbana, na cor branca, corresponde às porções do território caracterizadas pela significativa presença do ambiente construído, a partir da diversidade das formas de uso e ocupação do solo e se subdivide em 9 zonas: I - Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1); II - Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP 2); III - Zona de Ocupação Consolidada (ZOC); IV - Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1); V - Zona de Requalificação Urbana 2 (ZRU 2); VI - Zona de Ocupação Moderada 1 (ZOM 1); VII - Zona

de Ocupação Moderada 2 (ZOM 2); VIII - Zona de Ocupação Restrita (ZOR); IX - Zona da Orla (ZO).

A Zona da Orla (ZO) caracteriza-se por ser área contígua à faixa de praia que, por suas características de solo, aspectos paisagísticos, potencialidades turísticas e sua função na estrutura urbana, exige parâmetros urbanísticos específicos. Foi subdividida em 7 (sete) trechos: I - Barra do Ceará/Pirambu; II - Jacarecanga/Moura Brasil; III - Praia de Iracema; IV - Meireles/Mucuripe; V - Iate Clube; VI - Cais do Porto e VII - Praia do Futuro (PDP, 2009) (Fig. 59).

**Figura 59 - Mapa com microzoneamento de uso do solo**



Fonte: PDP (2009).

Os Trechos I e II, que englobam a área central e o litoral oeste da cidade, sofreram menos impactos, se comparados com os outros segmentos. Abrigam, ao longo do tempo, população de baixa renda e, após a aprovação do novo Plano Diretor, a área foi

transformada em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). Esses trechos despertam, portanto, pouco interesse do setor turístico e imobiliário.

Adjacente à zona central, pelo lado leste, está a Praia de Iracema, Trecho III, primeira faixa litorânea ocupada na cidade e que se encontra hoje bastante verticalizada. Ainda mais ao leste, encontra-se o Trecho IV, composto pela orla dos bairros Meireles e Mucuripe, áreas que sofreram mais impactos decorrentes da atividade turística e que compõem o objeto de estudo deste trabalho. Nesse trecho, onde se situa a Avenida Beira Mar, acompanhando a mesma orientação dos planos anteriores, estipula-se o IA três, que para o uso hospedagem pode ser elevado para quatro, através do instrumento de “outorga onerosa do direito de construir”, segundo o que foi proposto no plano anterior, PDDU. A altura máxima da edificação, nesse trecho, continua sendo a mais elevada da orla, de 72,00m. Contíguo a esse segmento, encontra-se o Trecho V, late Clube, que, por sua proximidade com a Avenida Beira Mar, possui o mesmo padrão de ocupação, ou seja, mesmos limites de altura e índice de aproveitamento.

O litoral extremo leste da cidade abriga o porto de Fortaleza, Porto do Mucuripe, Trecho VI. Como consequência dessa atividade, os bairros residenciais próximos ao porto se consolidaram como de habitação para população de baixa renda, não havendo, portanto, despertado o interesse do setor imobiliário e hoteleiro, semelhante ao que acontece na orla oeste. Porém, com a implantação do novo Terminal Portuário<sup>16</sup> (Fig. 60), atualmente em execução, há uma expectativa de requalificação do entorno e previsão de novos usos e edificações.

**Figura 60 - Novo Terminal Marítimo de Passageiros do Porto de Fortaleza**



Fonte: BAHIA NEGÓCIOS (2015, on line).

Por fim, o litoral sudeste de Fortaleza é constituído pela Praia do Futuro, Trecho VII, bairro caracterizado principalmente pela atividade de lazer. Possui uma grande extensão de orla, cerca de 7Km, onde se localizam as praias mais frequentadas da cidade, devido à

<sup>16</sup> O novo Terminal Marítimo de Passageiros do Porto de Fortaleza é projeto do escritório local Architectus.

balneabilidade do mar e à organização das grandes barracas, verdadeiros parques aquáticos, com piscinas, restaurantes etc. (Fig. 61). Apesar de ser um lugar privilegiado, com belas vistas e dunas em seu entorno, encontra-se ainda pouco adensado, possuindo um grande número de habitações populares, com muitas favelas. A partir da aprovação do PDP, algumas dessas áreas foram transformadas em ZEIS (Zona Especial de Interesse Social).

**Figura 61 - Imagem aérea da Praia do Futuro, faixa de praia**



Fonte: NORDESTE BRASILEIRO (2014, on line).

Por conta da sua grande salinidade (efeito da maresia) e sem infraestrutura de apoio à atividade residencial, não desperta muito interesse do mercado imobiliário formal. A Praia do Futuro já possui algumas edificações de grande porte, porém a implantação desses prédios tem sido lenta, assim como a transformação de sua paisagem.

Conforme foi exposto, os investimentos públicos e privados, as leis urbanísticas e as consequentes transformações físicas e espaciais não ocorreram de forma homogênea em toda a costa fortalezense. É do lado leste da área central, nos bairros Meireles e Mucuripe, historicamente zona preferida das classes mais abastadas, que se verificaram as intervenções mais relevantes e onde se situam os prédios verticalizados e mais suntuosos da cidade, tanto residenciais quanto hoteleiros.

No item a seguir, será analisada a Avenida Beira Mar, atual Trecho da Orla IV que, pela sua importância, tornou-se ícone da cidade, tendo sofrido, desde sua abertura, em 1963, grandes impactos decorrentes das políticas públicas, da ação da iniciativa privada, da legislação urbana e das atividades turísticas e de lazer.

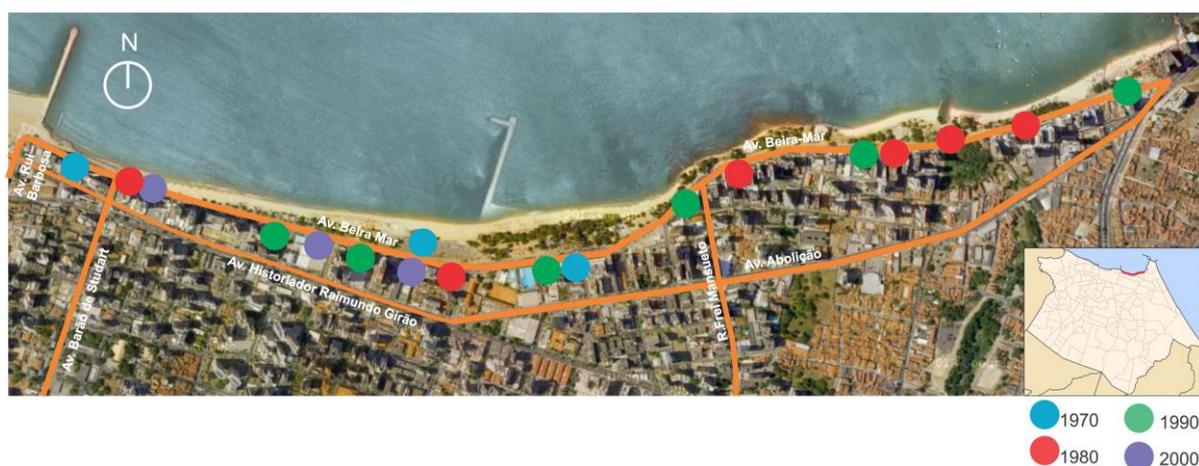
## 2.4 A AVENIDA BEIRA MAR

A Avenida Beira Mar foi aberta em 1963, como consequência das proposições do Plano Urbanístico de Hélio Modesto e, desde sua inauguração, encantou os fortalezenses, pois já se encontravam seduzidos pelo mar. Logo se tornou o lugar preferido de lazer da população. Com o passar do tempo, devido à melhoria da infraestrutura e à implantação de alguns dos chamados clubes elegantes ao longo da via, houve um incentivo à participação mais efetiva da iniciativa privada, que dirige então sua atenção para a área, investindo também nas atividades turísticas, inclusive a hotelaria, fato que contribuiu para uma maior atração de visitantes à cidade.

Rocha Júnior (2000) declara que “a construção da Avenida Beira Mar viria se constituir na intervenção urbana determinante na composição dos novos espaços voltados para o lazer e para os primórdios do turismo fortalezense”. Ainda segundo o autor, a abertura da via representava “uma decisão oficial contra a hegemonia urbana da Praça do Ferreira no campo do lazer e o fim da estrutura urbana monocêntrica polarizada pelo núcleo central”.

Possuindo aproximadamente 3 km de extensão, a Avenida Beira Mar tem início na Avenida Rui Barbosa e se prolonga até o encontro com a Avenida Abolição. Desenvolve-se ao longo dos bairros Meireles e Mucuripe<sup>17</sup>, tendo a Rua Frei Mansueto como linha divisória entre os dois bairros (Fig. 62).

**Figura 62 - Hotéis na Beira Mar de Fortaleza**



Fonte: GOOGLE EARTH (2014, on line). Modificado pela autora.

<sup>17</sup> O bairro do Mucuripe configura-se como uma extensão do Meireles por se encontrar contíguo a este e por ter também como um de seus limites a Avenida Beira Mar, compartilhando o mesmo “calçadão”. A Rua Frei Mansueto divide os dois bairros.

O lado sul da avenida é constituído, na sua grande maioria, por edifícios verticalizados (em média entre 18 e 24 pavimentos) de uso residencial de alto padrão e grandes hotéis de luxo. Existe, porém, com privilegiada localização, uma edificação de uso comercial (Fig. 63).

**Figura 63 - Vista de trecho da atual Avenida Beira Mar**



1- Hotel Oasis; 2 - Beira Mar Trade Center; 3 - Hotel Luzeiros; 4- Edifício Landscape; 5 - Hotel Quality; 6 - Hotel Ponta Mar; 7 - Hotel Esplanada.

Fonte: Acervo da autora, 2014.

Nas duas primeiras quadras, até seu cruzamento com a Avenida Barão de Studart, no trecho onde a Beira Mar é considerada Via Local, existem apenas condomínios residenciais verticais. Desse ponto em diante, a Beira Mar, com uma caixa mais larga, é classificada como Via Arterial. No trecho compreendido entre a Avenida Barão de Studart e a Rua Frei Mansueto, via limite entre os dois bairros mencionados, prevalece ainda a tipologia arquitetônica residencial multifamiliar vertical, mas já com uma concentração maior de estabelecimentos turísticos, incluindo a hotelaria. Contam-se neste intervalo onze empreendimentos hoteleiros, entre hotéis e flats. Da Rua Frei Mansueto até o final da avenida, já no bairro Mucuripe, encontram-se outros seis estabelecimentos hoteleiros, quase todos flats, e outras edificações de interesse turístico, principalmente restaurantes.

Do lado norte da via, no entanto, desenvolve-se o “calçadão” (Fig. 64), um largo passeio onde predominam barracas de praia e equipamentos de uso público, como quadras esportivas, anfiteatro, pista de skate e uma já tradicional feira de artesanato. Essa feira, que acontece diariamente a partir do final da tarde, ocupa uma grande área ao ar livre e se localiza próxima aos principais hotéis da orla marítima de Fortaleza, sendo um espaço muito visitado, tanto por turistas como pelos habitantes da cidade.

**Figura 64 - Calçadão da Avenida Beira Mar de Fortaleza**



Fonte: SETFOR (2010).

O “calçadão” consolidou-se como lugar de encontro da população em geral, assumindo a condição de importante espaço de lazer e permitindo a todos o uso da praia. E isso acontece, segundo Rocha Júnior (2000), tendo em vista “o seu caráter público e o valor recreativo e paisagístico da área compreendida entre a Avenida e o mar”. A Beira Mar funciona, assim, como a “grande praça” da Aldeota, Meireles e Mucuripe pela proximidade entre si e pela ausência de áreas livres públicas nesses bairros, constituindo-se no principal equipamento de lazer de seus habitantes. Percebe-se, aliás, uma “simbiose” cada vez maior entre esses bairros, conforme ressalta Diógenes (2005).

De fato, ao longo do tempo, a Beira Mar se configurou como a principal área aberta de lazer da cidade, exercendo uma grande atração sobre residentes e turistas. Sofreu nova intervenção na década de 1990 e, atualmente, começa a ser implementado pela Prefeitura um novo projeto de urbanização da avenida, resultado de concurso promovido pelo IAB em 2010. Segundo os autores da proposta, a Beira Mar apresenta-se urbanisticamente caracterizada como um Parque Litorâneo Urbano (Fig. 68 e 69), muito mais que uma via, pela complexidade de seu papel na metrópole. O projeto incorporou as atividades locais já tradicionais e reconhecidas pelos usuários, tais como a Feira de Artesanato, a Praça dos Estressados, o Anfiteatro, a Estátua de Iracema e o Mercado de Peixes – ora em construção - adicionando novos espaços de recreação, circulação, estacionamentos etc.

### Figuras 65 e 66 - Praças de Alimentação e Largo de Iracema propostos



Fonte: SETFOR (2010).

Está em estudo a proposta para um grande empreendimento a ser implantado na Avenida. Trata-se do novo projeto para o Náutico Atlético Cearense (Fig. 67), um dos clubes elegantes de Fortaleza, construído em ponto privilegiado da Beira Mar, no início da década de 1950, de autoria do arquiteto húngaro Emílio Hinko, que se estabeleceu na cidade, em 1929, e aqui realizou vários projetos.

### Figura 67 - Novo Projeto Náutico, na Beira Mar de Fortaleza



Fonte: MOREIRA (2014, on line).

A nova proposta, de acordo com o arquiteto Luiz Deusdará, autor do projeto, além de incluir melhorias na estrutura do antigo edifício, tombado pelo Município em 2012, é constituída de um hotel de luxo, um *Shopping Center*, torres empresariais e um grande estacionamento. Além da sede do clube, os espaços de lazer, tais como piscinas e quadras esportivas, também permanecem e poderiam ser usufruídos pelos hóspedes do hotel e executivos que trabalhariam nas torres. Caso seja executado, será mais um empreendimento de grande

porte e de interesse, tanto para a população local como para os turistas, a ser implantado na Beira Mar, consolidando sua vocação para o turismo e o lazer<sup>18</sup>.

A Avenida Beira Mar é um espaço múltiplo por excelência. Nela transitam, diariamente, milhares de pessoas de todas as classes sociais, seja se exercitando nas caminhadas e quadras de esporte, trabalhando no comércio das barracas e na feira de artesanato, ou simplesmente fazendo um passeio contemplativo. Trata-se de uma espécie de vitrine da cidade, espaço escolhido para reivindicações populares, desfiles comemorativos, celebrações de final de ano e que, por muitos anos, sediou a maior festa de carnaval fora de época do estado, o Fortal, o qual acontece hoje em área próxima à Praia do Futuro, local de baixa ocupação. É também na Avenida Beira Mar que acontece a maior interação entre residentes e turistas, como assinalam os autores da nova intervenção no Memorial Descritivo do Projeto de Reordenamento Urbanístico e Arquitetônico da Avenida Beira Mar (2010):

O lugar também mantém enorme atrativo como foco de convergência de visitantes turísticos, produzindo a necessidade de soluções agregadoras para o convívio saudável e indispensável entre visitantes e pessoas da comunidade local. É sabido que esta é a forma qualificada de atrair e fixar o padrão universal de turismo de qualidade, em contraposição ao turismo predador circunscrito em áreas espaciais caracterizadas como guetos de visitantes (SETFOR, 2010).

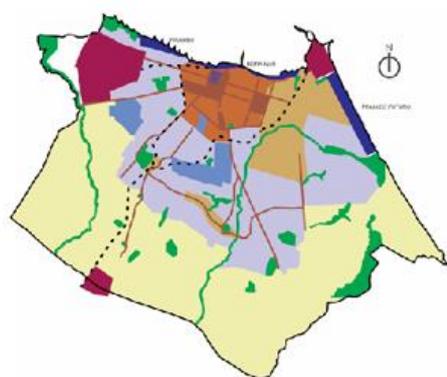
Pode-se concluir que a abertura da avenida intensificou a relação dos fortalezenses com o mar e reforçou o deslocamento da população de maiores posses para a região litorânea. As leis urbanísticas, permitindo elevadas alturas e grandes índices de ocupação, induziram a verticalização ao longo da via e contribuíram para o aumento do valor dos terrenos, tornando a Beira Mar a região de mais alto valor imobiliário da cidade<sup>19</sup> (Fig. 68 e 69). Instalam-se na avenida sofisticados prédios residenciais e imponentes empreendimentos hoteleiros, atraídos pela presença do mar, do “calçadão” e demais equipamentos turísticos e de lazer ali implantados, bem como de outras facilidades que dão apoio aos residentes e visitantes. Portanto, a legislação urbana e uma nova maneira de ver o mar se configuram como importantes fatores de transformação do espaço fortalezense e de indução e consolidação do novo setor hoteleiro na cidade.

---

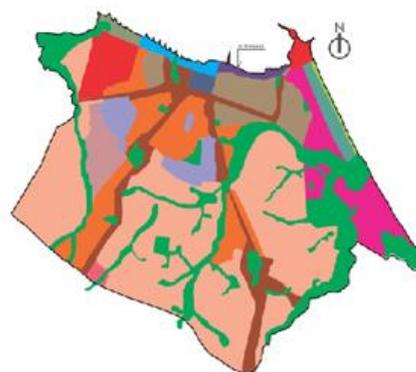
<sup>18</sup> Recentemente o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará indeferiu a proposta de reforma do Clube por entender que o Decreto Municipal nº 13.038, de tombamento, impede modificações no prédio existente. Em seguida, a parte interessada entrou com recurso questionando a decisão.

<sup>19</sup> De acordo com o jornal O Estado, 05/02/2013, o valor do metro quadrado (m<sup>2</sup>) para imóveis novos, na Avenida Beira Mar, em Fortaleza, já está na faixa dos R\$ 10 mil, sendo considerado o quarto mais caro do país, ficando atrás somente dos bairros Leblon, no Rio de Janeiro; Vila Conceição, em São Paulo, e Setor Noroeste de Brasília, segundo pesquisa realizada pelo Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados (VALOR..., 2013, on line).

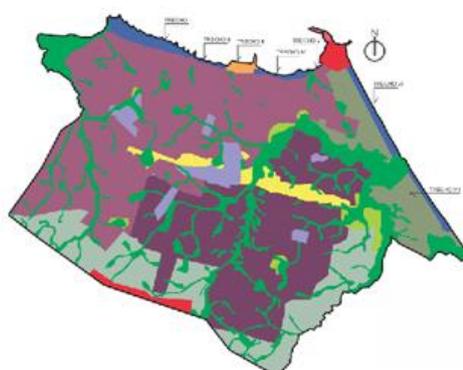
**Figura 68 - Zoneamento de uso do solo nos últimos quarenta anos**



Lei nº 4.486, 1975.



Lei nº 5.122-A, 1979.



PDDU-FOR, 1996.



PDP, 2009.

**Figura 69 - Transformações na Avenida Beira Mar: verticalização**



Final da década de 1970.



Final da década de 1980.



Final da década de 1990.

### 3 OS HOTÉIS DA AVENIDA BEIRA MAR DE FORTALEZA

Este capítulo trata dos empreendimentos hoteleiros localizados na Avenida Beira Mar a partir da década de 1980. De acordo com pesquisa realizada no local, existem, ao longo da via, 22 edificações hoteleiras. Algumas não estão consideradas neste trabalho: o Mareiro Hotel e o Praia Mar Hotel, que não foram inicialmente projetados para a função hoteleira, e os hotéis Vela e Mar Hotel, Samburá Praia Hotel e Ocean Tower Suítes, por serem edificações muito simples, tanto do ponto de vista espacial como no que diz respeito ao programa. Todas as demais dezessete estão contempladas na pesquisa, pois foram projetadas para o fim específico e são mais complexas em relação ao programa e aos espaços arquitetônicos correspondentes. Os edifícios analisados, todos elaborados por escritórios locais, possuem claras identidades programáticas identificadas em três tipologias diferentes, que correspondem às décadas de 1980, 1990 e anos 2000: hotéis, flats e condo-hotéis<sup>1</sup>.

Vale ressaltar que nas entrevistas realizadas com os arquitetos autores dos projetos, todos foram unânimes em declarar que a elaboração dos programas sempre coube inteiramente a eles, com base em diretrizes obtidas em livros específicos sobre o assunto e em pesquisas de campo solicitadas aos contratantes. No que diz respeito à orientação legal, existem em Fortaleza o Plano Diretor Participativo (PDP) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, que definem índices urbanísticos para as diversas atividades, e a Legislação sobre Flats e o Código de Obras e Posturas que tratam da edificação em si, estabelecendo programa mínimo e outros itens, mas que, por serem muito antigos, não têm relevância nas tomadas de decisão, estando muito defasados da realidade. Recai sobre os arquitetos, portanto, a responsabilidade na determinação do programa hoteleiro de acordo com o caso.

A fim de possibilitar a comparação entre os diferentes hotéis propostos nos diversos períodos analisados, foram utilizadas fichas para catalogação dos edifícios. Essas fichas estão apresentadas, cronologicamente, pela data de elaboração do projeto arquitetônico, e se compõem de uma breve apresentação do empreendimento – com nome, endereço e autor do projeto – seguida do número de pavimentos, número e área das unidades

---

<sup>1</sup> Condo-hotel, também conhecido como hotel-condomínio, é um empreendimento imobiliário operado como um hotel, mas que legalmente se trata de um condomínio, com unidades autônomas.

habitacionais (UHs), relação sucinta dos ambientes componentes dos programas e características arquitetônicas relevantes. O tipo de implantação, o tratamento das fachadas e as questões relacionadas à acessibilidade e à sustentabilidade, por constituírem aspectos tratados de maneira semelhante pelos hotéis de cada período, são comentados em conjunto ao final dos registros e da análise do hotel selecionado como representante da década. As informações que compõem as fichas são o resultado de visitas *in loco*, entrevistas com arquitetos, administradores e gerentes dos estabelecimentos, e análise dos documentos gráficos disponíveis. Na descrição e exame dos edifícios, foi utilizada também, como referência, a classificação hoteleira proposta por Leão (1995), devido a sua pertinência em relação à análise pretendida.

Conforme essa classificação, os edifícios analisados neste trabalho são considerados Hotéis em Cidade Marítima, ou seja, aqueles situados em grandes centros urbanos à beira-mar. Trata-se em geral de prédios altos e compactos tendo a proximidade com o mar, ou a sua simples vista a distância, como fatores decisivos na orientação dos ambientes internos, influenciando a conformação das plantas e volumetrias. Ainda de acordo com Leão (1995, p. 80), “As classificações programáticas são aquelas que agrupam os meios de hospedagem por suas principais atividades e funções, diretamente relacionadas à organização espacial dos edifícios”.

Convém ressaltar que a evolução do programa hoteleiro, conforme observa Monteiro (2006), foi incrementada com a adoção de novos usos já a partir da segunda metade do século XX. A relação público-privado e o tratamento dado aos acessos principais e ao pavimento térreo passam a receber atenção especial dos projetistas, identificando-se no projeto duas grandes divisões. A primeira configura um claro embasamento que abriga a área comum do edifício e que se relaciona com o nível do pedestre. Contendo lojas, restaurantes e bares, é como se o edifício convidasse a sociedade a adentrar e conhecer seus espaços. Os primeiros andares tornam-se, então, permeáveis ao visitante. A segunda parte, que se destaca do embasamento, em geral mais alta e ritmada, é composta pelos pavimentos tipo, área restrita aos hóspedes. Em resumo, o programa básico de um hotel pode ser sintetizado em dois setores fundamentais: um conjunto de espaços privados e repetitivos, composto das unidades habitacionais, e um aglomerado de espaços coletivos, sociais e de serviço, que complementam e apóiam o setor hospedagem, prioritário nos edifícios hoteleiros.

Embora todos os hotéis possuam como principal função a hospedagem, alguns se concentram em determinado segmento do turismo, e isso influencia o programa, que passa a ter algumas especificidades, com ambientes destinados às atividades relacionadas com o tipo de turismo selecionado. Leão (1995) considera que dois fatores interagem na definição

programática do hotel: a especialidade, que diz respeito às funções específicas (lazer, negócios, convenções e eventos etc.), e a categoria, que está relacionada ao padrão das instalações<sup>2</sup>. Em hotéis convencionais, não especializados, as atividades extra-hospedagem não são relevantes e podem não existir no programa, onde o setor habitacional é prioritário.

Com relação à especialidade, observou-se que todos os hotéis situados na Avenida Beira Mar podem ser classificados como hotéis de negócios, nos quais se observa uma forte presença de salas de reuniões, auditórios, áreas para convenções e congressos, equipamentos e serviços auxiliares (*business center, foyer, sala de vídeo*). Pode-se identificar também uma ênfase nas áreas de lazer (em geral compostas de sauna, piscinas, academia de ginástica e salão de jogos), destinadas a momentos de relaxamento entre as atividades de trabalho. Conforme destaca Coriolano (2006), durante muito tempo, as viagens dos executivos de negócios não figuravam nas estatísticas do turismo, até que se compreendeu que esses visitantes também fazem lazer, portanto são turistas. Surge, então, com base nesse entendimento, um novo segmento do turismo, o turismo de negócios, que independe dos tradicionais períodos de férias (julho e janeiro), podendo acontecer em qualquer época do ano. Vale ressaltar que, embora privilegiem o segmento do turismo de negócios, esses hotéis também investem na modalidade convencional do turismo de lazer, que é o responsável pelo aumento da ocupação hoteleira, principalmente nos períodos de recesso escolar, conforme foi visto no capítulo 2 em relação à sazonalidade. E isso acontece também em outras metrópoles brasileiras, como Rio de Janeiro, Salvador e Recife, nas quais a coexistência de praias com áreas de acentuado desenvolvimento urbano viabiliza hotéis destinados tanto a executivos quanto a turistas convencionais (ANDRADE et al., 2006).

Os hotéis residenciais (do tipo flat ou condo-hotel) diferenciam-se dos hotéis de lazer ou especializados pelo maior tempo de permanência do hóspede, pelo aumento da unidade habitacional (com áreas de estar e refeições, banheiro, cozinha e um ou dois dormitórios), e por poderem ser utilizados como residência transitória ou permanente.

No que diz respeito à categoria, a classificação proposta pelo Ministério do Turismo<sup>3</sup> identifica os meios de hospedagem em sete tipos e, de acordo com os serviços prestados, qualidade da infraestrutura de instalações e equipamentos e fatores relacionados com o desenvolvimento sustentável, em cinco categorias simbolizadas por estrelas. De acordo com

---

<sup>2</sup> Nos hotéis de categoria luxo, por exemplo, há um grande número de ambientes para cada setor e os diversos espaços componentes do programa possuem áreas maiores.

<sup>3</sup> A Portaria nº 100, de 16 de junho de 2011, instituiu o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass). São, ao todo, sete tipos de meios de hospedagem, divididos em categorias representadas por estrelas, de uma a cinco. Tem-se então: hotel (1 a 5 estrelas), resort (4 e 5), hotel fazenda (1 a 5), cama e café (1 a 4), hotel histórico (3 a 5), pousada (1 a 5) e flat/apart-hotel (3 a 5) (BRASIL, 2011).

essa classificação, todos os hotéis contemplados neste trabalho encontram-se nas categorias quatro ou cinco, conforme será explicitado ao longo do capítulo.

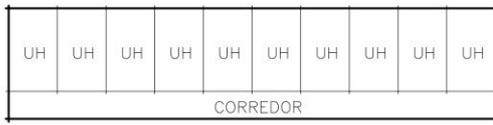
Embora as formas dos edifícios sejam o resultado de uma série de condicionantes, tais como as características físicas do terreno, as condições climáticas, as imposições da legislação urbana, o conteúdo programático e a intenção plástica do arquiteto, os hotéis geralmente apresentam alguns esquemas formais. “Fatores como repetitividade do programa básico, busca de condições similares para as unidades habitacionais e disposição preferencial das zonas sociais e de serviços nos pavimentos inferiores predeterminam, em grande parte, a configuração do edifício” (LEÃO, 1995, p. 99).

Nos pavimentos tipo, quer sejam de hotéis, flats ou condo-hotéis, as UHs são dispostas em relação a um corredor e orientadas para as melhores vistas e posição em relação ao sol e à ventilação. O conjunto UH-corredor determina a forma desse pavimento que, por sua vez, define a volumetria do setor hospedagem.

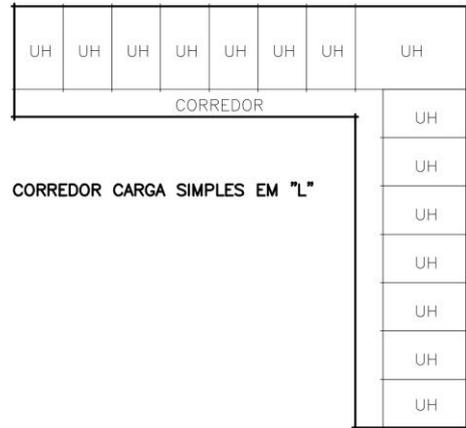
Os espaços sociais e de serviço situam-se nos pavimentos mais baixos, subsolo, térreo e até dois pavimentos acima do térreo, e, na maioria dos casos, possuem maiores dimensões e formas diferenciadas em relação aos andares tipo. O setor hospedagem dos hotéis analisados é verticalizado e possui as unidades habitacionais, na grande maioria dos casos, voltadas para o mar, ao norte, ou na posição leste, de maneira a aproveitar a vista e a ventilação. As UHs com a orientação frente-mar são sempre as melhores e mais caras (suítes, suíte presidencial etc.). Na face oeste do edifício, encontram-se em geral os elevadores, escadas e corredores de circulação, raramente havendo UHs com orientação oeste.

De acordo com Leão (1995), em relação ao volume, os hotéis na Avenida Beira Mar são do tipo hotel-barras, ou seja, uma série de UHs dispostas ao longo de um corredor. Quando essas se localizam apenas de um lado, tem-se o corredor carga simples e, quando se encontram em ambos os lados, configura-se o corredor carga dupla. Essas barras possuem forma retangular, em “L” ou sinuosa. Mas há também um exemplar do tipo torre, que se caracteriza pela disposição das UHs em relação ao núcleo central de circulação ou em torno de um átrio (Fig. 70). É o caso do Othon Palace Fortaleza, que será apresentado adiante, no item 3.2.

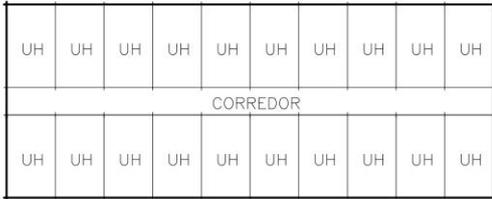
**Figura 70 - Alguns tipos de arranjo UHs x corredor**



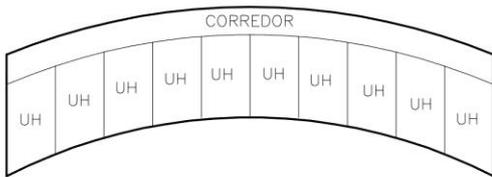
**CORREDOR CARGA SIMPLES RETANGULAR**



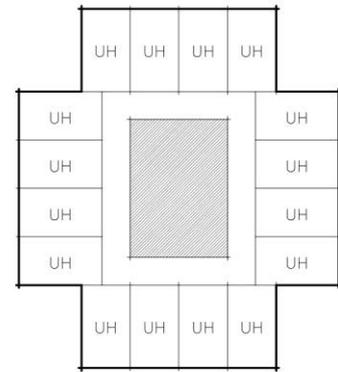
**CORREDOR CARGA SIMPLES EM "L"**



**CORREDOR CARGA DUPLA**



**CORREDOR CARGA SIMPLES SINUOSA**

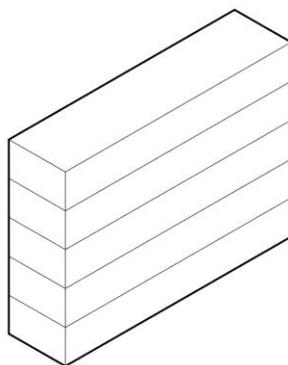


**HOTEL TORRE**

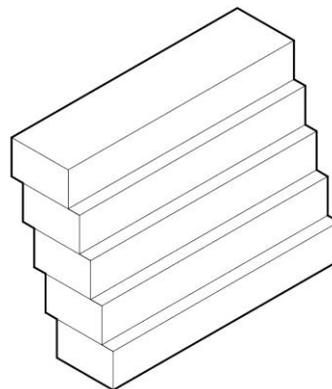
Fonte: LEÃO (1995). Elaborados pela autora.

Quanto à superposição dos pavimentos de hospedagem, as barras podem ser regulares ou irregulares (Fig. 71).

**Figura 71 - Barras regulares e irregulares**



**BARRA REGULAR**

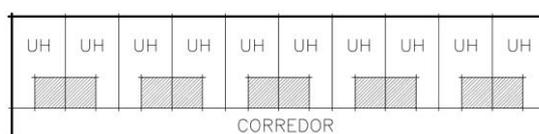


**BARRA IRREGULAR**

Fonte: LEÃO (1995). Elaborados pela autora.

Em relação aos tipos de unidades habitacionais encontradas nos hotéis da Avenida Beira Mar de Fortaleza, destacam-se o apartamento (tipo mais comum, composto de dormitório com banheiro privativo e, eventualmente, espaço para refeição ou trabalho), suítes (unidades maiores, com ambientes de estar, em geral localizadas nos pavimentos mais altos e com melhores vistas e orientação) e as suítes de luxo ou presidenciais, com amplos espaços de dormir, jantar e trabalho e equipadas com mobiliário exclusivo. Nos flats, todas as UHs são do tipo suíte, com um ou dois dormitórios, e os condo-hotéis possuem um programa semelhante ao de uma residência unifamiliar. Os banheiros das UHs estão dispostos sempre ao longo do corredor, o que libera as fachadas para o exterior, garante a privacidade da área da cama, criando um vestíbulo, e facilita o uso dos *shafts* (Fig. 72).

**Figura 72 - Localização dos wc's nas UHs**

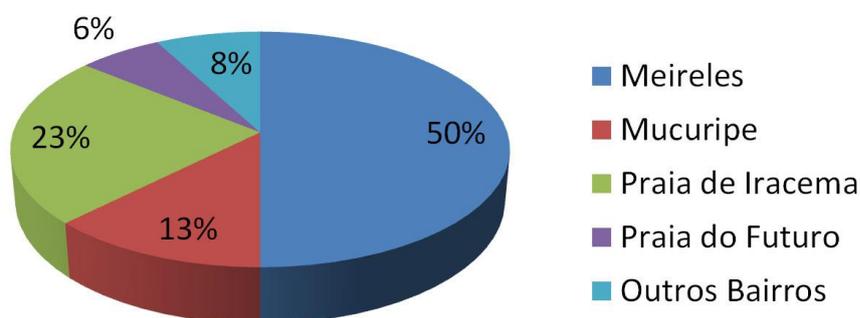


Fonte: LEÃO (1995). Elaborado pela autora.

### 3.1 HOTÉIS DA DÉCADA DE 1980

A partir dos anos 1980, após a implantação dos primeiros hotéis na Avenida Beira Mar, na década anterior, verifica-se que a grande maioria dos hotéis e flats se localiza na orla marítima e suas proximidades, principalmente nos bairros Praia de Iracema, Meireles e Mucuripe, que concentram 86% da oferta hoteleira da cidade (Fig. 73).

**Figura 73 - Distribuição espacial dos hotéis e flats em Fortaleza**



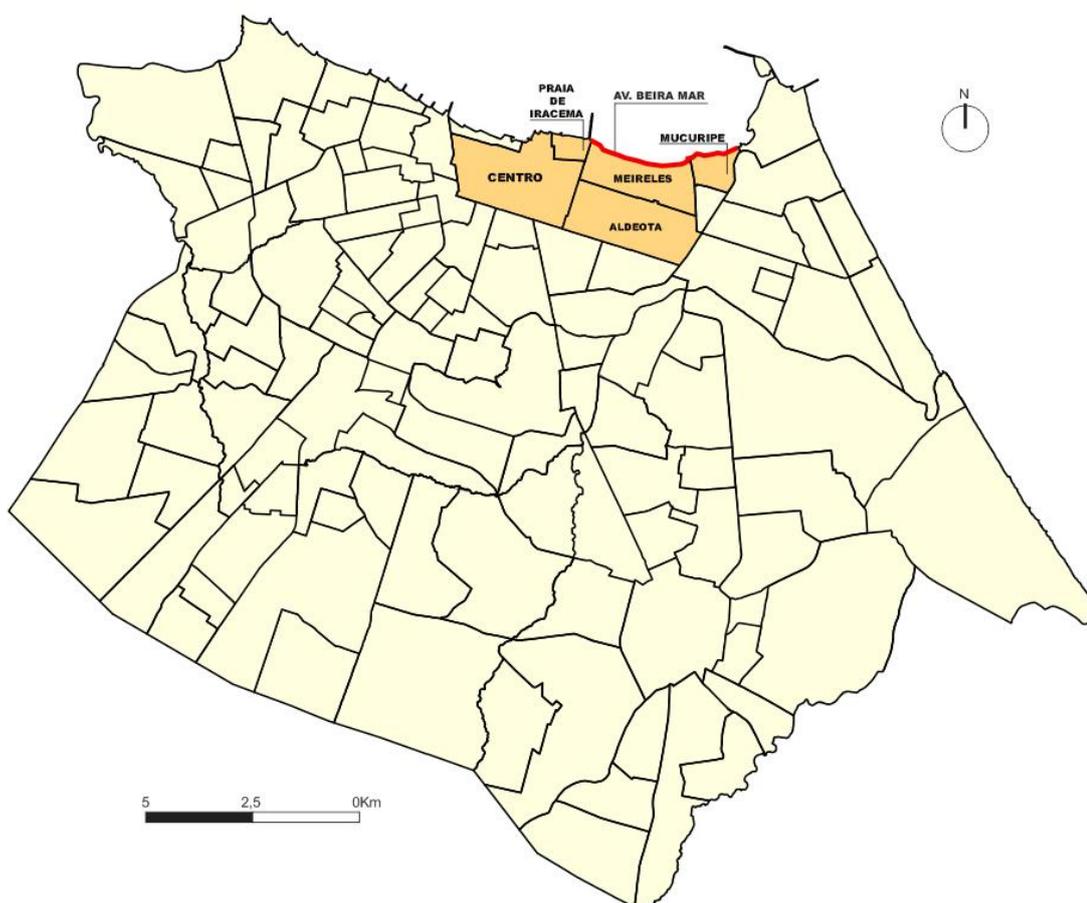
Fonte: SETFOR. Elaborado pela autora.

Além dos incentivos fornecidos pela legislação urbanística, conforme visto no capítulo 2, o interesse dos empreendedores hoteleiros pela localização na avenida se dá, principalmente, pela proximidade com o mar e o "calçadão" e pelo privilegiado posicionamento da área em relação à zona central da cidade e à Praia de Iracema. Os hotéis da Avenida Beira Mar,

além de se encontrarem em uma das principais áreas de lazer de Fortaleza, por estarem inseridos no tecido urbano, acessam com facilidade as atividades de comércio e serviços externas ao edifício, atividades essas que são encontradas nos bairros contíguos, principalmente Meireles e Aldeota (Fig. 74), servidos de toda infraestrutura básica de apoio à atividade turística, dispondo ainda de fácil acesso e oferta de transportes. É o que atestam Andrade et al. (2000, p. 47):

A microlocalização [...] é um fator da maior importância. Situar-se em uma zona prestigiosa, em meio a um comércio diversificado e de qualidade [...], faz grande diferença. A facilidade de acesso a outros pontos, a disponibilidade de bom transporte público, a qualidade do ambiente urbano da vizinhança, a segurança etc. são fatores de diferenciação que podem trazer vantagens a um hotel em relação a seus competidores mais diretos.

**Figura 74 - Avenida Beira Mar no contexto da cidade**



Fonte: MAPAS FORTALEZA (2014, on line). Modificado pela autora.

Em 1981, entra em vigor o novo Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza, que substitui o Código Urbano de 1962 e delibera, entre outros assuntos, sobre as edificações

de uma maneira geral, estabelecendo normas específicas conforme as atividades nelas desenvolvidas<sup>4</sup>.

A evolução da técnica das construções, da arquitetura e dos materiais, bem como dos próprios costumes e a adoção de novos índices e padrões de uso e ocupação do solo, previstos na Legislação Básica do Plano Diretor de 1979, tornaram obsoleto e ineficaz o referido Código, que assim não mais atendia, de modo algum, aos novos objetivos do desenvolvimento local (FORTALEZA. CÓDIGO DE OBRAS E POSTURAS DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA, 1981).

Dessa forma, os arquitetos passam a dispor de uma orientação a ser seguida com respeito à forma dos edifícios, circulação e segurança, classificação, dimensões, insolação, iluminação e ventilação dos compartimentos, bem como às normas específicas a serem observadas para cada tipologia arquitetônica. O capítulo XXIII do novo código trata dos hotéis, pensionatos e edificações similares, e define um programa de necessidades mínimo com uma relação de ambientes indispensáveis e suas respectivas áreas.

Durante a década de 1980, são projetados para a Avenida Beira Mar os hotéis Praiano Palace Hotel, Ponta Mar Hotel e Hotel Gran Marquise, e os flats Golden Fortaleza Intercity e Vila Costeira Flat Service, cujas principais características estão evidenciadas nas fichas de cada hotel, nas análises e comentários realizados, e nas fotos e desenhos que se seguem (Fig. 75 a 86).

---

<sup>4</sup> O Código de Obras e Posturas, Lei nº 5530, dispõe sobre circulação e segurança; dimensões, iluminação e ventilação dos compartimentos; elementos construtivos; obras complementares; instalações e equipamentos etc.

**Figura 75 - Hotéis da década de 1980**



Fontes: **Praiano**: <<http://goo.gl/Rd7Uuv>>; **Ponta Mar**: <<http://goo.gl/2uHJjy>>; **Golden Intercity**: <<http://goo.gl/P2SWF5>>; **Gran Marquise**: <<http://goo.gl/SX8e1y>>; **Vila Costeira**: <<http://goo.gl/hMKqmD>>.

#### **Praiano Palace Hotel<sup>5</sup>** (hotel 4 estrelas)

- Data: 1984.
- Autor do projeto: Nasser Hissa Arquitetos Associados.
- Localização: Av. Beira Mar, 2.800, Meireles.
- Nº de pavimentos: 11 – subsolo (estacionamento), pavimento térreo e dez pavimentos de hospedagem.
- Nº e área das UHs: 203 UHs, com quatro tipologias: standard, luxo (com varanda), suíte e suíte presidencial, variando de 25 a 58m<sup>2</sup>.
- Programa de necessidades: área administrativa, *lobby*/recepção, salas para convenções, área de lazer (com piscina, bar, academia), dois restaurantes, áreas de serviço, loja e estacionamento para, aproximadamente, trinta veículos. Possui dois elevadores sociais e um de serviço; gerador, subestação e escada de segurança.
- Configura-se como hotel-barra carga simples, em forma de “L”, com 172 UHs frente-norte e 31 UHs na posição lateral leste, também com vista para o mar.

<sup>5</sup> Os hotéis Praiano Palace Hotel, Ponta Mar Hotel e Seara Praia Hotel pertencem a uma cadeia cearense de hotéis de propriedade da família Ary.

### **Ponta Mar Hotel (hotel 4 estrelas)**

- Data: 1986.
- Autor do projeto: engenheiro Sergio Ary, um dos proprietários.
- Localização: Av. Beira Mar, 2.200, Meireles.
- Nº de pavimentos: 13 – subsolo (estacionamento), pavimento térreo, 2º pavimento (eventos) e onze pavimentos de hospedagem.
- Nº e área das UHs: 262 UHs, com quatro tipologias: standard, luxo (vista mar), suíte e suíte presidencial, variando de 22 a 48m<sup>2</sup>.
- Programa de necessidades: área administrativa, *lobby*/recepção, salas para convenções com *foyer*, área de lazer (com piscina, bar, academia, hidromassagem, área para crianças e *cyber*), dois restaurantes, áreas de serviço, loja e estacionamento com cerca de 25 vagas rotativas. Possui dois elevadores sociais e um de serviço; gerador, subestação e escada de segurança.
- Configura-se como hotel-barra carga dupla, de forma retangular, com UHs de orientações diferentes, 141 UHs norte e 121 UHs sul.

### **Golden Fortaleza Intercity<sup>6</sup> (flat 5 estrelas)**

- Data: 1986.
- Autor do projeto: Nasser Hissa Arquitetos Associados.
- Localização: Av. Beira Mar, 4.260, Mucuripe.
- Nº de pavimentos: 19 – subsolo (estacionamento), térreo (social e serviço), 2º pavimento (lazer) e dezessete pavimentos de hospedagem.
- Nº e área das UHs: 136 UHs, sendo oito unidades por pavimento: duas com dois quartos e seis com um quarto. Todas possuem banheiro privativo para cada quarto, sala com cozinha americana e varanda, variando de 47 a 74m<sup>2</sup>.
- Programa de necessidades: *lobby*, restaurante, estar, gerência, administração, controle, recepção, *coffee-shop*, bar, sauna, estar, terraço, piscina, serviço, refeitório e sala de reuniões. Possui três elevadores, dois sociais e um de serviço; gerador, subestação e escada de segurança.
- Configura-se como hotel-barra carga dupla, de forma irregular, com a grande maioria das unidades na orientação norte e leste.
- Possui forma multifacetada que, juntamente com a utilização de varandas, ajuda a proteger as unidades da incidência do sol (Fig. 76 a 78).

---

<sup>6</sup> Desenhos do Golden Fortaleza Intercity. Fonte: Nasser Hissa Arquitetos Associados. Editados pela autora.

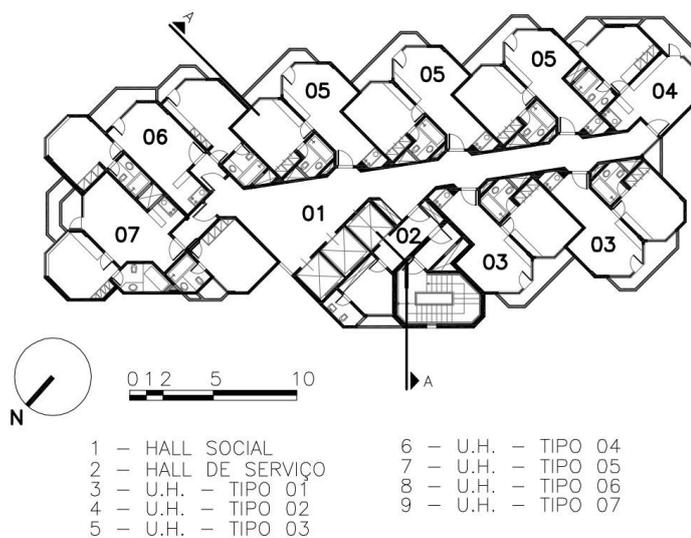
**Figura 76 - Golden Fortaleza Intercity: pavimento térreo com implantação**

PAVIMENTO TÉRREO

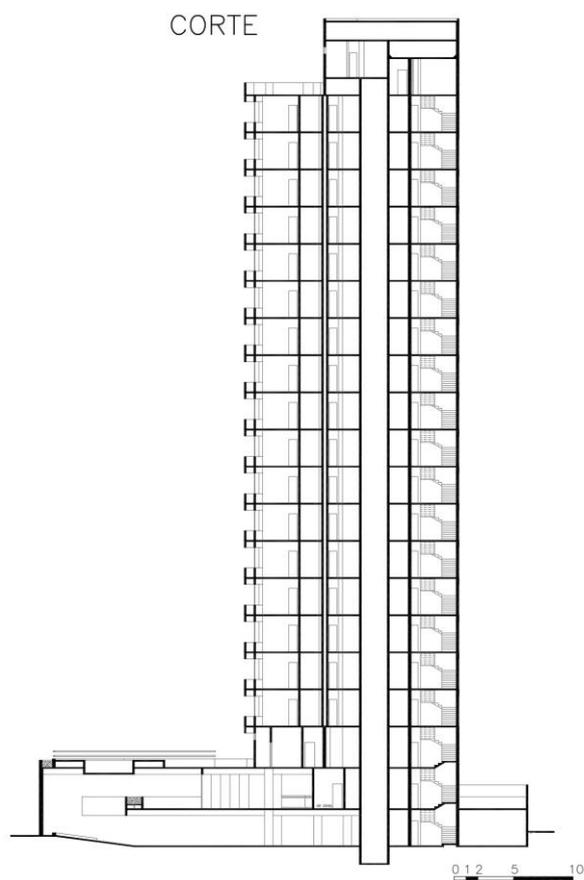


**Figura 77 - Golden Fortaleza Intercity: pavimento tipo**

PAVIMENTO TIPO



**Figura 78 - Golden Fortaleza Intercity: corte**



### **Hotel Gran Marquise<sup>7</sup> (hotel 5 estrelas)**

- Data: 1986.
- Autor do projeto: Nasser Hissa Arquitetos Associados.
- Localização: Av. Beira Mar, 3.980, Mucuripe.
- Nº de pavimentos: 21 – térreo (social e serviço), 2º pavimento (dois restaurantes, áreas de serviço e estacionamento), 3º pavimento (restaurante e áreas de serviço), 4º pavimento (convenções e eventos), quinze pavimentos de hospedagem, 20º pavimento (área de lazer e salões para eventos) e 21º pavimento (centro físico).
- Nº e área das UHs: 230 UHs, variando de 29 a 131m<sup>2</sup>, de tipologias diferenciadas.
- Programa de necessidades: *lobby/recepção*, *lobby/bar*, guarda-volumes, lojas, *coffe shop* com varanda, *business center*, administração e gerência, salas para convenções e eventos sociais, salas de conferência e reuniões, área de lazer (com piscina, *deck*, bar, lavabos, varanda), centro físico (contendo academia, salas de massagem, sauna seca e a vapor, duchas, hidromassagem, vestiários,

<sup>7</sup> Desenhos do Hotel Gran Marquise. Fonte: Nasser Hissa Arquitetos Associados. Editados pela autora.

estar/repouso), salão de beleza, três restaurantes com cozinhas individualizadas, áreas de serviço e oficinas. Possui cinco elevadores, três sociais e dois de serviço; gerador, subestação e escada de segurança.

As áreas de serviço, sociais e administrativas são muito complexas, compostas, cada uma, de inúmeras atividades complementares e respectivos espaços correspondentes.

#### **Vila Costeira Flat Service** (flat 4 estrelas)

- Data: 1989.
- Autor do projeto: Luiz Fiuza Arquitetos Associados.
- Localização: Av. Beira Mar, 3.620, Mucuripe.
- Nº de pavimentos: 16 – térreo (social e serviço), 2º pavimento (lazer e eventos) e catorze pavimentos de hospedagem.
- Nº e área das UHs: 84 UHs, com seis suítes por pavimento, cada uma com 28,00m<sup>2</sup> e composta de sala, quarto, cozinha e banheiro.
- Programa de necessidades: *lobby*, restaurante, estar, gerência, administração, recepção, sauna, piscina, sala de eventos e estacionamento rotativo. Possui três elevadores, dois sociais e um de serviço; gerador, subestação e escada de segurança.
- O edifício é bem estreito em sua frente norte, consequência da forma do terreno, e se configura como hotel-barragem simples, de forma linear, com catorze UHs na orientação norte-leste e as demais setenta UHs na posição lateral leste, também com vista para o mar.
- O pavimento térreo encontra-se elevado em relação ao passeio, com acesso somente através de escada, e não possui área de desembarque no interior do terreno. O estacionamento, descoberto, se localiza em cota negativa em relação à avenida, não se configurando, entretanto, como subsolo.

Será analisado a seguir, como representante do período, o Hotel Gran Marquise, por ser, desde sua inauguração, o principal hotel de luxo de Fortaleza e por seu complexo programa arquitetônico (Fig. 79 a 82).

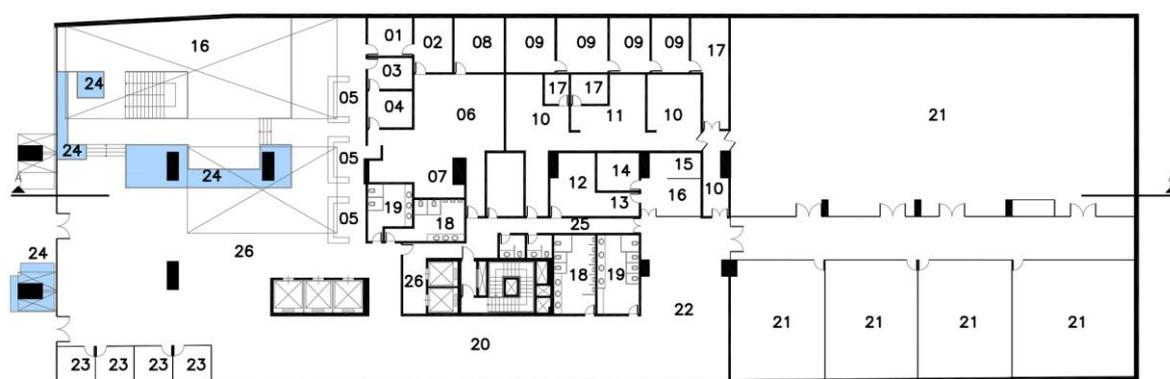
O Hotel Gran Marquise, propriedade de empresários fortalezenses, foi projetado em 1986 por Nasser Hissa Arquitetos Associados, escritório local, e começou a operar em 1992. Foi administrado, durante dezesseis anos, por uma cadeia nacional de hotéis, a Ceasar Park, e, após esse tempo, pela bandeira Meliá, espanhola, até 2010. A partir de então, a

administração do empreendimento passou a ser realizada por profissionais contratados pelos proprietários.

Pensado a princípio para ser um hotel de turismo, atualmente investe em um segmento específico de mercado: o hotel corporativo, de negócios, para executivos, equipado com inúmeras salas para convenções em três pisos: no térreo, no 4º pavimento (totalmente reformado, hoje se apresenta como pavimento de uso exclusivo para eventos com três salões cercados por varandas e jardineiras) e no 18º pavimento. Possui também um *Business Center*, localizado no térreo, resultado de recente intervenção, destinado a reuniões corporativas, composto de três salas com equipamentos de vídeo conferência, *Home Theater*, *cyber* espaço com computadores e serviço de impressão. Hoje, 70% dos hóspedes são executivos. Os salões de convenções também acolhem eventos sociais como casamentos, aniversários etc., principalmente nos fins de semana. Esses ambientes podem ser subdivididos ou agrupados em espaços de tamanhos diferenciados, conforme a necessidade, através de divisórias acústicas e removíveis, o que os torna mais eficazes e úteis. A seguir, visualizam-se os desenhos realizados com base no projeto original do Gran Marquise, no qual se percebe a distribuição dos diversos ambientes do programa em cada pavimento.

**Figura 79 - Hotel Gran Marquise: pavimento térreo**

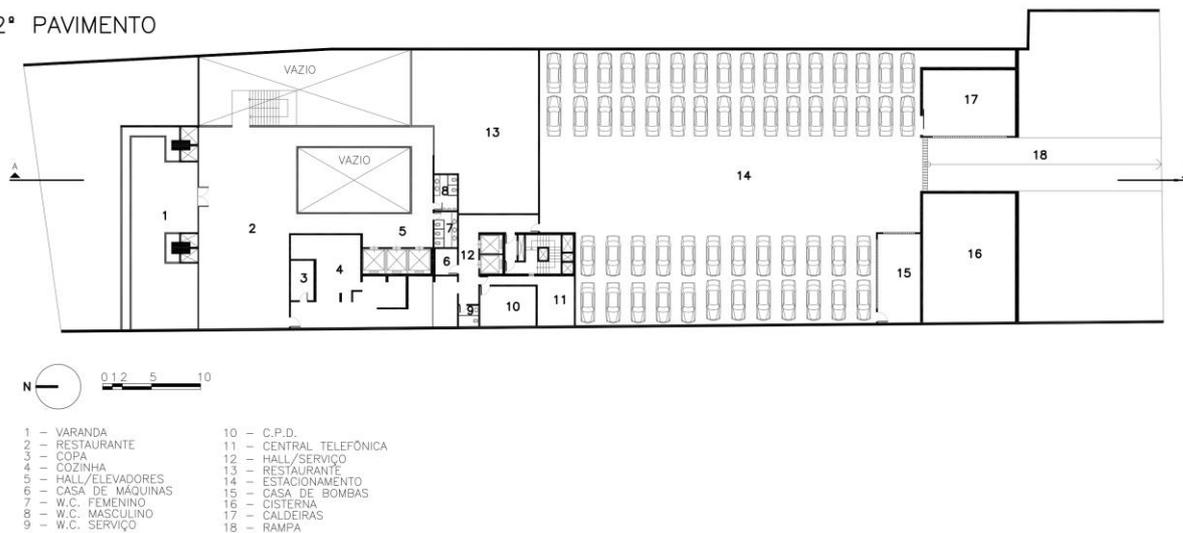
PAVIMENTO TÉRREO



- |                      |                                   |                       |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| 01 - GERÊNCIA        | 11 - COPA/BANQUETE                | 21 - CONVENÇÕES       |
| 02 - SUB-GERÊNCIA    | 12 - COORDENADOR/RECEPÇÃO         | 22 - FOYER/CONVENÇÕES |
| 03 - CAIXA           | 13 - SECRETARIA                   | 23 - BUSINESS CENTER  |
| 04 - COFRE           | 14 - REUNIÃO                      | 24 - ESPELHO D'ÁGUA   |
| 05 - RECEPÇÃO        | 15 - EQUIPAMENTOS/DIVISÃO         | 25 - HALL/SERVIÇO     |
| 06 - APOIO/RECEPÇÃO  | 16 - ESTAR                        | 26 - HALL/RECEPÇÃO    |
| 07 - CONCIERGE       | 17 - DEPÓSITO                     |                       |
| 08 - RESERVAS        | 18 - W.C. MASCULINO               |                       |
| 09 - AR-CONDICIONADO | 19 - W.C. FEMENINO                |                       |
| 10 - CIRCULAÇÃO      | 20 - CIRCULAÇÃO/ACESSO CONVENÇÕES |                       |

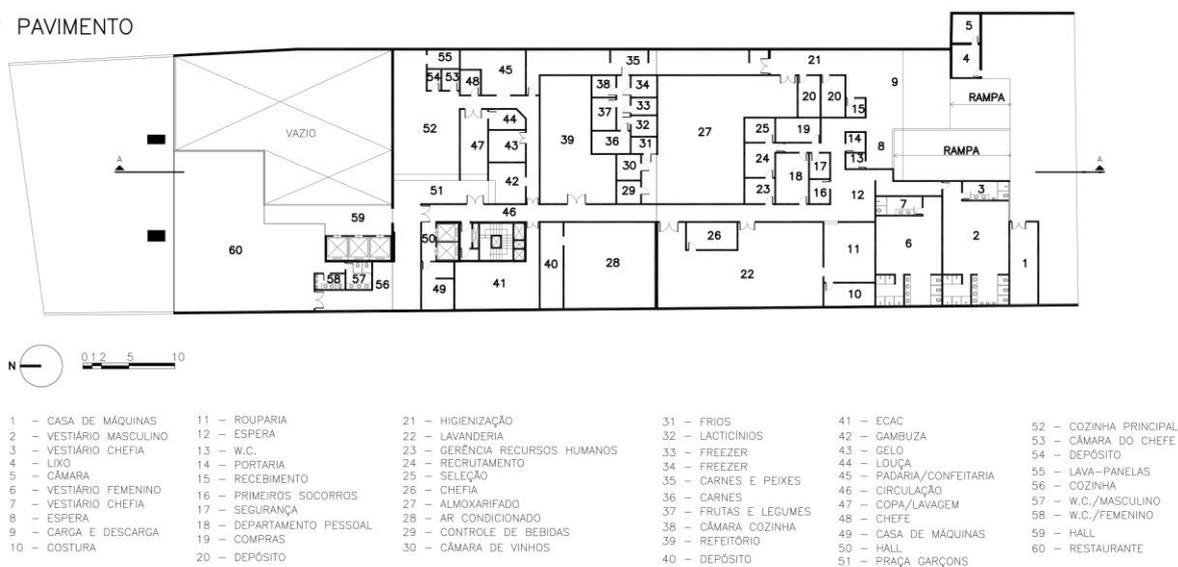
**Figura 80 - Hotel Gran Marquise: 2º pavimento**

2º PAVIMENTO

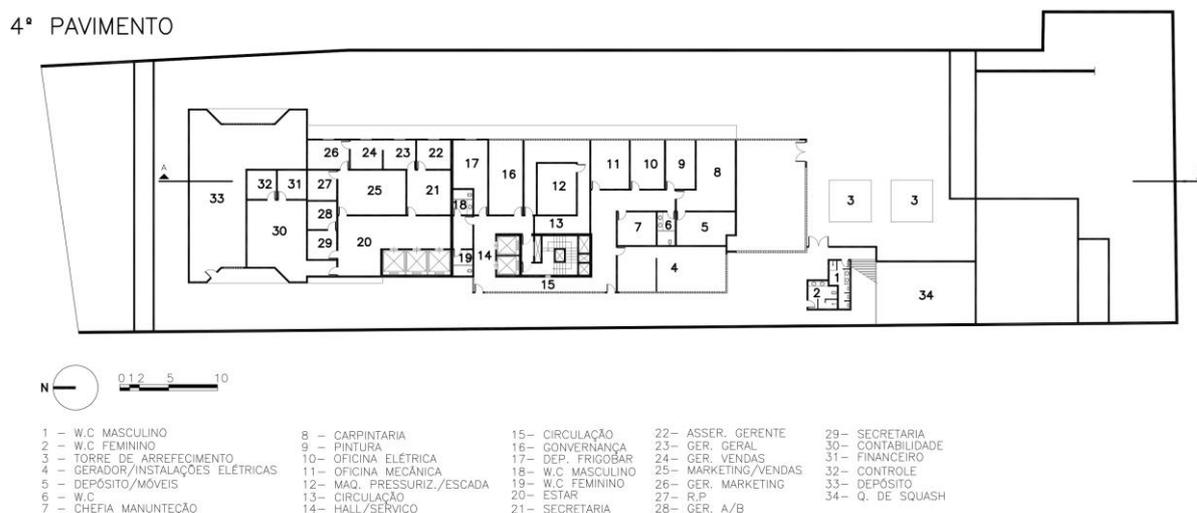


**Figura 81 - Hotel Gran Marquise: 3º pavimento**

3º PAVIMENTO



**Figura 82 - Hotel Gran Marquise: 4º pavimento, atualmente de uso exclusivo para convenções e eventos**



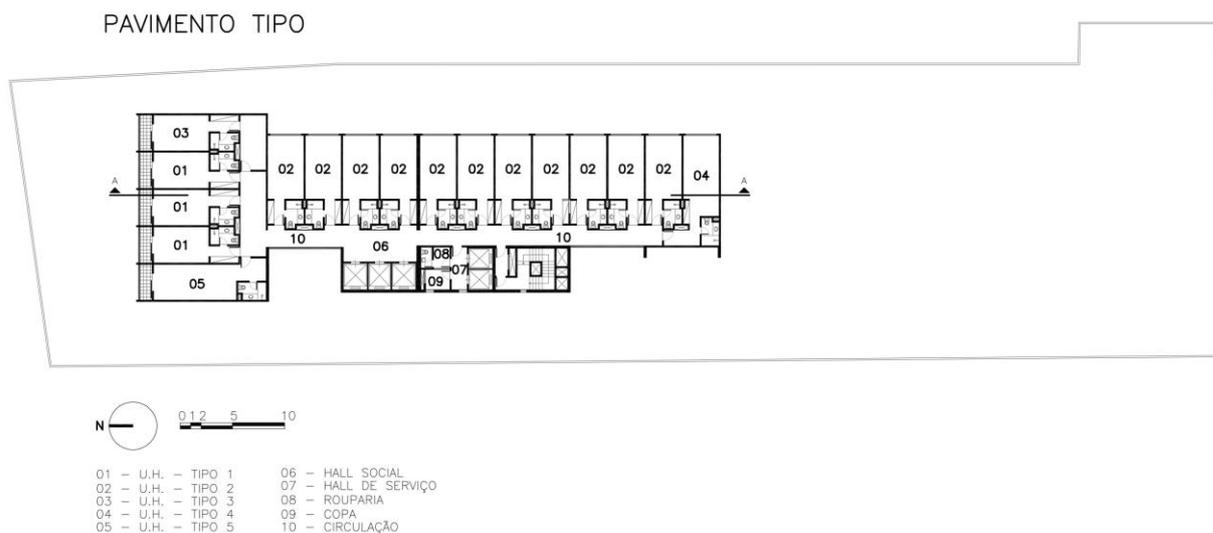
Após vinte anos de operação, o Gran Marquise passa, atualmente, por reformas que visam sua adequação ao novo segmento definido, a substituição de materiais de revestimento já desgastados e a troca de equipamentos sanitários e luminárias por produtos mais econômicos, de moderno *design* e nova tecnologia, a fim de reduzir o consumo energético e de água. De acordo com o gerente geral, Sr. Philippe Godefroit<sup>8</sup>, o produto hoteleiro, após um período de oito a dez anos de operação, requer uma renovação em seus equipamentos e revestimentos de maneira a mantê-lo sempre atualizado e no mesmo padrão de atendimento.

O hotel possui vários tipos de unidades, hierarquizadas, com mobiliário e tamanhos diferenciados, que possibilitam um atendimento eficiente aos hóspedes, possuindo, inclusive, apartamento presidencial. As suítes<sup>9</sup>, de categoria superior, localizam-se de frente para o mar e para a avenida, e as demais unidades, que também desfrutam da vista, estão dispostas na lateral, com orientação leste, de ventilação predominante. Do lado oeste, situam-se os elevadores e os corredores de circulação, que se comunicam diretamente com o exterior, possibilitando, portanto, iluminação e ventilação naturais. O Hotel Gran Marquise se configura como um hotel-barra, carga simples, em forma de “T”. Salienta-se, conforme já comentado anteriormente, o dimensionamento dos pavimentos de hospedagem em relação ao embasamento (Fig. 83).

<sup>8</sup> Entrevista realizada no Hotel Gran Marquise, em julho de 2014.

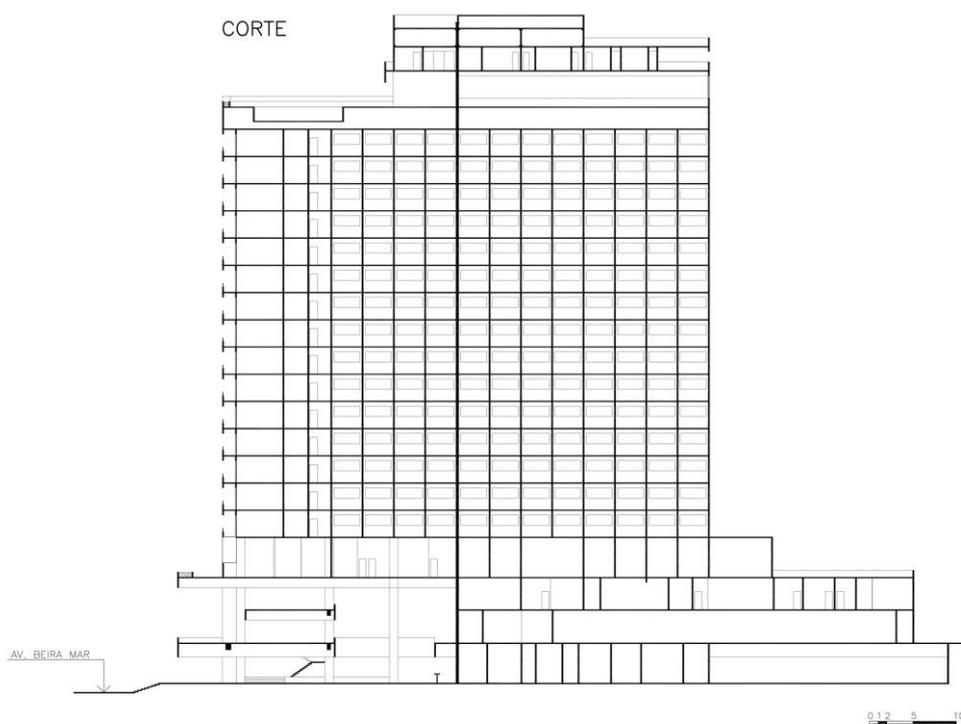
<sup>9</sup> Suítes são unidades habitacionais (UH) de maiores dimensões que, além do quarto, contam também com sala e/ou outros ambientes.

**Figura 83 - Hotel Gran Marquise: pavimento tipo**



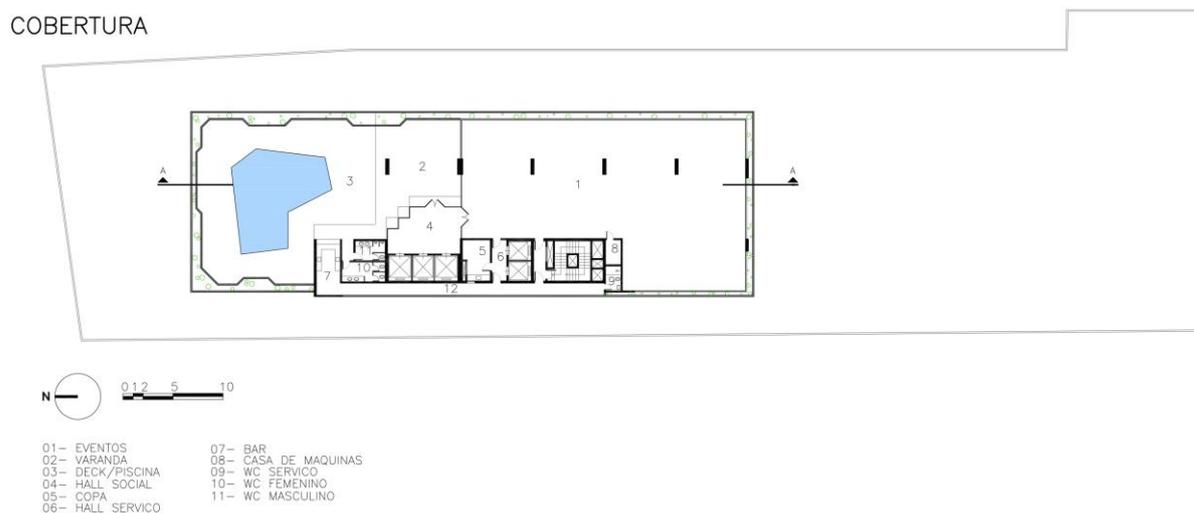
São ao todo 15 pavimentos de hospedagem, do 5º ao 19º, com um total de 230 UHs (Fig. 84). Todas elas possuem estação de trabalho e sistema *WIFI*, a fim de atender o público alvo. O hotel possui três restaurantes, com cozinhas diferenciadas, e atendem igualmente a hóspedes e visitantes.

**Figura 84 - Hotel Gran Marquise: corte longitudinal**



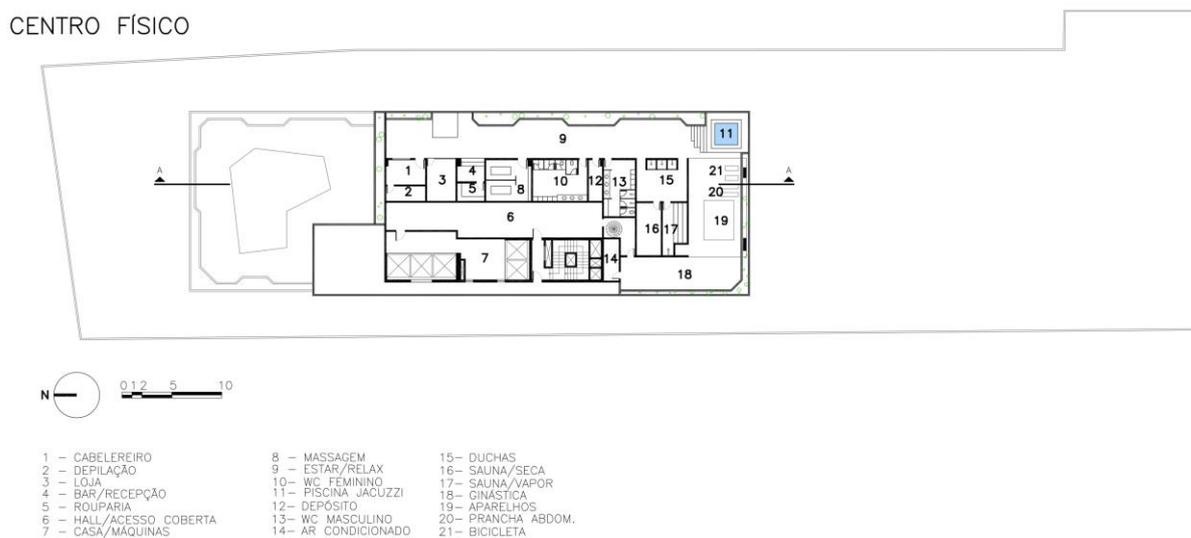
A área de lazer se localiza no 20º pavimento de onde se tem uma bela vista da orla. Encontram-se também nesse pavimento grandes salões de eventos (Fig. 85).

**Figura 85 - Hotel Gran Marquise: pavimento de cobertura (20º piso)**



Ainda fazendo parte das atualizações consideradas necessárias ao novo momento, em breve será reformado também o Centro Físico, no último pavimento, onde hoje se encontram equipamentos de ginástica e piscina de hidromassagem, que serão reposicionados em área privilegiada, de frente para o mar. Em seu lugar será instalado um SPA, com salas para massagens e outros tratamentos. Esse piso contém ainda sauna seca e a vapor e área para descanso (Fig. 86).

**Figura 86 - Hotel Gran Marquise: 21º pavimento**



Em relação à acessibilidade, o hotel vem se conformando à legislação brasileira, adaptando lavabos nas áreas comuns e sociais, transformando UHs, para atender a pessoas com necessidades especiais, e instalando elevadores, onde a escada era a única opção.

Quanto às questões de sustentabilidade, no item qualidade urbana, segundo a coordenadora de qualidade do hotel, Aline Aragão<sup>10</sup>, o Gran Marquise não causa prejuízos à vizinhança, mantém as licenças ambientais rigorosamente em dia e os geradores em perfeito estado, para evitar emissão de fumaça pela queima do óleo diesel. Investiu, recentemente, numa torre de refrigeração mais silenciosa, evitando transtorno na área adjacente. Considera-se que houve melhorias estéticas, funcionais, paisagísticas e de acessibilidade com a implantação do edifício, que qualificou o entorno, tornando-se um ponto de referência na Avenida Beira Mar.

No quesito eficiência energética, os quartos são equipados com economizadores de energia, que desligam as luzes, o ar condicionado e o sistema *WIFI* dos quartos em caso de ausência do hóspede. Gradativamente têm sido substituídas as lâmpadas convencionais por iluminação à LED. Ainda visando reduzir o consumo de energia, foram colocados sensores de presença em todos os corredores de circulação e escadas de emergência. O edifício não possui sistema de aquecimento solar e não utiliza fontes alternativas de energia. Boa parte da água quente usada pelos hóspedes e pela cozinha é aquecida por sistema de aquecimento a gás natural. As cabines dos elevadores estão sendo substituídas por outras mais modernas e econômicas, com novos painéis e revestimentos.

Quanto à qualidade dos materiais e componentes utilizados, considera-se que são de excelente qualidade, resistentes, duráveis e de fácil manutenção, tais como granitos, cerâmicas, aço inoxidável, laminados, vidros, alumínio e papel parede. O hotel possui licença do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente (IBAMA) para uso de madeira no piso de alguns apartamentos, e o produto é adquirido de empresas certificadas. Por fim, as paredes da área de circulação dos pavimentos de hospedagem estão sendo revestidas com papel parede, material mais resistente que substitui a pintura.

O edifício não possui gestão de água e não faz aproveitamento de águas pluviais (retenção e uso). Apenas utiliza dispositivos economizadores, tais como sistema de descarga com duplo acionamento. Para isso, estão sendo substituídas as bacias sanitárias nas UHs e demais sanitários da edificação.

---

<sup>10</sup> Pesquisa realizada pela autora, em agosto de 2014.

Os hotéis do período têm muito em comum no que diz respeito à implantação, ao programa, aos materiais de acabamento das fachadas, à acessibilidade e sustentabilidade. Todos ocupam, integralmente, o lote com os pavimentos mais baixos (principalmente subsolo e térreo), resultando em pouca área permeável, enquanto os pavimentos destinados à hospedagem encontram-se recuados em relação aos limites do lote, notadamente os laterais, o que os destacam e os distanciam das edificações vizinhas, permitindo a circulação do ar e evitando o sombreamento.

Com relação ao tipo de turismo, os hotéis investem, principalmente, nos segmentos de lazer e corporativo (convenções/eventos). No que diz respeito ao programa arquitetônico, esses hotéis também são muito semelhantes, variando apenas a quantidade dos espaços destinados a usos específicos e suas respectivas áreas. Todos possuem unidades habitacionais diferenciadas quanto ao tamanho e localização na planta<sup>11</sup>, espaços para convenções e eventos, restaurantes abertos ao público local, lojas, área de lazer com piscina, *fitness* e áreas para guarda de veículos. Vale ressaltar que o Gran Marquise conta com estacionamento complementar em edificação vizinha.

Nos hotéis dessa década, por serem mais antigos, não houve preocupação, durante a elaboração do projeto, com a acessibilidade, mas, na pesquisa de campo e entrevistas realizadas com os administradores, constatou-se o interesse em adequar os edifícios às normas brasileiras, facilitando o acesso dos usuários aos diferentes espaços ofertados, cujas alterações estão em andamento. A variedade de ambientes e serviços disponibilizados para os residentes locais elevam a movimentação nos espaços comuns tornando o empreendimento mais dinâmico e eficiente. Com relação aos materiais de acabamento utilizados nas fachadas, predominam a cerâmica e o vidro utilizado em esquadrias convencionais ou cortinas.

Quanto à sustentabilidade, ressalta-se, nas soluções arquitetônicas, a preocupação com a implantação dos edifícios de maneira a localizar os ambientes de longa permanência nas áreas mais favorecidas em relação ao sol e à ventilação, com o objetivo de garantir melhor conforto térmico. As fachadas oeste, mais desfavoráveis em relação à insolação, são predominantemente cegas, com poucas aberturas, e as varandas, espaços de presença constante na arquitetura local, protegem as unidades da incidência direta do sol. Destacam-se também as ações, já implementadas, que visam à redução do consumo de água e de energia, tais como: instalação de sensores de presença nos corredores de circulação e *halls*, substituição das lâmpadas convencionais por iluminação à LED, uso de cartão bloqueador de energia nas unidades habitacionais e troca de elevadores antigos por outros

---

<sup>11</sup> As unidades de categoria mais elevada possuem sempre orientação frente-mar.

mais eficientes que utilizam a programação para evitar deslocamentos desnecessários. O sistema de aquecimento da água funciona a gás natural. Nesses edifícios, faz-se coleta seletiva do lixo, gestão de descarte de lâmpadas e óleo de cozinha e uso de silenciadores nos geradores para não incomodar a vizinhança.

No que concerne à gestão da água, algumas ações estão sendo implementadas com o objetivo de reduzir o consumo, tais como: utilização de torneiras e chuveiros com controle de vazão e bacias sanitárias com descarga de duplo acionamento. O Ponta Mar Hotel faz retenção das águas de chuva, possui reservatório destinado a esse fim e utiliza a água para molhar plantas e lavar pisos. Tem também poço profundo e dessalinizador de água para torná-la utilizável. Promove desenvolvimento pessoal dos empregados, com cursos de Educação Ambiental, palestras sobre controle do tabagismo, alcoolismo, depressão, e inúmeras campanhas beneficentes com a colaboração e o envolvimento dos funcionários.

### 3.2 HOTÉIS DA DÉCADA DE 1990

A partir da segunda metade dos anos 1980, com o aumento do interesse turístico por Fortaleza e em decorrência também da crescente procura por unidades de pequeno porte<sup>12</sup>, constata-se uma pressão sobre a Prefeitura, para definição de parâmetros urbanísticos que regulamentassem um novo tipo de estabelecimento hoteleiro, o Flat ou Hotel Residência, edificação composta de unidades de pequeno porte com serviço de hotel. Isso se concretiza anos mais tarde com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza (PDDU), Lei nº 7895, de 1992, analisada no segundo capítulo desse trabalho, no item 2.3.3. A década de 1990 marcou, portanto, principalmente após a entrada em vigor da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), integrante do PDDU, a presença desse tipo de hospedagem na cidade.

De acordo com a LUOS, Art. 184, Flats “são edificações constituídas por unidades autônomas destinadas à residência e hospedagem dotadas de serviços para o atendimento de seus usuários” (LUOS, 1996). O Flat facilita uma temporada maior do hóspede na cidade, pois, além de contar com os serviços usuais de um hotel, a unidade, equipada com mobiliário e utensílios de cozinha, possibilita a realização de pequenas refeições. Outra grande diferença entre o hotel e o flat consiste na possibilidade de compra da célula habitacional, o que propicia a sua utilização em qualquer época do ano e por tempo indeterminado.

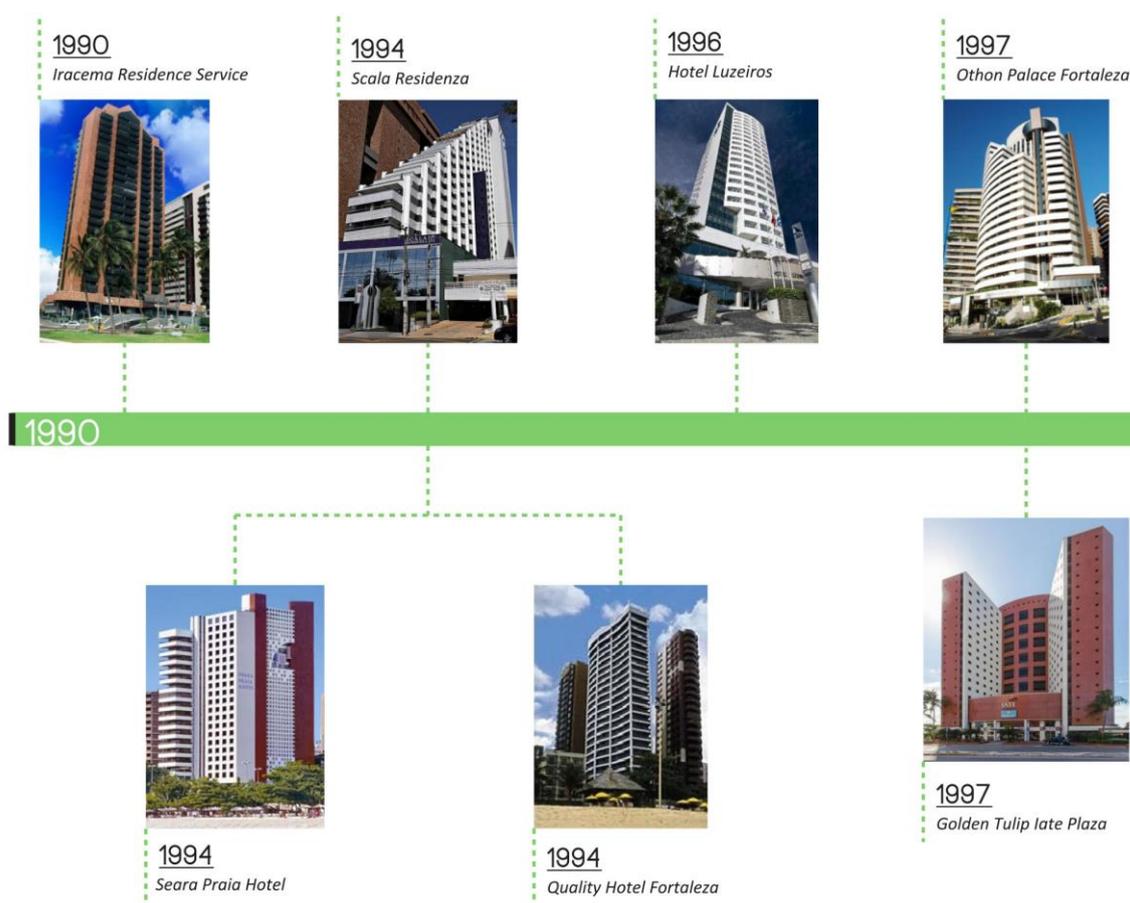
---

<sup>12</sup> Unidade Autônoma de Pequeno Porte é a habitação em edificação multifamiliar com área parcial igual ou inferior a 60.00m<sup>2</sup> (LUOS, 1996).

A Lei que regulamentou a construção dos flats fixou também um programa específico, com uma lista de compartimentos necessários e suas respectivas áreas e, dentre outras exigências, estabeleceu área de lazer para crianças, uma vaga de estacionamento para cada unidade autônoma e um percentual mínimo de unidades adequadas “para atender os portadores de deficiência físico-motora” (LUOS, 1996).

Durante a década de 1990, dos sete estabelecimentos hoteleiros projetados para a Avenida Beira Mar, cinco pertencem à segunda tipologia identificada na pesquisa: o flat ou hotel residência, conforme se vê a seguir nas fichas de cada hotel e em análises e comentários, incluindo fotos e desenhos (Fig. 87 a 102).

**Figura 87 - Hotéis da década de 1990**



Fontes: **Iracema Residence**: <<http://goo.gl/ILT4iS>>; **Seara**: <<http://goo.gl/Rqzf54>>; **Scala Residenza**: <<http://goo.gl/gKPXTM>>; **Golden Tulip**: <<http://goo.gl/WgX9sS>>; **Quality Fortaleza**: <<http://goo.gl/ZfYEJo>>; **Othon Palace Fortaleza**: <<http://goo.gl/LKcuOV>>; **Luzeiros**: <<http://goo.gl/REGKfw>>.

#### **Iracema Residence Service** (flat 5 estrelas)

- Data: 1990.
- Autor do projeto: arquiteto Jaime Leitão.

- Localização: Av. Beira Mar, 4.050, Mucuripe.
- Nº de pavimentos: 24 – dois subsolos (estacionamento com vagas rotativas), térreo, 2º pavimento (lazer e salão para convenções) e 22 pavimentos de hospedagem.
- Nº e área das UHs: 176 UHs, variando de 43 a 50m<sup>2</sup>, todas com varanda.
- Programa de necessidades: *lobby*/recepção, administração, salão para eventos, restaurante (apenas café da manhã), área de lazer (com piscina, *deck*, academia, sauna seca e a vapor e sala de massagem). Possui quatro elevadores, três sociais e um de serviço; gerador, subestação e escada de segurança. Apresenta grande dificuldade de acesso ao *lobby* para os pedestres.
- Configura-se como hotel-barra carga simples, em forma de “L”, com 132 UHs na orientação frente-mar e 44 UHs na posição lateral leste, também com vista para o mar e de frente para o Parque Maceió.

#### **Seara Praia Hotel** (hotel 5 estrelas)

- Data: 1994.
- Autor do projeto: proprietários, com fachadas desenhadas pelos arquitetos Delberg Ponce de Leon e Fausto Nilo.
- Localização: Av. Beira Mar, 3.080, Meireles.
- Nº de pavimentos: 23 - subsolo, pavimento térreo, 2º e 3º pavimentos (eventos) e vinte pavimentos de hospedagem.
- Nº e área das UHs: 217 UHs, com quatro tipologias: standard, luxo, suíte e suíte presidencial, variando de 25 a 72m<sup>2</sup>.
- Programa de necessidades: área administrativa, *lobby*/recepção, salas para convenções com *foyer*, área de lazer (com piscina, bar, academia, hidromassagem, área para crianças e *cyber*), dois restaurantes, áreas de serviço, loja e estacionamento com, aproximadamente, 25 vagas rotativas. Possui dois elevadores sociais e um de serviço; gerador, subestação e escada de segurança.
- Configura-se como hotel-barra carga simples, em forma de “L”, com 77 UHs frente-norte e 140 UHs na posição lateral leste, também com vista para o mar. Possui interessante fachada oeste, desenhada pelos arquitetos com a contribuição de uma escultura<sup>13</sup> do artista local José Guedes, o que transformou essa superfície, em geral cega em decorrência da forte incidência solar, em elemento plástico que valoriza o edifício e seu entorno.

---

<sup>13</sup> A escultura brevemente passará, conforme o autor, por um processo de restauração.

### Scala Residenza (flat 5 estrelas)

- Data: 1994.
- Autor do projeto: Luiz Fiuza Arquitetos Associados.
- Localização: Av. Beira Mar, 3.960, Mucuripe.
- Nº de pavimentos: 26 - térreo (lojas comerciais e recepção), 2º e 3º pavimentos (estacionamento), 4º pavimento (recepção secundária, pela via posterior, setor administrativo, sala de estar e estacionamento para visitantes) e 22 pavimentos de hospedagem.
- Nº e área das UHs: 224 UHs, com tamanhos variando de 45 a 103m<sup>2</sup>.
- Programa de necessidades: recepção, lojas, restaurante, área de estar, administração, áreas de serviço e estacionamento com 150 vagas rotativas. Possui três elevadores sociais e um de serviço; gerador, subestação e escada de segurança. Não há área para desembarque no interior do lote.
- O Scala é um edifício escalonado que se configura como hotel-barras irregular, quando há diferenças na superposição dos pavimentos tipo. Possui uma frente muito estreita comparada à sua profundidade, e se desenvolve de um lado ao outro da quadra, em terreno de fundos correspondentes, com duas recepções localizadas em fachadas opostas e em níveis diferenciados, devido ao caimento do terreno.

### Quality Hotel Fortaleza<sup>14</sup> (flat 5 estrelas)

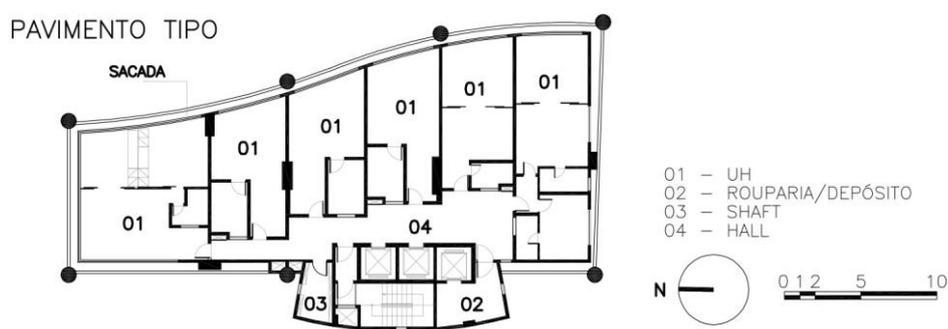
- Data do projeto: 1996.
- Autor do projeto: Luiz Fiuza Arquitetos Associados.
- Localização: Av. Beira Mar, 2340, Meireles.
- Nº de pavimentos: 23 - subsolo (serviço e estacionamento), térreo, mezanino (restaurante e apoio), vinte pavimentos de hospedagem, 22º pavimento (convenções) e cobertura (área de lazer).
- Nº e área das UHs: 120 UHs, variando de 28 a 45m<sup>2</sup>, sendo três acessíveis.
- Programa de necessidades: administração e gerência, *lobby*/recepção, loja, maleiro, *business center*, salas para convenções com *foyer*, salas de reunião, área de lazer (com piscina, *deck*, academia), restaurante, áreas de serviço e estacionamento com 44 vagas. Possui dois elevadores sociais e um de serviço; gerador, subestação, escada de segurança.
- Devido à pequena testada do lote, 28.00m, e aos recuos laterais obrigatórios de 5.00m cada um, o edifício, estreito em sua frente norte, possui uma forma

---

<sup>14</sup> Desenho do Quality Hotel Fortaleza. Fonte: Luiz Fiuza Arquitetos Associados. Editado pela autora.

sinuosa pelo lado leste, dispendo as unidades de maneira a possibilitar a vista para o mar e a captação dos ventos. Conta também com uma sacada que envolve o edifício protegendo-o da incidência do sol. A marquise que protege o desembarque possui elemento metálico que se estende entre os muros laterais, alargando o prédio visualmente. Configura-se como um hotel-barra carga simples de forma sinuosa (Fig. 88).

**Figura 88 - Hotel Quality: pavimento tipo**



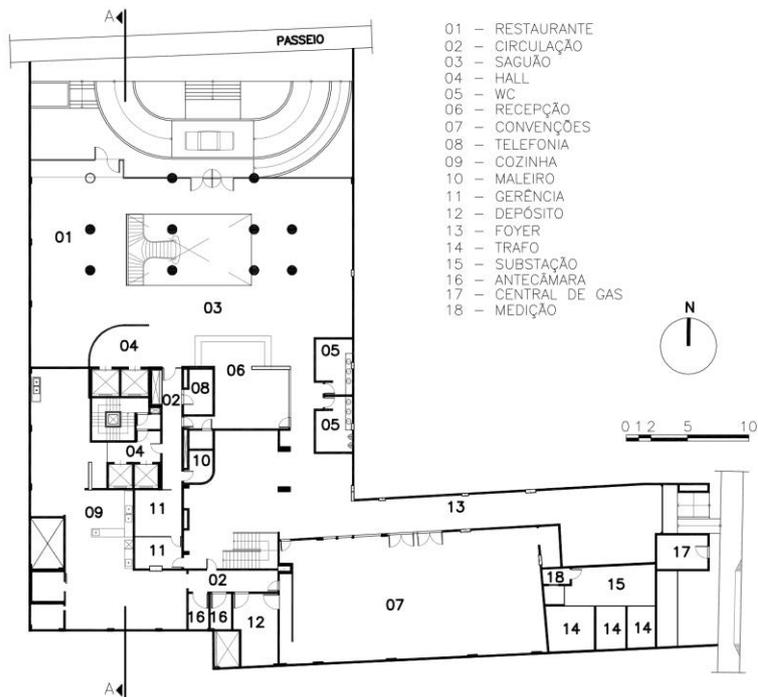
#### Hotel Luzeiros<sup>15</sup> (hotel 5 estrelas)

- Data: 1996.
- Autor do projeto: Nasser Hissa Arquitetos Associados.
- Localização: Av. Beira Mar, 2.600, Meireles.
- Nº de pavimentos: 23 - subsolo (serviço e estacionamento), térreo, 2º pavimento (restaurante, apoio e área de lazer) e 21 pavimentos de hospedagem.
- Nº e área das UHs: 210 UHs, variando de 22 a 28m<sup>2</sup>.
- Programa de necessidades: administração e gerência, *lobby*/recepção, *maleiro*, convenções com *foyer*, reuniões, área de lazer (com piscina, bar, *deck*, academia, sauna, repouso), dois restaurantes, áreas de serviço e estacionamento, com oito vagas apenas para a administração, contando também com estacionamento de apoio em terreno na vizinhança. Possui quatro elevadores, dois sociais e dois de serviço; gerador, subestação, escada de segurança e uma escada metálica externa servindo a todos os pavimentos.
- Configura-se como um hotel-barra, carga simples, em forma de “L”, com dez unidades por pavimento, cinco de frente para o mar e cinco com orientação leste desfrutando também da vista (Fig. 89).

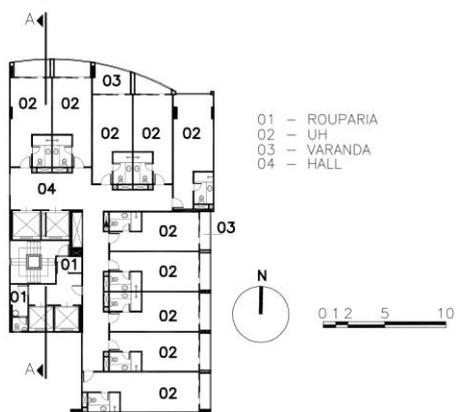
<sup>15</sup> Desenhos do Hotel Luzeiros. Fonte: Nasser Hissa Arquitetos Associados. Editados pela autora.

**Figura 89 - Hotel Luzeiros: pavimento térreo, pavimento tipo e corte**

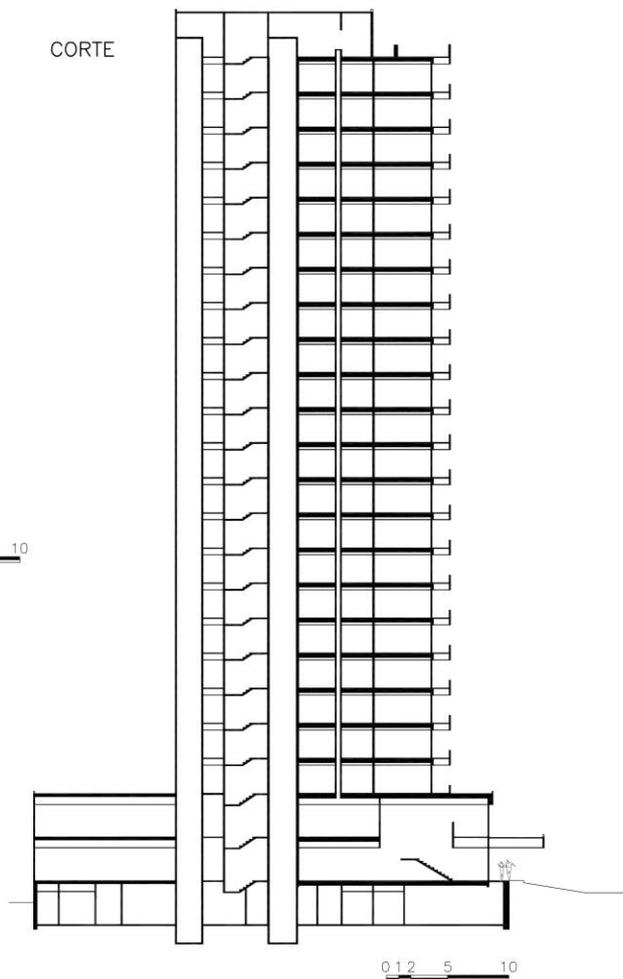
PAVIMENTO TÉRREO



PAVIMENTO TIPO



CORTE



### Golden Tulip late Plaza<sup>16</sup> (flat 5 estrelas)

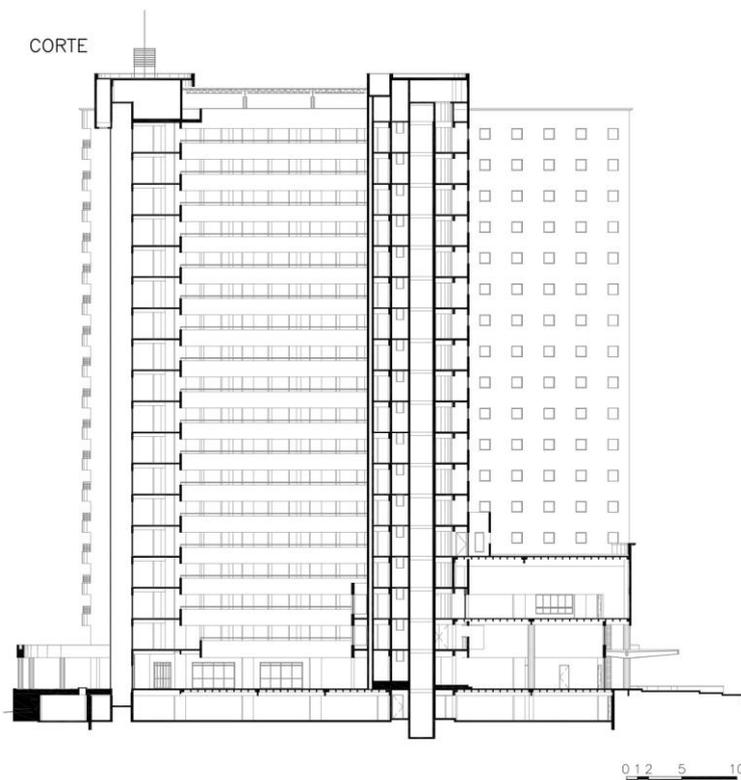
- Data: 1997.
- Autor do projeto: REATA Arquitetura & Engenharia.
- Localização: Av. Beira Mar, 4.753, Mucuripe.
- Nº de pavimentos: 19 – subsolo (estacionamento), térreo (social e serviço) e dezessete pavimentos de hospedagem.
- Nº e área das UHs: 232 UHs, variando de 47 a 67m<sup>2</sup>.
- Programa de necessidades: administração e gerência, *lobby/recepção*, *coffee shop* lojas, salões com *foyer*, salas de reuniões, área de lazer (com terraço piscina, bar, *deck*, academia, jogos), restaurante, áreas de serviço e estacionamento com 116 vagas rotativas. Possui cinco elevadores, quatro sociais (sendo um panorâmico) e um de serviço; gerador, subestação e escada de segurança (Fig. 90 a 92).

**Figura 90 - Golden Tulip late Plaza: pavimento térreo**



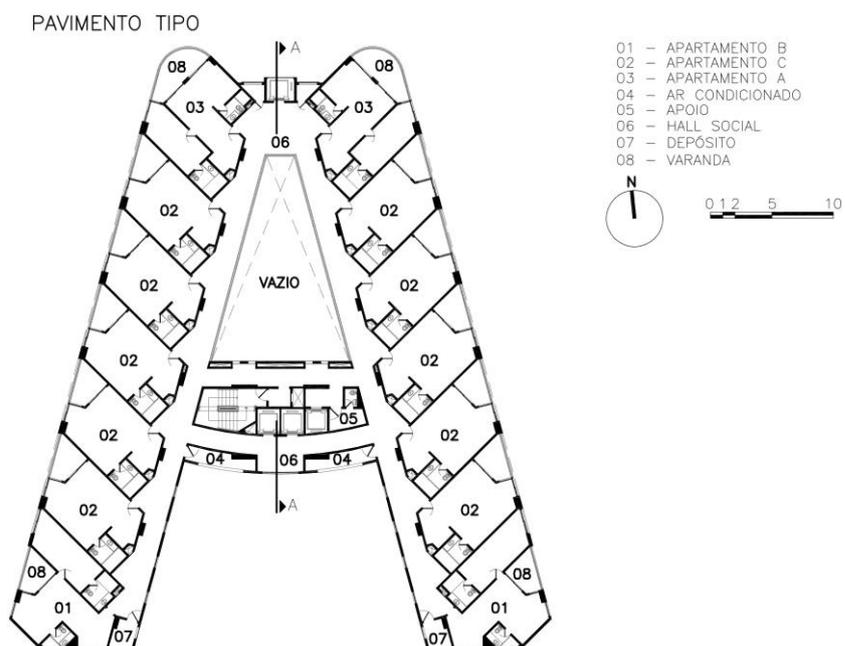
<sup>16</sup> Desenhos do Golden Tulip late Plaza. Fonte: REATA Arquitetura & Engenharia. Editados pela autora.

**Figura 91 - Golden Tulip late Plaza: corte**



Configura-se como hotel-barra fletida, carga simples, em forma de “V”, possibilitando a todas as unidades a vista do mar. Apesar de uma das alas possuir orientação oeste, as unidades, devido ao seu desenho, não recebem sol diretamente nas paredes externas. A conformação do pavimento tipo apresenta um grande vazio interno à semelhança de um átrio (Fig. 92).

**Figura 92 - Golden Tulip late Plaza: pavimento tipo**



Encontra-se ao final da Avenida Beira Mar, sendo o único edifício localizado do seu lado norte, na faixa de praia, o que causou muita polêmica, ainda hoje não totalmente dirimida.

### **Othon Palace Fortaleza**<sup>17</sup> (flat 5 estrelas)

- Data: 1997.
- Autor do projeto: Novaes Arquitetura.
- Localização: Av. Beira Mar, 3.470, Meireles.
- Nº de pavimentos: 21 - dois pavimentos de subsolo (estacionamento, serviço), térreo (social e serviço), 2º pavimento (eventos e lazer) e dezenove pavimentos de hospedagem.
- Nº e área das UHs: 136 UHs, variando de 38 a 77m<sup>2</sup>.
- Programa de necessidades: administração e gerência, *lobby*/recepção, *snack* bar, maleiro, auditório com sala de apoio a eventos, reuniões, área de lazer (com piscina, bar, *deck*, academia, sauna, repouso), dois restaurantes, áreas de serviço e estacionamento com 68 vagas. Possui quatro elevadores, três sociais e um de serviço; gerador, subestação e escada de segurança.
- Configura-se como hotel-torre com átrio, organizado em torno de um grande espaço central que integra os vários pisos e enfatiza o caráter monumental do *lobby*. O percurso em torno do átrio, em qualquer pavimento, funciona como um passeio onde o hóspede é posto em contato com os demais pavimentos.

Dentre os edifícios desse período, destaca-se o OTHON Palace Fortaleza<sup>18</sup>. Concebido como flat-hotel, encontra-se na curva da Volta da Jurema, um dos locais privilegiados da Avenida Beira Mar. Conforme os autores do projeto<sup>19</sup>, em entrevista concedida à Revista Projeto Design, 2000, “a arquitetura procurou incorporar o espírito do lugar, que é o de uma varanda da cidade de frente para o mar”. A intenção, de acordo com o arquiteto Artur Novaes<sup>20</sup>, era ver e ser visto. A partir de sua inauguração, tornou-se mais um local de encontro para os moradores de Fortaleza e seus visitantes, e um ponto de referência na orla, onde se sobressai na paisagem devido a sua forma singular (Fig. 93 e 94).

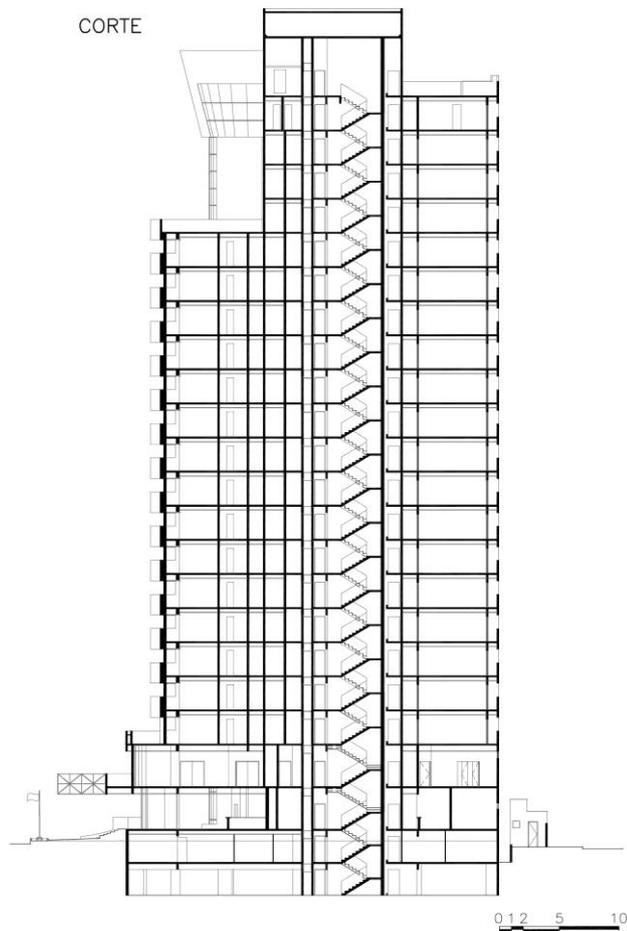
<sup>17</sup> Desenhos do Othon Palace Fortaleza. Fonte: Novaes Arquitetura. Editados pela autora.

<sup>18</sup> O Othon Palace Fortaleza, edifício ícone na orla fortalezense por sua forma diferenciada, foi capa da Revista Projeto Design, especial hotéis e flats, em setembro de 2000.

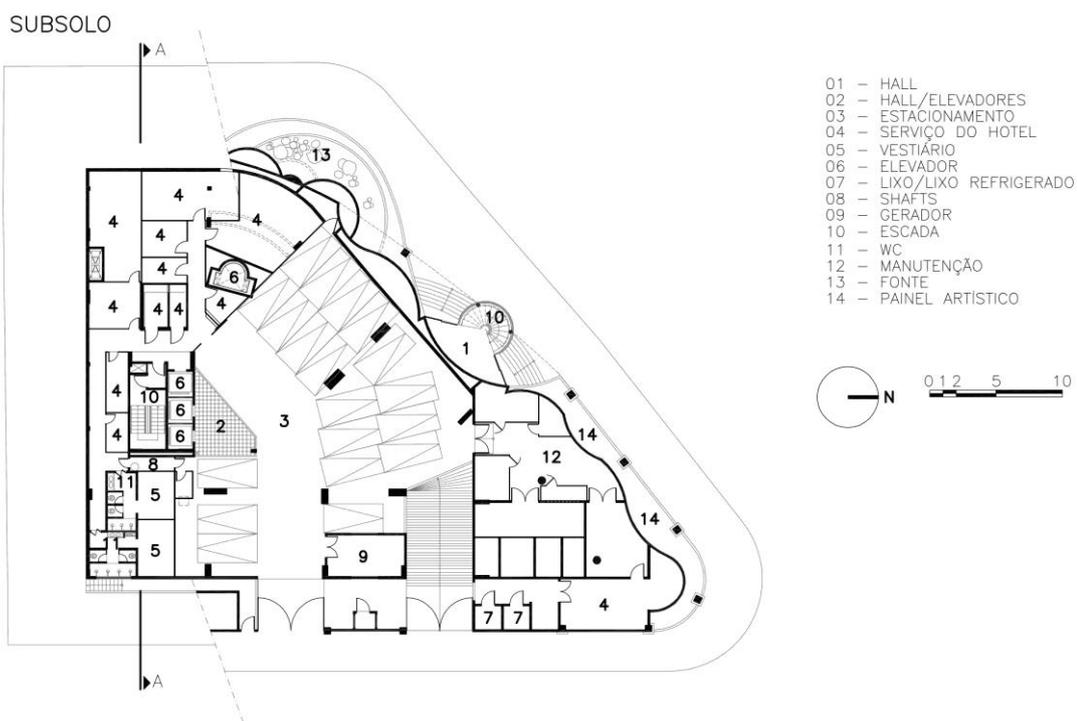
<sup>19</sup> Arquitetos Artur Novaes, Lucila Novaes e Américo Girão.

<sup>20</sup> Entrevista realizada em Novaes Arquitetura, em junho de 2014.

**Figura 93 - Othon Palace Fortaleza: corte**



**Figura 94 - Othon Palace Fortaleza: pavimento subsolo**



O acesso principal do edifício se localiza em via secundária, com excelente visibilidade para quem trafega pela Avenida Beira Mar, sem comprometer o fluxo da via. O pavimento térreo, localizado acima do nível do passeio, ocupa toda a quadra e contém as áreas de *lobby* e recepção com maleiro, restaurante com ampla varanda e aberto ao público local, *snack bar*, cozinha e demais ambientes de apoio e serviço, e o setor administrativo. Destaca-se, nesse piso, uma escada opcional de forma curva que comunica o térreo com o 2º pavimento, onde se encontram as demais áreas sociais, como auditório, salão de eventos e área de lazer composta de piscina, sauna com espaço para repouso, sala de ginástica, bar e apoio aos eventos. O edifício conta com um elevador de serviço e três elevadores sociais, sendo um deles panorâmico, onde o usuário desfruta da vista da orla e da avenida, mesmo ao se deslocar entre os diversos pavimentos (Fig. 95 a 97).

**Figura 95 - Othon Palace Fortaleza: pavimento térreo**

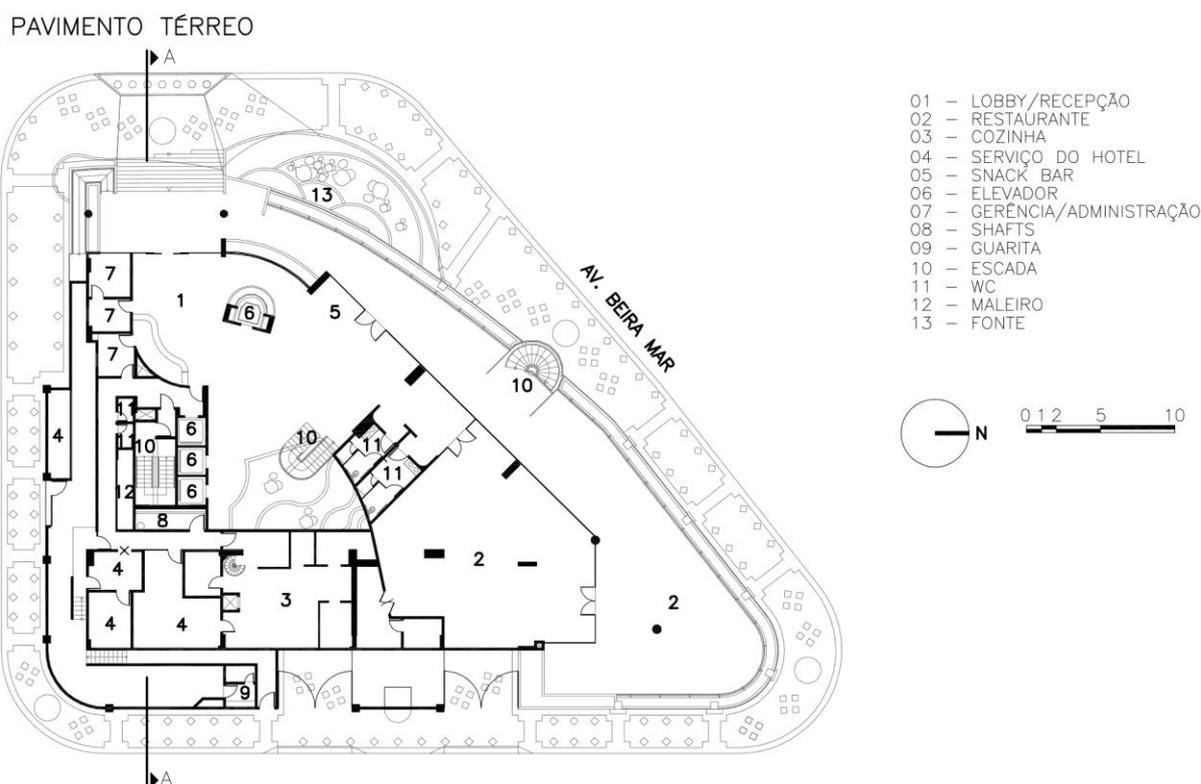
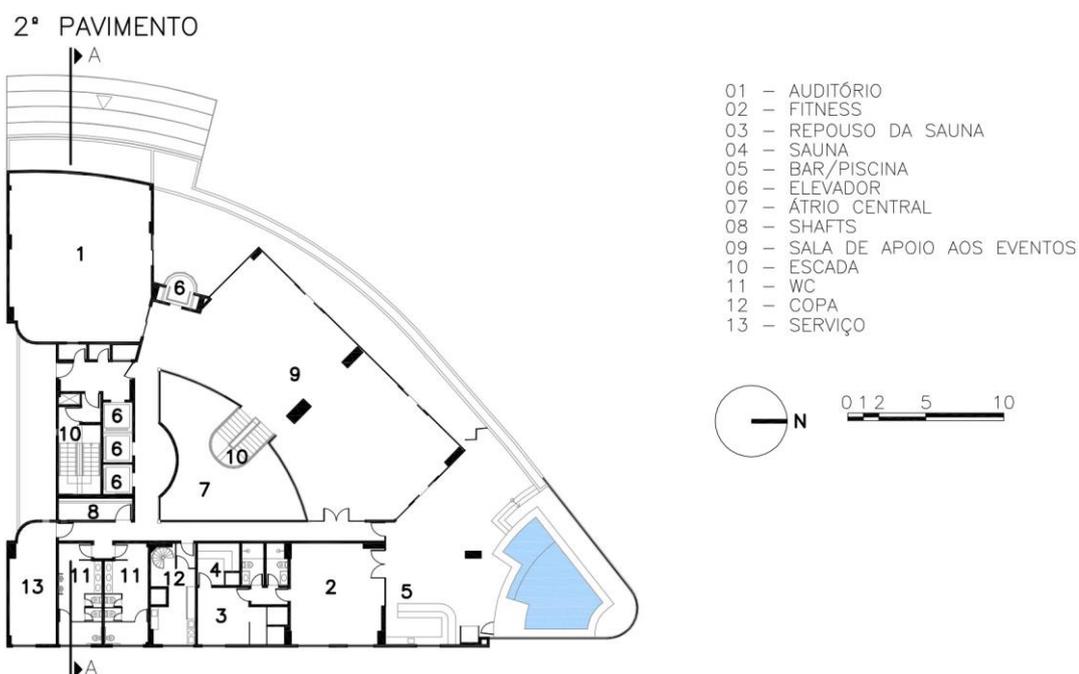


Figura 96 - Othon Palace Fortaleza: escada de acesso ao 2º pavimento



Fonte: Acervo da autora, 2014.

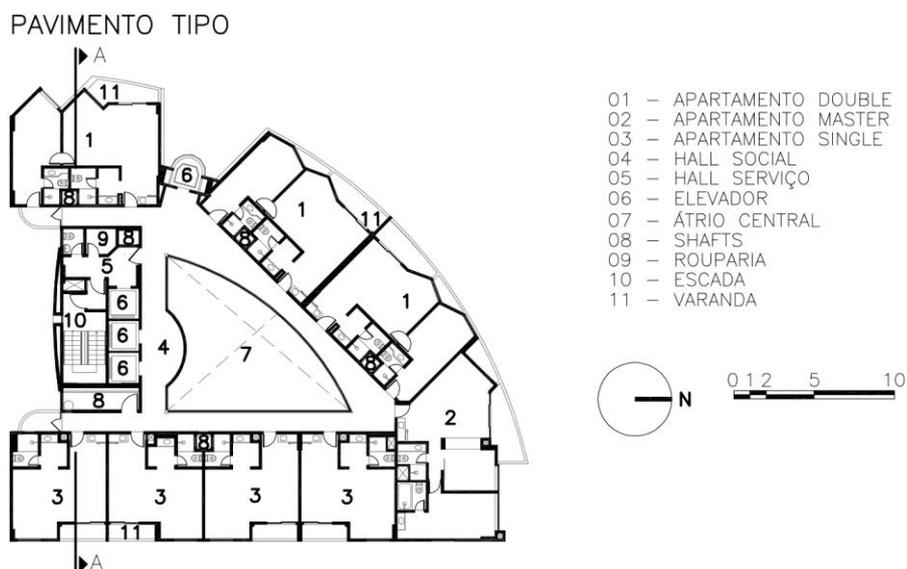
Figura 97 - Othon Palace Fortaleza: 2º pavimento



Os pavimentos tipo, oferecendo um total de 136 unidades habitacionais, possuem células diferenciadas, de três categorias: apartamento *master*, na esquina norte-nascente; apartamento *double*, contendo dois quartos, e apartamento *single*, com um quarto. Apresentam orientações diversas, porém houve a preocupação em proteger as esquadrias da incidência direta do sol, através de alvenarias multifacetadas ou da utilização de

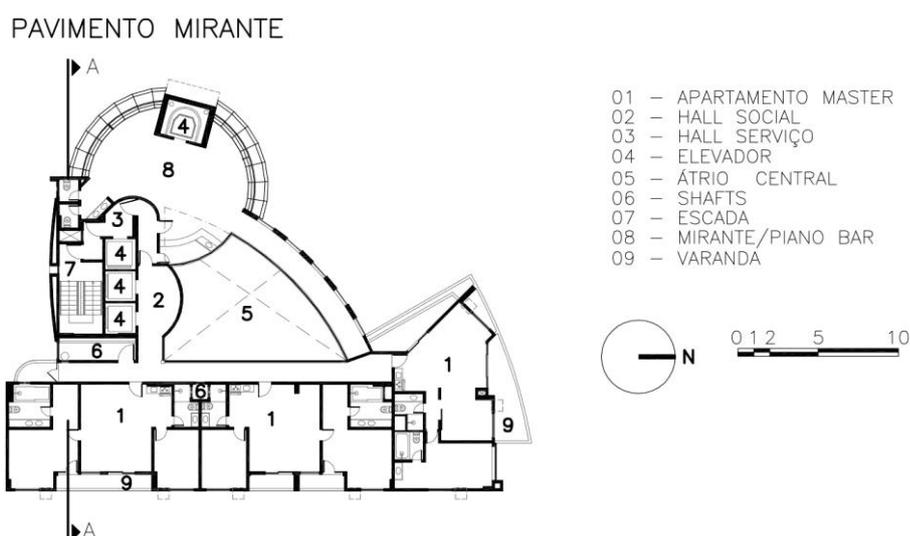
varandas, solução regional que, além de possibilitar um ambiente privativo externo à unidade, favorece o conforto interno devido ao sombreamento resultante (Fig. 98).

**Figura 98 - Othon Palace Fortaleza: pavimento tipo**



O último pavimento, 21º piso, compunha-se de três apartamentos *master*, átrio, circulação vertical e um mirante/piano-bar, hoje transformado em suíte presidencial (Fig. 99). Possui vista privilegiada do mar e da avenida.

**Figura 99 - Othon Palace Fortaleza: 21º pavimento**



Por sua localização especial, todos os ambientes sociais e apartamentos desfrutam da vista para o mar, a partir de suas varandas. No item acessibilidade, o projeto apresenta algumas dificuldades. O desembarque é realizado sobre a calçada, que é muito íngreme e estreita, e o acesso principal ao *lobby* se faz através de escada (Fig. 100).

**Figura 100 - Othon Palace Fortaleza: acesso principal**



Fonte: Acervo da autora, 2014.

Existe a opção da rampa, mas essa se encontra na via posterior, secundária, e de difícil visualização. Os autores do projeto privilegiaram a funcionalidade e a articulação dos espaços para facilitar os fluxos e a leitura da disposição dos ambientes de maior interesse por parte dos usuários. As formas curvas do edifício são proporcionadas por vigas e varandas, mas no interior as paredes são ortogonais e favorecem a racionalidade. Os aparelhos de ar condicionado, tipo “janeleiros”, foram recentemente substituídos por modernos equipamentos, com o objetivo de diminuir o consumo de energia. Essa troca gerou problemas na recuperação dos revestimentos de fachada, pois as cerâmicas utilizadas na época da execução não são mais encontradas no comércio.

Ainda segundo o arquiteto Artur Novaes, foi o dono do terreno, empresário local, que contratou a equipe para o desenvolvimento do projeto, cujo primeiro passo foi a montagem do programa. Quando o projeto já estava quase pronto, o proprietário pensou na parceria com uma cadeira hoteleira, no caso a Meliá Confort, bandeira espanhola. As interferências foram poucas, não descaracterizando a solução, e o projeto foi aprovado como flat, na Prefeitura. Alguns anos depois de sua inauguração, em 2004, a administração do empreendimento foi substituída pela bandeira brasileira Othon sem maiores impactos no programa do edifício e seus respectivos ambientes.

Os flats, como já foi dito, são edificações hoteleiras diferenciadas por contarem com unidades maiores, facilitando a permanência do visitante por períodos mais prolongados. Possibilitam ainda a aquisição da unidade, o que favorece sua utilização, como moradia

permanente, pelo fortalezense. Trata-se de uma edificação híbrida, composta de unidades residenciais autônomas com serviço de hotel. Do ponto de vista programático, devido ao fato de muitos usuários serem proprietários das UHs, os flats adquirem uma característica mais residencial e, conseqüentemente, não são edificações tão acolhedoras e convidativas como os hotéis, em relação aos usuários externos, não disponibilizando muitos ambientes ao público local e possuindo poucos espaços de convenções, eventos e lojas.

Com relação à implantação, os hotéis do período continuam impermeabilizando todo o lote com os setores sociais e de serviços localizados nos andares mais baixos, aplicando os recuos apenas em relação aos pavimentos verticalizados do setor hospedagem. No que diz respeito à sustentabilidade, as ações e providências já comentadas no item anterior, sobre os hotéis dos anos 1980, continuam sendo as mesmas. Ainda se percebem problemas de acessibilidade, principalmente na área de embarque/desembarque, pois o pavimento térreo, em geral, se encontra acima do nível do passeio. As rampas para pedestres, quando existem, têm a mesma inclinação utilizada para os veículos e se encontram no mesmo nível do carro, muitas vezes separadas deste apenas por uma faixa pintada no piso. Os edifícios construídos antes da entrada em vigor da legislação local que regulamentou essa tipologia hoteleira e da NBR 9050<sup>21</sup>, de 2004, têm tentado se adaptar às atuais exigências relativas a essa questão, sempre que possível, mas não se verifica nos projetos da época preocupação com esse item. Apenas o Quality, da segunda metade da década, possui unidades acessíveis conforme previa a legislação de 1996.

### 3.3 HOTÉIS DA DÉCADA DE 2000

Durante essa década, são construídos na Avenida Beira Mar três empreendimentos hoteleiros: um projeto de renovação, em um dos hotéis pioneiros da orla, e dois edifícios pertencentes à terceira tipologia hoteleira identificada na pesquisa, o condo-hotel ou hotel-condomínio, que desponta no final da década, configurando-se como um novo padrão na oferta dos meios de hospedagem, uma derivação do flat (Fig. 101). Trata-se de edifícios que incluem em sua proposta apartamentos com plantas de tamanhos diferenciados, o que permite uma ampla variedade de usuários e compradores. Esse tipo de edificação associa a um empreendimento residencial, composto de unidades autônomas, os serviços de um hotel. Fortaleza já conta com alguns exemplares desse gênero, tais como: o Landscape e o Atlantis Beira Mar, ambos situados na Avenida Beira Mar, e o Beach Class Colonial, localizado na Praia de Iracema. Serão apresentadas nesse item as principais características dos condo-hotéis, oferta hoteleira representativa do período.

---

<sup>21</sup> A NBR 5090 dispõe sobre a acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

**Figura 101 - Hotéis da década de 2000**



Fontes: **Oasis Atlântico Fortaleza**: <<http://goo.gl/L0cY2a7>>; **Landscape**: <<http://goo.gl/j0uQCF>>; **Atlantis Beira Mar**: <<http://goo.gl/37RJw0>>.

### **Oásis Atlântico Imperial** (hotel 5 estrelas)

- Data: 2005.
- Autores do projeto: Delberg Ponce de Leon e Fausto Nilo (projeto de renovação<sup>22</sup>).
- Localização: Av. Beira Mar, 2.500, Meireles.
- Nº de pavimentos: seis – térreo, 2º pavimento (convenções), 3º pavimento (lazer e hospedagem) e três pavimentos de hospedagem.

<sup>22</sup> De acordo com Leão (1995), projeto de renovação é aquele que providencia reformas entendidas como indispensáveis para a atualização do hotel, mantendo sua estrutura, forma e volumetria básicas.

- Nº e área das UHs: 267 UHs, variando de 17 a 59m<sup>2</sup>.
- Programa de necessidades: administração e gerência, *lobby/recepção*, lojas, auditório e salões de eventos, salas de reunião, área de lazer (com piscinas, bar, *deck*, academia, sauna, repouso, massagem), restaurantes, áreas de serviço e estacionamento com 74 vagas. Possui seis elevadores, cinco sociais e um de serviço; gerador, subestação e escada de segurança.

O Hotel Oásis Atlântico Imperial será analisado no item 3.4 deste trabalho.

#### **Atlantis Beira Mar**<sup>23</sup> (condo-hotel)

- Autor do projeto: Nasser Hissa Arquitetos Associados.
- Localização: Av. Beira Mar, 2.120, Meireles.
- Nº de pavimentos: 25 – subsolo, térreo, 2º e 3º pavimentos (estacionamento), 4º pavimento (lazer) e 21 pavimentos de hospedagem.
- Nº e área das UHs: 159 UHs, incluindo sete dúplex, variando de 64 a 134m<sup>2</sup>.
- Programa de necessidades: administração, *lobby/recepção*, estar, *playground*, área de lazer (com piscinas, bar, *deck*, academia, sauna seca e a vapor, repouso, massagem, hidromassagem, salão de jogos, salão de festas/restaurante, quadra de *squash*, terraços, sala de projeção, banheiros e vestiários), áreas de serviço e quatro pisos de estacionamento com 221 vagas. Possui seis elevadores, cinco sociais e um de serviço; gerador, subestação e escada de segurança.
- O modo de ocupação do terreno respeita a taxa de permeabilidade<sup>24</sup>, que é de 20% para a zona. O edifício, estreito em sua frente norte, possui, pelo lado leste, uma forma curva que o afasta da edificação de grande porte localizada em terreno vizinho e facilita a captação dos ventos, proporcionando a vista do mar a partir das sacadas (Fig. 102). O lote, de fundos correspondentes<sup>25</sup>, possibilita que o acesso ao setor de serviço (carga e descarga) e ao estacionamento seja realizado pela via posterior à Avenida Beira Mar, onde se localiza a entrada principal do edifício.

<sup>23</sup> Desenhos do Atlantis Beira Mar. Fonte: Nasser Hissa Arquitetos Associados. Editados pela autora.

<sup>24</sup> Taxa de permeabilidade é a relação entre a soma de todas as áreas permeáveis do lote e a área total do lote.

<sup>25</sup> Terreno de fundos correspondentes é aquele que se desenvolve de um lado a outro da quadra.

Figura 102 - Atlantis Beira Mar: pavimento térreo, pavimento tipo e corte longitudinal

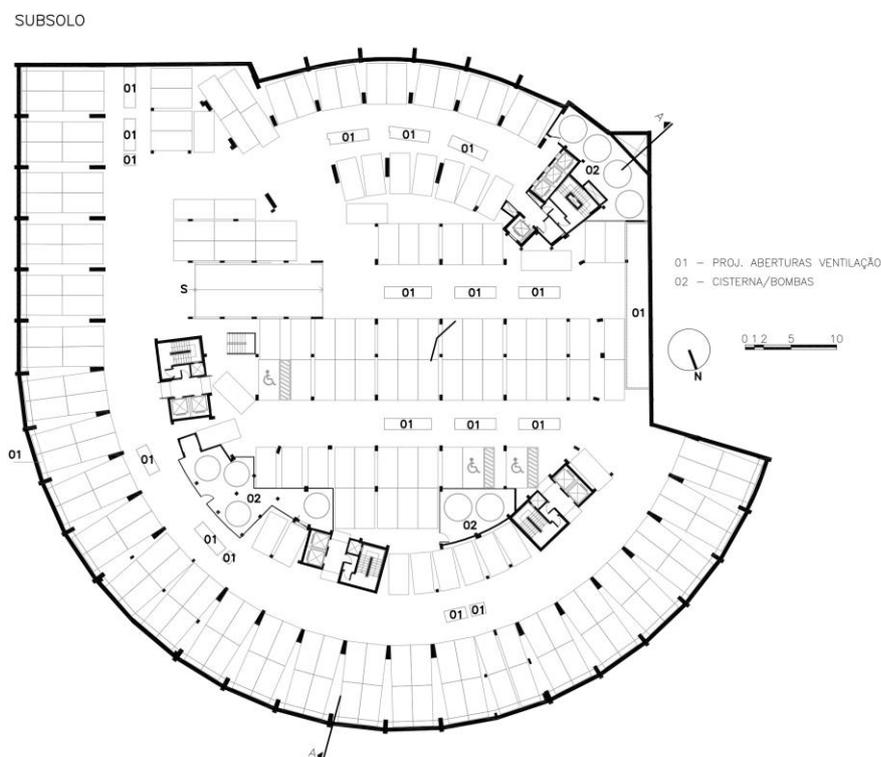


## Landscape<sup>26</sup> (condo-hotel)

- Data: 2008.
- Autor do projeto: Luiz Fiuza Arquitetos Associados.
- Localização: Av. Beira Mar, 2.450, Meireles.
- Nº de pavimentos: 24 – dois subsolos (estacionamento), térreo, 2º pavimento (lazer), 3º pavimento (lazer e hospedagem) e 20 pavimentos de hospedagem.
- Nº e área das UHs: 575 UHs, variando de 40 a 290m<sup>2</sup>, sendo alguns apartamentos acessíveis.

O edifício Landscape, construído em terreno de aproximadamente 9.000,00m<sup>2</sup> e com 65.580,00m<sup>2</sup> de área construída, é um empreendimento diferenciado na cidade, pelo seu porte, volumetria e oferta de unidades distintas. O projeto arquitetônico e estrutural, que ganhou três prêmios<sup>27</sup>, se compõe de três torres residenciais, contendo 575 unidades com áreas variando de 40 a 290m<sup>2</sup>, espaços para lojas em seu pavimento térreo, área de lazer com piscinas, quadra de *squash*, hidromassagem, sauna etc., e estacionamento para 575 veículos, com vagas rotativas (Fig. 103 e 104).

**Figura 103 - Landscape: pavimento subsolo**

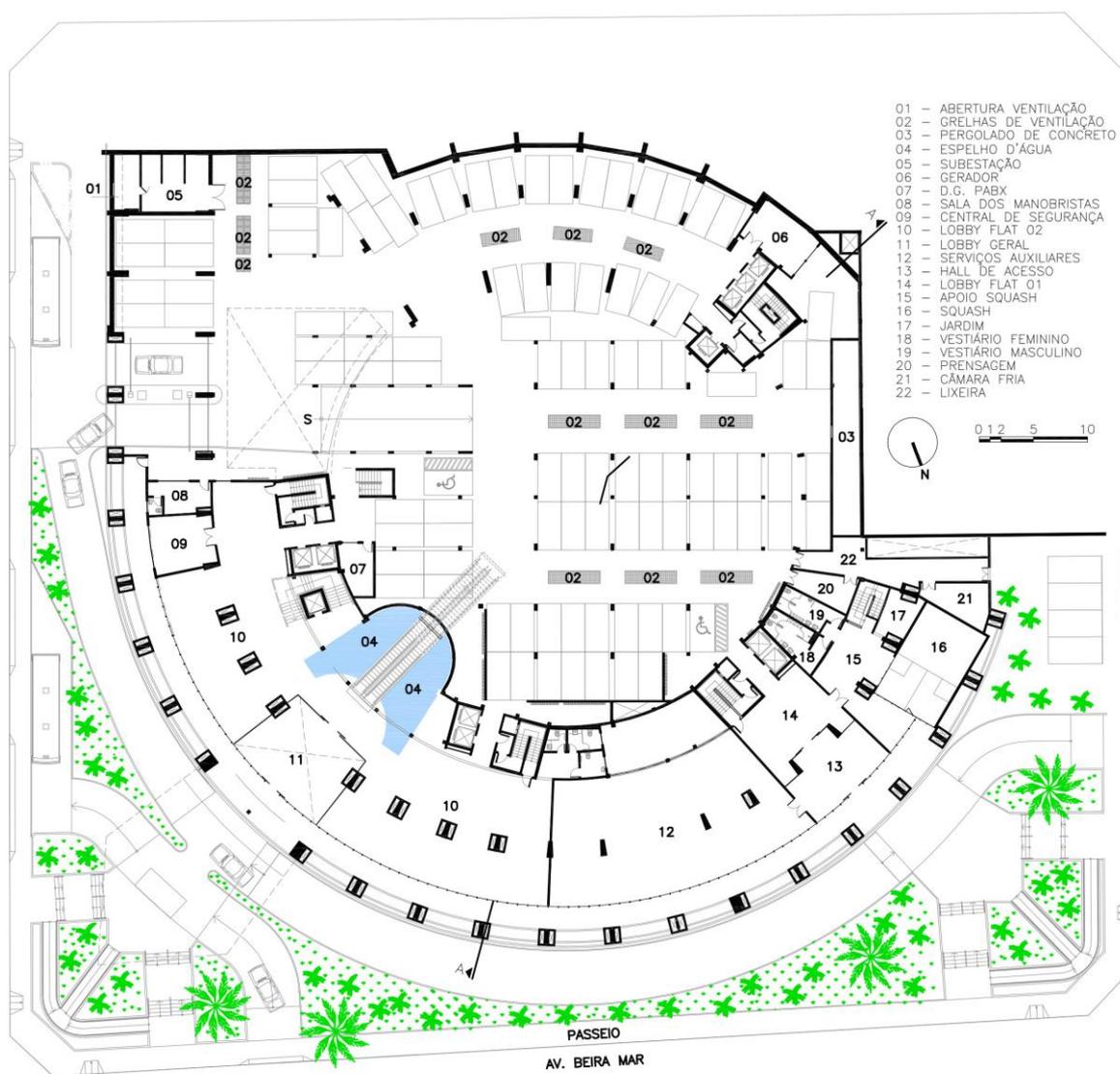


<sup>26</sup> Desenhos do Landscape. Fonte: Luiz Fiuza Arquitetos Associados. Editados pela autora.

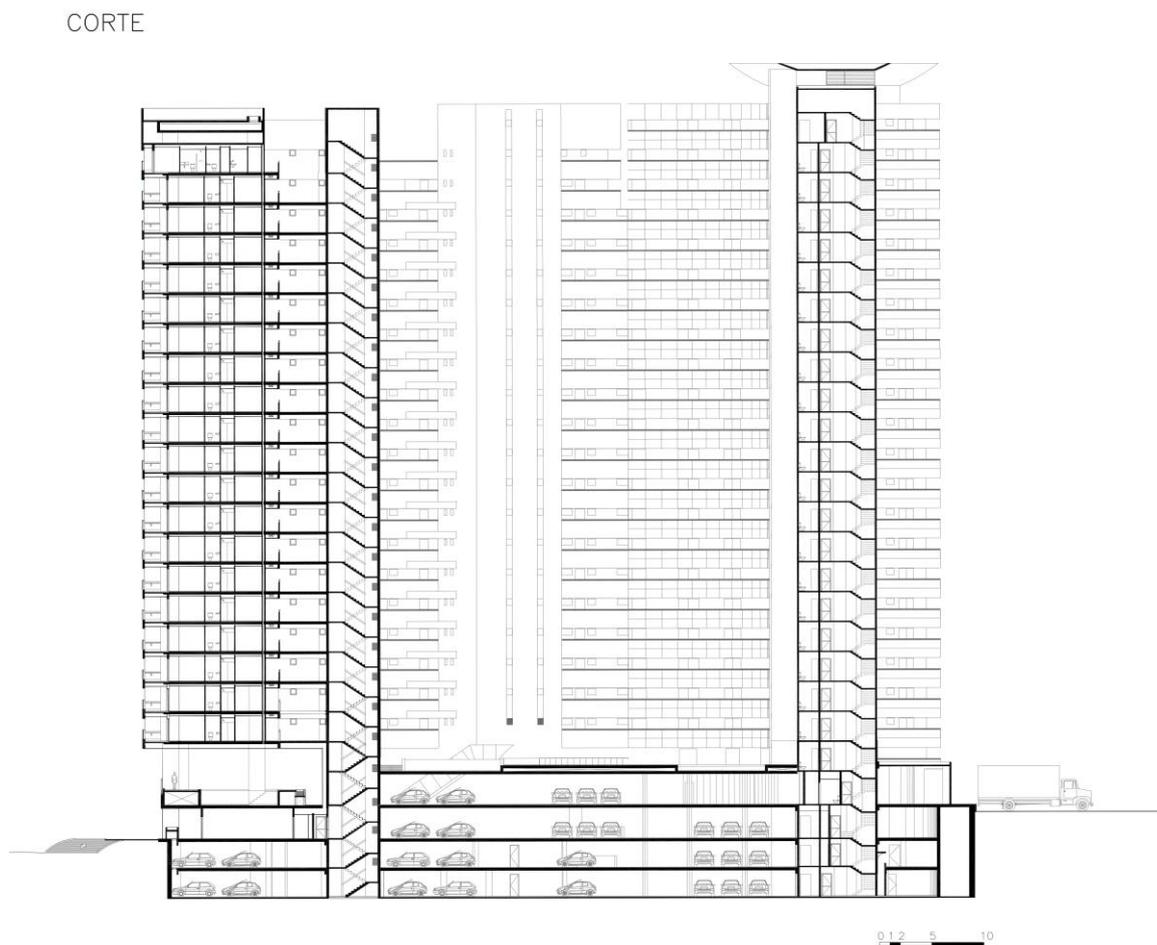
<sup>27</sup> Destaque Associação Brasileira de Engenharia e Consultoria Estrutural, ABECE, 2011; Prêmio Talento Engenharia Estrutural, 2011, Menção Honrosa da categoria Edificações; Prêmio Master Imobiliário, 2009, Edição Especial de 15 anos.

**Figura 104 - Landscape: pavimento térreo com implantação**

PAVIMENTO TÉRREO



Possui, nos quatro primeiros pavimentos, áreas para estacionamento, serviço, social, lazer e lojas; um pavimento de lazer contendo também algumas unidades habitacionais e 20 pavimentos de uso exclusivamente habitacional, incluindo catorze coberturas (Fig. 105).

**Figura 105 - Landscape: corte**

De acordo com o arquiteto Luiz Fiuza<sup>28</sup>, o projeto levou em consideração, para a montagem do programa, a pesquisa de mercado realizada pelo cliente, que orientou o tipo de produto a ser oferecido, apontando um público alvo composto de solteiros, executivos, turistas, famílias pequenas e jovens casais.

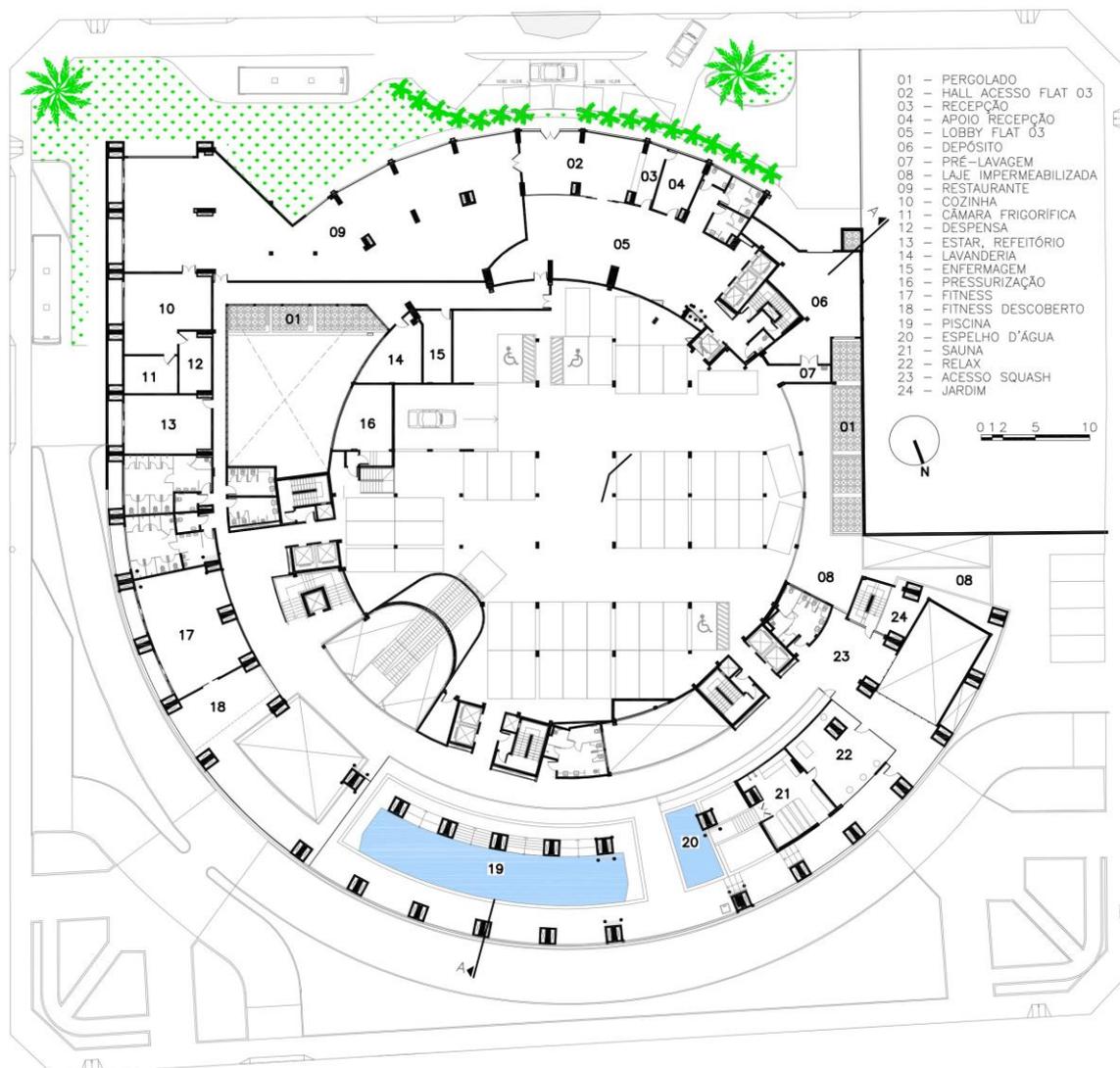
Outro objetivo, ainda segundo o autor do projeto, foi obter a maior área de vendas possível, a fim de diluir o alto preço do terreno, de R\$ 45 milhões, sem desrespeitar a legislação urbanística vigente. Essa meta foi alcançada por meio do grande perímetro circular da edificação com sacadas não computáveis no IA, das lajes dos apartamentos de cobertura, transformadas em terraços, e com a utilização da média ponderada de recuos aplicada também em relação à altura do edifício.

<sup>28</sup> Entrevistas realizadas com o arquiteto em seu escritório e em visita guiada ao edifício, em maio e agosto de 2014, respectivamente.

As áreas comuns e de lazer encontram-se no 2º pavimento e no primeiro pavimento de hospedagem (3º piso). As três torres habitacionais, curvas e compostas de pavimentos escalonados, se dispõem em torno de um átrio central que congrega espaços de convivência (Fig. 106 a 108).

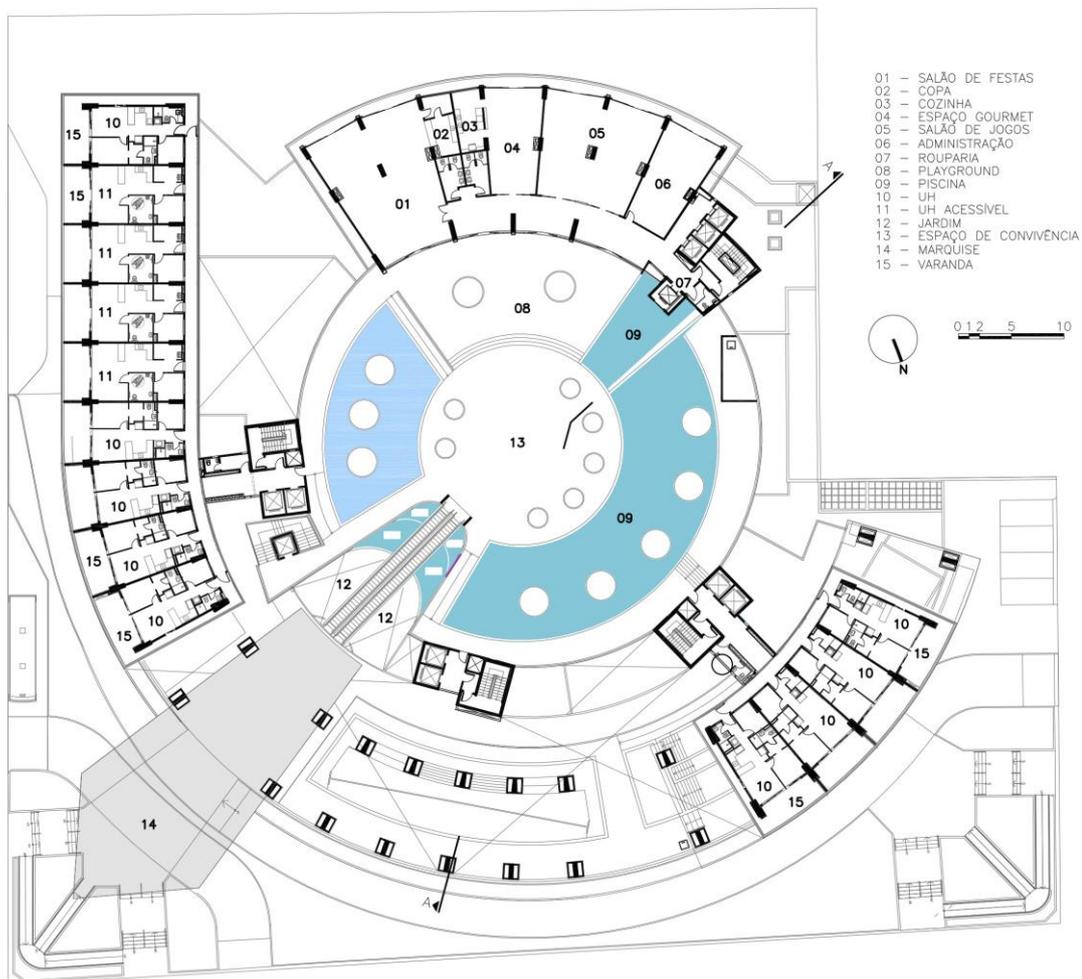
**Figura 106 - Landscape: 2º pavimento**

2º PAVIMENTO

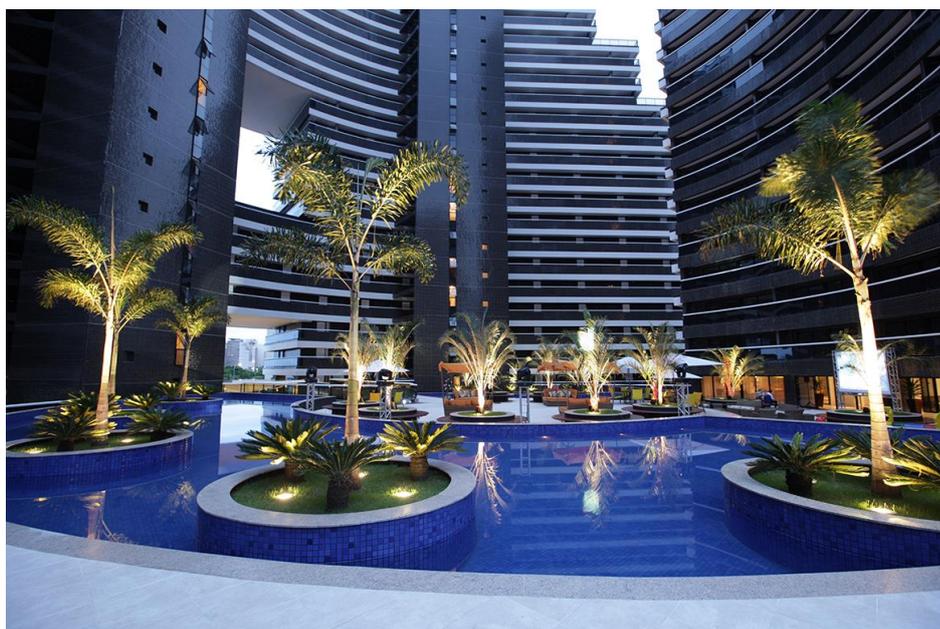


**Figura 107 - Landscape: 3º pavimento**

3º PAVIMENTO



**Figura 108 - Átrio central com espaços de convivência**



Fonte: Luiz Fiuza Arquitetos Associados.

Para o arquiteto, a forma circular, inspirada em uma concha, buscou harmonizar o edifício com o entorno e possibilitou o aumento do número de apartamentos com vista para o mar. O impacto da edificação também foi amenizado em decorrência da volumetria diferenciada de cada torre, do escalonamento das varandas descobertas dos apartamentos de cobertura, que potencializaram a forma plástica destacando o coroamento do edifício, e dos vazios nos planos de fachada, que suavizam a massa da edificação e se tornam verdadeiras janelas para o mar. A forma circular do Landscape anula os “cantos” nas esquinas diluindo sua presença na paisagem (Fig. 109 e 110).

**Figura 109 - Vista das coberturas e aberturas nos planos de fachada**



Fonte: Luiz Fiuza Arquitetos Associados.

**Figura 110 - Vista do edifício Landscape na Av. Beira Mar**



Fonte: Luiz Fiuza Arquitetos Associados.

A implantação do edifício não favorece a movimentação de pessoas entre espaços públicos e privados, pois há uma diferença de nível entre o passeio da Avenida Beira Mar e o terreno. No entanto existem dois acessos localizados nas esquinas com a avenida, constituídos de escadas e rampas que direcionam os usuários aos seus pontos de interesse, recepção e *lobby* das torres 1 e 2. Os recuos de frente são, basicamente, compostos de áreas verdes permeáveis, e a movimentação maior de veículos acontece pelas vias de menor classificação viária, com desembarque no interior do terreno conforme prevê a legislação. Existe ainda um terceiro acesso ao empreendimento, pelo lado sul, direcionado à torre 3, que contém um restaurante aberto ao público, a administração do condomínio e o apoio à área de lazer. Além do restaurante, poucos são os espaços acessíveis ao público local, a saber: o setor comercial e a quadra de *squash*.

Entre os três acessos, percebe-se uma hierarquia, sendo o principal aquele que se localiza na esquina da Avenida Beira Mar com a Rua Joaquim Nabuco, sinalizado por uma grande marquise metálica que partindo do exterior adentra a área interna do prédio, protegendo o desembarque e facilitando a leitura da entrada para a recepção (Fig. 111).

**Figura 111 - Vista da marquise do acesso principal**



Fonte: Luiz Fiuza Arquitetos Associados.

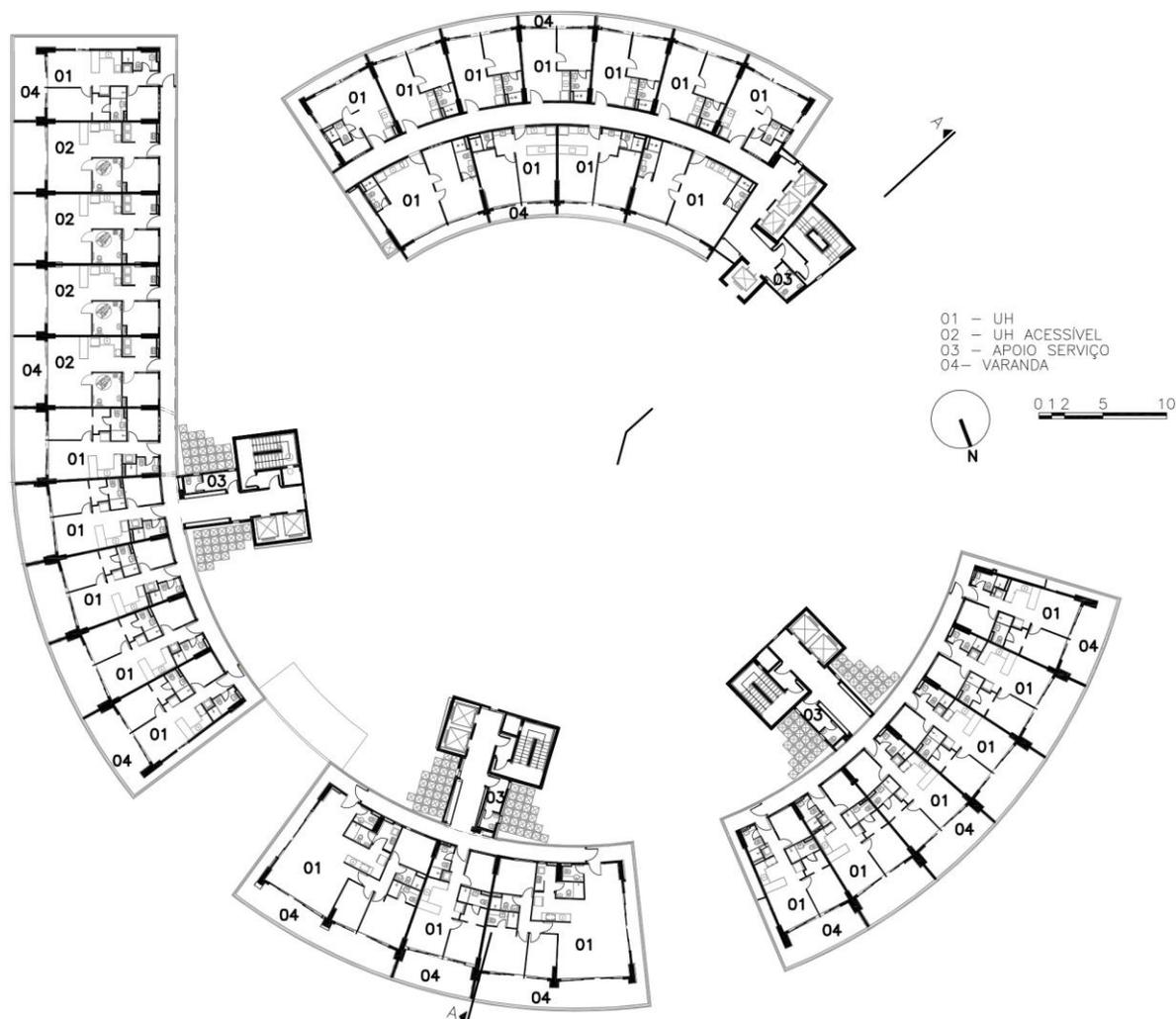
Situa-se nesse espaço, uma escada rolante que dirige os usuários ao primeiro pavimento de hospedagem, 3º piso, onde se encontram as áreas de convivência, com espelhos d'água, jardins e acesso às três torres residenciais.

O empreendimento conta com serviço de hotel, em fase de implantação, no sistema “*pay per use*”, no qual os usuários pagam pelos serviços que efetivamente utilizam. Isso é uma grande vantagem em relação aos flats, pois possibilita a contratação de variados serviços pelos moradores/visitantes conforme a sua necessidade e gera uma grande economia nas taxas condominiais, principalmente para aqueles que utilizam a unidade por temporada.

Os condo-hotéis se constituem numa variação dos flats e se trata de uma configuração bem recente. Os três edifícios com essa tipologia começaram a operar em 2013 e alguns serviços hoteleiros ainda se encontram em fase de implantação. A principal diferença em relação aos flats consiste na oferta múltipla das unidades, de tamanhos e programas diversificados, atendendo a um público muito mais amplo, tanto de residentes como de visitantes (Fig. 112).

**Figura 112 - Landscape: pavimento tipo**

PAVIMENTO TIPO



Esses edifícios possuem muitas vagas de garagem, de acordo com o tamanho do apartamento, e uma grande oferta de equipamentos de lazer. No entanto, de forma semelhante aos flats, não facilitam a integração com os demais habitantes locais, não disponibilizando espaços para convenções e eventos nem espaços comerciais. Apenas o Landscape possui área prevista para lojas que, no entanto, não são de fácil visualização e acesso para o público externo.

De acordo com o arquiteto Luiz Fiuza, muitos proprietários são cearenses que, residindo fora do estado, mantêm um ponto de apoio na terra natal, enquanto outros, público alvo identificado na pesquisa realizada pelo cliente, escolheram o empreendimento, por ser uma das raras opções de unidades compactas ao longo da Avenida Beira Mar.

No que se refere à acessibilidade, os projetos contemporâneos respeitam as normas estabelecidas pela Lei, destacando-se que já existem em Fortaleza arquitetos especialistas

nessa questão que oferecem consultoria aos escritórios locais. Os projetos/edificações são dotados de rampas para pedestres onde existem desníveis de piso, banheiros adaptados em áreas comuns e já se identificam soluções com pisos táteis, revelando preocupação em tornar os espaços acessíveis aos diversos tipos de usuários. Conforme o arquiteto Francisco Hissa<sup>29</sup>, hoje é comum os escritórios contarem com assessoria nessa questão, de maneira a compatibilizar os projetos arquitetônicos às leis vigentes sobre o assunto.

Com relação à sustentabilidade, as soluções continuam a ser aquelas que caracterizam um bom projeto de arquitetura, a saber, implantação correta do edifício, aberturas (esquadrias) que privilegiam a iluminação e ventilação naturais dos ambientes e utilização de materiais de revestimento que requerem pouca água para a sua manutenção e dispensam o uso de produtos químicos (porcelanatos, granitos, cerâmicas, alumínio e vidro). Observa-se, também, nas áreas externas ao edifício, a presença maior do verde e o uso de pisos pré-moldados em concreto e piso verde, nos passeios e circulação de veículos, a fim de garantir a taxa de permeabilidade prevista na legislação.

As varandas nos apartamentos, solução muito utilizada na arquitetura local, protegem as unidades da chuva e do sol, favorecem o conforto interno, reduzem o consumo de energia com a climatização artificial, e permitem maior contato do usuário com o exterior. Apesar da presença forte do sol, o vidro é bastante utilizado, em esquadrias de alumínio ou em cortinas, mas com tratamento específico de maneira a reduzir o forte efeito da luz, característica da região, sem diminuir a visibilidade para quem se encontra nos espaços internos. Ainda não se verificam, porém, providências e ações mais específicas tais como recolhimento de águas pluviais, reutilização da água e fontes alternativas de energia.

Os materiais de acabamento das fachadas não se diferenciam dos utilizados nas décadas anteriores de 1980 e 1990, a saber: esquadrias de alumínio e vidro, cortinas de vidro, cerâmicas e, em menor escala, o granito e o ACM<sup>30</sup>. Em relação a esse item, a diferença reside na especificação dos vidros seletivos e nas cerâmicas, no que diz respeito a cores, padrão e dimensionamento.

Conclui-se que houve importantes transformações nos edifícios hoteleiros ao longo das três últimas décadas, resultado das políticas públicas de incentivo ao turismo, da legislação urbanística local e dos investimentos e intervenções realizadas na área em estudo, tanto pelos governos estadual e municipal, como pela iniciativa privada. Tais fatos tiveram como

---

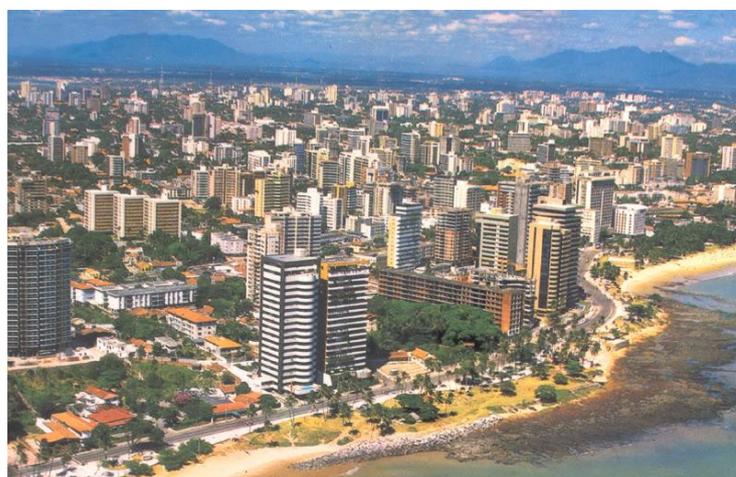
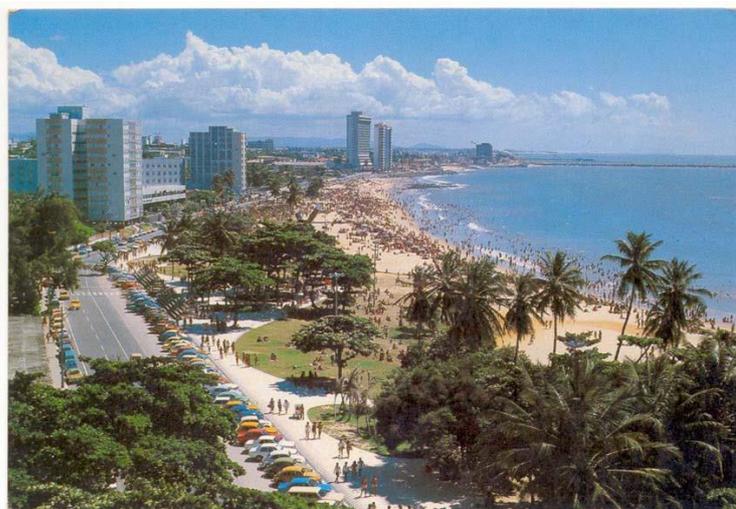
<sup>29</sup> Entrevista realizada pela autora, em Nasser Hissa Arquitetos Associados, em setembro de 2014.

<sup>30</sup> Aluminium Composite Material - ACM - é um composto formado por duas chapas de alumínio de 0,5mm de espessura cada uma, com um recheio de polietileno incolor. É isolante térmico e acústico, de fácil manutenção e de alta resistência a impactos.

consequências: o deslocamento da função hospedagem da área central para a orla marítima leste e a formação de um novo setor hoteleiro; o surgimento de uma grande área de lazer aberta e pública; a expansão urbana com a ocupação de novas áreas; o crescente adensamento e verticalização; o aumento do valor dos terrenos situados nessa zona da cidade, principalmente ao longo da Avenida Beira Mar; a transformação da paisagem natural e a diminuição da área verde original; o aumento do fluxo de veículos, demandando cada vez mais áreas de estacionamento, e o congestionamento da avenida, em grande parte decorrente da movimentação dos ônibus de turismo (Fig. 113). Enfim, pode-se afirmar que a partir da década de 1970 a cidade estabelece e desenvolve uma relação mais estreita com a orla marítima, que vem se consolidando ao longo do tempo como polo de lazer e turismo onde se localizam os principais hotéis da cidade.

Os hotéis, acompanhando a dinâmica e o desenvolvimento da cidade, os avanços construtivos e tecnológicos e procurando satisfazer as necessidades de seus usuários, tanto de visitantes como do público local, sofrem mudanças no conteúdo programático e nos arranjos espaciais, o que aumentou e diversificou a oferta de serviços e de unidades habitacionais.

**Figura 113 - Evolução das transformações físicas na Avenida Beira Mar: 1970 a 2014**



### 3.4 OS PROJETOS ARQUITETÔNICOS DE RENOVAÇÃO

A intensificação do turismo nas últimas décadas, além de ter incentivado a construção de novos estabelecimentos hoteleiros, atingiu também os hotéis mais antigos da cidade que, submetidos a um processo de renovação, por meio de mudanças efetuadas em suas instalações, mantêm-se competitivos e garantem um melhor padrão de atendimento ao hóspede.

Nesse item analisou-se o caso do Imperial Othon Palace, citado anteriormente no item 2.2 deste trabalho. Construído nos anos 1970, segundo hotel a compor a Avenida Beira Mar, após décadas em operação, em 2005, foram realizadas intervenções fundamentais que o transformaram no atual Hotel Oasis Atlântico Imperial/Oasis Atlântico Fortaleza. Foram identificadas as importantes e positivas mudanças que ocorreram no edifício, e se concluiu que hotéis construídos em décadas anteriores podem continuar competitivos no mercado mediante alterações físicas que atualizem suas instalações e equipamentos, agreguem espaços para abrigar novas funções e atividades e acompanhem as tendências e solicitações dos hóspedes contemporâneos.

A escolha desse edifício como objeto de análise se justifica por ter sido este um dos primeiros hotéis construídos na orla, após a descentralização espacial das funções urbanas, analisada no capítulo 1, item 1.2. Projetado, em 1972, pelos arquitetos<sup>31</sup> José Neudson Braga e José Armando Farias, o prédio manteve sua função hoteleira inicial e compõe a paisagem da Avenida Beira Mar de Fortaleza nos últimos 40 anos.

De acordo com o arquiteto Neudson Braga<sup>32</sup>, no início da elaboração do projeto para o Imperial Palace, pretendia-se que fosse um empreendimento hoteleiro diferenciado, um “hotel de temporada”, que operaria através da venda de cotas e com programa arquitetônico inédito para a época, compreendendo teatro, cinema, local para eventos etc., o que não se efetivou.

O edifício, com previsão para oito pavimentos, teve sua construção paralisada durante alguns anos, sendo posteriormente retomada e concluída sob a orientação do arquiteto carioca radicado em Pernambuco, Acácio Gil Borsoi, que não alterou significativamente o projeto original, o que pôde ser constatado em levantamento realizado.

---

<sup>31</sup> Foram os primeiros profissionais de arquitetura na cidade, participando, inclusive, da comissão de instalação da Escola de Arquitetura da Universidade Federal do Ceará (UFC), fundada em 1964 (BEATRIZ; PAIVA, 2007). José Neudson Braga ainda se encontra em atuação.

<sup>32</sup> Entrevista realizada pela autora, em outubro de 2013.

Inaugurado no final da década de 1970 e administrado pela rede hoteleira Othon, passou a ser chamado de Imperial Othon Palace, possuindo, então, um total de seis pavimentos: dois pisos contendo os setores de serviço e social e quatro pisos de hospedagem (Fig. 114).

**Figura 114 - Imperial Othon Palace: 1979**



Fonte: PHOTOBUCKET (2014, on line).

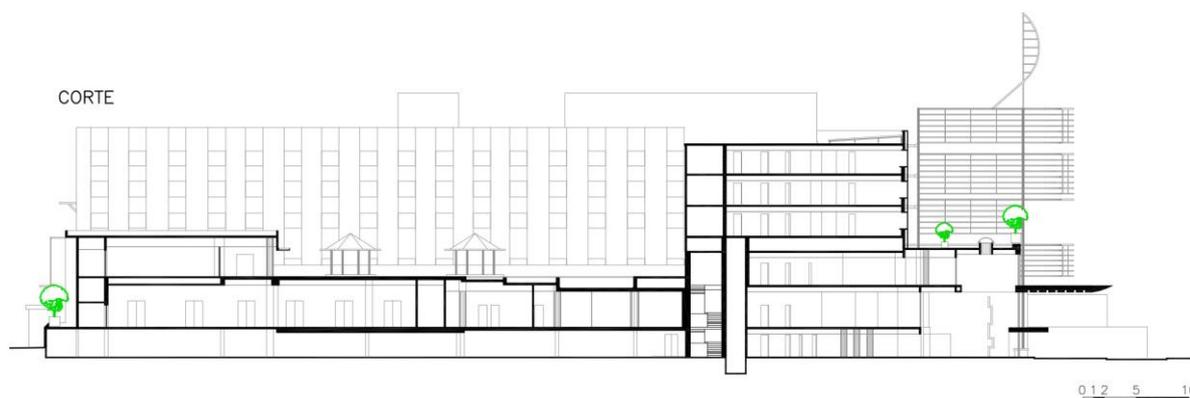
Após mais de duas décadas de atividades, em 2005, empresários portugueses, do grupo Oasis, arrendaram o prédio e contrataram os arquitetos Fausto Nilo e Delberg Ponce de Leon para realizarem ampla reforma no edifício, concretizando alterações programáticas e espaciais necessárias, de maneira a sintonizá-lo com um novo momento, tornando-o atual e competitivo.

Como basicamente sua conformação plástica foi mantida, aproveitando-se a configuração em “Y” e a disposição das unidades habitacionais, operam atualmente no edifício duas categorias de hotel: um executivo/econômico - Oasis Atlântico Fortaleza, com células mais compactas e com vista para a área interna, e outro de categoria superior - Oasis Atlântico Imperial - com unidades maiores, algumas com varanda e vista para o mar, e outras com vista para a área de lazer. Os demais ambientes e instalações são igualmente utilizados por todos os hóspedes.

**Características e permanências:** foram mantidas a estrutura do edifício em concreto armado, a grande maioria das paredes divisórias, os banheiros, esquadrias, volumetria e materiais de revestimento. Os apartamentos não sofreram alterações na forma e dimensionamento; apenas no primeiro pavimento de hospedagem, localizado no 3º piso, as unidades centrais foram modificadas de maneira a possibilitar a vista para o mar desde o *hall* dos elevadores sociais, que também dá acesso à nova área de lazer. O número de

pavimentos também permaneceu o mesmo: térreo (estacionamento, serviço e *lobby*), 2º pavimento (convenções e eventos), 3º pavimento (lazer e hospedagem) e três pavimentos de hospedagem, num total de seis pavimentos e 267 unidades habitacionais (Fig. 115).

**Figura 115 - Oasis Atlântico Fortaleza: corte longitudinal**



Vale ressaltar que à época da reforma os índices urbanísticos haviam mudado, permitindo grande verticalização<sup>33</sup> ao longo da Avenida Beira Mar. Decidiu-se, porém, manter o gabarito<sup>34</sup>, pois a estrutura existente não suportaria um número maior de pavimentos e porque as pesquisas de mercado, realizadas na época, apontavam como adequada a quantidade de unidades habitacionais oferecidas pelo estabelecimento.

**Conceito e acréscimos:** a principal intervenção física no edifício foi realizada nos três primeiros pisos (embasamento), que acomodam os setores sociais e de serviço e que passaram a abrigar novas e importantes funções em um hotel contemporâneo, a saber: um estacionamento privativo, amplos espaços de convenções e eventos e uma generosa área de lazer com academia de ginástica, massagem, bar, piscinas, *deck* etc. Esses pavimentos foram remanejados de maneira a elevar a área de lazer, antes situada em cota inferior, para o 3º piso, criando no térreo um estacionamento privativo que facilita o uso do Centro de Convenções e dos restaurantes, frequentados também pelo público local.

O acesso ao 2º pavimento, que abriga as novas áreas de convenções e eventos, pode ser efetuado tanto pelo *lobby* quanto diretamente do exterior. Essa opção visa não prejudicar o atendimento nos balcões de recepção e áreas de acolhimento dos hóspedes, diminuindo a possibilidade de congestionamento. As áreas de piscina e *deck*, situadas acima do pavimento de convenções, destinam-se, exclusivamente, aos hóspedes, não podendo ser compartilhadas por congressistas e visitantes (Fig. 116).

<sup>33</sup> Número de pavimentos permitido: dezoito.

<sup>34</sup> Gabarito: número total de pavimentos.

**Figura 116 - Área de Lazer**



Fonte: Acervo da autora, 2013.

Outra mudança significativa, segundo o arquiteto Delberg Ponce de Leon<sup>35</sup>, consiste na integração realizada entre o edifício e a cidade. Embora tenha sido construída no alinhamento<sup>36</sup>, a edificação não possuía conexão direta com a avenida, sendo o acesso principal realizado dentro do terreno, pela lateral, o que não facilitava a interação (Fig. 117).

**Figura 117 - Planta baixa do 1º pavimento, projeto original, com destaque para o acesso principal**



<sup>35</sup> Entrevista realizada pela autora no escritório do arquiteto, em outubro de 2013.

<sup>36</sup> Alinhamento: linha divisória entre o espaço público e o privado.

Os arquitetos alteraram a relação do edifício com o entorno, projetando uma série de lojas e restaurantes com acesso pelo exterior. Através da utilização de esquadrias de vidro, essa intervenção possibilitou a permeabilidade visual e uma maior integração entre espaços internos e externos, abrindo o edifício para a cidade e convidando os residentes a conhecê-lo (Fig. 118).

**Figura 118 - Atual fachada principal**



Fonte: Acervo da autora, 2013.

A choperia descoberta, por exemplo, ponto de encontro bastante frequentado na avenida e que se encontra em frente à feira de artesanato, favorece ampla comunicação do edifício com a cidade e provoca intensa movimentação em sua volta (Fig. 119).

**Figura 119 - Choperia no passeio**



Fonte: Acervo da autora, 2013.

O acesso principal do hotel acontece agora diretamente pela Avenida Beira Mar, bem como a entrada que permite a ligação direta com o Centro de Convenções. Para marcar aquele acesso, facilitando sua leitura e identificação, e destacar o hotel das edificações de maior porte existentes ao longo da via, foi projetado um elemento metálico escultórico que, além da intenção plástica, contém uma generosa marquise que protege o embarque/desembarque dos hóspedes. Os materiais utilizados nas transformações realizadas nessa fachada, estrutura metálica na cor branca e vidro, deixam clara a intervenção e simbolizam um novo momento (Fig. 120).

**Figura 120 - Acessos e marquise**



Fonte: Acervo da autora, 2013.

Com relação às demais fachadas, não houve mudanças significativas, salvo pela elevação da altura da área de lazer, voltada para a Rua Visconde de Mauá. A fachada sul, oposta à Beira Mar, apresenta-se predominantemente cega e ainda mantém os mesmos materiais de revestimento da época da inauguração do hotel<sup>37</sup>. Excetuando a fachada norte, principal, o edifício não interage com o entorno, prevalecendo as superfícies opacas. A ocupação do lote é intensa, sem a utilização de recuos, o que tornaria inviável sua implantação hoje, nesse terreno, de acordo com a legislação vigente (Fig. 121).

<sup>37</sup> Pedra de Piracuruca na cor preta.

**Figura 121 – Fachadas: esquina leste/sul**



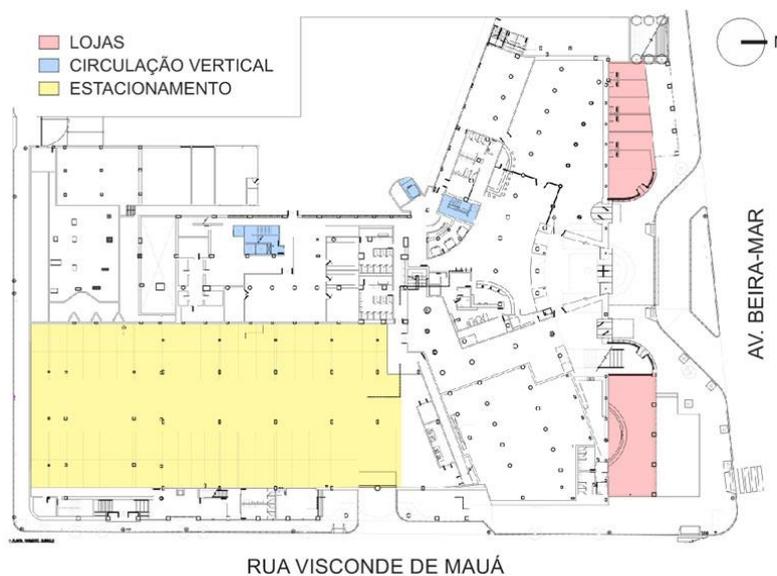
Fonte: Acervo da autora, 2013.

As demais alterações realizadas no edifício foram internas, pontuais, e objetivaram, sobretudo, a adequação do edifício aos padrões atuais de segurança, bem como buscaram torná-lo mais eficiente quanto à circulação e aos fluxos de serviço e hospedagem. Dentre as intervenções internas, salientam-se: a transformação da principal escada do edifício em escada de segurança à prova de fumaça; instalação de elevador de serviço a fim de disciplinar a movimentação do setor; cozinha industrial e colocação de monta carga; construção de mais uma coluna de circulação vertical, contendo escada de segurança e dois elevadores sociais para facilitar o movimento dos hóspedes; acesso independente ao Centro de Convenções no 2º piso, através de escada e elevador destinados a esse fim, ordenando a circulação vertical. Seguem abaixo os desenhos<sup>38</sup> das plantas atuais do edifício com a setorização e destaque para as principais alterações efetuadas:

**1º pavimento (Térreo) - serviço e social:** estacionamento, armazenamento para cozinha industrial, maquinaria de ar condicionado, ambientes do setor de serviço, *lobby*, recepção, bar e restaurante interno, restaurantes externos, choperia e lojas (Fig. 122).

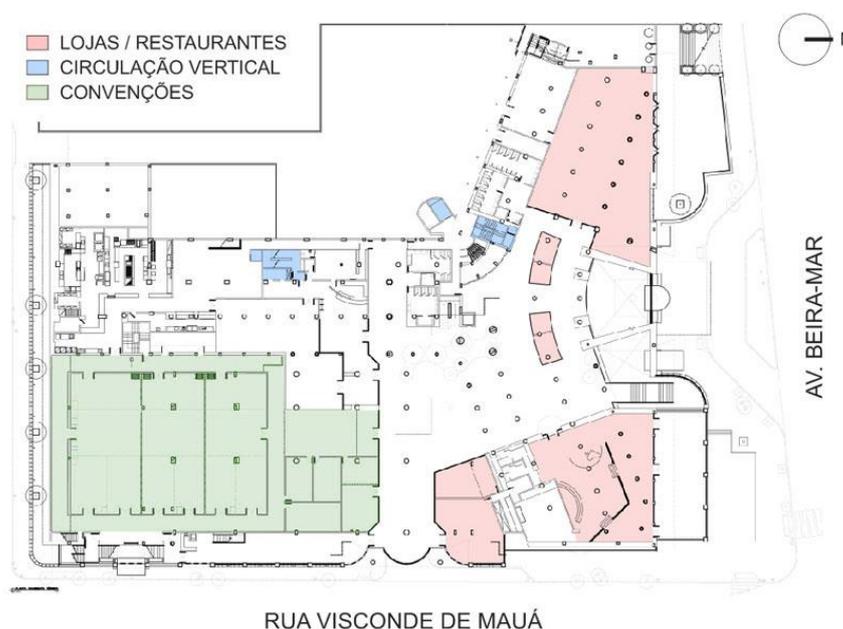
<sup>38</sup> Desenhos do Oasis Atlântico Fortaleza. Fonte: Delberg Ponce de Leon. Editados pela autora.

**Figura 122 - Oasis Atlântico Fortaleza: pavimento térreo**



**2º pavimento – Convenções e eventos:** salões e *foyer*; área multiuso, que pode funcionar como restaurante, equipado com cozinha, e wc's sociais, piano bar, recepção secundária, escritórios do hotel, lojas, café, bistrô e apoio de serviço (Fig.123).

**Figura 123 - Oasis Atlântico Fortaleza: 2º pavimento**



**3º pavimento - Lazer e Hospedagem:** sessenta UHs, sendo catorze com varandas, apoio de serviço, área de lazer, academia de ginástica, massagem, bar, piscinas, *deck* e salões para eventos (Fig. 124).

**Figura 124 - Oasis Atlântico Fortaleza: 3º pavimento**



**4º, 5º e 6º pisos – Pavimentos Tipo:** apoio de serviço e 69 UHs em cada um (Fig. 125).

**Figura 125 - Oasis Atlântico Fortaleza: pavimento tipo**



O estudo de caso apresentado teve como principal objetivo examinar as transformações programáticas e espaciais ocorridas no Imperial Othon Palace, nos últimos quarenta anos, e pode ser tomado como referência para intervenções semelhantes a serem efetuadas em estabelecimentos similares visando sua renovação.

A análise detalhada dos documentos gráficos e as visitas *in loco* possibilitaram avaliar as alterações realizadas no edifício, identificando suas características arquitetônicas permanentes e as reformas consideradas indispensáveis à sua atualização, sem que fossem necessárias mudanças na sua estrutura, forma e volumetria. Com seu formato em “Y”, configura-se como um hotel barra, carga-dupla, com unidades habitacionais com orientações diferentes em relação às vistas e à orientação. Decorre desta característica, sua dupla classificação, categoria quatro e cinco estrelas, Oasis Atlântico Fortaleza e Hotel Oasis Atlântico Imperial, respectivamente, dependendo da posição da unidade na planta.

O Imperial Othon Palace/Oasis Atlântico Fortaleza constitui um exemplo de como um hotel, construído em época anterior, pode manter-se em funcionamento, atualizado e operando com altas taxas de ocupação, por meio de medidas que garantam sua eficiência e vitalidade.

O hotel passou por transformações espaciais relevantes que o sintonizaram com a cidade em transformação e com as mudanças de hábitos e costumes dos usuários, o que levou à incorporação de novos ambientes ao programa arquitetônico. Os espaços agregados possibilitaram a interação do edifício com o entorno e com a cidade, passando a ser muito frequentado pelo público local que utiliza seus espaços de convenções e eventos, restaurantes e lojas.

O crescente processo de industrialização possibilitou aperfeiçoamentos técnico-construtivos e o aprimoramento das instalações e equipamentos, com consequências positivas para o conforto e a segurança de hóspedes e funcionários.

Para finalizar, destacam-se as alterações efetuadas na fachada principal, ponto marcante do projeto, por facilitarem a relação do edifício com uma das principais áreas de lazer da cidade, a Avenida Beira Mar, por onde circulam, diariamente, milhares de pessoas de todos os lugares do mundo e de todas as classes sociais.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo sobre a evolução da arquitetura hoteleira em Fortaleza, e o seu registro, no que se refere ao conteúdo programático e espacial, consiste no grande objetivo deste trabalho. Foram identificadas e analisadas as transformações relevantes ocorridas na estruturação dos hotéis, o que ainda não havia sido pesquisado e documentado até o momento. Ao longo da pesquisa, verificaram-se os fatores que provocaram o surgimento de um novo setor hoteleiro na cidade, levando-se em conta a sua localização primeira na área central, e a posterior transferência da atividade para a orla, com a instalação dos primeiros estabelecimentos à beira-mar. Concluiu-se que o fenômeno da descentralização, a interferência da ação do Estado e da legislação urbanística foram decisivos na consolidação da Avenida Beira Mar e seu entorno como local de preferência para a construção dos novos hotéis de Fortaleza. Procurou-se também compreender a evolução da arquitetura hoteleira levando em consideração o crescimento da cidade e as novas demandas sociais.

Algumas questões enfocadas no decorrer do trabalho, desenvolvido em três capítulos, serão agora retomadas, no sentido de se fazer uma breve síntese do que foi encontrado e analisado ao longo da pesquisa, e de se destacarem algumas deduções.

Inicialmente, no Capítulo 1, apresentou-se a cidade do século XIX e suas características, a transição para o século XX e as primeiras manifestações de deslocamento da população e das atividades urbanas, então concentradas no centro, para outras zonas da cidade, induzindo sua expansão, configurando outros bairros e conformando um novo desenho urbano.

Em seguida, com o intuito de compreender o que intensificou a construção dos hotéis na cidade, foram analisados a atividade turística, as políticas públicas de incentivo ao setor e os diversos investimentos realizados, fatores decisivos que transformaram Fortaleza num destino turístico nacional e internacional.

O Estado do Ceará possui muitas características que o tornam potencialmente um polo de atração turística, tais como suas belezas naturais, uma grande extensão de praia, sua gastronomia, artesanato etc. Com o Governo das Mudanças, a partir da segunda metade

dos anos 1980, início do período estudado neste trabalho, o turismo passou a ser considerado um dos principais vetores de desenvolvimento econômico do estado, o que intensificou as políticas públicas de estímulo à atividade mediante investimentos e obras com o objetivo de qualificar o Ceará para receber os visitantes. Fortaleza, como sua capital e único município a possuir um aeroporto internacional, caracterizou-se, então, como centro receptor e distribuidor dos fluxos turísticos, tornando-se fundamental dotá-la da infraestrutura necessária ao incremento do setor, incluindo equipamentos que atraíssem um número cada vez maior de visitantes. Inicia-se, assim, a construção de grandes estabelecimentos hoteleiros, de maneira a acomodar melhor o turista em trânsito na cidade.

Os primeiros hotéis de Fortaleza, de acordo com o que foi mostrado no capítulo 2, localizavam-se no núcleo central. Porém, acompanhando a descentralização das atividades urbanas e incentivados pela valorização do mar e pela abertura da Avenida Beira Mar, os novos hotéis passaram a ser construídos ao longo desta via, dando início a um novo arranjo espacial, que privilegiou a orla marítima. Nesse capítulo, demonstra-se, também, como os diversos planos e leis urbanísticas foram determinantes na conformação e consolidação do novo setor hoteleiro de Fortaleza, permitindo a verticalização e elevados índices de ocupação dos terrenos, o que possibilitou áreas de construção muito maiores que as consentidas outrora, especialmente para o uso hospedagem.

Conclui-se, então, que a abertura da avenida foi de grande relevância para o crescimento da cidade em direção ao leste, intensificando a relação dos fortalezenses com o mar e tornando-se, ao longo do tempo, e com a implantação dos empreendimentos hoteleiros e demais equipamentos de lazer, sua principal zona turística. A construção da Avenida Beira Mar foi a primeira grande intervenção urbana do século XX que possibilitou uma dinâmica na cidade até então inexistente fora do perímetro central. Em consequência, a demanda por novos serviços, as perspectivas econômicas e os anseios da sociedade fortalezense favoreceram a construção de modernos edifícios, ocupando uma nova área na cidade e satisfazendo a procura e o interesse da população por outros pontos de encontro e de lazer.

No terceiro capítulo, subdividido em quatro itens, analisaram-se os hotéis projetados e construídos na Avenida Beira Mar a partir de 1980. Foram identificadas na pesquisa três tipologias hoteleiras que correspondem a cada uma das décadas estudadas. Observou-se que as transformações programáticas, espaciais e tipológicas dos hotéis são determinadas, em grande parte, pelas mudanças nos hábitos e costumes das pessoas e pelos avanços tecnológicos e construtivos, que permitem melhores condições de conforto e segurança. A localização do terreno, a categoria do estabelecimento e o tipo de turismo selecionado, bem com o aprimoramento das instalações e dos equipamentos e o crescente processo de

industrialização também são fatores que modificam os programas hoteleiros, seus espaços e sua forma. Se, na segunda metade do século XIX, os hotéis centrais configuravam-se como um pouso para viajantes de passagem, nas décadas seguintes, passam, aos poucos, a ser um local de lazer e convívio para visitantes que desfrutam seu tempo livre de férias e que têm interesse na cidade, eleita como destino de seu deslocamento.

Nos anos 1980 prevalecem os hotéis de lazer, com características programáticas e espaciais bastante semelhantes, diferindo um do outro, principalmente, em relação à quantidade de ambientes e suas respectivas áreas, conforme a categoria do estabelecimento. São hotéis bastante convidativos em relação ao público local, com alguns problemas de acessibilidade, e que oferecem poucas vagas de estacionamento. No final da década, a cidade começa a se preparar para entrar num novo período social, político e econômico, que iria consolidar Fortaleza como um dos importantes destinos turísticos do país. Os novos hotéis que surgiam na orla buscavam e enfatizavam a relação entre o edifício e a cidade, disponibilizando seus espaços de restaurantes, bares, salões, lojas e outros serviços aos fortalezenses em geral.

Na década seguinte, ao conscientizar-se do grande potencial turístico do país, o Governo Federal empreende um programa no sentido de ampliar e aprimorar sua estrutura hoteleira, em especial nas cidades litorâneas do Nordeste. E o Ceará, que já possuía um projeto turístico, foi grandemente favorecido pelas políticas públicas nacionais de incentivo à atividade. Nesse período, surge uma nova modalidade de hospedagem que consiste numa edificação mista, composta de unidades residenciais autônomas com serviço de hotel, o flat ou hotel residência. Ocorre como resposta a uma demanda da população local, mas que favorece também aos visitantes em permanência maior na cidade. Esses edifícios possuem um programa diferenciado em relação aos hotéis do período anterior, ao disponibilizarem um número maior de vagas de estacionamento e área destinada à recreação infantil; ao restringir o uso de ambientes pelo público local e diminuir o número de espaços de convenções, eventos e lojas. Devido à sua característica residencial, os flats são, conseqüentemente, menos acolhedores e convidativos que os hotéis em relação ao público externo.

No terceiro item desse capítulo, são analisados os hotéis dos anos 2000, que constituem uma nova oferta relacionada aos meios de hospedagem. Trata-se do condo-hotel ou hotel-condomínio, uma derivação do flat, que inclui em sua proposta apartamentos de tamanhos e programas diversificados, atendendo a um público muito mais amplo, tanto de residentes como de visitantes, assim como de compradores. Em relação aos flats, os condo-hotéis são ainda mais fechados ao acesso de visitantes, não facilitando a integração com os habitantes

locais. Do ponto de vista programático, possuem uma proporção muito menor de espaços para convenções, eventos e lojas, e muito mais áreas destinadas ao lazer. São dotados também de maior número de vagas de garagem, em geral rotativas, de acordo com o tamanho do apartamento.

Por fim, efetua-se um estudo de caso no qual se analisam as transformações espaciais e de programa realizadas em um hotel da década de 1970, evidenciando que estes estabelecimentos podem continuar operando com qualidade mediante adaptações feitas nas suas instalações e equipamentos, e o acréscimo de ambientes destinados a convenções e eventos, áreas de estacionamento, academia de ginástica e área de recreação. Percebe-se também a importância de esses hotéis acolherem os residentes locais, abrindo seus espaços de bar, restaurante e lojas, e disponibilizarem áreas multiuso que sejam adequadas a atividades diversificadas, no intuito de manter a movimentação de usuários e de maximizar sua utilização, de modo a diluir os custos de conservação e capital imobilizado.

Os programas arquitetônicos de hotéis revelam-se, hoje, imbuídos de uma complexidade imensamente superior em comparação aos de épocas anteriores. Torna-se fundamental manterem-se alinhados às mudanças incessantes de hábitos e costumes da sociedade, e aos avanços tecnológicos, que possibilitam maior conforto e segurança, de modo a manter a qualidade do serviço, garantir o bom desempenho do hotel e assegurar sua permanência nesse mercado tão competitivo.

A localização e as características específicas do entorno imediato induzem à setorização nas plantas, principalmente no que se refere ao posicionamento das zonas de utilização dos hóspedes, em particular das UHs. A categoria do estabelecimento, de zero a cinco estrelas, e o segmento de turismo selecionado (lazer, negócios, cultural, de sol e mar etc.) também influenciam o programa e determinam o dimensionamento, a área e a quantidade dos ambientes.

Os hotéis da Beira Mar distinguem e caracterizam a cidade como polo turístico. E, muito mais que simples edifícios, os hotéis de Fortaleza, metrópole em contínuo processo de transformação, contam parte de sua história que se procurou, através dessa pesquisa, resgatar e registrar.

É possível vislumbrar a continuidade da concentração do setor hoteleiro ao longo da orla e nas áreas contíguas, pois não se identifica até o momento uma diminuição do interesse pela Avenida Beira Mar e Praia de Iracema. Ao contrário, a preferência por essas zonas para instalação de hotéis continua crescente, visto que se trata de áreas já consolidadas, cujo apelo do mar e a presença de equipamentos turísticos e de lazer permanecem muito forte.

Entretanto, já se percebe certo interesse também pela Praia do Futuro, onde se verifica a construção de alguns meios de hospedagem, bem como de edifícios residenciais multifamiliares.

Além do mais, razões econômicas, políticas, sociais e físicas interferem no processo, e são capazes de reorientar o rumo dos acontecimentos. O surgimento de uma nova área de centralidade no sudeste de Fortaleza, tendo como eixo a Avenida Washington Soares, onde foi construído recentemente o novo Centro de Feiras e Eventos do Ceará, vem se apresentando como um novo foco de interesse na cidade e pode também afetar a futura implantação de novos hotéis de negócios, por exemplo. E a localização diferenciada e outros tipos de turismo induzem, como já foi comentado, novas alterações nos edifícios, tanto programáticas quanto formais.

O registro da evolução das edificações hoteleiras em Fortaleza consistiu na contribuição principal desta pesquisa, na certeza de que o assunto não foi esgotado e pode ser complementado, estimulando novas investigações e outras análises.

Não obstante o esforço e o empenho despendidos neste trabalho, sem dúvida, a pesquisa não abrange a totalidade de tema tão vasto, mas as informações obtidas e aqui registradas são de grande valia para a sociedade, pois possibilitam compreender a história das edificações hoteleiras numa área da cidade de Fortaleza, de características tão singulares. O trabalho forneceu a oportunidade de promover maior aprofundamento teórico do tema, sendo útil tanto para o ensino na Academia, como para a atuação profissional. Permitiu, também, abordar as políticas públicas e a legislação urbana, cujas determinações sempre interferem na organização dos espaços da cidade e de seus edifícios.

## REFERÊNCIAS

ACCIOLY, Vera Mamede. **Planejamento, planos diretores e expansão urbana**: Fortaleza 1960-1992. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2008.

ACQUÁRIO CEARÁ. Disponível em: <<http://goo.gl/GPJ96R>>. Acesso em: 02 maio 2014.

ADOLFO HERBSTER, e os mapas de Fortaleza. **Fortaleza em fotos**. Disponível em: <<http://goo.gl/KbRjhb>>. Acesso em: 02 maio 2014.

ÁGORAS - Revista científica do G-Téia. Disponível em: <<http://goo.gl/kqmvEk>>. Acesso em: 02 maio 2014.

ANDRADE, Nelson; BRITO, Paulo; JORGE, Wilson. **HOTEL**: Planejamento e projeto. 4. ed. São Paulo: SENAC, 2000.

ARENA CASTELÃO. Disponível em: <<http://goo.gl/g3JJE8>>. Acesso em: 22 maio 2014.

ATLANTIS BEIRA MAR. Disponível em: <<http://goo.gl/37RJw0>>. Acesso em: 02 maio 2014.

BAHIA NEGÓCIOS. Disponível em: <<http://goo.gl/iW0skD>>. Acesso em: 02 maio 2014.

BRASIL, Amíria Bezerra. **Atividade turística em Fortaleza**: Expansão urbana e fragmentação espacial. ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL (ENANPUR), XIII, Florianópolis, SC, 25 a 29 de maio de 2009.

BRASIL. **Lotearam o sol do Ceará**: A captura do Estado pela atividade turística e a exploração do litoral de Fortaleza pelo Capital Imobiliário. Dissertação de Mestrado (Programa de Pós Graduação em Desenvolvimento Urbano) UFPE, Recife, 2009.

BRASIL. EMBRATUR. Portaria nº 100, de 16 de junho de 2011. Institui o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass).

CAFÉ HISTÓRIA. Disponível em: <<http://goo.gl/1sT3X0>>. Acesso em: 12 maio 2014.

CAMPELO, Francisco. **Circuito A**. Disponível em: <<http://goo.gl/TNsjIN>>. Acesso em: 12 maio 2014.

CARTAXO FILHO, Joaquim. **A cidade factual**. Fortaleza: Imprensa Universitária, 2000.

CASTRO, José Liberal de. **Fatores de localização e de expansão da cidade da Fortaleza**. Fortaleza: Imprensa Universitária da Universidade Federal do Ceará, 1977.

CASTRO, José Liberal de. Arquitetura eclética no Ceará. In: FABRIS, Annateresa (Org.). **Eclétismo na arquitetura brasileira**. São Paulo: Livraria Nobel, 1987. p. 208-255.

CEARÁ. INSTITUTO DE PESQUISA E ESTRATÉGIA ECONÔMICA DO CEARÁ – IPECE. Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas de dez anos ou mais de idade (R\$). **Informe nº 42**, outubro 2012, p.4. Disponível em: <<http://goo.gl/Cwv2uB>>. Acesso em: 12 maio 2014.

CEARÁ. Secretaria do Turismo do Estado do Ceará (SETUR). **Ceará, viva essa alegria. Indicadores Turísticos 1995-2013**, fev. 2014.

COISA DE CEARENSE. Disponível em: <<http://goo.gl/4PFIL3>>. Acesso em: 12 maio 2014.

CORIOLOANO, Luzia Neide Menezes Teixeira. **O turismo nos discursos, nas políticas e no combate à pobreza**. São Paulo: Annablume, 2006.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. Construção da imagem turística de Fortaleza-Ce. **Mercator** – Revista de Geografia da UFC, Fortaleza, ano 01, nº 01, p.53-59, 2002.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. **Mar a vista**: Estudo da maritimidade em Fortaleza. 2. ed. Fortaleza: Edições UFC, 2011.

DIÓGENES, Beatriz Helena Nogueira. **A centralidade da aldeota como expressão da dinâmica intra-urbana de Fortaleza**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) USP, São Paulo, 2005.

DIÓGENES, Beatriz Helena Nogueira. Turismo e dispersão urbana na área metropolitana de Fortaleza. In: REIS, Nestor Goulart. **Sobre dispersão urbana**. São Paulo: LAP/Via das Artes, 2009.

DIÓGENES, Beatriz Helena Nogueira; PAIVA, R. A. Arquitetura e cidade: A Fortaleza dos anos 1950-1970. In: **Anuário de Arquitetura Cearense/IAB/Ce**. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2007.

FANTINI, Sérgio. **Google mapas**. Disponível em: <<http://goo.gl/bFmXTF>>. Acesso em: 12 jul. 2014.

FORTALEZA. **Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza**, 1981.

FORTALEZA EM FOTOS. Disponível em: <<http://goo.gl/C0Yxrl>>. Acesso em: 12 jul. 2014.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. **Lei n. 4.486**. Fortaleza, 1975.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. **Legislação Básica do Plano Diretor, Lei nº 5.122-A**. Fortaleza, 1979.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. **Fortaleza**: a administração Lucio Alcântara, mar. 1979 - maio 1982. Fortaleza, 1982, p. 203-226.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza**. Fortaleza, 1992.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. **Lei de uso e ocupação do solo**. Fortaleza, 1996.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. **Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza**. Fortaleza, 2009.

FORTALEZA. Secretaria de Turismo de Fortaleza (SETFOR). **Memorial descritivo do projeto de reordenamento urbanística e arquitetônico da Avenida Beira Mar**. SETFOR, dez. 2010.

FORTALEZA. Secretaria de Turismo de Fortaleza (SETFOR). Disponível em: <<http://goo.gl/UUtJ8R>>. Acesso em: 12 jul. 2014.

FORTALEZA. Secretaria de Turismo de Fortaleza (SETFOR). Disponível em: <<http://goo.gl/KNe03K>>. Acesso em: 12 jul. 2014.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. **Parque do Riacho Maceió**. Disponível em: <<http://goo.gl/BdRtWr>>. Acesso em: 12 jul. 2014.

GIRÃO, Raimundo. **Geografia Estética de Fortaleza**. Fortaleza: Banco do Nordeste do Brasil, 1979.

GOLDEN BEACH HOTEL. Disponível em: <<http://goo.gl/BiqAnp>>. Acesso em: 14 maio 2014.

GOLDEN INTERCITY. Disponível em: <<http://goo.gl/P2SWF5>>. Acesso em: 14 maio 2014.

GOLDEN TULIP. Disponível em: <<http://goo.gl/WgX9sS>>. Acesso em: 20 mar. 2014.

GOOGLE MAPS. Disponível em: <<http://goo.gl/nS5dOP>>. Acesso em: 02 maio 2014.

GOOGLE EARTH. Disponível em: <<http://goo.gl/vKB8A0>>. Acesso em: 02 maio 2014.

GUIA QUATRO RODAS. Disponível em: <<http://goo.gl/dVOJn1>>. Acesso em: 02 maio 2014.

GRAN MARQUISE. Disponível em: <<http://goo.gl/SX8e1y>>. Acesso em: 12 maio 2014.

HOLANDA, Ana Karina Cavalcante. **Setor hoteleiro na zona de praia do Meireles – Fortaleza, Ceará, Brasil**. Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia) UFC, Fortaleza, 2008.

HOTEL BEIRA MAR. Disponível em: <<http://goo.gl/pH0c8P>>. Acesso em: 12 maio 2014.

IRACEMA RESIDENCE. Disponível em: <<http://goo.gl/LT4iS>>. Acesso em: 04 maio 2014.

JARDIM JAPONÊS. Disponível em: <<http://goo.gl/bluUJU>>. Acesso em: 04 maio 2014.

LANDSCAPE. Disponível em: <<http://goo.gl/j0uQCF>>. Acesso em: 04 maio 2014.

LEÃO, Sílvia Lopes Carneiro. **Hotel: origens e formas atuais - Caso de Florianópolis-SC**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) UFRGS, Porto Alegre, 1995.

LUZEIROS. Disponível em: <<http://goo.gl/REGKfw>>. Acesso em: 04 maio 2014.

MAPAS FORTALEZA. Disponível em: <<http://goo.gl/566pTW>>. Acesso em: 12 maio 2014.

MONTEIRO, Ana Carla de Castro Alves. **Os hotéis da metrópole - O contexto histórico e urbano da cidade de São Paulo através da produção arquitetônica hoteleira (1940-1960)**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) USP, São Paulo, 2006.

MOREIRA, Roberto Especulação imobiliária. **Diário do nordeste**. Disponível em: <<http://goo.gl/iLj1Xo>>. Acesso em: 25 nov. 2014.

NASCIMENTO, Thatiany. Esplanada - Hotel deve ser implodido no próximo dia 30 de novembro. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 11 nov. 2014. Folha Cidade, p. 3.

NORDESTE BRASILEIRO. Disponível em: <<http://goo.gl/PvLCZT>>. Acesso em: 04 maio 2014.

OÁSIS ATLÂNTICO FORTALEZA. Disponível em: <<http://goo.gl/L0cY2a7>>. Acesso em: 12 maio 2014.

O GUIA DO CEARÁ. Disponível em: <<http://goo.gl/fxt9ZD>>. Acesso em: 12 maio 2014.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA – OUC. Disponível em: <<http://goo.gl/BdRtWr>>. Acesso em: 01 out. 2014.

OTHON PALACE FORTALEZA. Disponível em: <<http://goo.gl/LKcuOV>>. Acesso em: 12 maio 2014.

PAIVA, Ricardo Alexandre. Turismo, políticas públicas e urbanização na região metropolitana de Fortaleza. In: PPLA 2010: SEMINÁRIO POLÍTICA E PLANEJAMENTO, 2, 2010. Curitiba. **Anais...** Curitiba: Ambiens, 2010. [CD].

PONTA MAR. Disponível em: <<http://goo.gl/2uHJjy>>. Acesso em: 12 maio 2014.

PONTE, Sebastião Rogério. **Fortaleza Belle Époque** - Reforma urbana e controle social 1860-1930. 3. ed. Fortaleza: Edições Demócrito Rocha, 2001.

PONTES, Albertina Mirtes de Freitas. **A cidade dos clubes**: modernidade e “glamour” na Fortaleza de 1950-1970. Fortaleza: Expressão Gráfica e Editora, 2005.

PHOTOBUCKET. Disponível em: <<http://zip.net/bjpmhl>>. Acesso em: 12 maio 2014.

PRAIANO. Disponível em: <<http://goo.gl/Rd7Uuv>>. Acesso em: 12 maio 2014.

PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO DO TURISMO – **PRODETUR NE I**. Disponível em: <[www.bancodonordeste.gov.br/prodetur](http://www.bancodonordeste.gov.br/prodetur)>. Acesso em: 15 mar. 2014.

PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO DO TURISMO - **PRODETUR NE II**. Disponível em: <[www.bancodonordeste.gov.br/prodetur](http://www.bancodonordeste.gov.br/prodetur)>. Acesso em: 20 mar. 2014.

QUALITY FORTALEZA. Disponível em: <<http://goo.gl/ZfYEJo>>. Acesso em: 12 maio 2014.

REVISTA PROJETO/DESIGN. **Arquitetura**: Edição especial de hotéis e flats. São Paulo, n. 247, p. 80-83, set. 2000.

ROCHA JÚNIOR, Antônio Martins da. **O turismo globalizado e as transformações urbanas do litoral de Fortaleza**: arquitetura e estetização na Praia de Iracema. 2000. 172. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente) – Universidade Federal do Ceará – UFC, 2000.

RODOVIÁRIA JOÃO TOMÉ. Disponível em: <<http://goo.gl/ri0lkX>>. Acesso em: 20 mar. 2014.

SCALA RESIDENZA. Disponível em: <<http://goo.gl/gKPXTM>>. Acesso em: 20 mar. 2014.

SEARA. Disponível em: <<http://goo.gl/Rqzf54>>. Acesso em: 20 mar. 2014.

SKYSCRAPERCITY. Disponível em: <<http://goo.gl/Ypl0Fd>>. Acesso em: 20 mar. 2014.

VALOR do m<sup>2</sup>. **O Estado**, 05 de fev. 2013. Caderno Economia. Disponível: <<http://goo.gl/nXUDbH>>. Acesso em: 23 ago. 2014.

VILA COSTEIRA. Disponível em: <<http://goo.gl/hMKqmD>>. Acesso em: 12 maio 2014.