

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE  
CENTRO DE TECNOLOGIA  
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO



**O CENTRO DE FORTALEZA COMO LUGAR DE MORADIA**

Autora:  
Camila Maria Nogueira de Santana

Orientador:  
Prof. Dr. José Clewton do Nascimento

Natal – RN  
JANEIRO 2016

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE  
CENTRO DE TECNOLOGIA  
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

## **O CENTRO DE FORTALEZA COMO LUGAR DE MORADIA**

Trabalho apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Centro de Tecnologia da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, como requisito para a obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de Concentração: Projeto, Morfologia e Tecnologia do Ambiente Construído

Linha de Pesquisa: Morfologia, Usos e Percepção do Ambiente

Autora:  
Camila Maria Nogueira de Santana

Orientador:  
Prof. Dr. José Clewton do Nascimento

Natal – RN  
JANEIRO 2016

Catálogo da Publicação na Fonte. Universidade Federal do Rio Grande do Norte / Biblioteca Setorial de Arquitetura.

Santana, Camila Maria Nogueira de.

O centro de Fortaleza como lugar de moradia/ Camila Maria Nogueira de Santana. – Natal, RN, 2016.

151f. : il.

Orientador: José Clewton do Nascimento.

Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Centro de Tecnologia. Departamento de Arquitetura.

1. Habitação – Arquitetura – Dissertação. 2. Centro urbano – Dissertação. 3. Modos de morar – Dissertação. 4. Centro de Fortaleza-CE – Dissertação. I. Nascimento, José Clewton do. II. Universidade Federal do Rio Grande do Norte. III. Título.

RN/UF/BSE15

CDU 728.1

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE  
CENTRO DE TECNOLOGIA  
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

**FOLHA DE APROVAÇÃO**

A Dissertação de Mestrado “O CENTRO DE FORTALEZA COMO LUGAR DE MORADIA”, apresentada por **Camila Maria Nogueira de Santana**, foi aprovada e aceita em 15 de fevereiro de 2016, como requisito para a obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, do Departamento de Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, pela seguinte banca examinadora:

BANCA EXAMINADORA

---

Prof. Dr. José Clewton do Nascimento – UFRN  
Orientador

---

Prof. Dr. George Alexandre Ferreira Dantas – UFRN  
Examinador Interno

---

Prof. Dr. Clóvis Ramiro Jucá Neto – UFC  
Examinador Externo

## AGRADECIMENTOS

Este trabalho de pesquisa foi realizado com a colaboração de diversas pessoas pelas quais tenho profunda gratidão. A opção por um programa de pós-graduação na Universidade do Rio Grande do Norte, residindo em Fortaleza e mantendo deslocamentos regulares entre os dois estados não foi uma tarefa fácil. A maior motivação para seguir com meu objetivo foi ter a certeza de que o PPGAU era o lugar certo para o desenvolvimento de minha pesquisa.

Desde o primeiro momento fui muito bem acolhida e contei com o apoio de professores e estudantes do Departamento de Arquitetura e Urbanismo. É preciso agradecer de modo especial ao meu orientador, prof. Dr. José Clewton do Nascimento, que sempre teve um olhar muito sensível para a minha pesquisa, mostrando-me os caminhos possíveis, me corrigindo, me estimulando. Minha profunda gratidão à prof. Dra. Françoise Dominique Valery, que me auxiliou diversas vezes, fora do horário de aula, na construção da metodologia a ser aplicada e na organização dos dados desta pesquisa; ao prof. Dr. Rubenilson Brazão Teixeira, à prof. Dra. Natália Miranda Vieira de Araújo e à prof. Dra. Edja Bezerra Faria Trigueiro, pelas inúmeras contribuições durante as disciplinas cursadas no Mestrado, que abriram novos caminhos de reflexão. Não poderia deixar de agradecer a todos os meus colegas de turma, pelas contribuições diretas e indiretas à esta pesquisa e pelos momentos de companheirismo ao longo desta caminhada. Em especial, agradeço a Lucy Donegan, pela paciência e pelo empenho em me ajudar a produzir e a analisar meus estudos de sintaxe espacial.

Há 17 anos tenho vivenciado o amor e o apoio incondicional do meu marido Ugo em todos os desafios de minha vida profissional. Durante este Mestrado, seu companheirismo foi essencial para me manter seguindo em frente diante das adversidades. Em Fortaleza, minha avó Alice e minha tia avó Antonieta, sempre foram minha referência de mulheres fortes e determinadas, e mesmo já tendo feito tudo por mim ao longo de uma vida inteira, continuaram a me estimular a buscar sempre melhorar como pessoa e profissional, a ter um olhar diferenciado para o mundo e a não perder a fé. Em Natal, contei com o acolhimento de meus tios Marília e Ricardo, e de minha prima Lara, que sempre me ajudaram com tudo que precisei durante estes dois anos. Nossas conversas sempre ficarão gravadas em meu coração. Este trabalho não teria sido realizado sem o apoio deles.

Ao longo do Mestrado continuei a desempenhar minhas atividades de docência no Curso de Arquitetura e Urbanismo, do Centro Universitário Estácio do Ceará, em Fortaleza. Agradeço à Estácio por me conceder bolsa de estudos para a realização desta etapa de minha qualificação acadêmica e ao Núcleo Fortaleza, em especial, que flexibilizou meus horários de trabalho, possibilitando minhas viagens a Natal. Serei eternamente grata a prof. Ana Flávia Chaves, reitora da instituição, quando em 2013 me estimulou a buscar um mestrado em minha área. É importante agradecer o apoio institucional que tive dos gestores acadêmicos, prof. Adriana Ponte, prof. Geam Santos, prof. Liana Praça e prof. Joel Filho. Em especial, agradeço à amiga e companheira de trabalho prof. Andrea Hiluy, que diversas vezes me apoiou na realização de atividades acadêmicas e institucionais em Fortaleza.

As etapas de qualificação e de defesa foram de extrema importância para a finalização desta pesquisa. Agradeço ao prof. Dr. George Dantas e ao prof. Dr. Clóvis Jucá, pelas contribuições valiosas indicadas na qualificação, pois permitiram aprofundar as reflexões, estimularam a coleta de dados e a produção de novos mapas e plantas, complementando o estudo desenvolvido.

Gostaria de agradecer a todas as pessoas que me forneceram informações sobre os edifícios residenciais estudados: síndicos, administradores, porteiros, corretores de imóveis, representantes das empresas construtoras e arquitetos. Em especial, agradeço aos moradores entrevistados, dos edifícios Jalecy Avenida, Palácio Coronado, Paraguaçu, Sky Tower e Cidade, que disponibilizaram tempo para compartilhar comigo suas percepções e vivências sobre o centro de Fortaleza como lugar de moradia.

## RESUMO

O presente estudo tem como objetivo analisar como os modos de morar influenciam os usos e as apropriações funcionais e simbólicas do espaço urbano do Centro de Fortaleza, a partir da perspectiva dos habitantes e de suas relações com o lugar de moradia. O centro da cidade de Fortaleza é marcado por cenários de desenvolvimento e de degradação do seu espaço urbano. A intensificação da ocupação comercial e de serviços promoveu ao longo dos anos, paradoxalmente, a valorização do preço da terra e a desvalorização do uso residencial. Assim, as ocupações residenciais se consolidaram de modo descontínuo, concentrando-se principalmente nos limites externos ao núcleo histórico do bairro. A pesquisa se estrutura a partir da delimitação de uma área do bairro e da seleção de edificações residenciais multifamiliares, construídas a partir da década de 1950, próximas ao núcleo central. A análise das configurações espaciais das edificações residenciais selecionadas, de suas relações com o entorno urbano e dos usos do solo, revela diferentes aspectos relacionados à vitalidade urbana, produzindo impactos sobre os modos de morar constituídos a partir do cotidiano dos habitantes. O estudo dos modos de morar envolve a compreensão de que o *habitar* está para além dos limites residenciais privados e da ocupação funcional. A base conceitual desta pesquisa é desenvolvida a partir da perspectiva de que o *habitar* representa um aspecto fundamental da condição humana, permitindo ao homem se relacionar com o espaço de modo essencial (HEIDEGGER, 2012). Nesta perspectiva do *habitar*, o espaço reúne o mental e o cultural, o social e o histórico, sendo marcado por lógicas simultâneas do concebido, do percebido e do vivido (LEFEBVRE, 2006). O desenvolvimento deste estudo, a partir do ponto de vista dos moradores do bairro, se insere na perspectiva do espaço vivido, que se relaciona ao conceito de lugar, entendido como um fenômeno qualitativo, que confere essência e identidade ao espaço. O lugar de moradia, marcado por coexistências, é um dos elementos estruturadores dos usos do solo urbano, e potencial para a reabilitação de áreas centrais de grandes cidades. Deste modo, o estudo parte da hipótese de que fatores como a localização, os usos presentes no entorno e as configurações espaciais dos edifícios residenciais multifamiliares afetam os modos de morar, ou seja, os modos como os habitantes sensibilizam os limites do abrigo e vivenciam o espaço urbano, a partir do lugar de moradia. A requalificação do *habitar* se contrapõe ao espaço residencial fundamentado na funcionalidade, na hierarquia, na autossuficiência, na padronização e na reprodução do solo urbano, materializado nos adensados empreendimentos residenciais contemporâneos, que se colocam de modo alheio à cidade. As etapas da pesquisa envolveram análises sobre a configuração espacial dos edifícios residenciais selecionados e de seus entornos, o mapeamento dos usos do solo e a aplicação de entrevistas com moradores. Os dados coletados permitiram verificar que os edifícios estão localizados em áreas marcadas pela heterogeneidade de usos, com elevado número de habitantes e de usuários. No entanto, estes aspectos não são suficientes para promover a vitalidade dos espaços públicos do bairro, uma vez que o movimento de pessoas nas ruas é regulado pelos horários de funcionamento do comércio, uso predominante na área. Os discursos dos moradores, coletados em entrevistas, indicam que as condições de conservação dos espaços públicos e a questão da insegurança influenciam suas relações cotidianas com o lugar de moradia, afetando aspectos fundamentais para requalificação do *habitar* na área central de Fortaleza.

**Palavras-chave:** centro urbano; habitar; modos de morar; centro da cidade de Fortaleza

## ABSTRACT

The present study has the objective of analyzing how the ways of dwelling influences the uses and the functional and symbolic appropriations of the urban space in Fortaleza city center, through the perspective of the residents and their relation with the living place. Scenarios of development and degradation of its urban space have marked the city center of Fortaleza. The intensification of the commercial and services occupation promoted through the years, paradoxically, the valorization of the land price and the devalorization of the residential use. Thus, the residential occupation was consolidated in a discontinuous way, being concentrated mainly in the external limits of the historical core of the neighborhood. The research is structured over the delimitation of an area and the selection of multifamily residential buildings, built since the 1960s, close to the central core of the neighborhood. The spatial configuration analysis of the selected residential buildings, and their relations with the urban surroundings and the land uses, reveals different aspects related to the urban vitality, producing impacts over the ways of dwelling constituted by the daily life of the residents. The study of the ways of dwelling involves the comprehension that the dwelling is beyond the private residential boundaries and the functional occupation. The conceptual base of this research is developed over the perspective that the dwelling represents a fundamental aspect of the human condition, allowing the person to relate with the space in an essential way (HEIDEGGER, 2012). In this perspective of the dwelling, the space reunites the mental and the cultural, the social and the historical, being marked by simultaneous logics of the conceived, the perceived and the lived space (LEFEVBRE, 2006). The development of this study, over the point of view of the neighborhood residents, is inserted in the perspective of the lived space, related to the concept of place, understood as a qualitative phenomenon, giving essence and identity to the space. The place of dwelling, marked by coexistences, is one of the structural elements of the urban land use, and potential for the rehabilitation of the central areas in big cities. Therefore, the study starts from the hypothesis that the location, the nearby land uses and the spatial configuration of the residential buildings affect the ways of dwelling, in other words the residents dissolve the boundaries of the shelter and experience the urban space, from the dwelling place. The requalification of the dwelling is opposed to the residential space based in functionality, in hierarchy, in self sufficiency, in standardization and in the reproduction of the urban space, materialized in the dense contemporary residential buildings, that are unrelated to the city. The stages of the research involved the spatial configuration analysis of the selected residential buildings and their surrounding, the land use mapping and interviews with the residents. The collected data allowed verifying that the buildings are located in areas presenting heterogeneous land uses, with a great number of residents and users. However, these aspects are not sufficient to promote the vitality of the public spaces in the neighborhood, since the people movement in the streets is controlled by the opening hours of the predominant commercial use in the area. The word of the residents, collected in interviews, indicate that the conservation conditions of the public spaces and the insecurity influences their everyday relations with the place of dwelling, affecting fundamental aspects for the dwelling requalification in the central area of Fortaleza.

**Keywords:** urban center; dwell; ways of dwelling; Fortaleza city center

## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 1.1</b> – Procedimentos metodológicos .....	24
<b>Quadro 3.1</b> – Plano Diretor Participativo: objetivos das Zonas de Ocupação Preferencial 1 e 2 .....	35
<b>Quadro 3.2</b> – Índices urbanísticos para a cidade de Fortaleza: comparação entre a Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Plano Diretor Participativo .....	36
<b>Quadro 4.1</b> – Tipos de edificações residenciais predominantes em relação a vias do Centro .....	43
<b>Quadro 4.2</b> – Edifícios residenciais estudados .....	45
<b>Quadro 6.1</b> – Quadro Demonstrativo do Perfil dos Moradores Entrevistados – Edifícios Palácio Coronado, Jacy Avenida, Paraguaçu, Sky Tower e Cidade .....	128
<b>Quadro 6.2</b> – Pontos semelhantes mencionados pelos moradores nos Grupos Focais .....	129

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 4.1</b> –População residente para os dez maiores e menores bairros – Fortaleza – 2010 .....	42
<b>Tabela 5.1</b> –Dados do Mapa Axial de Fortaleza .....	101
<b>Tabela 5.2</b> –Dados do Mapa de Segmentos de Fortaleza .....	102

## LISTA DE MAPAS

<b>Mapa 3.1</b> – O Centro e os limites atuais da cidade de Fortaleza .....	30
<b>Mapa 3.2</b> – O Centro e o macrozoneamento do Plano Diretor Participativo.....	34
<b>Mapa 4.1</b> – Delimitação da poligonal de estudo .....	44
<b>Mapa 5.1</b> – Usos do solo: entorno dos edifícios estudados .....	75
<b>Mapa 5.2</b> – Usos do solo: entorno do Edifício Fortaleza .....	76
<b>Mapa 5.3</b> – Usos do solo: entorno do Edifício Jalcy Avenida .....	79
<b>Mapa 5.4</b> – Usos do solo: entorno do Edifício Palácio Coronado .....	83
<b>Mapa 5.5</b> – Usos do solo: entorno do Edifício Paraguaçu .....	87
<b>Mapa 5.6</b> – Usos do solo: entorno do Edifício Sky Tower .....	89
<b>Mapa 5.7</b> – Usos do solo: entorno do Edifício Cidade .....	93
<b>Mapa 5.8</b> – Usos do solo: entorno dos Edifícios Naica Praça de Cristais e Regency Park.	97
<b>Mapa 5.9</b> – Mapa Axial: Integração global da malha urbana do município de Fortaleza e delimitação do bairro Centro .....	99
<b>Mapa 5.10</b> –Mapa Axial: Integração global das vias do bairro Centro .....	100
<b>Mapa 6.1</b> – Pontos citados na entrevista de grupos focais: Edifício Jalcy Avenida .....	111
<b>Mapa 6.2</b> – Pontos citados na entrevista de grupos focais: Edifício Palácio Coronado .....	115
<b>Mapa 6.3</b> – Pontos citados na entrevista de grupos focais: Edifício Paraguaçu .....	117
<b>Mapa 6.4</b> – Pontos citados na entrevista de grupos focais: Edifício Sky Tower .....	121
<b>Mapa 6.5</b> – Pontos citados na entrevista de grupos focais: Edifício Cidade .....	125
<b>Mapa 6.6</b> – Av. Heráclito Graça / Duque de Caxias: o olhar do pesquisador .....	133
<b>Mapa 6.7</b> – Entorno do Edifício Sky Tower: o olhar do pesquisador .....	136
<b>Mapa 6.8</b> – Entorno do Edifício Cidade: o olhar do pesquisador.....	137

## LISTA DE ESQUEMAS

<b>Esquema 1.1</b> – Esquema dos elementos de análise .....	20
<b>Esquema 4.1</b> – Edifício Fortaleza: esquema de pavimentos e acessos .....	50
<b>Esquema 4.2</b> – Edifício Fortaleza: esquema dos pavimentos .....	50
<b>Esquema 4.3</b> – Edifício Jalcy Avenida: esquema de pavimentos e acessos .....	53
<b>Esquema 4.4</b> – Edifício Jalcy Avenida: esquema dos pavimentos .....	53
<b>Esquema 4.5</b> – Edifício Palácio Coronado: esquema de pavimentos e acessos .....	57
<b>Esquema 4.6</b> – Edifício Palácio Coronado: esquema dos pavimentos .....	57
<b>Esquema 4.7</b> – Edifício Paraguaçu: esquema de pavimentos e acessos .....	61
<b>Esquema 4.8</b> – Edifício Paraguaçu: esquema dos pavimentos .....	61
<b>Esquema 4.9</b> – Edifício Sky Tower: esquema de pavimentos e acessos .....	63
<b>Esquema 4.10</b> – Edifício Sky Tower: esquema dos pavimentos .....	64
<b>Esquema 4.11</b> – Edifício Cidade: esquema de pavimentos e acessos .....	67
<b>Esquema 4.12</b> – Edifício Cidade: esquema dos pavimentos .....	68

## LISTA DE IMAGENS

<b>Imagem 4.1</b>	– Número de domicílios no Bairro Centro nos anos de 1991, 2000 e 2010 ..	43
<b>Imagem 4.2</b>	– Edifício Fortaleza, situado à Avenida Duque de Caxias, Centro da cidade de Fortaleza .....	48
<b>Imagem 4.3</b>	– Edifício Fortaleza, lateral voltada para a Rua Floriano Peixoto, Centro da cidade de Fortaleza .....	48
<b>Imagem 4.4</b>	– Edifício Fortaleza, situado à Avenida Duque de Caxias, Centro da cidade de Fortaleza .....	48
<b>Imagem 4.5</b>	– Edifício Fortaleza, situado à Avenida Duque de Caxias, Centro da cidade de Fortaleza .....	49
<b>Imagem 4.6</b>	– Edifício Jalcy Avenida, localizado no cruzamento da Avenida Duque de Caxias e da Rua General Sampaio .....	51
<b>Imagem 4.7</b>	– Edifício Jalcy Avenida, localizado no cruzamento da Avenida Duque de Caxias e da Rua General Sampaio .....	52
<b>Imagem 4.8</b>	– Área comercial do Edifício Jalcy Avenida .....	52
<b>Imagem 4.9</b>	– Edifício Palácio Coronado, localizado no cruzamento da Avenida Heráclito Graça e da Rua Rodrigues Júnior .....	55
<b>Imagem 4.10</b>	– Acesso do Edifício Palácio Coronado .....	55
<b>Imagem 4.11</b>	– Área comercial do Edifício Palácio Coronado .....	56
<b>Imagem 4.12</b>	– Edifício Paraguaçu, localizado no cruzamento da Rua Pedro I e da Rua Solon Pinheiro .....	58
<b>Imagem 4.13</b>	– Edifício Paraguaçu, localizado no cruzamento da Rua Pedro I e da Rua Solon Pinheiro .....	58
<b>Imagem 4.14</b>	– Edifício Paraguaçu, localizado no cruzamento da Rua Pedro I e da Rua Solon Pinheiro .....	59
<b>Imagem 4.15</b>	– Edifício Paraguaçu, localizado no cruzamento da Rua Pedro I e da Rua Solon Pinheiro .....	59
<b>Imagem 4.16</b>	– Edifício Paraguaçu, localizado no cruzamento da Rua Pedro I e da Rua Solon Pinheiro .....	60
<b>Imagem 4.17</b>	– Edifício Sky Tower, à Rua 25 de Março. Edifício residencial de multipavimentos .....	62

<b>Imagem 4.18</b> – Edifício Sky Tower, à Rua Pereira Filgueiras. Edifício residencial de multipavimentos .....	62
<b>Imagem 4.19</b> – Edifício Cidade: cruzamento das Ruas Padre Mororó e Guilherme Rocha	65
<b>Imagem 4.20</b> – Edifício Cidade: cruzamento das Ruas Padre Mororó e Guilherme Rocha	65
<b>Imagem 4.21</b> – Área de Acesso de Pedestres do Edifício Cidade .....	66
<b>Imagem 4.22</b> – Edifício Regency Park, Construtora Cameron. 22 pavimentos de unidades habitacionais e 3 pavimentos de garagens. Av. Dom Manuel, em frente ao Parque Pajeú .....	69
<b>Imagem 4.23</b> – Edifício Naica Praça de Cristais, Construtora Mota Machado. Duas torres residenciais de 21 pavimentos. Localizado à Rua Pero Coelho, próximo à Av. Dom Manuel .....	69
<b>Imagem 4.24</b> – Edifício Regency Park, perspectiva eletrônica .....	70
<b>Imagem 4.25</b> – Edifício Naica Praça de Cristais, perspectiva eletrônica .....	70
<b>Imagem 5.1</b> – Igreja Coração de Jesus, Vista da Avenida Heráclito Graça .....	77
<b>Imagem 5.2</b> – Parque Cidade da Criança, vista da Rua Pedro I .....	78
<b>Imagem 5.3</b> – Supermercado Super Lagoa, localizado à Rua Solon Pinheiro .....	78
<b>Imagem 5.4</b> – Praça Clóvis Beviláqua, vista da Rua General Clarindo de Queiroz .....	80
<b>Imagem 5.5</b> – Igreja do Carmo, vista da Avenida Heráclito Graça .....	81
<b>Imagem 5.6</b> – Pontos comerciais na Rua General Clarindo de Queiroz .....	81
<b>Imagem 5.7</b> – Hospital Instituto José Frota, vista da Rua Barão do Rio Branco .....	82
<b>Imagem 5.8</b> – Faculdade de Direito – UFC, acesso pela Rua Meton de Alencar .....	82
<b>Imagem 5.9</b> – Residências Unifamiliares localizadas na Rua Pero Coelho .....	84
<b>Imagem 5.10</b> – Parque Pajeú, vista da Avenida Dom Manuel .....	85
<b>Imagem 5.11</b> – Banco Central, localizado na Avenida Heráclito Graça .....	85
<b>Imagem 5.12</b> – Hospital Luís França, localizado na Avenida Duque de Caxias .....	86
<b>Imagem 5.13</b> – Praça Murilo Borges, vista da Rua Pedro I .....	88
<b>Imagem 5.14</b> – Praça da Igreja Coração de Jesus, vista da Rua Solon Pinheiro .....	88

<b>Imagem 5.15</b> – Centro Cultural Dragão do Mar e Seminário da Prainha .....	90
<b>Imagem 5.16</b> – Catedral Metropolitana e pontos de comércio popular .....	90
<b>Imagem 5.17</b> – Praça do Cristo Redentor e Teatro São José .....	91
<b>Imagem 5.18</b> – Paço Municipal, vista da Rua São José .....	92
<b>Imagem 5.19</b> – Rua Padre Mororó, próximo ao edifício Cidade .....	94
<b>Imagem 5.20</b> – A escala do entorno do Edifício Cidade .....	94
<b>Imagem 5.21</b> – Edifícios multifamiliares de pequeno porte, Rua Liberato Barroso .....	95
<b>Imagem 5.22</b> – Praça Gustavo Barroso, vista da Rua Oto de Alencar .....	95
<b>Imagem 6.1</b> – Igreja de São Bernardo, localizada no encontro entre a Rua Senador Pompeu e Rua Pedro Pereira .....	113
<b>Imagem 6.2</b> – Praça do Ferreira, vista da Rua Floriano Peixoto .....	130
<b>Imagem 6.3</b> – Mercado São Sebastião, vista da Rua Meton de Alencar .....	131

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>16</b>
1.1	OBJETIVO GERAL .....	18
1.1.1	<b>Objetivos Específicos .....</b>	<b>18</b>
1.2	JUSTIFICATIVA .....	19
1.3	HIPÓTESE .....	21
1.4	METODOLOGIA .....	22
<b>2</b>	<b>A REQUALIFICAÇÃO DO HABITAR .....</b>	<b>25</b>
<b>3</b>	<b>A CIDADE DE FORTALEZA E O CENTRO .....</b>	<b>29</b>
3.1	O CENTRO E O PROCESSO DE ESPANSÃO DA CIDADE .....	29
3.2	O CENTRO HOJE .....	32
3.3	O CENTRO E A LEGISLAÇÃO URBANA DE FORTALEZA .....	33
3.4	A REABILITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA: POLÍTICAS PÚBLICAS E INVESTIMENTOS PRIVADOS .....	37
<b>4</b>	<b>A OCUPAÇÃO RESIDENCIAL .....</b>	<b>42</b>
4.1	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO .....	44
4.2	AS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES .....	45
4.2.1	<b>O Edifício Fortaleza .....</b>	<b>47</b>
4.2.2	<b>O Edifício Jalcy Avenida .....</b>	<b>51</b>
4.2.3	<b>O Edifício Palácio Coronado .....</b>	<b>54</b>
4.2.4	<b>O Edifício Paraguaçu .....</b>	<b>58</b>
4.2.5	<b>O Edifício Sky Tower .....</b>	<b>62</b>
4.2.6	<b>O Edifício Cidade .....</b>	<b>65</b>
4.2.7	<b>Os Edifícios Naica Praça de Cristais e Regency Park .....</b>	<b>68</b>
<b>5</b>	<b>A MORFOLOGIA DO ESPAÇO RESIDENCIAL E A VITALIDADE URBANA .....</b>	<b>71</b>
5.1	O MAPEAMENTO DOS USOS DO SOLO .....	74
5.1.1	<b>O Edifício Fortaleza e seu entorno .....</b>	<b>76</b>
5.1.2	<b>O Edifício Jalcy Avenida e seu entorno .....</b>	<b>79</b>
5.1.3	<b>O Edifício Palácio Coronado e seu entorno .....</b>	<b>83</b>
5.1.4	<b>O Edifício Paraguaçu e seu entorno .....</b>	<b>86</b>
5.1.5	<b>O Edifício Sky Tower e seu entorno .....</b>	<b>88</b>
5.1.6	<b>O Edifício Cidade e seu entorno .....</b>	<b>92</b>
5.1.7	<b>Os Edifícios Naica Praça de Cristais, Regency Park e seus entornos .....</b>	<b>96</b>

5.2	AS PROPRIEDADES DO ESPAÇO RESIDENCIAL .....	98
5.3	ENTRE O ESPAÇO RESIDENCIAL E O LUGAR DE MORADIA .....	105
<b>6</b>	<b>HABITAR O CENTRO DE FORTALEZA .....</b>	<b>108</b>
6.1	O CENTRO E SEUS MORADORES .....	109
6.1.1	Os moradores do Edifício Jalcy Avenida .....	110
6.1.2	Os moradores do Edifício Palácio Coronado .....	114
6.1.3	Os moradores do Edifício Paraguaçu .....	117
6.1.4	Os moradores do Edifício Sky Tower .....	120
6.1.5	Os moradores do Edifício Cidade .....	124
6.1.6	Pontos de convergência: discurso dos moradores do Centro ...	127
6.2	PERCURSOS E PERCEPÇÕES: O OLHAR DO PESQUISADOR .....	132
6.3	O LUGAR DE MORADIA: ENTRE O ESPAÇO VIVIDO E O ESPAÇO CONCEBIDO .....	138
<b>7</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>143</b>
	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>147</b>
	<b>APÊNDICE A – Mapas de localização de registros fotográficos .....</b>	<b>152</b>
	<b>APÊNDICE B – Mapas Axiais e de Segmentos dos entornos .....</b>	<b>155</b>
	<b>APÊNDICE C – Modelo de questionário de entrevistas de grupos focais .....</b>	<b>169</b>
	<b>APÊNDICE D – Edifício Jalcy Avenida: plantas baixas .....</b>	<b>170</b>
	<b>APÊNDICE E – Edifício Palácio Coronado: plantas baixas .....</b>	<b>174</b>
	<b>APÊNDICE F – Usos do Solo: entorno dos edifícios estudados .....</b>	<b>177</b>
	<b>APÊNDICE G – Mapa Axial: Integração global – Fortaleza .....</b>	<b>179</b>
	<b>APÊNDICE H – Mapa Axial: Integração global – Centro .....</b>	<b>181</b>
	<b>APÊNDICE I – Esquemas volumétricos dos edifícios estudados .....</b>	<b>183</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O processo de expansão e de adensamento dos núcleos urbanos influenciam os modos de vida nas grandes metrópoles, que concentram pessoas de diversas origens e culturas. Ao vivenciarem a cidade, os sujeitos sociais estabelecem prioridades e percursos diversos, construindo significados individuais e coletivos, funcionais e simbólicos. Assim, são geradas novas relações quanto aos tipos de uso, à produção e à ocupação dos espaços urbanos. Wirth (2001:51) ressalta que a condição urbana faz a cidade parecer um mosaico de mundos sociais e acrescenta:

[...] a cidade tem sido o lugar onde, historicamente, se fundem as raças, povos e culturas e um terreno altamente favorável à criação de novos híbridos biológicos e culturais. A cidade não só tem tolerado como tem mesmo recompensado as diferenças individuais. A cidade tem juntado os povos dos confins da terra *porque* são diferentes e, portanto, úteis uns aos outros, e não porque sejam homogêneos ou apresentem as mesmas inclinações.

O estudo dos modos de morar em meios urbanos exige a demarcação de um contexto, considerando fatores sociais, econômicos, políticos, históricos, culturais e ambientais. A cultura tem um forte papel na configuração e transformação dos espaços produzidos. No entanto, os modos de vida também se adaptam às novas demandas do meio urbano. O presente trabalho propõe uma reflexão sobre as relações entre o *habitar* e o *lugar*, a partir das percepções e vivências dos moradores de edificações residenciais de múltiplos pavimentos existentes em uma área do bairro Centro, na cidade de Fortaleza. A pesquisa envolve a compreensão de que o *habitar* está para além dos limites residenciais privados e da ocupação funcional, uma vez que representa um aspecto fundamental da condição humana, permitindo ao homem se relacionar com o espaço de modo essencial (HEIDEGGER, 2012).

As variações tipológicas das formas de morar estão diretamente ligadas às novas demandas, geradas a partir da expansão dos centros urbanos e da aglomeração das pessoas nestes espaços. Além disso, as mudanças na estrutura da família tradicional, nos hábitos individuais e sociais, na valorização do solo urbano e nas questões relacionadas à segurança podem ser apontados como fatores que motivam o surgimento de novas configurações nos modos de morar. Diante deste contexto, as edificações residenciais de múltiplos pavimentos constituem uma opção que oferece um maior aproveitamento do espaço urbano, promove retorno financeiro para os investidores do setor e, acima de tudo, passou a refletir uma resposta às necessidades de uma

parcela da sociedade contemporânea. A produção destas edificações residenciais representa uma alternativa à crescente demanda populacional nos centros urbanos. Os altos índices de aglomeração nas cidades promovem a associação da moradia à ideia de produto, produzido em série, pela indústria da construção civil, que se volta para a necessidade crescente de padronização e de multiplicação de frações de um lote. Assim, os empreendimentos residenciais criam novos padrões de consumo, que produzem impactos sobre as formas de apropriação do espaço urbano e de valorização de determinadas áreas da cidade.

A localização de áreas residenciais também é um dos aspectos que exercem influência sobre os modos de vida e de que como se consolidam as formas de apropriação e de reprodução do espaço urbano. O porte das edificações, os materiais empregados nas fachadas e a existência de infraestrutura urbana são traduzidos em referenciais de diferenciação social e econômica, que mudam a percepção da paisagem urbana. A relação de proximidade entre espaços de moradia e alguns tipos de equipamentos (como farmácias, mercados, hospitais) são aspectos valorizados em anúncios publicitários de empreendimentos imobiliários, uma vez que indicam possibilidades de deslocamentos curtos.

Considerando que o *habitar* está para além do espaço físico da residência<sup>1</sup>, o presente estudo deverá se estruturar a partir da seguinte questão de pesquisa: **Como o habitar e os modos de morar são capazes de dinamizar os usos e apropriações do espaço urbano no centro da cidade de Fortaleza?**

Ao longo do estudo proposto, outras questões complementares se fazem necessárias para seu desenvolvimento, tais como:

1. Como o uso residencial pode contribuir para a requalificação da área central da cidade de Fortaleza?
2. Quais aspectos das edificações residenciais multifamiliares teriam a capacidade de favorecer ou dificultar a vitalidade nos espaços públicos do bairro?

---

<sup>1</sup> A base conceitual desta pesquisa é desenvolvida a partir da perspectiva de que o *habitar* representa um aspecto fundamental da condição humana, permitindo ao homem se relacionar com o espaço de modo essencial (HIEDEGGER, 2012). Nesta perspectiva do *habitar*, o espaço reúne o mental e o cultural, o social e o histórico, sendo marcado por lógicas simultâneas do concebido, do percebido e do vivido (LEFEBVRE, 2006). As relações entre estes conceitos e sua aplicação prática serão desenvolvidas ao longo deste trabalho.

3. Como se configuram os usos do solo urbano no entorno das edificações estudadas?

## 1.1 OBJETIVO GERAL

Identificar como os modos de morar influenciam os usos e apropriações funcionais e simbólicas do espaço urbano do Centro de Fortaleza a partir da perspectiva dos habitantes dos edifícios residenciais multifamiliares, e reconhecer como tais aspectos promovem impactos sobre a requalificação de áreas centrais degradadas.

### 1.1.1 Objetivos específicos

- Analisar as relações entre o processo de expansão urbana no centro de Fortaleza e as mudanças nos padrões de ocupação residencial no bairro.
- Identificar na legislação urbana municipal vigente as diretrizes voltadas para a reabilitação da área central a partir do uso habitacional e suas relações com os investimentos privados em empreendimentos residenciais no bairro.
- Situar como se configuram as edificações residenciais multifamiliares estudadas e seu entorno, e identificar, a partir de sua localização, forma arquitetônica e articulações funcionais com o espaço público, aspectos que favorecem ou prejudicam a vitalidade urbana.
- Analisar como se estruturam as relações entre o espaço construído e o espaço vivido pelos habitantes destas edificações residenciais, e assim compreender como se configuram os processos de valorização material e imaterial dos espaços circundantes.

## 1.2 JUSTIFICATIVA

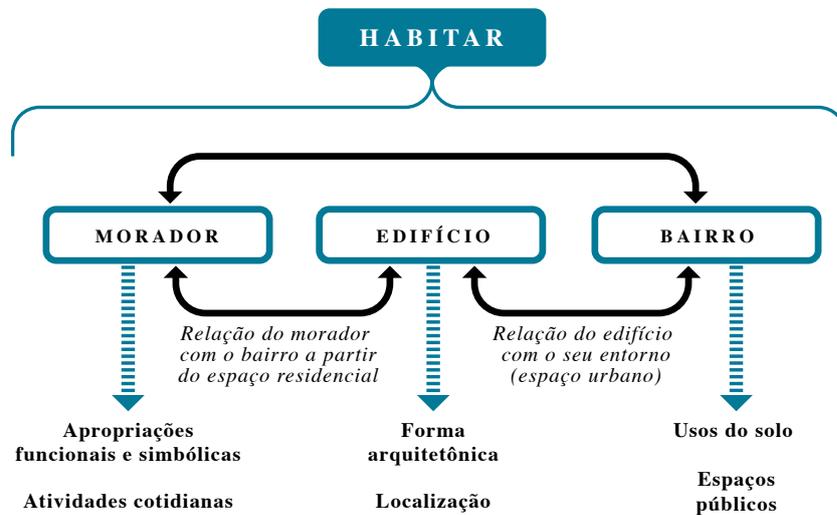
Nas grandes metrópoles, o aumento da densidade populacional é um dos fatores que promovem a expansão de seus limites, a partir da reprodução do solo urbano. A terra passa a ser multiplicada e os usos são transformados. Assim, os centros urbanos apresentam um elevado índice de ocupação do solo, dispendo de usos comerciais, institucionais, residenciais, de serviços e de lazer. Os estudos de Wirth (2001:48) sobre a urbanização das cidades e os modos de vida gerados nestes espaços demonstram que:

A urbanização já não significa apenas o processo pelo qual as pessoas são atraídas a um lugar chamado cidade e incorporadas no seu sistema de vida. Refere-se também à acentuação cumulativa das características distintivas dos modos de vida tidos como urbanos, reconhecidos por aqueles que – onde quer que seja – sucumbiram perante as influências da cidade, graças ao poder que as suas instituições e personalidades exercem através dos meios de comunicação e de transportes.

A presente pesquisa está voltada para uma abordagem da cidade e das formas particulares de associação humana, identificando os elementos que caracterizam um modo de vida urbano. Este evidencia as múltiplas interações sociais, as formas de sociabilidade, os estilos de vida, os hábitos, os rituais, os deslocamentos, os conflitos, as relações com o espaço. Ao mesmo tempo, o aumento do número de habitantes produz mudanças na natureza das relações sociais, uma vez que aspectos como a superficialidade, o anonimato, a objetividade e o caráter transitório das relações urbano-sociais traduzem a racionalidade do habitante da cidade (WIRTH, 2001:53).

Habitar o meio urbano evidencia um déficit qualitativo diante do adensamento excessivo e dos intensos deslocamentos, gerados diariamente. No entanto, o espaço da moradia é um dos elementos estruturadores dos usos do solo urbano quando são pensados como potenciais para a reabilitação de áreas centrais de grandes metrópoles. Deste modo, a construção da pesquisa deverá se voltar para a identificação das diferentes visões dos habitantes do bairro e verificar como estas se relacionam com as apropriações do espaço urbano, conforme esquema indicado no Esquema 1.1. Estudar a cidade a partir do ponto de vista dos moradores constitui, principalmente, uma mudança de referencial, de olhar, para a compreensão das relações sociais e espaciais tecidas no cotidiano.

Esquema 1.1 – Esquema dos elementos de análise.



Fonte: Elaborado pela autora.

O centro da cidade de Fortaleza é relevante para a elaboração da pesquisa enquanto lugar sociológico uma vez que guarda estreita relação com certos aspectos da vida social, por seu significado histórico e simbólico, parte da memória individual e coletiva dos habitantes da cidade. Neste sentido Leite (2007:35) ressalta:

A noção de lugar, menos genérica e abrangente que a de espaço, retém uma distinção: podemos entender os lugares como demarcações físicas e simbólicas no espaço, cujos usos os qualificam e lhes atribuem sentidos de pertencimento, orientando ações sociais e sendo por estas delimitados reflexivamente.

Para o desenvolvimento da pesquisa é necessário compreender a diferença entre os usuários e os habitantes do Centro. Um considerável número de pessoas frequenta o centro da cidade de Fortaleza, de modo regular ou eventual, vivenciam o espaço como um lugar de trânsito e de passagem, de atividades que têm hora para começar e terminar. Porém, para os habitantes, a percepção do espaço é diferente, pois novos significados são incorporados à cidade e ao bairro a partir do espaço residencial. Considerando estes aspectos, Lynch (2011:2) observa que:

Na maioria das vezes, nossa percepção da cidade não é abrangente, mas antes parcial, fragmentária, misturada com considerações de outra natureza. Quase todos os sentidos estão em operação, e a imagem é uma combinação de todos eles.

Meneguello (2009:128) complementa:

Para além de usos e sentidos, o espaço urbano constitui-se de imagens e construções mentais a ele associadas. A ele associamos nossa ideia de urbanidade e de civilidade, ou seja, de que o espaço urbano é definido pelas vivências associadas à vida cidadina.

A valorização do olhar do habitante do bairro demonstra que a identificação de lugares e o estabelecimento de referenciais de localização independem do zoneamento definido a partir de leituras técnicas da realidade, realizadas por órgãos de regulação municipal. A delimitação e o reconhecimento de determinadas áreas, por parte dos habitantes, são concretas e implicam na construção de sentidos de pertencimento ao longo do tempo, conforme destacado por Norberg-Schulz (2006:459):

Pertencer a um lugar quer dizer ter uma base de apoio existencial em um sentido cotidiano concreto.

Ao mesmo tempo, o centro de Fortaleza é marcado pela descontinuidade das ocupações urbanas, que afetam os modos como os habitantes se relacionam com o espaço público do bairro. Este contexto evidencia a importância de intervenções que promovam não apenas a implantação de usos diversos mas que sejam também complementares, permitindo uma sustentação econômica e social constante, capazes de conferir maior dinamismo e vitalidade a este espaço central da cidade. Estes aspectos são essenciais para que os moradores possam de fato vivenciar o lugar de moradia (JACOBS, 2009).

### 1.3 HIPÓTESE

Partindo da premissa de que o habitar está para além dos limites residenciais privados e da ocupação funcional, o presente estudo é desenvolvido a partir da hipótese de que fatores como a localização, os equipamentos e os usos presentes no entorno, as configurações espaciais e o porte dos edifícios residenciais multifamiliares afetam os modos de morar, ou seja, os modos como os moradores do Centro sensibilizam os limites do abrigo, vivenciam o espaço urbano e se apropriam do lugar de moradia.

## 1.4 METODOLOGIA

O presente estudo se volta para a realização de uma pesquisa qualitativa sobre as edificações residenciais multifamiliares existentes no centro de Fortaleza, a partir da delimitação de uma área específica do bairro, onde é possível identificar a concentração destes edifícios. A área correspondente ao bairro Centro é extensa e caracterizada por diferentes configurações em sua paisagem. Deste modo, a pesquisa envolve o estudo dos modos de morar em uma área do bairro em que se observa uma proximidade geográfica em relação ao núcleo central, caracterizado pela alta concentração de atividades de comércio e serviços, com uma diminuição significativa dos espaços de uso residencial, causando dinâmicas específicas no cotidiano dos moradores.

A pesquisa foi desenvolvida a partir do método indutivo reflexivo, uma vez que está voltada para a percepção dos habitantes do centro de Fortaleza, considerando suas diferentes visões e apropriações do espaço urbano do bairro, e relacionando estes dados coletados em campo aos conceitos e informações que estruturaram a pesquisa bibliográfica e documental.

A pesquisa bibliográfica possibilitou a obtenção de informações e o aprofundamento do conhecimento que envolve o tema proposto. Ao mesmo tempo, a cidade estabelece um diálogo com sua história. Assim, durante este processo, a pesquisa documental permitiu o levantamento de dados históricos relacionados à formação do Centro como bairro e sua representatividade na configuração urbana de Fortaleza, assim também como informações sobre as edificações estudadas.

Durante o processo de investigação foram realizados levantamentos empíricos, por meio de observações das condições existentes em campo, de modo a mapear as tipologias e características das ocupações residenciais multifamiliares estudadas e registrar os sentidos e códigos atribuídos por moradores e usuários à área. A coleta de dados envolveu observações de campo, anotações em diário e registros fotográficos, com o objetivo de apreensão da vida cotidiana. Esta etapa foi complementada com dados da pesquisa documental, orientando a definição dos limites da área e escolha das edificações residenciais estudadas, de modo a permitir a identificação das questões essenciais que envolvem o estudo.

A pesquisa se estrutura a partir da perspectiva de que o habitar envolve os modos como as pessoas vivenciam a cidade a partir do espaço residencial. Diante deste contexto, foi fundamental para o desenvolvimento deste estudo compreender as dinâmicas espaciais que envolvem o lugar de moradia, considerando as relações entre o edifício, seu entorno e a cidade. A partir da seleção das edificações residenciais, foi realizado o levantamento de usos do solo do entorno e a elaboração de mapas, a fim de avaliar as relações entre a moradia e demais usos, assim também como as potencialidades quanto à vitalidade dos espaços públicos destas áreas do bairro. Além disso, foram realizados estudos morfológicos, a partir da malha urbana de Fortaleza, que abrangeram a representação e a quantificação de propriedades espaciais das vias que circundam as edificações residenciais, com o objetivo de analisar a estrutura espacial do bairro em relação à cidade de Fortaleza, e como a localização dos edifícios afeta as dinâmicas do habitar. A análise foi realizada a partir de dados gerados pelo software DepthmapX 0.30.

Uma vez definido o limite da área de estudo foram realizadas entrevistas qualitativas, que incluíram questões que possibilitassem a compreensão das relações que se formam no espaço residencial e no espaço urbano circundante. A aplicação de entrevistas exigiu o planejamento de um roteiro que teve como fio condutor a investigação sobre as dinâmicas que legitimam a vivência individual e coletiva do espaço urbano. Optou-se pela aplicação de entrevistas com grupos focais, que foram realizadas com grupos de moradores dos edifícios residenciais estudados. Esta técnica coloca o pesquisador em uma posição diretiva sobre as temáticas relevantes para a pesquisa, deixando o grupo livre para debater sobre as questões propostas.

A metodologia de pesquisa apoiada na técnica dos grupos focais considera os produtos gerados pelas discussões grupais como dados capazes de formular teorias, testar hipóteses e aprofundar o conhecimento sobre um tema específico (GONDIM, 2003, p. 158).

O roteiro da entrevista apresenta perguntas individuais, para a coleta de dados quantitativos, e perguntas destinadas ao grupo focal, conforme pode ser observado no Apêndice C. Foram aplicadas entrevistas com grupos focais formados por moradores dos edifícios Jalcy Avenida, Palácio Coronado, Paraguaçu, Sky Tower e Cidade. Entrevistar os moradores constitui um recurso importante para o desenvolvimento desta pesquisa pois permite o relato de experiências cotidianas, revelando modos de morar heterogêneos, trajetos, usos, significados, construção de relações sociais. Os dados coletados nestas entrevistas foram contextualizados, considerando a realidade social na qual os moradores estão inseridos, relacionando-os com os

conceitos da pesquisa bibliográfica, com dados da pesquisa documental e dos levantamentos de campo realizados na área de estudo.

Para uma melhor compreensão da volumetria das edificações residenciais selecionadas, das relações entre as áreas residencial e comercial, entre acessos de pedestres e veículos foram elaborados modelos tridimensionais esquemáticos dos edifícios Fortaleza, Jalcly Avenida, Paraguaçu, Palácio Coronado, Sky Tower e Cidade. Além disso, foram elaboradas plantas baixas esquemáticas a fim de indicar as relações espaciais essenciais existentes e a distribuição de usos.

**Quadro 1.1** – Procedimentos metodológicos.

Objetivos específicos	Metodologias a serem aplicadas
Analisar as relações entre o processo de expansão urbana no centro de Fortaleza e as mudanças nos padrões de ocupação residencial no bairro	Pesquisa de campo para coleta de dados: levantamento de usos do solo; registros fotográficos da área de estudo.
Identificar na legislação urbana municipal vigente as diretrizes voltadas para a reabilitação da área central a partir do uso habitacional e suas relações com os investimentos privados em empreendimentos residenciais no bairro.	Pesquisa documental e bibliográfica. Pesquisa documental e bibliográfica. Pesquisa de campo para coleta de dados: levantamento de dados sobre os empreendimentos residenciais existentes na área de estudo.
Situar como se configuram as edificações residenciais multifamiliares existentes no centro de Fortaleza e identificar, a partir de sua localização, forma arquitetônica e articulações funcionais com os usos do entorno e o espaço público, aspectos que favorecem ou prejudicam a vitalidade urbana.	Aplicação de entrevistas por grupos focais: moradores dos edifícios estudados. Pesquisa documental e bibliográfica. Elaboração de levantamento dos usos do solo do entorno das edificações estudadas. Elaboração estudo morfológico da malha urbana de Fortaleza a partir do uso do software DepthmapX 0.30.
Analisar como se estruturam as relações entre o espaço construído e o espaço vivido pelos habitantes destas edificações residenciais, e assim compreender como se configuram os processos de valorização material e imaterial dos espaços circundantes.	Pesquisa de campo para coleta de dados: levantamento de usos do solo e de características espaciais das edificações residenciais pesquisadas; registros fotográficos. Aplicação de entrevistas por grupos focais: moradores dos edifícios estudados. Elaboração de modelos tridimensionais esquemáticos e plantas baixas estudadas dos edifícios estudados. Pesquisa documental e bibliográfica. Aplicação de entrevistas por grupos focais: moradores dos edifícios estudados.
	Observação de campo do cotidiano do bairro: registro em diário.

Fonte: Quadro elaborado pela autora

## 2 A REQUALIFICAÇÃO DO HABITAR

A presente pesquisa é desenvolvida a partir de um levantamento de dados sobre as configurações espaciais das edificações residenciais multifamiliares localizadas no centro da cidade de Fortaleza, construídas entre a segunda metade do século XX e o início do século XXI, que revelarão diferentes realidades sobre os modos de morar e sobre como os habitantes se relacionam com o bairro a partir da residência.

As heranças da cidade do século XX, fundamentadas na funcionalidade, no zoneamento, na hierarquia espacial, na padronização, no avanço tecnológico, no indivíduo tipo, estão consolidadas no tecido urbano e produzem reflexos na arquitetura das edificações. Tais heranças coexistem com as novas complexidades do crescimento populacional, das desigualdades sócio-espaciais e da violência urbana, afetando diretamente os modos como as pessoas se relacionam com o espaço da habitação e vivenciam os espaços da cidade contemporânea.

O estudo dos modos de morar no centro da cidade de Fortaleza envolve a compreensão de que o habitar está para além dos limites residenciais privados e da ocupação funcional. Deste modo, a base conceitual desta pesquisa é desenvolvida a partir da perspectiva de que o *habitar* representa um aspecto fundamental da condição humana, permitindo ao homem se relacionar com o espaço de modo essencial (HEIDEGGER, 2012).

Bachelard (1978:200) ressalta que um espaço verdadeiramente habitado traz a essência da noção de casa. Este é constituído por um conjunto de imagens que transmitem ao homem a sensação de estabilidade. Ao mesmo tempo, o ser abrigado sensibiliza os limites de seu abrigo, vivenciando a casa em sua realidade e em sua virtualidade. A casa vivida não é um espaço inerte, assim o espaço habitado transcende o espaço geométrico residencial.

A estrutura da análise deve considerar a existência de uma distinção conceitual entre os conceitos de *habitat* e de *habitar*. O *habitat*, caracterizado pela abstração funcional, está dentro da lógica da reprodução do espaço das cidades contemporâneas. Enquanto o conceito de habitar se refere à “Morada do Ser” (LEFEBVRE, 2006).

Nesta perspectiva do *habitar*, o espaço reúne o mental e o cultural, o social e o histórico. Assim, as mudanças espaciais tanto na escala da cidade como na escala do edifício são marcadas por lógicas simultâneas. O espaço não pode ser concebido de modo passivo, homogêneo, como um produto a ser consumido. O espaço é simultaneamente produto e produtor, que tanto é transformado a partir dos usos como também os transforma por sua configuração e morfologia (LEFEBVRE, 2006).

Lefebvre (2006:40) destaca que esta simultaneidade envolve as lógicas do *concebido* (racional e técnico, marcado por um sistema de signos verbais), do *percebido* e do *vivido*, conceitos que orientam a análise do Centro como lugar de moradia. O espaço concebido é marcado pelas representações do espaço, ou seja, pelos espaços planejados que estruturam a produção das cidades:

As representações do espaço, ou seja, o espaço concebido, aquele dos cientistas, dos planejadores, dos urbanistas, dos tecnocratas “retalhadores” e “agenciadores”, de certos artistas próximos da cientificidade, identificando o vivido e o percebido ao concebido (o que perpetua as sábias especulações sobre os Números: o número de ouro, os módulos e “canhões”). É o espaço dominante numa sociedade (um modo de produção). As concepções do espaço tenderiam (com algumas reservas sobre as quais será preciso retornar) para um sistema de signos verbais, portanto, elaborados intelectualmente. (LEFEBVRE, 2006, p.47)

O desenvolvimento deste estudo, a partir do ponto de vista dos moradores do bairro, se insere na perspectiva do espaço *vivido*, que é *construído* a partir dos significados que o homem atribui ao espaço, além do uso funcional e do planejamento:

Os espaços de representação, ou seja, o espaço vivido através das imagens e símbolos que o acompanham, portanto, espaço dos “habitantes”, dos “usuários”, mas também de certos artistas e talvez dos que descrevem e acreditam somente descrever: os escritores, os filósofos. Trata-se do espaço dominado, portanto, suportado, que a imaginação tenta modificar e apropriar. De modo que esses espaços de representação tenderiam (feitas as mesmas reservas precedentes) para sistemas mais ou menos coerentes de símbolos e signos não verbais. (LEFEBVRE, 2006, p.47)

Deste modo, é possível relacionar os conceitos de *espaço vivido* e de *lugar*. O *lugar* entendido como um fenômeno qualitativo, que se relaciona com o sentido de totalidade, pois não se refere apenas a uma localização abstrata ou a uma abordagem funcional, mas se relaciona à existência de um determinado contexto, constituído por aspectos concretos e simbólicos, que lhe conferem essência e identidade (NORBERG-SCHULZ, 2006).

*Habitar* pressupõe uma identificação com o ambiente, ter uma relação amistosa, pertencer a

um lugar. Assim, o espaço planejado, concebido, é transformado em seus usos por um sistema de signos que se constituem na dimensão do vivido. As apropriações simbólicas são constituídas através da realização espacial do lugar. A ordem espacial organiza uma série de possibilidades e barreiras, que mudam as significações dos elementos espaciais, a partir de aproximações, distanciamentos, agrupamentos e fragmentações dos lugares. Neste sentido, Certeau (1998:201) define:

Um lugar é a ordem (seja qual for) segundo a qual se distribuem elementos nas relações de coexistência.

O conceito de *lugar* se relaciona com o conceito de tempo social, constituído a partir das diversas ações individuais e coletivas. Assim, no viver comum de cada instante, os eventos não são sucessivos, mas são marcados por coexistências entre as diversas temporalidades. O tempo como sucessão é abstrato e o tempo como simultaneidade é o tempo concreto já que é o tempo da vida de todos (SANTOS, 2006).

O tempo social envolve os modos de vivenciar a cidade, a partir do lugar de moradia. Acessos, encontros, movimentos e permanências potencializam a construção de trocas sociais constituídas na escala do micro, marcadas pela co-presença, pela diversidade e por relações de interdependência. Estas relações permitem reconhecer as manifestações do macro no cotidiano do bairro (RIBEIRO, 2005).

Nesta perspectiva do habitar, os modos de morar influenciam os usos e apropriações funcionais e simbólicas do espaço urbano. A casa é um elemento de fixação. O lugar de moradia é o microcosmo marcado pelas fronteiras entre o público e o privado, é o sítio de uma memória fundamental onde o imaginário do homem habita (PERROT, 2009).

O centro da cidade de Fortaleza é marcado ao mesmo tempo pela alta densidade de ocupações e pelo desequilíbrio dos usos do solo urbano, além da degradação de seus espaços públicos, afetando os lugares de moradia. Diante deste contexto, foram propostas, ao longo dos últimos anos, diferentes intervenções visando a reabilitação da área central da cidade, com o objetivo de atender às demandas contemporâneas de produtividade e de competitividade locais e globais.

O conceito de reabilitação de áreas centrais degradadas está ligado à noção de restituir à cidade espaços representativos de sua história e identidade, através de um conjunto de intervenções urbanas. O incentivo à implantação de empreendimentos residenciais é uma das ações de reabilitação, uma vez que se reconhece que através do lugar de moradia é possível dinamizar os usos do espaço público. No entanto, é importante ressaltar que a constituição do lugar de moradia não se realiza a partir da perspectiva de adensamento e de intervenções espaciais pontuais no bairro.

O processo de reabilitação urbana de áreas centrais da cidade não está dissociado de uma perspectiva de requalificação do habitar. A requalificação do *habitar* exige uma compreensão de como os modos de morar se estruturam na vida cotidiana. A configuração dos espaços residenciais e suas conexões com o entorno, os equipamentos disponíveis e a conservação dos espaços públicos afetam os modos de morar, uma vez que podem potencializar ou dificultar a consolidação de acessos, de fluxos e de espaços de permanência, aspectos essenciais ao *habitar*.

*Habitar* não representa apenas ter uma residência. O *lugar* de moradia é *construído* a partir dos significados individuais e coletivos, funcionais e simbólicos, que envolvem as relações dos moradores do Centro com o bairro. Esta *construção* da vida cotidiana significa *habitar*. E este *construir* faz parte de múltiplos modos de *habitar*. Os conceitos de *construir* e *habitar* são indissociáveis neste contexto, uma vez que somente é possível *construir* à medida que se *habita*. Assim, o *lugar de moradia* é *construído* à medida que os moradores verdadeiramente *habitam* o Centro de Fortaleza (HEIDEGGER, 2012).

### 3 A CIDADE DE FORTALEZA E O CENTRO

#### 3.1 O CENTRO E O PROCESSO DE EXPANSÃO DA CIDADE

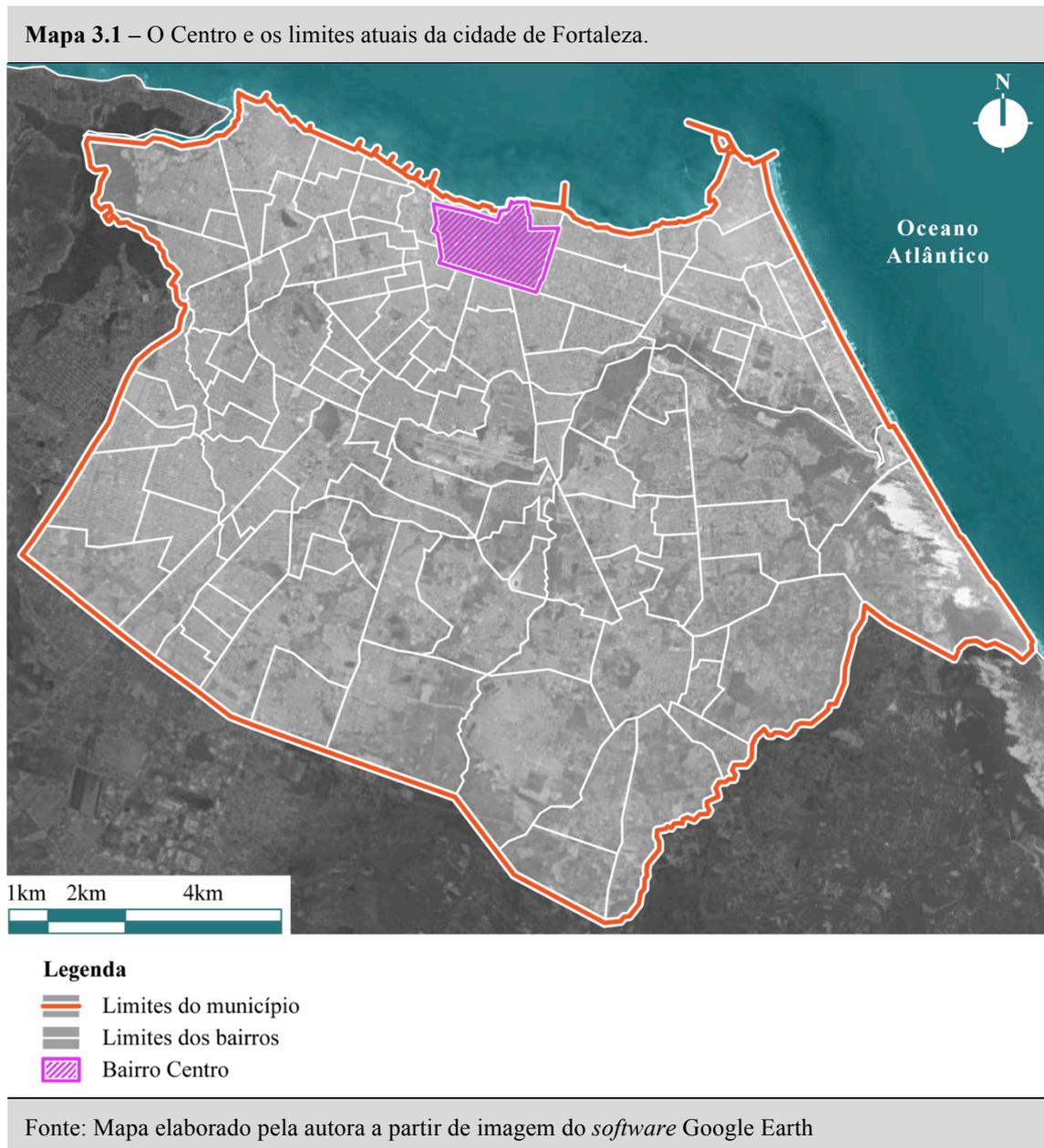
A cidade contemporânea apresenta cenários de desenvolvimento e de degradação de seu espaço urbano. A monumentalidade e os simbolismos antes presentes dão lugar à busca pela funcionalidade e pela imagem de progresso, com a valorização do traçado ortogonal. O centro da cidade passa a ser dominado principalmente pelas atividades de comércio e serviços, pela exaltação da propriedade privada e pelas dinâmicas do mercado imobiliário. O sistema viário é marcado principalmente por seu valor utilitário de servir ao tráfego, à circulação de pessoas e veículos. O Estado, inicialmente agente das ações de transformação urbana, aos poucos se retrai e passa a assumir uma postura de regulação e de mediação diante de conflitos e disputas sobre a ocupação e a reprodução do solo urbano (CHOAY, 2005).

Ao longo do século XX, a cidade de Fortaleza, capital do estado do Ceará, passou por um período de consolidação de seu território e de expansão crescente da rede urbana, diante das novas demandas espaciais, sociais, econômicas, políticas e administrativas. Este processo foi influenciado pelos ideais progressistas, de modernidade e de desenvolvimento. Além disso, é marcado pela busca por uma organização do espaço urbano diante das complexidades provocadas pelo crescente adensamento da cidade, relacionado, em especial, aos fluxos migratórios, gerados pelas condições de vida nas zonas rurais do Estado, abordados por Bernal (2004:152):

[...] foram as secas periódicas que assolavam o interior e, principalmente, a abertura de estradas e a construção de rodovias ligando a capital aos municípios do interior e de outros estados que teriam contribuído para Fortaleza se transformar em atração para a população migrante, criando as condições necessárias para um vertiginoso crescimento demográfico e um reforço das funções urbanas da cidade.

O crescimento da atividade comercial na região central de Fortaleza e a expansão do tecido urbano, através da abertura de novas vias e da ampliação da rede de infraestrutura urbana da cidade, principalmente durante a segunda metade do século XX, promove a migração gradativa das camadas média e alta para novas áreas, gerando uma diminuição do uso residencial do Centro e promovendo a consolidação de novos bairros (ANDRADE, 1999). Em paralelo, observa-se que a ocupação residencial no Centro se desloca aos poucos para áreas

periféricas do próprio bairro, ou seja, áreas situadas ao redor do núcleo comercial que se consolida ao longo dos anos, definindo os limites do território do bairro (Mapa 3.1). Estes modos de ocupação residencial na região periférica do bairro persistem até os dias atuais, e indicam um contexto de afastamento de empreendimentos residenciais em relação ao núcleo comercial do bairro.



Os processos de adensamento urbano da cidade e o avanço tecnológico marcam o início do processo de verticalização, a partir da década de 1930, na área central da cidade, quando o Estado passa a regular questões referentes ao sistema viário, ao zoneamento, à ocupação do solo, ao uso do concreto armado, ao registro de títulos de construtores, à altura dos edifícios e

suas relações com a via pública, através dos códigos municipais e planos urbanos. Andrade (1999:5) indica que:

Os primeiros exemplos de destaque da verticalização das construções ficam reservados em geral para o uso comercial no centro da cidade. Alguns exemplos desta tendência já surgiam: Correios e Telégrafos em 1934 (com 3 pavimentos), Edifício Parente em 1936 (com 5 pavimentos), Edifício Carneiro em 1938 (com 5 pavimentos), Cine Diogo em 1940 (com 9 pavimentos), Edifício Prudência em 1947 (com 7 pavimentos).

A tipologia arquitetônica dos novos edifícios construídos neste período representa as primeiras manifestações de uma arquitetura que se contrapõe ao ecletismo vigente, caracterizada pela utilização de elementos arquitetônicos com formas regulares e o uso de novos materiais, como o concreto e o vidro.

Esses “edifícios altos” constituíram a produção arquitetônica mais simbólica das décadas de 1930 e 1940 e se distinguiam das outras edificações mais pela aparência formal, de acordo com a tendência *art déco*, do que propriamente pela altura. Possuem grande importância desta estética, ao manifestarem uma feição “moderna” em sua pureza formal, com predominância da linha reta, embora mantenham ainda vestígios da corrente acadêmica, seja pela implantação tradicional, sem referência à solução em pilotis, seja pela simplificação dos elementos da linguagem clássica, como pilastras e frontões, pela ênfase conferida ao acesso principal e pela predominância de cheios sobre vazios (ANDRADE e DIÓGENES, 2014, p. 104).

Estas novas formas de ocupação e reprodução do solo urbano se estenderão gradativamente aos usos residenciais e também serão adotadas em outros bairros da cidade. A partir da década de 1950, são construídos no Centro edifícios residenciais de multipavimentos de grande porte, que são o retrato da Arquitetura Moderna Cearense, representando uma nova ordem na produção da arquitetura na cidade.

Ao final dos anos de 1950, a área central da cidade concentrava atividades comerciais (varejo e atacado), de serviços e institucionais. As atividades culturais e de lazer migraram aos poucos para a região da orla marítima. Durante a década de 1960, além de obras realizadas pela administração municipal, a iniciativa privada investiu capital em edifícios comerciais e de escritórios no Centro (ACCIOLY, 2008).

A intensificação do uso comercial no Centro e, ao mesmo tempo, a formação de novos centros de bairro impulsionaram a migração da população residente para áreas em expansão da cidade, que passaram a receber investimentos em infraestrutura urbana. Segundo Accioly (2008:168), entre as décadas de 1930 e 1940, houve um deslocamento da população residente

no Centro para os bairros Benfica e Jacarecanga. A partir de 1950, a migração de moradores se voltou para a Praia de Iracema, Meireles e Aldeota, consolidando-se na década de 1960.

### 3.2 O CENTRO HOJE

Em diferentes regiões da cidade de Fortaleza, a intensificação da ocupação comercial e de serviços tem promovido, paradoxalmente, a valorização do preço da terra e a desvalorização do uso residencial, resultando em migrações gradativas do espaço da moradia para outras áreas. Historicamente, o centro da cidade de Fortaleza se configura como um espaço de tensão entre o comércio e a moradia. A maior parte das antigas residências deu lugar a pontos comerciais e de serviços. Assim, a ampliação da função comercial passa a exercer influência nos modos de uso e de ocupação do espaço urbano do bairro. Ao mesmo tempo, não existem ações de gestão pública amplas e sistematizadas que promovam o equilíbrio em relação aos usos do solo. As ações de políticas públicas têm se voltado para espaços pontuais do bairro.

Apesar da formação de novos polos de comércio, serviços, lazer e turismo em outros bairros da cidade, constituindo novas centralidades, o centro de Fortaleza não perdeu o seu dinamismo e continua sendo um espaço de referência de comércio e consumo para os habitantes da cidade. O surgimento de *shoppings* populares no Centro atraem consumidores de outras cidades e Estados, gerando um intenso fluxo de veículos particulares, de linhas de transporte público e alternativo (BERNAL, 2004). As dificuldades do deslocamento urbano, além de causar impactos sobre a fluidez do trânsito, promovem o crescimento de investimentos em estacionamentos privados, em diversos pontos da zona comercial do bairro. Em alguns casos, a construção destes equipamentos resulta na completa destruição de edificações existentes e na descaracterização da paisagem. A reduzida largura de ruas e calçadas, a intensidade dos estímulos visuais que marcam os percursos de pedestres, a ocupação irregular de vias e passeios, a elevada concentração de pessoas e de automóveis afetam os modos de vivenciar os espaços públicos do bairro, marcados por descontinuidades.

Lefebvre (2001:130) destaca que a cidade capitalista criou centros de consumo que apresentam um lugar de consumo e o consumo de um lugar. As atividades comerciais são mais densas no centro. Nesses lugares, o consumidor também consome o espaço. O aglomerado de

lojas torna-se razão e pretexto para a reunião das pessoas. Assim, o valor de troca (mercadorias) tendem a dinamizar o valor de uso.

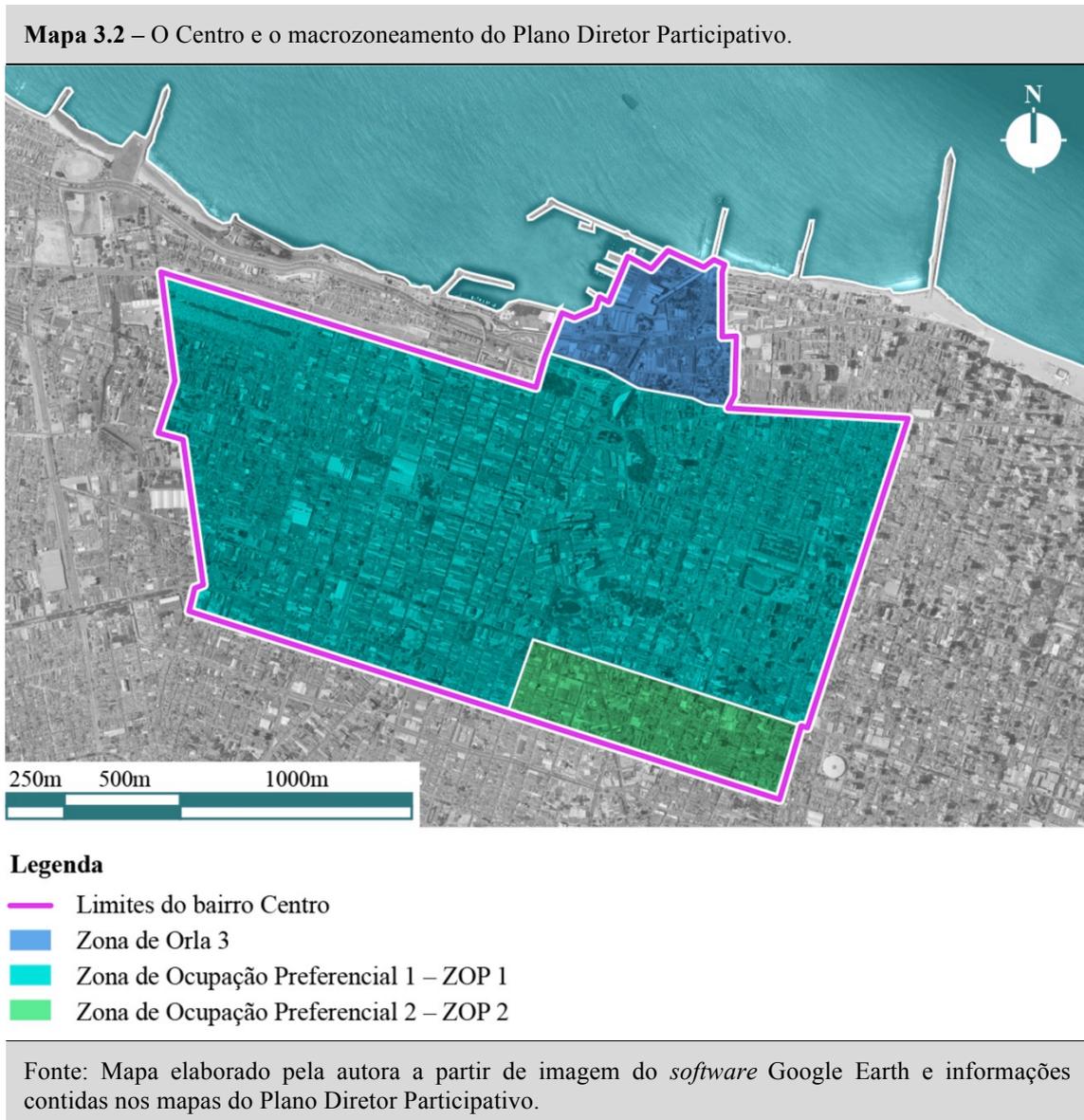
O centro de Fortaleza é cenário de atividades diversas durante o horário comercial. Lanchonetes, bares e restaurantes, quando localizados próximos às avenidas principais, têm horário de funcionamento prolongado. Durante o turno da noite e aos domingos o bairro sofre um acentuado esvaziamento que compromete a utilização plena de seus espaços públicos, parques e praças. No entanto, os templos religiosos, situados em meio ao núcleo comercial, são equipamentos que atraem pessoas de toda a cidade para o Centro, em especial aos domingos, em diferentes horários do dia.

Além disso, aos domingos e terças-feiras, o entorno da Catedral de Fortaleza e do Mercado Central se mantém muito movimentada, diante de uma feira popular que inicia pela manhã e segue pela madrugada. A feira atrai pessoas do bairro, de outras partes da cidade e do estado. Os ônibus fretados, que trazem os consumidores, se aglomeram pelas vias do Centro, dificultando o tráfego nos arredores desta área. Os feirantes ocupam as vias, as calçadas e até as grades da Catedral para a exposição dos produtos. Foi observado que, ao longo dos últimos dois anos, antigos galpões, que se encontravam anteriormente em situação de abandono, passaram a ser reformados e reorganizados internamente a fim de abrigar boxes que são alugados para empreendedores deste tipo de comércio. E assim, estes espaços são transformados em *shoppings* populares.

### 3.3 O CENTRO E A LEGISLAÇÃO URBANA DE FORTALEZA

O Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFor), de 2009, indica, em seu Macrozoneamento, que o bairro Centro está inserido nas Zonas de Ocupação Preferencial 1 e 2 (ZOP 1 e ZOP2), conforme indicado no Mapa 3.2. A ZOP 2, localizada na porção sudeste do bairro, é delimitada pela Rua Solon Pinheiro, Avenida Duque de Caxias, Rua João Cordeiro e Rua Antônio Pompeu. O PDPFor define parâmetros e indicadores urbanos para a construção de novos empreendimentos no bairro. No entanto, no artigo 314, o plano indica que, para a área definida como de urbanização prioritária ZU-1 - Centro, deverão ser considerados os parâmetros, indicadores e atributos constantes da Lei de Uso e Ocupação do

Solo (LUOS), Lei nº 7.987, de 1996, até a sua revisão, que não estejam em contraposição aos previstos no PDPFor.



Quando descreve os objetivos das Zonas de Ocupação Preferencial 1 e 2, o PDPFor coloca o bairro dentro da perspectiva de adensamento e da intensificação do uso e ocupação do solo. Ao mesmo tempo, indica o compromisso de incentivar a valorização, a preservação e a recuperação do patrimônio histórico, cultural e artístico da cidade (Quadro 3.1).

O bairro atualmente já é caracterizado pelo adensamento da ocupação comercial e de serviços e pelos intensos fluxos. No entanto, os órgãos municipais, apesar de identificar os desequilíbrios urbanos existentes na área, continuam a propor diretrizes que reforçam as ações

de intensificação dos usos. É importante reforçar que estes códigos urbanos vigentes, seja o PDPFor, a LUOS, ou o Código de Obras e Posturas, não regulam sobre aspectos relacionados à arquitetura destes empreendimentos e suas conexões com o espaço público circundante. E o que se observa em levantamentos de campo é que as edificações resultam em uma arquitetura que valoriza os espaços privados e negligencia o espaço público e o entorno em que estão inseridas.

**Quadro 3.1** – Plano Diretor Participativo: objetivos das Zonas de Ocupação Preferencial 1 e 2

Zona	Objetivo
<b>Zona de Ocupação Preferencial 1</b>	I. Possibilitar a intensificação do uso e ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo, condicionadas à disponibilidade de infraestrutura e serviços e à sustentabilidade urbanística e ambiental; II. Implementar instrumentos de indução do uso e ocupação do solo, para o cumprimento da função social da propriedade; III. Incentivar a valorização, a preservação, a recuperação e a conservação dos imóveis e dos elementos característicos da paisagem e do patrimônio histórico, cultural, artístico ou arqueológico, turístico e paisagístico; IV. Prever a ampliação da disponibilidade e recuperação de equipamentos e espaços públicos; V. Prever a elaboração e a implementação de planos específicos, visando à dinamização socioeconômica de áreas históricas e áreas que concentram atividades de comércio e serviços; VI. Promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes; VII. Promover programas e projetos de habitação de interesse social e mercado popular.
<b>Zona de Ocupação Preferencial 2</b>	I. Possibilitar a intensificação do uso e ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo, condicionadas à disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e à sustentabilidade urbanística e ambiental; II. Recuperar, para a coletividade, a valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos; III. Implementar instrumentos de indução ao uso e ocupação do solo; IV. Prever a ampliação da disponibilidade e recuperação de equipamentos e espaços públicos; V. Promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes.

Fonte: Quadro elaborado pela autora a partir de dados do Plano Diretor Participativo de Fortaleza (2009).

Os empreendimentos residenciais implantados no Centro a partir de 2008 foram aprovados tendo como referência a LUOS, que define o bairro Centro como área de urbanização prioritária. Esta lei permite que em terrenos de esquina sejam dispensados os recuos de fundo

e laterais até o quarto pavimento. Além disso, a lei permite o avanço em balanço, até o alinhamento, dos três primeiros pavimentos acima do térreo. Como a LUOS não foi atualizada ao mesmo tempo que o Plano Diretor, estes empreendimentos de grande porte são o reflexo de uma legislação que favorece a produção de edifícios residenciais adensados, com ocupação máxima do lote e reprodução de um grande número de unidades habitacionais (Quadro 3.2).

**Quadro 3.2** – Índices urbanísticos para a cidade de Fortaleza: comparação entre a Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Plano Diretor Participativo.

<b>Legislação (Data) Zoneamento</b>	<b>Exigências</b>
<b>Lei de Uso do Solo (1996)</b> Zona de Urbanização Prioritária	<b>Índice de aproveitamento:</b> 3,0 <b>Taxas</b> – Permeabilidade: 20% – Ocupação: 60% – Ocupação do subsolo: 70% <b>Altura máxima da edificação:</b> 95m <b>Lote mínimo:</b> – Área: 125m <sup>2</sup> – Testada: 5m – Profundidade: 25m
<b>Plano Diretor Participativo (2009)</b> Zona de Ocupação Preferencial 1 Zona de Ocupação Preferencial 2	<b>Índice de aproveitamento</b> – Básico: 3,0 – Máximo: 3,0 – Mínimo: 0,25 <b>Taxas</b> – Permeabilidade: 30% – Ocupação: 60% – Ocupação de subsolo: 60% <b>Altura máxima da edificação:</b> 72m <b>Lote mínimo</b> – Área: 125m <sup>2</sup> – Testada: 5m – Profundidade: 25m

Fonte: Quadro elaborado pela autora, a partir de dados da LUOS (1996) e do PDPPor (2009).

Ao longo dos anos, os planos urbanos de Fortaleza identificam a alta concentração de estabelecimentos comerciais na zona central e indicam a necessidade de renovação urbana do bairro. Assim, os códigos municipais indicam a flexibilização de índices urbanos para a implantação de empreendimentos no Centro, com o intuito de incentivar investimentos imobiliários no bairro, reforçando uma perspectiva de adensamento e de verticalização. Este contexto foi importante para a verticalização do Centro. No entanto, apesar dos incentivos da

legislação urbana, o bairro não atraiu investimentos imobiliários significativos por muitos anos, principalmente entre 1990 e 2008, enquanto outras regiões da cidade se expandiram.

Os planos urbanos de Fortaleza indicam que o zoneamento da cidade, as classificações de usos do solo e do sistema viário, ressaltam principalmente aspectos funcionais e técnicos, negando as complexidades da vida urbana, afetando o adensamento de determinadas áreas da cidade. Deste modo, a ocupação e a expansão da cidade têm sido guiadas por aspectos quantitativos da regulação urbana, que não consideram questões espaciais e simbólicas, materializadas e significadas ao longo de sua história.

### 3.4 A REABILITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA: POLÍTICAS PÚBLICAS E INVESTIMENTOS PRIVADOS

O conceito de reabilitação urbana tem sido abordado em planos urbanos destinados a definir diretrizes para a recuperação de áreas centrais de grandes cidades brasileiras, como parte de uma política urbana nacional. Neste sentido, a reabilitação de áreas centrais deve ser associada a ações de preservação, de renovação e de adequação de espaços públicos e de edificações, de modo que atendam às demandas da cidade contemporânea.

A elaboração do Plano Habitacional para a Reabilitação da Área Central de Fortaleza, realizada de 2007 a 2009, foi uma das ações do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, da Secretaria Nacional de Programas Urbanos, do Ministério das Cidades. O Plano tem como objetivo a recuperação de áreas estratégicas do centro de Fortaleza, a partir de um conjunto de ações voltadas para a consolidação do uso habitacional no bairro:

O Plano apresentado a seguir foi construído a partir do diálogo sistemático entre as visões técnica e comunitária. Seus resultados apontam inúmeras possibilidades de resgate da história de Fortaleza, de repovoamento da área central com recuperação de seus espaços públicos e de seu patrimônio arquitetônico e paisagístico, através de ações integradas nos setores considerados estratégicos para a reabilitação da área central da cidade. (PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, 2009, p.19)

O Plano Habitacional para a Reabilitação da Área Central de Fortaleza é estruturado a partir das seguintes diretrizes:

- a. Recuperação do referencial histórico e cultural de formação da identidade de Fortaleza, a partir da recuperação arquitetônica e urbanística do patrimônio histórico da cidade.
- b. Recuperação de elementos da paisagem natural, através da articulação dos espaços públicos localizados no entorno do Riacho Pajeú e que conectam a área central e a orla marítima.
- c. Inclusão social, a partir de propostas de implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, de urbanização e de regularização dos diferentes tipos de assentamentos precários.
- d. Gestão democrática, com participação da sociedade civil.
- e. Articulação institucional, considerando que a implementação do Plano exige a participação de agentes públicos e privados.
- f. Aproveitamento da infraestrutura, dos serviços e dos equipamentos urbanos disponíveis no bairro.

Além disso, o Plano apresenta levantamentos de dados voltados para a caracterização sócio-espacial da área central de Fortaleza. Esta caracterização do bairro considerou a estrutura natural e construída, as estruturas de acessibilidade e de mobilidade urbana, e a estrutura econômica e de uso do solo.

A partir da análise dos dados coletados, foram formuladas propostas, apresentadas ao quadro técnico municipal, à comunidade e a representantes de entidades da sociedade civil. Os resultados da consulta popular são apresentadas no Plano, com a percepção da comunidade sobre os espaços públicos do bairro. Apesar de trazer dados sistematizados, com as sugestões da comunidade, o Plano não especifica o percentual de moradores do bairro que participaram dos fóruns. Este é um ponto a ser considerado pois o Plano se propõe a utilizar a ocupação residencial como meio para viabilizar a reabilitação do Centro, mas ao mesmo tempo, a consulta aos moradores do bairro não é demonstrada de modo claro.

O Plano apresenta diretrizes para intervenções *estratégicas* e *difusas*. Os setores de intervenção *estratégica* são:

- Setor 1: Entorno do Rio Pajeú;
- Setor 2: Binário das Avenidas Imperador e Tristão Gonçalves;

- Setor 3: Porção Norte do Setor Central.

Em cada setor de intervenção *estratégica*, são mostradas propostas relacionadas ao sistema viário, aos usos do solo, e à habitação. Segundo o Plano, a consolidação das propostas traduzem os resultados das consultas técnicas e públicas. Ao final da proposta de cada setor, o plano indica os pontos de consenso e de conflito observados:

Em cada um dos eixos temáticos foram levantados os principais entraves e as principais possibilidades de reabilitação da área central de Fortaleza, tendo como fator indutor o repovoamento da área central com inclusão social. (PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, 2009, p.31)

É importante ressaltar que o levantamento das condições de moradia, de demanda e de oferta de habitação no bairro constituem dados essenciais para guiar as propostas de intervenções habitacionais apresentadas pelo Plano. O estudo segmenta o bairro em: porção Leste, próximo à Aldeota, bairro adjacente; porção central; porção Oeste, próximo ao Jacarecanga, bairro adjacente; e as favelas. Como intervenções habitacionais o Plano propõe:

- a urbanização e a regularização das favelas;
- a requalificação da moradia para os cortiços;
- a produção de novos empreendimentos;
- a reforma de edifícios para o uso habitacional.

Como justificativa para a implantação de novos empreendimentos residenciais, o Plano destaca a questão do déficit habitacional da cidade de Fortaleza, a existência de imóveis vazios e de assentamentos precários, e os problemas ocasionados pelo processo de valorização imobiliária no bairro. O Plano propõe que as intervenções habitacionais devem considerar a diversidade de tipologias e formas de acesso à moradia, adequando-se à demanda existente.

Além das intervenções estratégicas, o Plano apresenta intervenções *difusas*, referentes a diretrizes para:

- intervenções urbanísticas no bairro;

- revisão da legislação urbana, tais como recomendações para o zoneamento urbano e ambiental, parâmetros urbanísticos e viabilidade dos empreendimentos habitacionais;
- instrumentos tributários (IPTU e ITBI).

Ao final, o Plano apresenta propostas para a sua implantação, considerando: arranjo institucional, planos de ação para as intervenções nos setores estratégicos e a implementação de programas habitacionais, destacando a importância de parcerias entre os setores público e privado para possibilitar investimentos no bairro.

O Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza (2009) possui dados que demonstram a existência de um número considerável de edificações desocupadas no bairro, privadas de seus antigos usos, constituindo vazios urbanos. O mapeamento de imóveis vazios ou subutilizados na área central apresentado pelo Plano indica que 40% destes imóveis são estacionamentos. E em 37% destes imóveis a edificação está desocupada na área do térreo, sendo potenciais para implantação de ocupações residenciais de uso misto. Neste sentido, Meneguello (2009:129) ressalta que:

[...] os vazios urbanos estendem-se não apenas pelas antigas indústrias, pelos galpões desativados, minas abandonadas, lixões ou depósitos de resíduos, e todo tipo de infraestrutura de transporte como ferrovias e antigos portos. Estendem-se pelos empreendimentos que um dia foram desativados, sofreram a ação do tempo e, com a consequente degradação natural, transformaram-se em zonas consideradas mortas.

É importante notar que o Plano apresenta aspectos positivos, do ponto de vista das intervenções propostas, dos levantamentos de dados e diagnósticos apresentados, da perspectiva de inclusão social e o processo de consulta popular. O Plano apresenta análises que consideram que a habitação está para além da função de abrigo, uma vez que considera que o acesso à habitação se relaciona a outros conceitos, tais como o direito à propriedade, a disponibilidade de serviços e de infraestrutura de apoio à habitação, os custos para aquisição e manutenção dos imóveis, as condições de habitabilidade e a localização dos empreendimentos residenciais propostos. Além disso, destaca a importância de recuperação dos espaços públicos e do patrimônio histórico da cidade, permitindo a instalação de novos usos e a resignificação do bairro:

Os investimentos em regulamentação do uso do espaço público e em melhorias urbanas são essenciais para recuperar o potencial comercial e induzir a recuperação

do uso habitacional como âncoras do processo de reabilitação da área central de Fortaleza. (PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, 2009, p.44)

No entanto, a proposta de reabilitação urbana, limitada a intervenções pontuais e estruturada a partir da perspectiva do adensamento habitacional, não possibilita uma reflexão sobre as complexidades que envolvem a requalificação do habitar. Ao ressaltar, em seus objetivos, a necessidade de "recuperar o estoque imobiliário subutilizado para uso habitacional", o Plano simplifica a justificativa das intervenções com dados quantitativos.

A requalificação do habitar na cidade contemporânea representa um desafio para todas as cidades brasileiras. A cidade e a realidade urbana se relacionam com o valor de uso e o valor de troca. O centro da cidade é um espaço dominado pela atividade privada da terra urbana e pelo mercado imobiliário, onde o espaço público assume um caráter utilitário e funcional (VILLAÇA, 2001).

Diante deste contexto, o bairro tem sido, ao longo dos anos, objeto de intervenções políticas e urbanas, como tentativas de requalificação de seus espaços, a partir de medidas “modernizadoras”, de acordo com as dinâmicas do mercado imobiliário. Ou seja, que visam reforçar o seu dinamismo, seu poder de atração de consumidores e de novos investimentos. No entanto, tais intervenções não contemplam questões fundamentais reproduzidas na realidade urbana como as desigualdades sociais, o acúmulo de riqueza por uma minoria, a violência e a exclusão espacial (BARREIRA, 2003). Vale ressaltar a importância de uma reflexão sistêmica, que não seja reduzida à valorização da “imagem da cidade” ou ao disciplinamento da paisagem. O ordenamento e a reabilitação dos espaços e usos na área central de Fortaleza exigem a implementação de políticas públicas que contemplem a heterogeneidade da experiência urbana e da história da cidade.

#### 4 A OCUPAÇÃO RESIDENCIAL

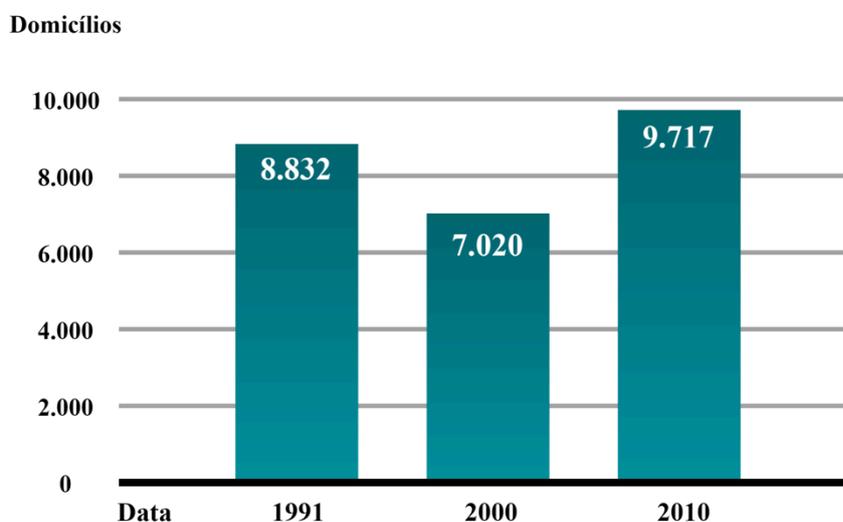
A cidade de Fortaleza tem atualmente a quinta maior concentração urbana do país. Assim, a cidade evidencia no tecido urbano as marcas de seu crescimento. De acordo com o Censo Demográfico de 2010, o município detém aproximadamente 2,4 milhões de habitantes e possui densidade demográfica de 7.786 habitantes/km<sup>2</sup>, indicativo da ocupação de seu território. O Censo Demográfico de 2010 também aponta que o bairro Centro apresenta população de 28.538 habitantes, e não constitui um dos bairros mais populosos da cidade, conforme pode ser observado na Tabela 4.1.

**Tabela 4.1** – População residente para os dez maiores e menores bairros – Fortaleza – 2010

Bairros	População Total		Bairros	População Total	
	Nº	%		Nº	%
<b>Ceará</b>	<b>8.454.381</b>	<b>100,00</b>	<b>Fortaleza</b>	<b>2.452.185</b>	<b>29,01</b>
<b>10 Maiores</b>			<b>10 Menores</b>		
Modubim (sede)	76.044	3,10	Pedras	1.342	0,05
Barra do Ceará	72.423	2,95	Manuel Dias Branco	1.447	0,06
Vila Velha	61.617	2,51	Sabiaguaba	2.117	0,09
Granja Lisboa	52.042	2,12	Praia de Iracema	3.130	0,13
Passaré	50.940	2,08	De Lourdes	3.370	0,14
Jangurussu	50.479	2,06	Arraial Moura Brasil	3.765	0,15
Quintino Cunha	47.277	1,93	Gentilândia	3.984	0,16
Vicente Pinzon	45.518	1,86	Salinas	4.298	0,18
Pici	42.494	1,73	Couto Fernandes	5.260	0,21
Aldeota	42.361	1,73	Guararapes	5.266	0,21

Fonte: Perfil Socioeconômico de Fortaleza, p. 152. IPECE. Disponível em: <<http://www.ipece.ce.gov.br>>. Tabela elaborada pela autora.

No entanto, um novo cenário vem aos poucos se consolidando no bairro a partir de 2009 com a implantação de novos empreendimentos residenciais. Estes empreendimentos se caracterizam principalmente pela construção de edifícios de grande porte, com elevado número de unidades habitacionais com configuração espacial compacta, resultando em condomínios residenciais populosos. O estudo desenvolvido por Bernal (2004:169) traz dados de Censos Demográficos do IBGE (Imagem 4.1), que apontam uma redução no número de domicílios no bairro Centro em 2000. Enquanto em 1991 existiam 8.232 domicílios, em 2000, o número é reduzido para 7.020. Diante dos novos empreendimentos residenciais de grande porte implantados no bairro, o Censo de 2010 já identifica uma mudança neste contexto, apontando a existência de 9.717 domicílios.

**Imagem 4.1** – Número de domicílios no bairro Centro nos anos de 1991, 2000 e 2010.

Fonte: Gráfico elaborado pela autora a partir de dados coletados junto ao IBGE.

No entanto, a ocupação residencial no centro de Fortaleza ainda é descontínua e apresenta tipologias diversas, concentrando-se em determinadas ruas e avenidas, conforme dados relacionados no Quadro 4.1, coletados a partir de levantamentos de campo no bairro. No Apêndice A estão indicadas as localizações dos registros fotográficos dispostos neste capítulo.

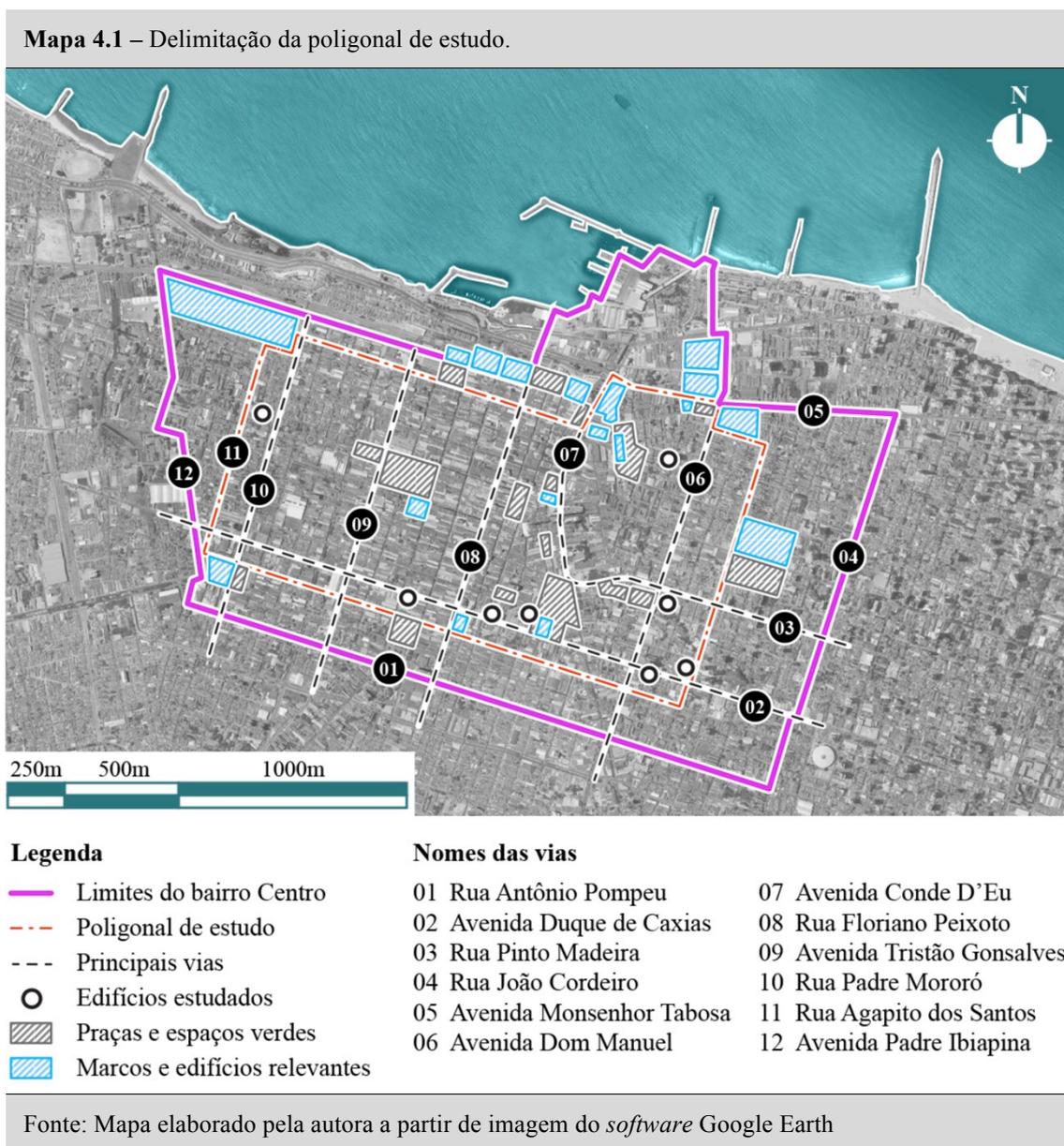
**Quadro 4.1** – Tipos de edificações residenciais predominantes em relação a vias do Centro

Localização	Tipo de ocupação residencial predominante
Av. Dom Manuel	Unifamiliar, multifamiliar de grande porte (novo) e multifamiliar de pequeno porte
Rua Conde D'Eu	Unifamiliar
Rua 25 de março	Unifamiliar, multifamiliar de grande porte (novo) e multifamiliar com uso misto
Rua Pinto Madeira	Unifamiliar
Rua Paracuru	Unifamiliar (vila de casas conhecida como Vila Romero)
Rua Clarindo de Queiroz	Unifamiliar
Avenida Duque de Caxias	Multifamiliar com uso misto
Avenida Imperador	Unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte
Rua Princesa Isabel	Unifamiliar
Rua Pedro I	Multifamiliar
Rua Liberato Barroso	Multifamiliar de pequeno porte
Rua Padre Mororó	Unifamiliar e multifamiliar de grande porte (novo) com uso misto

Fonte: Dados iniciais coletados a partir de levantamentos de campo ao Centro efetuadas nos meses de abril e maio de 2014 pela autora.

#### 4.1 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

Durante levantamentos de campo realizados no centro da cidade de Fortaleza, o objetivo principal foi identificar as áreas de maior concentração das edificações residenciais de multipavimentos de grande porte, situadas próximas ao núcleo comercial e ao núcleo histórico da cidade.



Assim, o perímetro delimitado (Mapa 4.1) para a coleta inicial de dados foi a área que envolve as seguintes vias: Rua Agapito dos Santos (oeste), a Rua Castro e Silva (norte), a Rua Dona Leopoldina (leste) e a Rua General Clarindo de Queiroz (sul). Nesta área, os edifícios

residenciais de múltiplos pavimentos de grande porte estão concentrados principalmente ao longo da Avenida Duque de Caxias/Avenida Heráclito Graça, sendo todos de uso misto.

A concentração destas edificações na Av. Duque de Caxias/Avenida Heráclito Graça já as coloca em localização periférica em relação ao núcleo central tradicional, que concentra os usos comerciais e de serviços. No entanto, a expansão das ocupações comerciais, de serviços e institucionais provoca novos deslocamentos do uso residencial que continuam a se desenvolver de modo periférico, e que, a partir de 2009, tem se concentrado principalmente nas regiões leste (Av. Dom Manuel e Rua 25 de Março) e oeste (Rua Padre Mororó) do bairro.

#### 4.2 AS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES

A partir da identificação das principais áreas residenciais no bairro em levantamentos de campo, foi possível uma seleção inicial de edifícios residenciais multifamiliares de grande porte, localizados próximos ao núcleo comercial do Centro (Mapa 4.1). Deste modo, foi realizado um levantamento preliminar de dados sobre a configuração espacial destas edificações. A partir destas informações são iniciadas as primeiras reflexões sobre como estas tipologias influenciam os modos de morar na região.

Assim, foram selecionados inicialmente oito edifícios residenciais multifamiliares de grande porte, construídos em diferentes períodos da história da cidade: **Fortaleza** (1956), **Jalcy Avenida** (1959), **Palácio Coronado** (1965), **Paraguaçu** (1979), **Sky Tower** (2010), **Cidade** (2014), **Naica Praça de Cristais** (em construção) e **Regency Park** (em construção); visando identificar as principais mudanças nos modos de morar e como estas transformações afetam as relações entre o habitante e o bairro. Os edifícios residenciais selecionados estão referenciados no Quadro 4.2.

A maior parte dos edifícios residenciais de múltiplos pavimentos existentes no Centro apresenta uso misto, principalmente quando localizados em importantes vias do bairro. Nestas edificações de uso misto, ao longo do pavimento térreo, são identificados acessos à área residencial e, ao mesmo tempo, a pontos comerciais com ligação direta para a via urbana.

Quadro 4.2 – Edifícios residenciais estudados.

Edifício	Ano	Localização	Acessos e Vias	Unidades Habitacionais	Tipo
<b>Edifício Fortaleza</b>	1956	Cruzamento da Av. Duque de Caxias e R. Floriano Peixoto	Acesso de pedestres e aos pontos comerciais pela Av. Duque de Caxias e acesso de veículos pela R. Floriano Peixoto.	32 unidades	Residencial Misto
<b>Edifício Jalcy</b>	1959	Cruzamento da Av. Duque de Caxias e R. General Sampaio	Acesso de pedestres e aos pontos comerciais pela Av. Duque de Caxias e acesso de veículos pela R. General Sampaio.	142 unidades	Residencial Misto
<b>Palácio Coronado</b>	1965	Cruzamento da Av. Heráclito Graça e da R. Rodrigues Júnior	Acesso de pedestres e aos pontos comerciais pela Av. Heráclito Graça, e acesso de veículos pela R. Rodrigues Júnior.	98 unidades	Residencial Misto
<b>Edifício Paraguaçu</b>	1979	Cruzamento das Ruas Pedro I e Solon Pinheiro	Acesso de pedestres e de veículos (inativo) pela R. Pedro I. Acesso aos pontos comerciais pela R. Solon Pinheiro.	84 unidades	Residencial Misto
<b>Sky Tower</b>	2010	Cruzamento das Ruas Pereira Filgueiras e 25 de Março	Acesso de pedestres e veículos: Rua Pereira Filgueiras. Acesso de veículos: Rua 25 de Março.	208 unidades habitacionais	Residencial
<b>Edifício Cidade</b>	2014	Terreno delimitado pelas Ruas Padre Mororó, Guilherme Rocha e Agapito dos Santos	Acesso de Pedestres: Rua Guilherme Rocha. Acesso de veículos: Rua Agapito dos Santos. Acesso à área comercial: Rua Guilherme Rocha e Rua Padre Mororó.	312 unidades habitacionais	Residencial Misto Área comercial inativa
<b>Edifício Regency Park</b> (Em construção)	Previsão de entrega: 2015 (não concluído)	Avenida Dom Manuel	Acesso de pedestres e veículos: Av. Dom Manuel	176 unidades habitacionais	Residencial
<b>Edifício Naica Praça de Cristais</b> (Em construção)	Previsão de entrega: 2015 (não concluído)	Terreno delimitado pela Rua Pero Coelho e pela Avenida Heráclito Graça.	Acesso de pedestres e veículos: Rua Pero Coelho	126 unidades habitacionais	Residencial

Fonte: Quadro elaborado pela autora, a partir de dados coletados em levantamentos de campo.

Os edifícios **Fortaleza**, **Jalcy Avenida**, **Palácio Coronado** e **Paraguaçu** são edifícios residenciais multifamiliares de grande porte, de uso misto, caracterizados por volumes retilíneos. Estão localizados em importantes vias de acesso ao centro da cidade, caracterizadas por edificações que ocupam todo o espaço do lote. Destacam-se por sua localização e proximidade em relação ao núcleo central de comércio e serviços, marcada pelo intenso fluxo

de pessoas e de veículos diariamente. A partir destes edifícios, o morador tem acesso ao transporte público, a escolas, a hospitais, a bancos, a farmácias, a praças, a templos religiosos, a supermercados, dentre outros equipamentos. Os edifícios conservam as características espaciais e tecnológicas da época de sua construção, expressando um momento da história da cidade e da Arquitetura Moderna.

Os edifícios **Sky Tower** e **Cidade** foram construídos já no século XXI e representam as novas tipologias de empreendimentos residenciais instalados no centro de Fortaleza. A configuração espacial dos edifícios revela traços marcantes da arquitetura residencial produzida na atualidade: condomínios com elevado número de unidades habitacionais compactas; valorização de amplas áreas de lazer que oferecem espaços para diferentes tipos de atividade ao morador (salão de festas, salão de jogos e espaço *fitness*); elementos de segurança privada; valorização das vagas privativas para veículos para cada unidade habitacional; e valorização do espaço da suíte. Os edifícios **Regency Park** e **Naica Praça de Cristais**, empreendimentos em processo de construção, apresentam as mesmas características espaciais, propostas em projetos residenciais contemporâneos.

#### 4.2.1 O Edifício Fortaleza

O edifício **Fortaleza** (Imagem 4.2 e 4.3), construído no final da década de 1950, é um edifício residencial de uso misto. Está localizado na quadra delimitada pela Avenida Duque de Caxias e pelas Ruas Floriano Peixoto, Assunção e Pedro I. Próximo a esta área estão localizadas as Igrejas Sagrado Coração de Jesus e Nossa Senhora do Carmo, e o Parque Cidade da Criança, importantes pontos históricos da cidade. O edifício **Fortaleza** é um edifício residencial de nove pavimentos, sendo oito pavimentos com 32 unidades habitacionais, e um pavimento destinado à sobreloja das unidades comercial, existentes no pavimento térreo.

O edifício possui espaço para garagem, que dispõe de apenas dez vagas para veículos, e está localizado no pavimento térreo, com acesso através da Rua Floriano Peixoto. No pavimento térreo, está localizada a recepção do edifício e *hall* de entrada, voltada para a Av. Duque de Caxias. Ao lado do acesso principal à área residencial do edifício, estão os pontos comerciais (Imagem 4.4 e 4.5).

**Imagem 4.2** – Edifício Fortaleza, situado à Avenida Duque de Caxias, Centro da cidade de Fortaleza.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em abril de 2014.

**Imagem 4.3** – Edifício Fortaleza, lateral voltada para a Rua Floriano Peixoto, Centro da cidade de Fortaleza.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em abril de 2014.

**Imagem 4.4** – Edifício Fortaleza, situado à Avenida Duque de Caxias, Centro da cidade de Fortaleza.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em abril de 2014.

O pavimento-tipo da área residencial apresenta quatro unidades habitacionais. Cada unidade possui aproximadamente 140m<sup>2</sup> de área útil, dispondo de sala de estar, três quartos, um banheiro, copa e cozinha, área de serviço e dependência de empregada. A disposição dos ambientes internos e suas dimensões são diferentes das atuais configurações dos espaços residenciais produzidas pelo mercado da construção civil, uma vez que foram observados ambientes amplos, projetados para abrigar uma família, com inexistência de suíte e de áreas de lazer na área comum do condomínio.

**Imagem 4.5** – Edifício Fortaleza, situado à Avenida Duque de Caxias, Centro da cidade de Fortaleza.

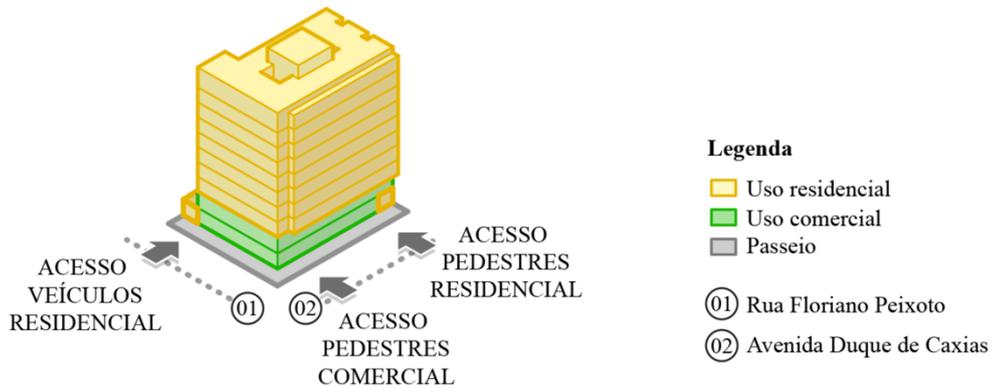


Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

O edifício **Fortaleza** representa uma das primeiras manifestações da Arquitetura Moderna Cearense em edifícios residenciais multifamiliares no Centro de Fortaleza, através do uso de novas tecnologias na construção de edifícios e na configuração de um novo modo de morar no bairro. O modelo tridimensional esquemático do edifício **Fortaleza** (Esquema 4.1) indica que os acessos da área residencial são discretos, enquanto os pontos comerciais se destacam, ocupando a maior extensão linear do limite térreo do edifício. É importante notar que o projeto diferencia os usos através da volumetria e da especificação de acabamentos.

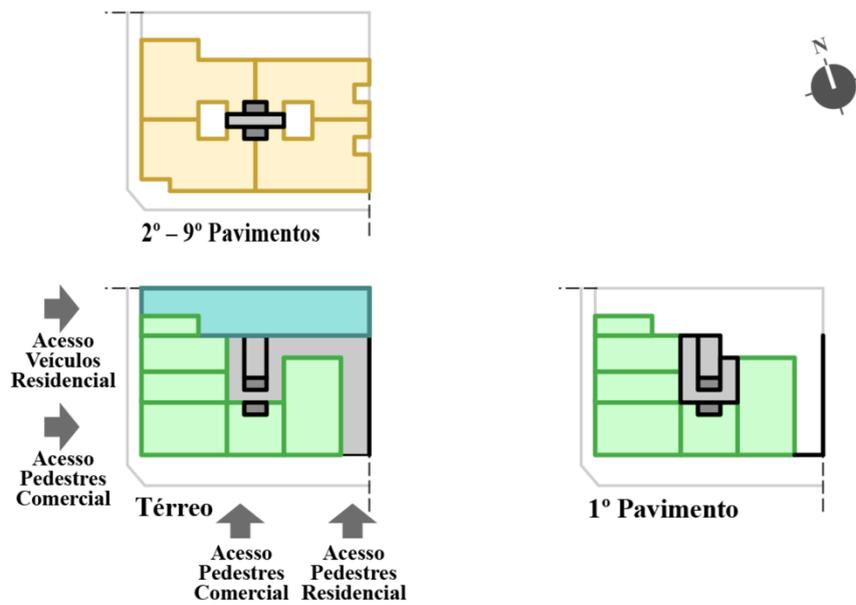
As plantas baixas esquemáticas (Esquema 4.2) indicam a existência de uma racionalidade espacial na distribuição dos usos, onde as unidades habitacionais circundam o volume da circulação vertical. Os pavimentos residenciais são marcados por vazios que permitem a exaustão e a iluminação do hall de acesso às unidades habitacionais.

**Esquema 4.1** – Edifício Fortaleza: esquema de pavimentos e acessos.



Fonte: Desenvolvido pela autora, a partir de levantamentos de campo.

**Esquema 4.2** – Edifício Fortaleza: esquema dos pavimentos.



**Legenda**

- Unidades habitacionais
- Áreas Comuns
- Unidades Comerciais
- Área de estacionamento
- Circulação vertical

Fonte: Elaborado pela autora a partir de levantamentos de campo.

#### 4.2.2 O Edifício Jalcy Avenida

O edifício **Jalcy Avenida** (Imagem 4.6) está localizado na quadra delimitada pela Avenida Duque de Caxias e pelas Ruas General Sampaio, Clarindo de Queiroz e Senador Pompeu. Possui doze pavimentos e 142 unidades habitacionais, sendo distribuídas: no pavimento térreo, onde estão dispostas 7 unidades, com quitinetes e apartamentos de um quarto; no 1º. e 2º. pavimentos, onde estão dispostas 27 unidades, com quitinetes e apartamentos de um quarto; e do 3º. ao 12º. pavimentos, onde estão dispostas 8 unidades por andar, com apartamentos de um, dois e três quartos. Além disso, no nível do subsolo, existe uma edícula, que não faz parte do projeto original, mas é ocupada como unidade habitacional de um quarto.

**Imagem 4.6** – Edifício Jalcy Avenida, localizado no cruzamento da Avenida Duque de Caxias e da Rua General Sampaio.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

O edifício não dispõe de área de serviço dentro da área privada das unidades, mas possui um espaço de serviço coletivo, localizado no terceiro pavimento. Diferente do edifício Fortaleza, o edifício **Jalcy Avenida** dispõe de um salão de festas localizado na cobertura do edifício.

Uma parte deste local foi destinado à implantação de uma antena de uma empresa de telefonia móvel, que gera rendimentos para o condomínio. O edifício, de uso misto, apresenta pontos comerciais no pavimento térreo e uma separação que permite o acesso restrito à recepção da área residencial (Imagem 4.7 e 4.8). Em levantamentos de campo, foi observado que os pontos comerciais dispostos no térreo apresentam atividades diversificadas, de apoio à residência, tais como mercado de pequeno porte, casa lotérica, lanchonete, salão de beleza e pequenas lojas de variedades. O acesso à garagem ocorre pela Rua General Sampaio e o espaço dispõe de treze vagas para veículos, que pertencem aos primeiros moradores que adquiriram o imóvel na fase de construção.

**Imagem 4.7** – Edifício Jalcy Avenida, localizado no cruzamento da Avenida Duque de Caxias e da Rua General Sampaio.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em 2014.

**Imagem 4.8** – Área comercial do Edifício Jalcy Avenida.

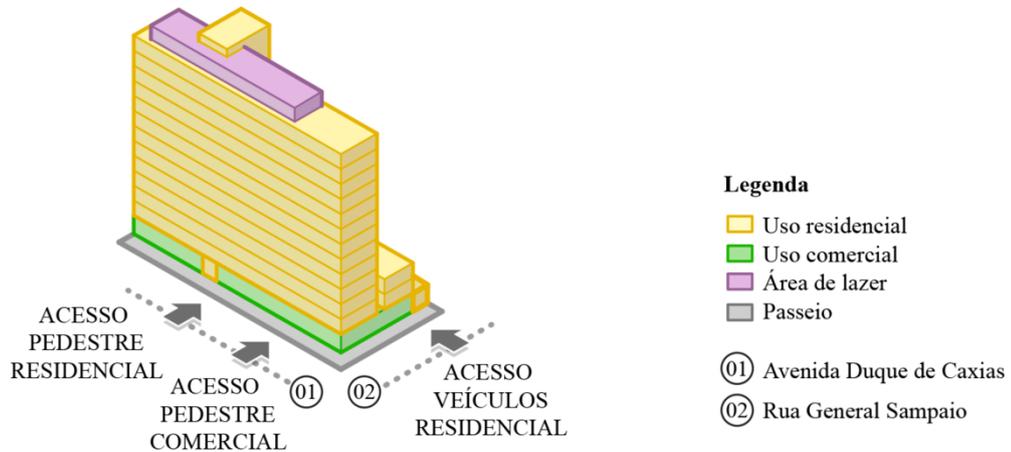


Fonte: Registro fotográfico feito pela autora julho de 2015.

A volumetria do edifício **Jalcy Avenida** se destaca na paisagem do bairro por sua altura e extensão. Assim como ocorre no edifício Fortaleza, o modelo tridimensional esquemático do edifício **Jalcy Avenida** (Esquema 4.3) indica que os acessos da área residencial são discretos, enquanto os pontos comerciais ocupam a maior extensão do limite do edifício, no pavimento térreo, indicando uma característica da arquitetura da época. Em ambos edifícios também é possível observar que a área comercial apresenta uma marquise, que proporciona proteção contra a chuva e radiação solar direta aos pedestres que caminham na calçada.

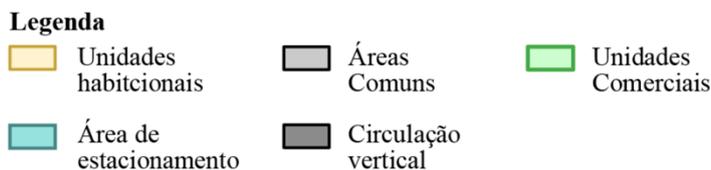
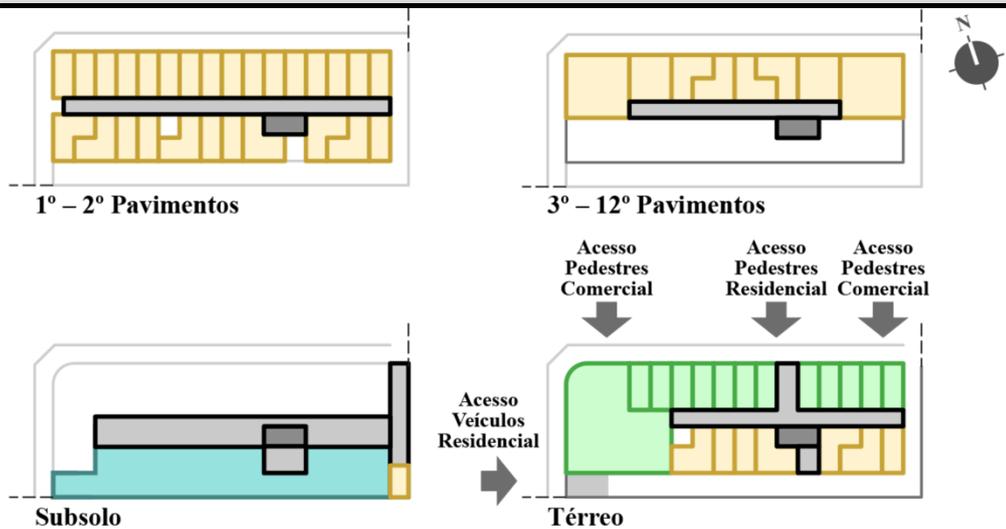
As plantas baixas esquemáticas do edifício **Jalcy Avenida** (Esquema 4.4) indicam uma preocupação com a modulação espacial e uma racionalidade estrutural para a distribuição tanto de unidades comerciais como residenciais. O edifício é marcado por circulações lineares nos pavimentos residenciais, que permitem o acesso às unidades.

**Esquema 4.3 – Edifício Jalcy Avenida: esquema de pavimentos e acessos.**



Fonte: Desenvolvido pela autora, a partir de levantamentos de campo.

**Esquema 4.4 – Edifício Jalcy Avenida: esquema dos pavimentos.**



Fonte: Elaborado pela autora a partir de levantamentos de campo.

A disposição compacta de ambientes e o elevado número de unidades habitacionais revela uma nova proposta no tipo de ocupação residencial e nos modos de morar, tipicamente urbanos, associados ao conceito de reprodução do solo urbano. Ao mesmo tempo, a oferta de

quatro diferentes tipos de planta no mesmo edifício indica o objetivo de atender diferentes tipos de usuários. É importante notar que estes conceitos já são evidenciados na arquitetura residencial produzida na década de 1960. Assim, O edifício **Jalcy Avenida** é um dos edifícios residenciais antigos do centro de Fortaleza mais populosos, sendo ocupado em quase toda sua capacidade. O fato do edifício dispor de um elevado número de quitinetes e de unidades com um quarto atrai muitos moradores.

No Apêndice D estão dispostas as plantas baixas do edifício **Jalcy Avenida**, elaboradas a partir da análise das plantas baixas originais, de registros fotográficos realizados ao longo da pesquisa e de visitas técnicas ao local.

### 4.2.3 O Edifício Palácio Coronado

O edifício **Palácio Coronado** (Imagem 4.9), construído na década de 1960, é projeto do arquiteto José Neudson Braga e representa uma obra emblemática da Arquitetura Moderna Cearense. O edifício é marcado pela presença do pilotis e da planta livre, pelo uso do concreto armado, pela racionalidade espacial e estrutural. Está localizado na área leste do bairro Centro, na quadra delimitada pelas vias Avenida Heráclito Graça, Rua Rodrigues Júnior, Rua Bárbara de Alencar e Avenida Dom Manuel. Em seu entorno é possível destacar a presença do Banco Central e do Parque Pajeú.

O edifício residencial apresenta uso misto, em que os acessos da área residencial são feitos pela Avenida Heráclito Graça, destinado à área de pedestres e *hall* social (Imagem 4.10), e pela Rua Rodrigues Júnior, destinado à área de garagens. O edifício é constituído por um pavimento térreo, com acesso visual direto voltado para as vias públicas, um pavimento superior onde estão localizadas 20 vagas de garagens e o salão de festas, e mais sete pavimentos de unidades habitacionais. Em cada pavimento residencial estão dispostas 14 unidades, totalizando 98 apartamentos que, assim como o edifício Jalcy Avenida, apresentam áreas variadas. Deste modo, são distribuídas quatro tipos de plantas por andar: 3 quartos, 2 quartos, 1 quarto e o quitinete.

**Imagem 4.9** – Edifício Palácio Coronado, localizado no cruzamento da Avenida Heráclito Graça e da Rua Rodrigues Júnior.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

**Imagem 4.10** – Acesso do Edifício Palácio Coronado.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

O acesso à área comercial do edifício é voltado para a Avenida Heráclito Graça (Imagem 4.11). A área é composta por onze unidades comerciais, sendo que no momento do levantamento de campo, duas estão fechadas, sem uso. Nesta área estão localizados

principalmente atividades de serviços, que não constituem apoio ao uso residencial, e que encerram suas atividades em torno de 17:30 horas.

O modelo tridimensional esquemático do edifício **Palácio Coronado** (Esquema 4.5) revela que a diferenciação entre a área residencial e a área comercial é feita através da volumetria da edificação, marcada por espaços cheios e vazios. Os módulos comerciais são recuados em relação ao limite externo da fachada e são marcados pela presença de uma estrutura que proporciona proteção contra as intempéries aos pedestres que caminham pelo passeio. A área residencial é marcada pela presença dos pilotis permitindo ventilação nas áreas comuns do térreo e uma conexão visual direta com a rua, diferente dos demais edifícios residenciais estudados.

**Imagem 4.11** – Área comercial do Edifício Palácio Coronado.

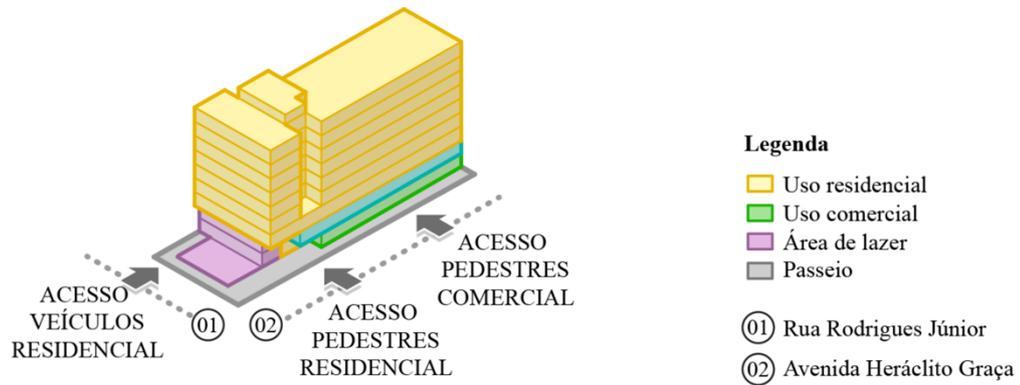


Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

As plantas baixas esquemáticas (Esquema 4.6) demonstram que o edifício é caracterizado por uma organização espacial linear, onde as unidades habitacionais são distribuídas nas faces norte, sul, leste e oeste da edificação a partir de uma circulação horizontal integradora que se conecta com um espaço de articulação representada pelo hall e caixa de circulação vertical.

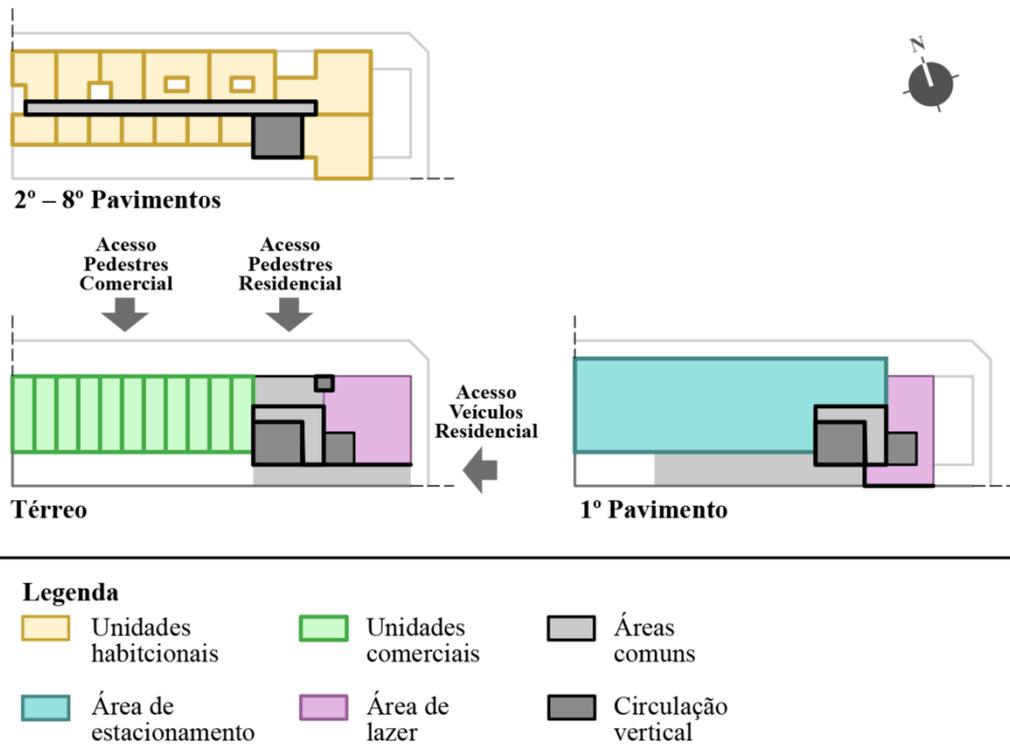
No Apêndice E estão dispostas as plantas baixas do edifício **Palácio Coronado**, elaboradas a partir da análise das plantas baixas originais, de registros fotográficos realizados ao longo da pesquisa e de visitas técnicas ao local.

**Esquema 4.5** – Edifício Palácio Coronado: esquema de pavimentos e acessos.



Fonte: Desenvolvido pela autora, a partir de levantamentos de campo.

**Esquema 4.6** – Edifício Palácio Coronado: esquema dos pavimentos.



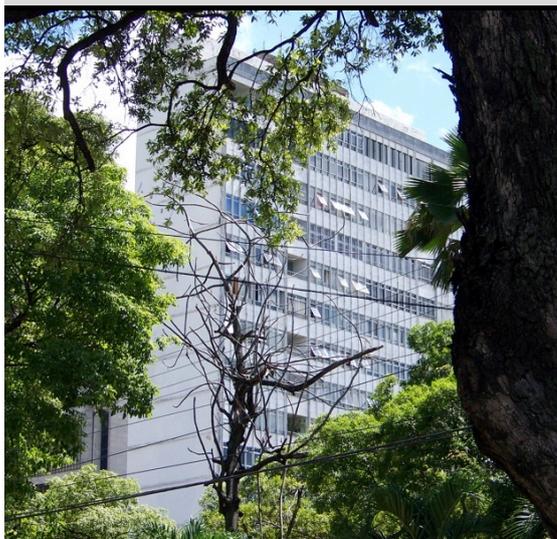
Fonte: Elaborado pela autora a partir de levantamentos de campo.

#### 4.2.4 O Edifício Paraguaçu

O edifício **Paraguaçu** é um projeto do arquiteto Porto Lima, do final da década de 1970. Está localizado na quadra delimitada pelas vias: Rua Solon Pinheiro, Rua Pedro I, Rua Assunção e Avenida Duque de Caxias. Dentre os edifícios residenciais estudados, este é o mais próximo do núcleo comercial do bairro. Em seu entorno, destaca-se a presença do Parque Cidade da Criança, da Igreja Sagrado Coração de Jesus e da Praça Murilo Borges.

O **Paraguaçu** (Imagem 4.12 e 4.13) é um edifício residencial de uso misto constituído por 15 pavimentos, sendo um térreo, localizado de modo elevado em relação à via; e mais 14 pavimentos onde estão dispostas as unidades residenciais. Em cada andar, são distribuídas 06 unidades habitacionais, totalizando 84 apartamentos. A área residencial é acessada pela Rua Pedro I, tanto em relação a pedestres como veículos. No entanto, a garagem do edifício e seu acesso estão desativados. Além disso, o edifício dispõe de uma área destinada a salas comerciais, localizadas no primeiro pavimento, que atualmente está desativada. Segundo o síndico do edifício, os usuários desta área tinham que acessá-la pela entrada residencial.

**Imagem 4.12** – Edifício Paraguaçu, localizado no cruzamento da Rua Pedro I e da Rua Solon Pinheiro.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em 2014.

**Imagem 4.13** – Edifício Paraguaçu, localizado no cruzamento da Rua Pedro I e da Rua Solon Pinheiro.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em 2014.

Diferente dos edifícios Fortaleza, Jacy Avenida e Palácio Coronado, o **Paraguaçu** tem o acesso de pedestres diferente em relação à via. O acesso remete aos esquemas espaciais de segurança contemporâneos com a delimitação de um espaço de transição entre a área interna do condomínio e o espaço do passeio público. Esta configuração afasta o contato visual do espaço residencial em relação ao espaço público (Imagem 4.14).

Em frente ao edifício, está localizado o supermercado Super Lagoa, referência para os moradores da região. Nesta área também ficam concentrados pontos de comércio ambulante, dispostos nas vias e no passeio públicos. Ao lado do edifício e da Praça da Igreja Sagrado Coração de Jesus está localizado um importante ponto de ônibus (Imagem 4.15), que concentra linhas de transporte público que acessam o bairro. A área comercial do edifício é voltada para a Rua Solon Pinheiro (Imagem 4.16), onde estão dispostos 09 pontos comerciais, ocupados por apenas três usos distintos: um consultório odontológico, uma loja de artigos veterinários e uma loja de bijuterias, que não constituem equipamentos de apoio ao uso residencial.

**Imagem 4.14** – Edifício Paraguaçu, localizado no cruzamento da Rua Pedro I e da Rua Solon Pinheiro.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em abril de 2014.

**Imagem 4.15** – Edifício Paraguaçu, localizado no cruzamento da Rua Pedro I e da Rua Solon Pinheiro.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

**Imagem 4.16** – Edifício Paraguaçu, localizado no cruzamento da Rua Pedro I e da Rua Solon Pinheiro.

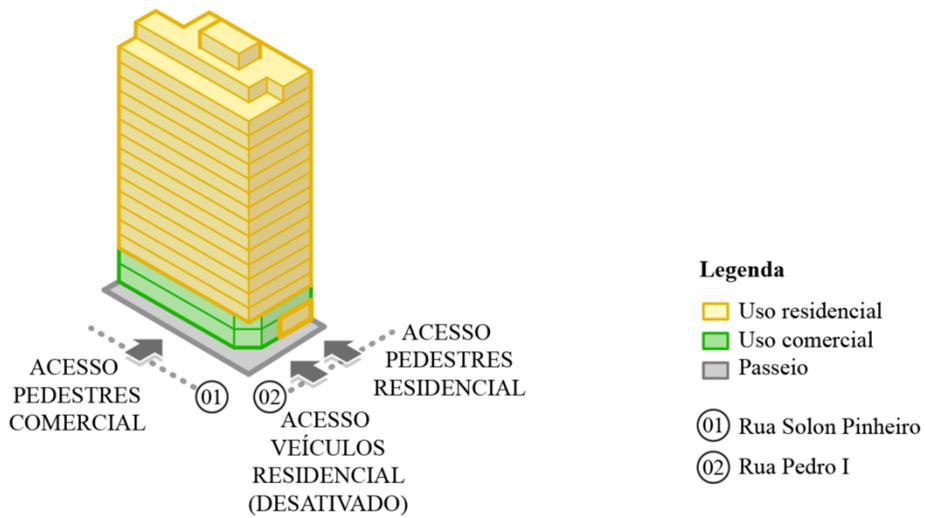


Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em abril de 2014.

O modelo tridimensional esquemático do edifício **Paraguaçu** (Esquema 4.7) identifica que há uma valorização quanto ao posicionamento dos pontos comerciais no pavimento térreo, que ocupam a maior extensão de seus limites externos, assim como ocorre nos edifícios Fortaleza e Jalcly Avenida. As plantas baixas esquemáticas (Esquema 4.8) indicam a concentração da circulação vertical, articulada com a circulação horizontal que integra as unidades habitacionais.

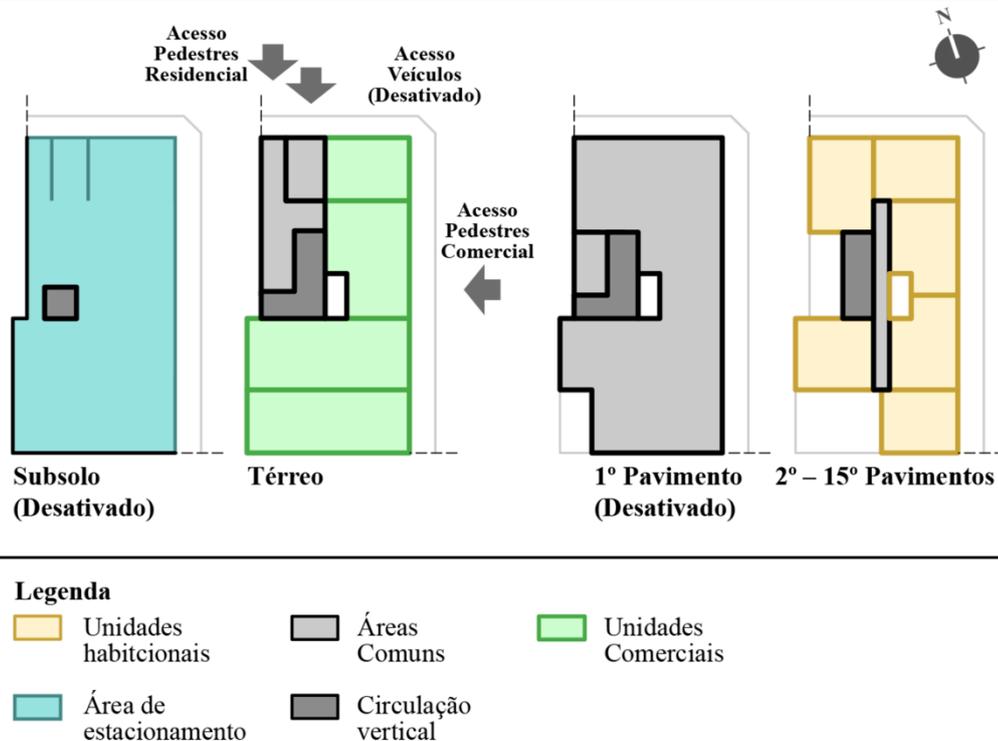
As unidades habitacionais estão distribuídas nas partes norte, sul e leste do edifício. Os apartamentos voltados para o leste possuem 02 quartos e os demais possuem 01 quarto. As áreas que variam entre 50 e 55m<sup>2</sup>. A área do terreno ocupado pelo edifício é reduzida quando comparamos ao nível de aproveitamento do solo urbano. Um aspecto interessante no condomínio é que no pavimento térreo o *hall* de elevadores está em uma posição e nos pavimentos residenciais a circulação horizontal de acesso às unidades habitacionais está em posição oposta. Estes acessos foram resolvidos através do modelo de elevador, que apresenta duas saídas, para lados opostos. Assim como ocorre no edifício Jalcly Avenida, o edifício **Paraguaçu** apresenta elevada ocupação, uma vez que a tipologia de suas unidades habitacionais atendem às pessoas que buscam o Centro como um bairro para residir.

Esquema 4.7 – Edifício Paraguaçu: esquema de pavimentos e acessos.



Fonte: Desenvolvido pela autora, a partir de levantamentos de campo.

Esquema 4.8 – Edifício Paraguaçu: esquema dos pavimentos.



Fonte: Elaborado pela autora a partir de levantamentos de campo.

#### 4.2.5 O Edifício Sky Tower

Conforme dados do Quadro 4.1, indicados na página 43, ao longo da Rua 25 de Março, podem ser observadas residências unifamiliares e edificações residenciais multifamiliares. No entanto, dentro do perímetro delimitado, é importante ressaltar que o edifício **Sky Tower** (Imagem 4.17 e 4.18) constituiu um diferencial na paisagem do bairro e da rua devido ao porte de sua volumetria, a partir de 2010, ano de sua conclusão. A construção deste empreendimento residencial representou um marco na região, que até então não tinha uma edificação deste porte.

**Imagem 4.17** – Edifício Sky Tower, à Rua 25 de Março. Edifício residencial de multipavimentos.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em abril de 2014.

**Imagem 4.18** – Edifício Sky Tower, à Rua Pereira Filgueiras. Edifício residencial de multipavimentos.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em abril de 2014.

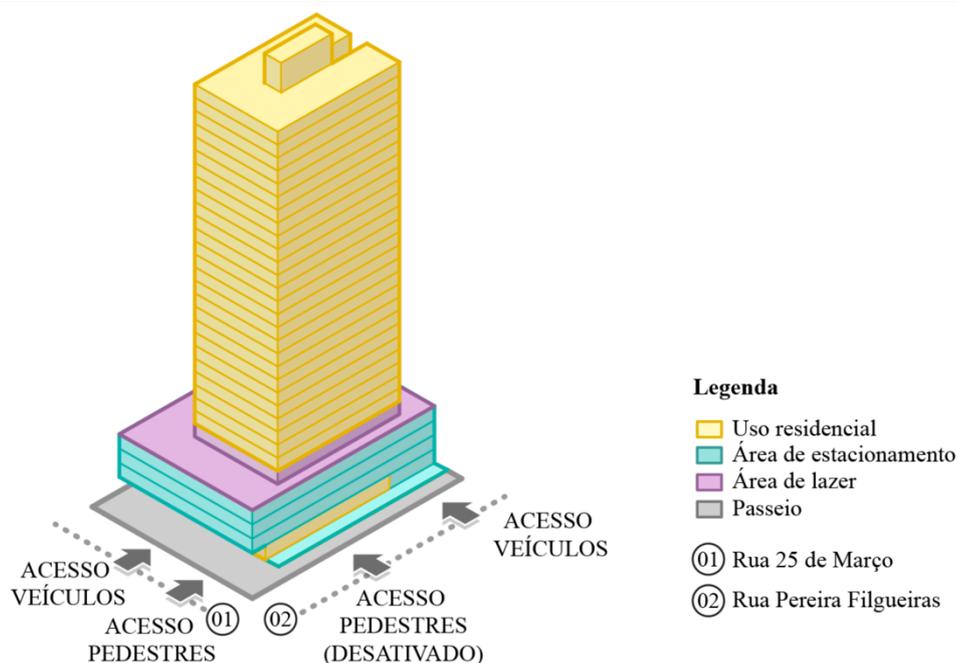
O edifício **Sky Tower** está localizado na quadra delimitada pelas vias: Rua 25 de Março, Rua Pereira Filgueiras, Rua Costa Barros e Rua Deputado João Lopes. Em seu entorno estão localizados importantes referenciais da cidade, como o Paço Municipal, a Catedral Metropolitana, a Praça Cristo Redentor, o Centro Cultural Dragão do Mar e o Seminário da Prainha.

Trata-se de uma torre residencial, de 30 pavimentos, sendo 26 pavimentos de apartamentos, totalizando 208 unidades habitacionais, e 06 pavimentos de garagens (02 subsolos, 01 térreo e 03 pavimentos elevados). As unidades habitacionais estão distribuídas nas faces norte, sul e leste do edifício. Existem dois tipos de unidades habitacionais. Ambas dispõem de 02 quartos, 01 banheiro, sala e cozinha. No entanto, apresentam áreas diferentes. As unidades localizadas na área leste do edifício possuem  $49\text{m}^2$ , enquanto as demais têm  $46\text{m}^2$ .

O edifício apresenta amplas áreas coletivas, constituídas por espaço para lavanderia, salão de ginástica, salão de festas, salão de jogos e parque infantil. A área de lazer do edifício fica localizada no 4.º pavimento em relação ao térreo, sem conexão visual com rua. Além disso, possui seis elevadores, guarita de controle de acesso de pedestres e veículos, e espaço de garagem privativa para cada unidade habitacional.

O modelo tridimensional esquemático do edifício **Sky Tower** (Esquema 4.9) indica o elevado porte da edificação. É possível observar que o edifício ocupa praticamente 100% do lote, reflexo da flexibilização dos índices urbanos para a implantação de empreendimentos residenciais no Centro. Diferente dos demais edifícios residenciais estudados, o edifício **Sky Tower** não apresenta uso misto.

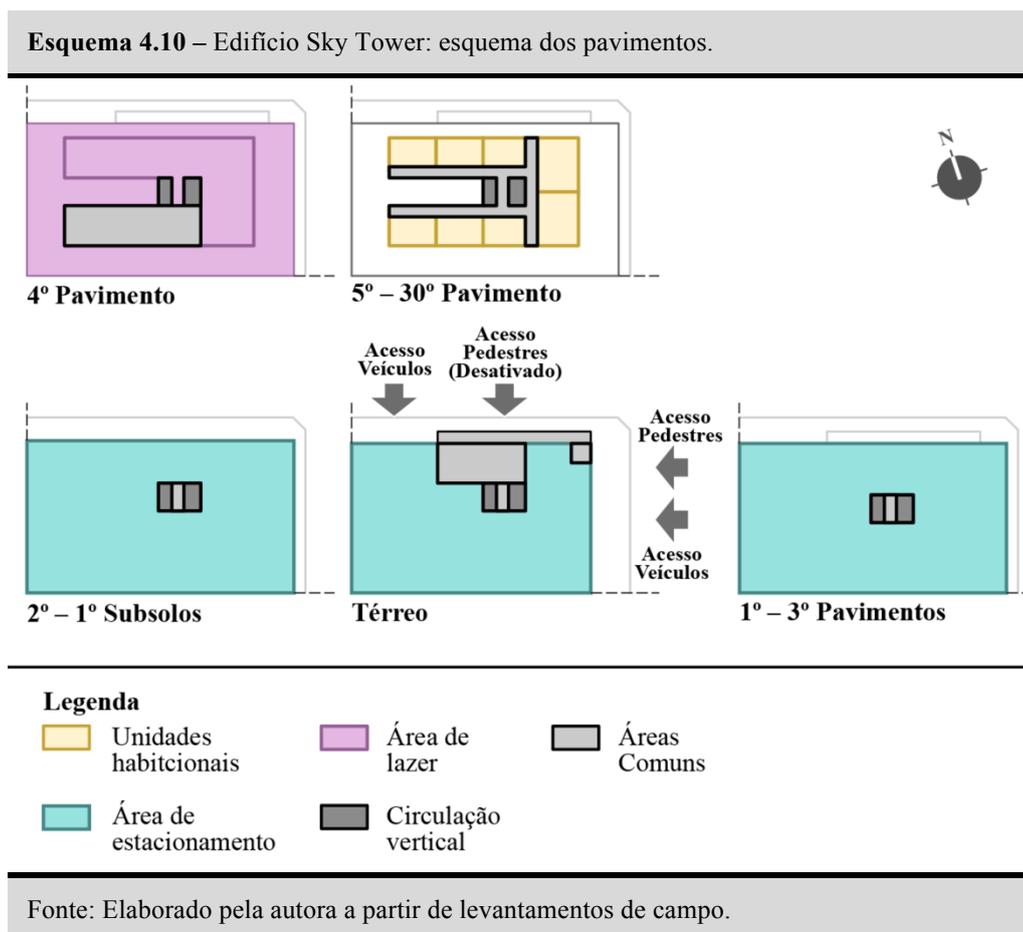
**Esquema 4.9** – Edifício Sky Tower: esquema de pavimentos e acessos.



Fonte: Desenvolvido pela autora, a partir de levantamentos de campo.

Os acessos, tanto de veículos como de pedestres, ocorrem pelas ruas 25 de Março e Pereira Filgueiras, que delimitam o terreno da edificação. No entanto, em levantamentos de campo, foi observado que o acesso de pedestres da Rua Pereira Filgueiras está desativado, por motivo de segurança, segundo informações dada pelo porteiro do edifício.

As plantas baixas esquemáticas (Esquema 4.10) indicam que os fluxos se distribuem de modo linear em torno da circulação vertical que está concentrada na área central do edifício. Esta circulação horizontal, de acesso às unidades habitacionais, é aberta, ventilada e iluminada, permitindo aos moradores visualizar a paisagem do bairro. Segundo informações da administração do condomínio, apesar do elevado número de unidades habitacionais, o edifício não está completamente ocupado, pois algumas unidades pertencem a investidores imobiliários, sendo utilizadas para aluguel regular, aluguel por temporada, ou estão vazias.



#### 4.2.6 O Edifício Cidade

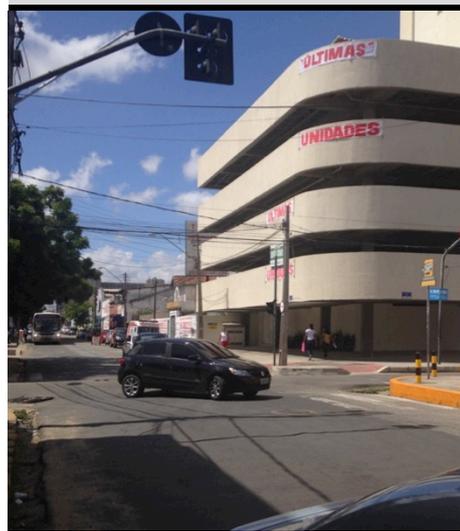
O edifício **Cidade** (Imagem 4.19), entregue a seus moradores em maio de 2014, foi apresentado pela construtora Jatahy Engenharia como um “complexo multiuso”, conforme anúncio publicitário divulgado, que oferece moradia, lazer e serviços no mesmo espaço. Está localizado em um terreno com frentes voltadas para as ruas Padre Mororó, Guilherme Rocha e Agapito dos Santos (Imagem 4.20). Possui uso misto, uma vez que dispõe de áreas para salas comerciais e outros serviços, separados do acesso à área residencial.

**Imagem 4.19** – Edifício Cidade: cruzamento das Ruas Padre Mororó e Guilherme Rocha.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em junho de 2014.

**Imagem 4.20** – Edifício Cidade: cruzamento das Ruas Padre Mororó e Guilherme Rocha.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em junho 2014.

O edifício apresenta no total 32 pavimentos, sendo composto por: pavimento térreo, pavimentos de estacionamento, pavimentos de área de lazer e pavimentos residenciais. As 312 unidades habitacionais são distribuídas em 26 pavimentos. Cada pavimento apresenta 12 unidades habitacionais, sendo duas de três quartos, localizadas nas extremidades, e dez de dois quartos. As unidades habitacionais possuem áreas variadas, de 55 e 65m<sup>2</sup>. Ambas opções dispõem de sala de estar e jantar integradas, cozinha, área de serviço e varanda.

O edifício apresenta seis elevadores que definem sua circulação vertical. Dispõe também de um espaço coletivo destinado especificamente a diaristas, com refeitório e vestiário. Segundo informações da construtora, a área de lazer possui espaços para atividades diferenciadas,

como: piscina, salão de jogos, salão de ginástica, salão de festas, parque infantil e espaço para caminhada. Vale notar que o projeto divide a área de lazer, sendo uma parte no 4º pavimento, onde estão localizados os principais ambientes de lazer, e no 32º pavimento disponibiliza um salão de festas, com mirante.

**Imagem 4.21** – Área de Acesso de Pedestres do Edifício Cidade.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

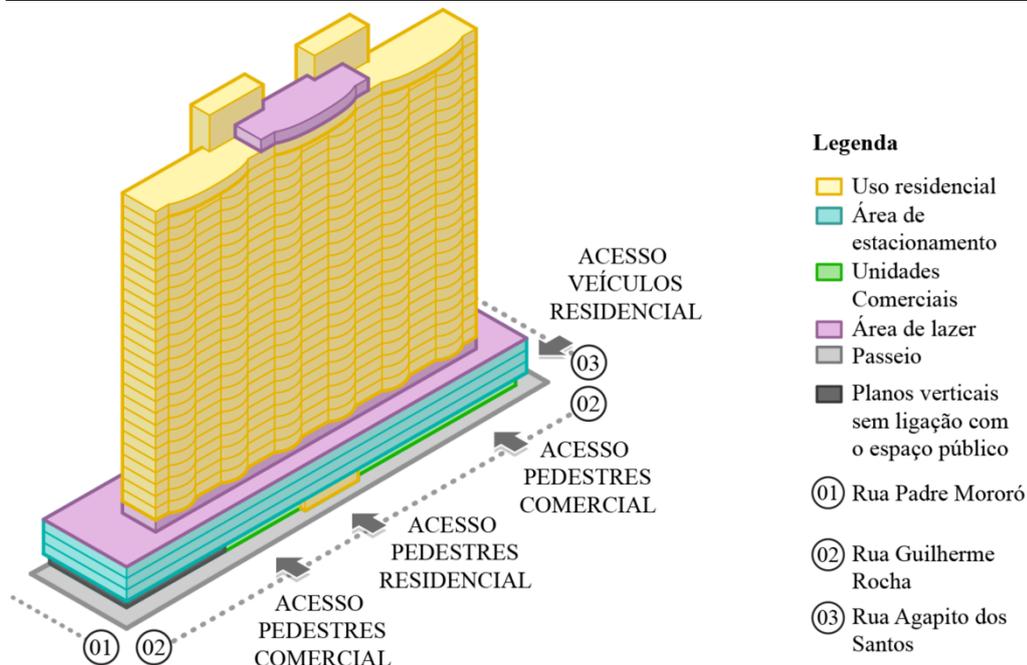
No edifício existem diversas soluções voltadas para a segurança, como controle de acesso na portaria com antecâmara, circuito interno de câmeras de vigilância, cerca elétrica, e esquadrias do pavimento térreo com vidro de segurança. Estes aspectos são um indicativo de como os novos projetos de arquitetura residencial se colocam diante das demandas do mercado imobiliário e da violência urbana. O acesso de pedestres ocorre através da Rua Guilherme Rocha (Imagem 4.21). Da recepção do edifício é possível visualizar o movimento da via.

O modelo tridimensional esquemático do edifício **Cidade** (Esquema 4.11) indica que sua volumetria segue as mesmas diretrizes projetuais observadas no edifício Sky Tower, com ocupação máxima do terreno, elevado número de unidades habitacionais, acessos protegidos e área de lazer sem conexão com a rua. No entanto, o edifício **Cidade** apresenta pontos comerciais no nível do térreo, voltados para a via mais movimentada, a Rua Guilherme Rocha.

Os pontos comerciais são recuados em relação ao alinhamento externo do edifício. E, até a finalização desta pesquisa, ainda não estavam em funcionamento. A área comercial dispõe de 12 lojas, de propriedade da construtora, que estão disponíveis para aluguel. Segundo um dos corretores de imóveis de plantão, a Jatahy Engenharia, optou por não vender os pontos

comerciais para controlar o tipo de atividade que será implantada nesta área do edifício, a fim de manter a valorização do empreendimento.

**Esquema 4.11** – Edifício Cidade: esquema de pavimentos e acessos.



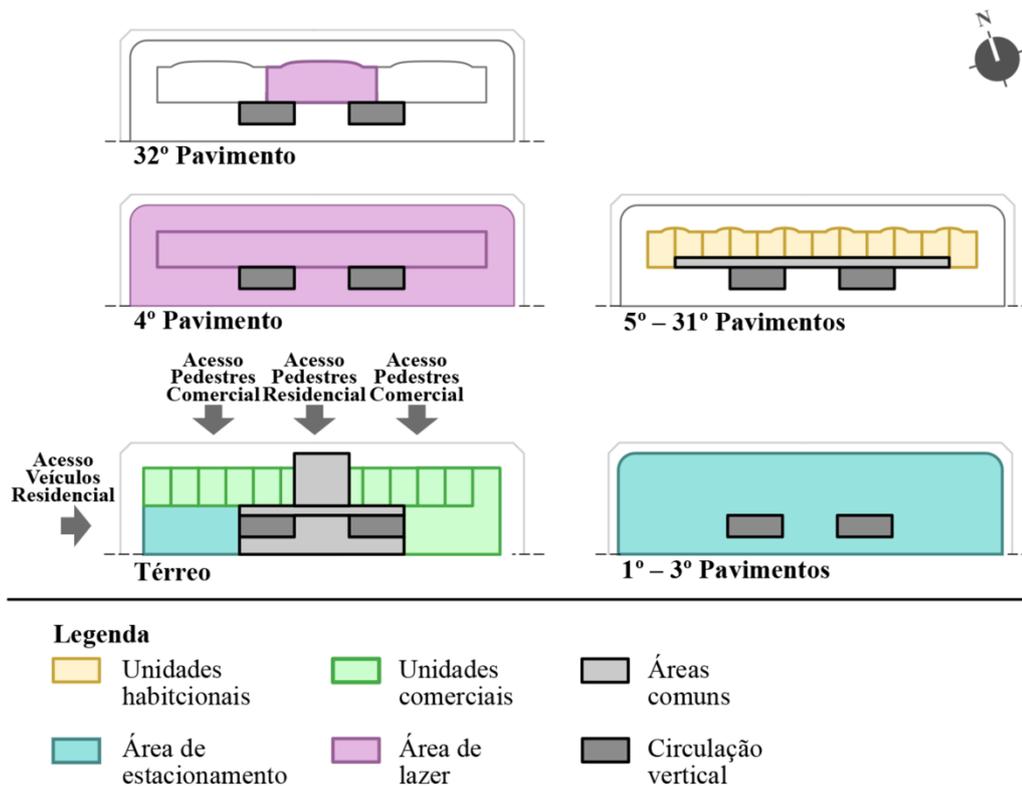
Fonte: Desenvolvido pela autora.

O edifício conta com quatro pavimentos destinados à estacionamento de veículos, sendo o térreo e mais três pavimentos acima. O edifício não tem subsolo. As unidades habitacionais acima do 20º. pavimento possuem duas vagas na garagem, e as demais unidades possuem uma vaga. Deste modo, cada unidade habitacional possui no mínimo uma vaga de garagem. O acesso de veículos está localizado na via menos movimentada, a Rua Agapito dos Santos. A lateral do edifício que está voltada para a Rua Padre Mororó não possui nenhuma abertura para o passeio público. As plantas esquemáticas (Esquema 4.12) indicam uma racionalização das circulações, de característica linear, conectando os blocos de circulação vertical e permitindo o acesso às unidades habitacionais.

Até a finalização desta pesquisa, aproximadamente 120 unidades habitacionais estavam ocupadas no edifício **Cidade**. No pavimento térreo, a construtora ainda mantém um corredor de imóveis de plantão para a venda das últimas unidades. Atualmente, as unidades habitacionais de 55m<sup>2</sup> são comercializadas por um valor a partir de R\$266.000 reais e as de

65m<sup>2</sup> a partir de R\$ 315.000 reais. Vale ressaltar que o edifício foi entregue aos condôminos em 2014.

**Esquema 4.12** – Edifício Cidade: esquema dos pavimentos.



Fonte: Elaborado pela autora a partir de levantamentos de campo.

#### 4.2.7 Os Edifícios Regency Park e Naica Praça de Cristais

Em levantamentos de campo, realizados ao longo do ano de 2014, foi observada a construção de novos empreendimentos residenciais no Centro, situados na região leste do bairro, afastados do núcleo comercial. Atualmente estão em fase de construção empreendimentos das construtoras Mota Machado e Cameron, com configurações espaciais semelhantes às apresentadas pelos edifícios Sky Tower e Cidade.

O edifício residencial **Regency Park** (Imagem 4.22), empreendimento da Construtora Cameron, está localizado à Avenida Dom Manuel, em frente ao Parque Pajeú. Segundo informações fornecidas pela construtora em 2014, a conclusão do edifício está prevista para

dezembro de 2015. No entanto, até o mês de janeiro de 2016 o edifício segue em processo de construção, ainda em etapa de execução da estrutura e das vedações.

O projeto do edifício apresenta 03 pavimentos destinados a garagens, 22 pavimentos-tipo e mais um pavimento cobertura. Em cada pavimento tipo serão distribuídas oito unidades habitacionais de 55 e 62m<sup>2</sup>. No pavimento cobertura serão distribuídas 6 unidades de 106,10m<sup>2</sup>. O empreendimento totaliza 176 unidades habitacionais. De acordo com o informe publicitário da construtora, o condomínio apresentará área de lazer, com salão de ginástica, salão de festas, salão de jogos, piscina e sauna. Esta área de lazer e o núcleo de circulação vertical do edifício estão localizados no limite de fundos do terreno. Na área frontal do edifício estão concentradas as garagens.

**Imagem 4.22** – Edifício Regency Park, Construtora Cameron. 22 pavimentos de unidades habitacionais e 3 pavimentos de garagens. Av. Dom Manuel, em frente ao Parque Pajeú.



**Fonte:** Registro fotográfico feito pela autora em abril de 2014.

**Imagem 4.23** – Edifício Naica Praça de Cristais, Construtora Mota Machado. Duas torres residenciais de 21 pavimentos. Localizado à Rua Pero Coelho, próximo à Av. Dom Manuel.



**Fonte:** Registro fotográfico feito pela autora fevereiro de 2016.

O edifício residencial **Naica Praça de Cristais** (Imagem 4.23), empreendimento da Construtora Mota Machado, está localizado à Rua Pero Coelho, via em que ocorre o único acesso ao condomínio. O terreno do empreendimento também se volta para a Avenida Heráclito Graça, apresentando nesta fachada apenas um plano de parede que corresponde ao volume das garagens, alheio ao espaço público. O edifício está localizado próximo ao edifício Palácio Coronado. Está em processo de construção e sua conclusão estava prevista para

outubro de 2015, segundo informações fornecidas pela construtora em 2014. No entanto, até janeiro de 2016, o edifício não foi entregue. De acordo com levantamento de campo realizado, foi possível observar que o empreendimento está em etapa de finalização de acabamentos.

**Imagem 4.24** – Edifício Regency Park, perspectiva eletrônica.



**Fonte:**

<<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1338003>> Acesso em julho de 2015.

**Imagem 4.25** – Edifício Naica Praça de Cristais, perspectiva eletrônica.



**Fonte:**

<<http://www.motamachado.com.br/imovel/naica/>> Acesso em julho de 2015.

O edifício **Naica Praça de Cristais** apresentará duas torres, de 21 pavimentos, com três unidades habitacionais por pavimento, com áreas de 83, 100, 122 e 162m<sup>2</sup>. Deste modo, o edifício totalizará 126 unidades habitacionais. O edifício apresenta área de lazer elevada em relação ao nível da rua, com parque infantil, piscina, salão de festas, salão de ginástica, salão de jogos, espaço para caminhada, espaço para churrasqueira. As unidades podem apresentar duas ou três vagas na garagem. É importante ressaltar que as edificações residenciais multifamiliares construídas a partir de 2008 possuem similaridades nas relações espaciais com o entorno urbano (Imagem 4.24 e 4.25). Nestas edificações, as áreas de lazer e as principais áreas comuns privadas estão situadas em pavimentos elevados em relação ao nível da rua, modificando a acessibilidade do pedestre em relação ao espaço público. O térreo é um espaço de controle de acesso e de passagem. Deste modo, aspectos relacionados à configuração espacial das edificações residenciais promovem impactos na vitalidade urbana do entorno.

## 5 A MORFOLOGIA DO ESPAÇO RESIDENCIAL E A VITALIDADE URBANA

O desenvolvimento desta pesquisa envolveu a elaboração de análises morfológicas que abrangeram o mapeamento de usos do solo do entorno; a identificação de características da configuração espacial dos edifícios e suas relações com o espaço público; e a representação e a quantificação de propriedades espaciais das vias que compõem a malha urbana de Fortaleza e das vias que circundam as edificações residenciais estudadas. Assim, foi possível verificar as relações entre propriedades espaciais da área de estudo e os dados obtidos a partir dos levantamentos de campo.

A elaboração do levantamento dos usos do solo no entorno das edificações residenciais multifamiliares, no bairro Centro, demonstra que a vitalidade dos espaços urbanos não depende apenas da presença de usos variados. Trata-se de um conjunto de complexidades que se sobrepõem, em que as relações entre os usos e os modos como estes equipamentos são implantados no espaço público, gerando dinâmicas distintas e simultâneas, marcadas por atividades planejadas ou espontâneas, de movimento ou de permanência. Neste sentido, Hillier (2007:127) destaca:

Os usos do solo e a densidade de edifícios seguem a movimentação na malha, tanto adaptando quanto multiplicando seus efeitos. A euforia urbana ou a falta dela, quando esse é o nosso objetivo, é a combinação deles, mas o determinante fundamental é própria estrutura da malha. Sob a influência da movimentação econômica, a malha urbana é a fonte fundamental das múltiplas funções que dão vida às cidades<sup>2</sup>. (livre tradução da autora)

A vitalidade urbana também envolve as possibilidades de acesso ao espaço construído a partir do espaço público, potencializando aspectos como a comunicação e a constituição de trocas sociais na escala local. A co-presença é tão importante quanto as trocas sociais, uma vez que é essencial para vida social se constituir a partir da diversidade, caracterizadas por interdependências e efeitos mútuos (NETTO, V.M.; VARGAS, J. C.; SABOYA, R. T. de, 2012).

---

<sup>2</sup> Do original em inglês: Land uses and building density follow movement in the grid, both adapting to and multiplying its effects. The urban buzz, or the lack of it when it suits us, is the combination of these, and the fundamental determinant is the structure of the grid itself. The urban grid through its influence on the movement economy is the fundamental source of the multifunctionality that gives life to cities. (HILLIER, 2007, p.127)

O uso dos espaços públicos é potencializado quando as pessoas se sentem convidadas a se apropriar de vias, passeios, parques e praças, onde estão dispostas variadas funções urbanas. A qualidade física destes espaços influencia o caráter das atividades desenvolvidas. As condições de implantação das edificações e sua relação com o entorno influenciam os modos como as pessoas se apropriam e se movimentam pelo espaço. Estas condições não são construídas a partir de uma perspectiva de adensamento, conforme ressaltado por Gehl (2013:69):

A vida da cidade não acontece por si mesma ou se desenvolve de forma automática, simplesmente como resposta à alta densidade. Esta questão requer uma abordagem concentrada e bem mais variada. Cidades vivas requerem estrutura urbana compacta, densidade populacional razoável, distâncias aceitáveis para serem percorridas a pé ou de bicicleta e espaço urbano de boa qualidade. A densidade, que representa quantidade, deve ser combinada com a qualidade sob forma de bons espaços urbanos.

Todos os edifícios residenciais estudados, independente do ano de construção, representam a produção de uma arquitetura que atende às dinâmicas do mercado imobiliário, voltadas para a otimização dos processos construtivos e a rentabilidade dos investimentos, caracterizadas pela produção de um elevado número de unidades habitacionais. Diante da falta de planejamento de espaços públicos que favoreçam dinâmicas de movimento e de permanência, na escala do pedestre, observa-se que a alta densidade das ocupações residenciais estudadas se tornam um problema urbano, uma vez que empreendimentos residenciais não são capazes de transformar ou requalificar áreas urbanas através de sua simples implantação.

No entanto, é possível observar mudanças relacionadas à configuração espacial dos edifícios residenciais construídos no período de 1950 e 1980 quando comparados aos edifícios residenciais contemporâneos, construídos a partir de 2008. É importante ressaltar que a arquitetura dos edifícios residenciais contemporâneos afeta as relações dos moradores com o entorno do espaço de moradia, uma vez que a configuração espacial de seus espaços estimulam o isolamento nas dependências das unidades habitacionais, ou dentro dos limites privados do condomínio, projetados para serem autossuficientes, com limitadas conexões com a rua. Aspectos como proximidade e afastamento das fachadas em relação aos passeios implicam em diferentes conexões entre o espaço público e privado. Além disso, o número de aberturas e acessos, o porte da edificação, a acessibilidade e a integração das vias, a diversidade de atividades no nível do térreo, também afetam os modos como os moradores se apropriam do espaço público. Jacobs (2009:29) destaca:

As ruas das cidades servem a vários fins além de comportar veículos; e as calçadas – a parte das ruas que cabe aos pedestres – servem a muitos fins além de abrigar pedestres. Esses usos estão ligados à circulação, mas não são sinônimos dela, e cada um é, em si, tão fundamental quanto a circulação para o funcionamento adequado das cidades.

As edificações residenciais implantadas no Centro a partir de 2008 são caracterizadas por torres verticais de grande porte, com baixa permeabilidade no nível do térreo em relação à rua, a partir de afastamentos laterais e frontais, jardins, espelhos d'água, áreas de lazer elevadas, pavimentos-garagem e fachadas cegas voltadas para os espaços públicos, constituindo barreiras físicas aos acessos e produzindo espaços hierárquicos, com controle de fluxos. Estes elementos afetam tanto a acessibilidade física como visual das áreas públicas circundantes, destacados por Holanda (2010:256):

Olhos para a rua foram criados: a uma dimensão imagética soma-se uma dimensão sociológica relativa às interfaces entre dentro e fora, interior e exterior, público e privado, mesmo que isso não se dê no nível do chão – como seria o ideal – mas nos pavimentos superiores, elevados sobre pilotis, um atributo generalizado das superquadras. Se não um índice de copresença – que implica o contato direto interpessoal através de permeabilidades (portas) – é um índice de cociência: sei de um possível outro atrás das janelas (ou cortinas) a partilhar comigo, mesmo a distância, a vida da cidade.

Abordar as relações entre forma arquitetônica e vitalidade urbana envolve uma reflexão sobre os conceitos de *urbanidade* e *formalidade*, abordados por Holanda (2010:220). A *urbanidade* envolve a intensa participação na vida urbana, onde o espaço de socialização não é apenas o privado, mas inclui o espaço público. E a fronteira entre o âmbito interno e externo se define de modo suave. Enquanto a *formalidade* é caracterizada por sistemas sociais hierárquicos e cerimoniais. As edificações residenciais contemporâneas estudadas estão inseridas no meio urbano dentro da lógica da *formalidade*, marcada pela otimização da reprodução do solo e pela valorização do espaço privado (HOLANDA, 2010).

Diante disso, gradativamente, nestes espaços urbanos, são naturalizados modos de vida com a valorização da locomoção com uso de veículos particulares, desequilíbrio e descontinuidade dos usos do solo, acompanhado pela diluição do movimento de pedestres e por problemas de segurança pública.

## 5.1 O MAPEAMENTO DOS USOS DO SOLO

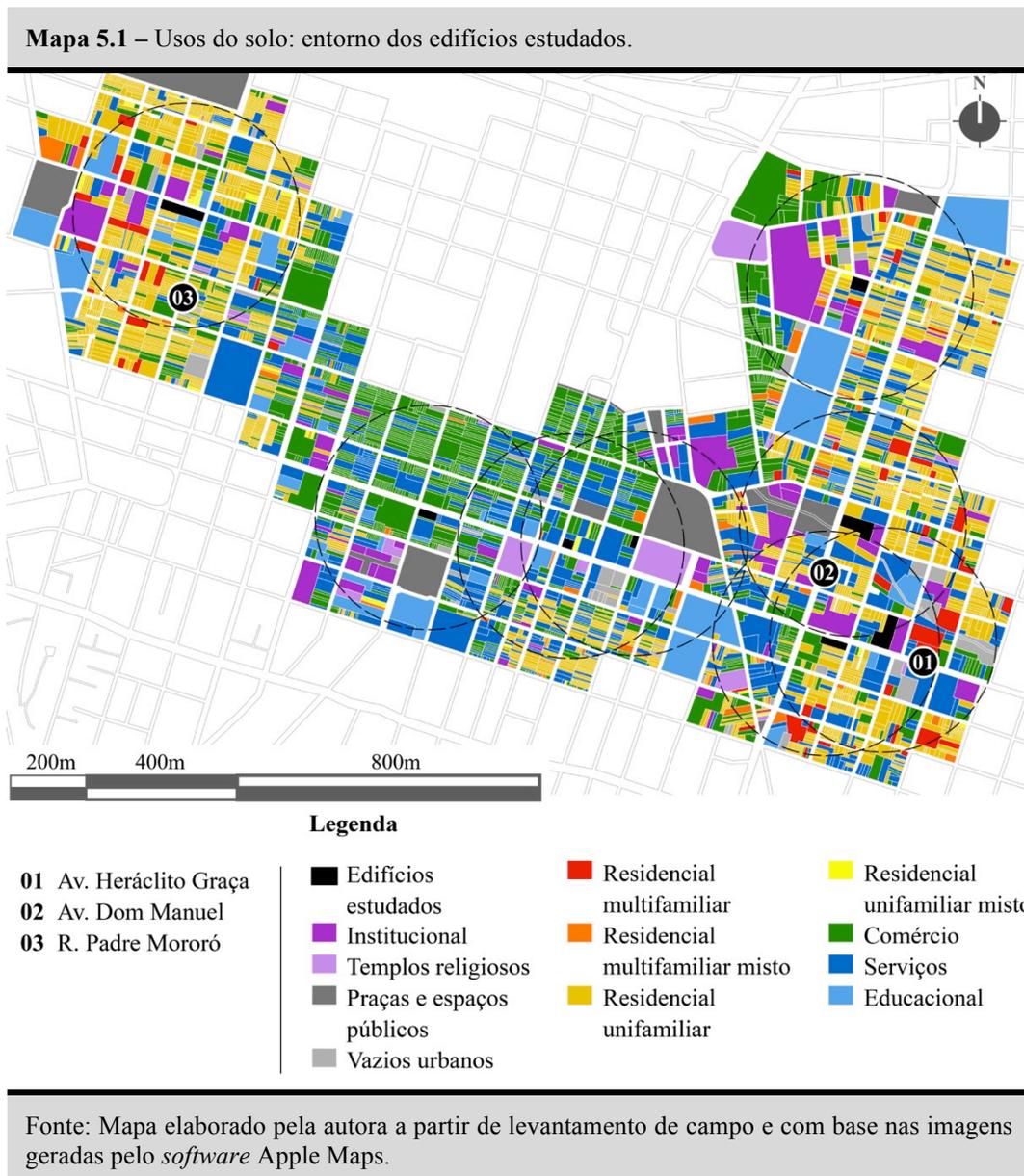
O mapeamento dos usos do solo foi relevante para o desenvolvimento da presente pesquisa uma vez que permite a identificação dos equipamentos e usos que constituem apoio funcional às atividades cotidianas desempenhadas pelos moradores do Centro. Neste contexto, o mapeamento dos usos do solo, realizado com a delimitação de um raio de 300 metros<sup>3</sup> a partir das edificações residenciais estudadas, permitiu identificar aspectos que promovem e dificultam a vitalidade das vias e passeios que compõem seus entornos, em uma escala local do bairro.

O mapa de usos do solo elaborado identifica os principais usos, equipamentos e espaços públicos existentes no entorno de cada edifício estudado, assim também como a identificação das vias. Através das cores utilizadas é possível perceber as variações funcionais e os desequilíbrios causados pelo predomínio de um determinado tipo de uso. A proximidade dos edifícios Fortaleza, Jalcy Avenida, Palácio Coronado, Paraguaçu, Regency Park e Naica Praça de Cristais, com interseções de suas respectivas áreas de entorno permitiram a união dos mapas de uso do solo, elaborados ao longo da pesquisa, a fim de melhor evidenciar as variações funcionais existentes (Mapa 5.1). A elaboração deste mapa também evidenciou o distanciamento do edifício Cidade em relação aos demais, localizado no limite oeste do bairro, diferente dos locais de implantação de edifícios residenciais contemporâneos, que estão concentrados na região leste do bairro. Sua representação ampliada está no Apêndice F.

É importante identificar que o uso comercial se concentra predominantemente na área central do bairro e, apesar de ocupar uma área menor, é reconhecido pela população como o espaço que de fato identifica o Centro. Este núcleo comercial central tem limites difusos, mas que se evidenciam nas quadras envolvidas pelas vias: Avenida Leste-Oeste, ao norte; Avenida Heráclito Graça, ao sul; Avenida Dom Manuel, ao leste; e Avenida Imperador, ao oeste. Os edifícios estudados estão localizados em quadras que marcam zonas de transição do uso predominantemente comercial observado no Centro. É clara a redução no número de imóveis residenciais, tanto unifamiliar quanto multifamiliar, dentro dessa zona.

---

<sup>3</sup> A definição do raio de 300 metros para o levantamento do uso do solo considerou as dimensões médias das quadras em que os edifícios estão inserido e suas quadras adjacentes. Vale ressaltar que esta medida está ligada às distâncias médias que o pedestre percorre a partir do lugar de moradia.



Pode-se observar que os usos de serviços e institucionais permanecem relativamente equilibrados fora da zona predominantemente comercial, como também no entorno de todos os edifícios estudados. Apesar desse equilíbrio, grande parte dos imóveis identificados como serviço na zona predominantemente comercial são estacionamentos, implantados em terrenos que antes eram edifícios com outros usos.

Diante da proximidade com o núcleo comercial central do bairro, o entorno dos edifícios Fortaleza, Jalcy Avenida e Paraguaçu, apresenta ocupação residencial reduzida e o avanço gradativo de outros usos. Apesar de todos os edifícios estudados estarem em distância de caminhada de parques ou praças, esses espaços não são utilizados de modo pleno pelos moradores, sendo utilizados principalmente como locais de passagem. Nas quadras próximas

aos eixos marcados pelas avenidas Heráclito Graça e Dom Manuel é possível identificar três espaços públicos importantes: o Parque Pajeú, o Parque Cidade da Criança e a Praça da Igreja Sagrado Coração de Jesus.

Ao longo deste capítulo, foram inseridos registros fotográficos da área de estudo, para uma melhor compreensão de seu contexto urbano, uma vez que expõem imagens referentes a observações relevantes, identificadas em levantamentos de campo. Foram elaborados mapas contendo a localização destes registros fotográficos, dispostos no Apêndice A.

### 5.1.1 O Edifício Fortaleza e seu entorno



O edifício Fortaleza apresenta grande proximidade com o núcleo comercial do bairro e os efeitos desta localização podem ser identificados no mapa de usos do solo de seu entorno (Mapa 5.2). O espaço urbano é predominantemente ocupado pelos usos comercial e de serviços. Existem poucos equipamentos de uso institucional. No entanto, a presença de templos religiosos, como a Igreja Sagrado Coração de Jesus, na área gera movimento de veículos e pedestres aos domingos nos horários de cultos ao longo do dia, período que em outras áreas do bairro não se observa movimento de pessoas nas ruas.

O uso residencial se concentra na parte sul desta área, sendo caracterizado principalmente por residências unifamiliares. À medida que há uma proximidade com o núcleo predominantemente comercial, além de haver uma redução expressiva do número de residências, aquelas existentes são associadas a algum ponto de comércio ou de serviço.

A Praça Murilo Borges e a Praça da Igreja Sagrado Coração de Jesus são intensamente utilizadas durante o horário comercial ao longo da semana. A Praça da Igreja Sagrado Coração de Jesus (Imagem 5.1) tem seu uso intensificado pela presença da estação de ônibus localizada à Rua Solon Pinheiro. Este movimento é muito reduzido aos domingos, principalmente na Praça Murilo Borges. Este contexto reforça que as praças constituem espaços de passagem e não de permanência.

**Imagem 5.1** – Igreja Coração de Jesus, Vista da Avenida Heráclito Graça.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora julho de 2015.

O Parque Cidade da Criança (Imagem 5.2) não apresenta a mesma intensidade de usos das praças. O Parque é delimitado por muros, com poucos pontos de acesso e está implantado em um nível abaixo das vias circundantes, podendo ser um dos fatores que limitam sua acessibilidade. Em levantamentos de campo, foi observado que pequenos grupos se reúnem no parque eventualmente aos domingos.

**Imagem 5.2** – Parque Cidade da Criança, vista da Rua Pedro I.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora julho de 2015.

A maior parte dos pontos comerciais e de serviços fecham a partir das 17:00 horas, impactando no movimento das ruas. No entanto, as lanchonetes permanecem funcionando até às 19:00 horas. O tráfego de veículos na Avenida Duque de Caxias continua intenso até 20:00 horas. Outro equipamento que estende o horário de funcionamento, impactando no movimento de pedestres nesta área do bairro é o Supermercado Super Lagoa (Imagem 5.3), que constitui um uso de apoio aos moradores.

**Imagem 5.3** – Supermercado Super Lagoa, localizado à Rua Solon Pinheiro.

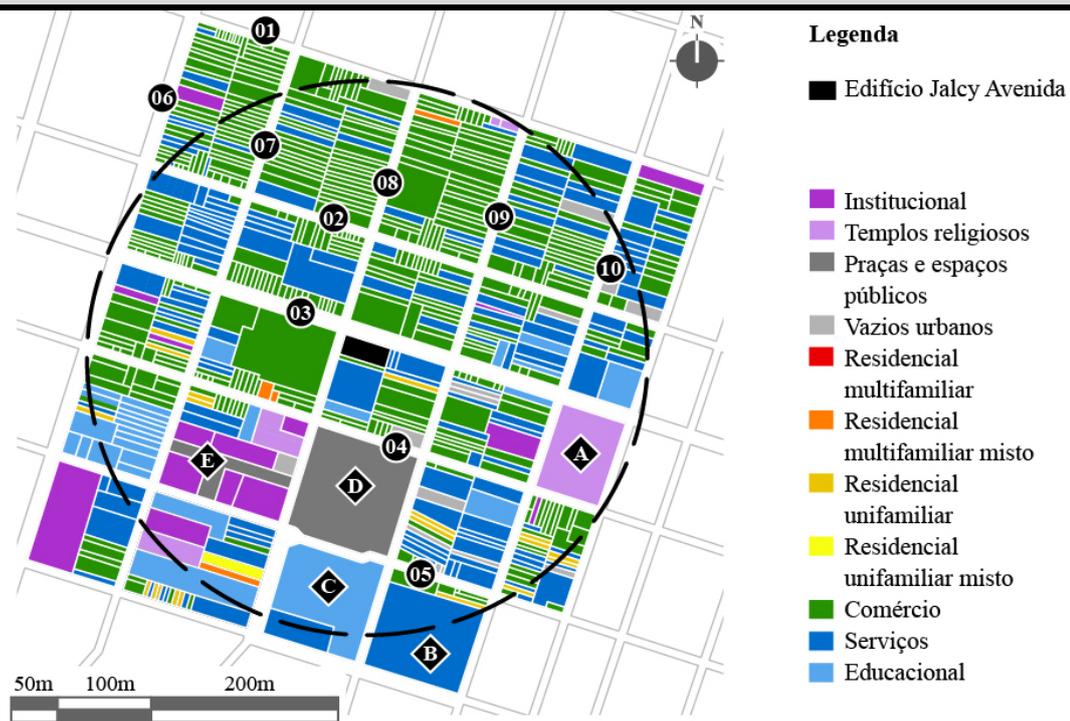


Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

Recentemente, o Centro Cultural Banco do Nordeste foi deslocado desta área para a Av. Conde d’Eu. O equipamento promovia atividades de lazer, como peças e exposições, que movimentavam a área. É importante destacar a presença de equipamentos educacionais na região que geram a movimentação de pessoas para além do horário comercial. O colégio Ari de Sá promove movimento constante de alunos no horário noturno e aos finais de semana. Além disso, instituições de ensino superior presentes na área, concentradas na Avenida Duque de Caxias, geram movimento de pedestres no turno da noite até 22:00 horas.

### 5.1.2 O Edifício Jalcy Avenida e seu entorno

Mapa 5.3 – Usos do solo: entorno do Edifício Jalcy Avenida.



01 R. Pedro Pereira

02 R. Pedro I

03 Av. Duque de Caxias

04 R. Gal. Clarindo de Queiroz

05 R. Meton de Alencar

06 Av. Tristão Gonsalves

07 R. 24 de Maio

08 R. Gal Sampaio

09 R. Sen. Pompeu

10 R. Barão do Rio Branco

A Igreja do Carmo

B Hospital Instituto José Frota

C Faculdade de Direito (UFC)

D Praça Clóvis Beviláqua

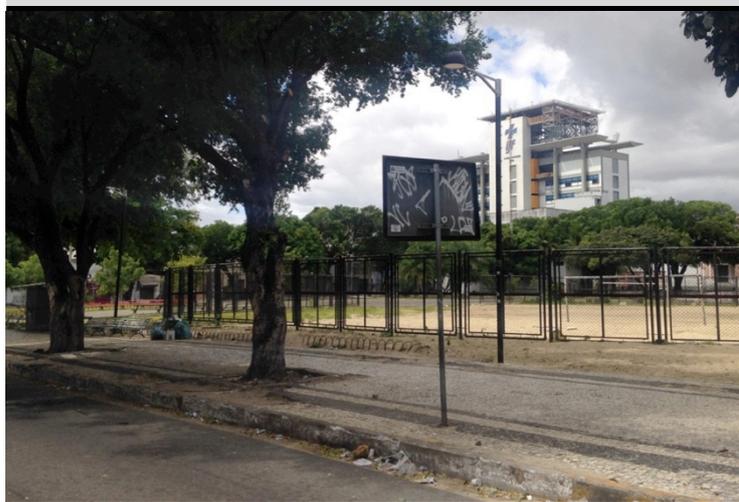
E Vila das Artes

Fonte: Mapa elaborado pela autora a partir de levantamento de campo e com base nas imagens geradas pelo *software* AppleMaps.

O edifício Jalcy Avenida, caracterizado pelo uso misto, tem seus limites voltados para a Avenida Duque de Caxias e para a Rua Senador Pompeu, que são vias de acesso ao bairro, e por isso concentram um intenso tráfego de veículos e de pessoas. São vias que conservam o movimento após o horário comercial e aos domingos, diante de sua importância na conexão dos bairros adjacentes. O levantamento de usos do solo no entorno demonstra através do Mapa 5.3 que o edifício Jalcy Avenida está localizado em área dominada pelo uso comercial e de serviços, com ocupações residenciais pontuais.

A Praça Clóvis Beviláqua e a Praça da Igreja do Carmo são as únicas praças presentes no raio delimitado pela escala local de pedestres. A Praça Clóvis Beviláqua (Imagem 5.4) encontra-se em estado de degradação e, apesar de estar situada em frente à Faculdade de Direito, da Universidade Federal do Ceará, não é usada como um espaço público de permanência, caracterizando-se apenas como espaço de passagem de pessoas. Por ocupar uma grande área, reforça o caráter de insegurança na região, uma vez que não é utilizada para a sua finalidade.

**Imagem 5.4** – Praça Clóvis Beviláqua, vista da Rua General Clarindo de Queiroz.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora julho de 2015.

A Praça da Igreja do Carmo (Imagem 5.5), por sua vez, apresenta bom estado de conservação e ocupação de pessoas, com espaços de permanência sombreados. Foi observado, em levantamentos de campo, que as atividades da Igreja se estendem ao espaço da praça, potencializando seu uso enquanto espaço público. Nesta região ainda são encontrados outros templos religiosos como a Igreja de São Bernardo e a Assembleia de Deus.

**Imagem 5.5** – Igreja do Carmo, vista da Avenida Heráclito Graça.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora julho de 2015.

A Rua General Clarindo de Queiroz (Imagem 5.6) concentra nesta área do bairro estabelecimentos que comercializam peças e acessórios para motocicletas, gerando congestionamentos e a apropriação indevida do espaço público durante todo o horário comercial neste trecho da via. Nesta região é possível identificar uma característica presente no núcleo comercial do bairro que se refere à concentração de várias lojas voltadas para a venda de um tipo de produto específico.

**Imagem 5.6** – Pontos comerciais na Rua General Clarindo de Queiroz.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora julho de 2015.

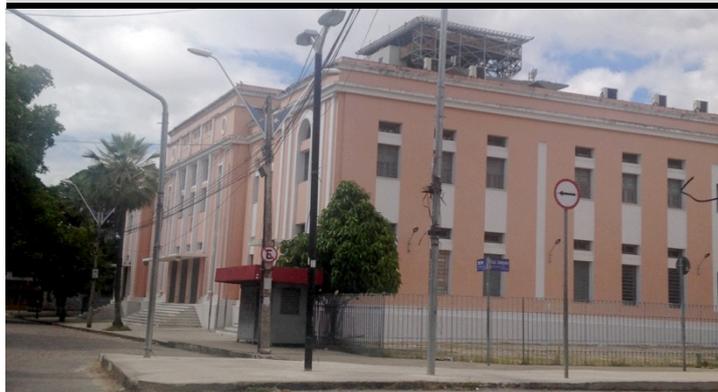
Além disso, o fluxo das vias presentes nesta área é intensificado pela presença do Instituto Dr. José Frota (Imagem 5.7), que é um dos maiores hospitais de urgência e emergência do Estado. O funcionamento do hospital gera dinâmicas diferenciadas em seu entorno, como o fluxo de pessoas em períodos fora do horário comercial e a concentração de serviços que também funcionam em horários diferenciados em relação a outras áreas do bairro. Tanto as atividades da Faculdade de Direito (Imagem 5.8) como do Instituto Dr. José Frota contribuem para o movimento de carros e de pedestres nas vias presentes nesta região do bairro em períodos noturnos durante a semana.

**Imagem 5.7** – Hospital Instituto José Frota, vista da Rua Barão do Rio Branco.



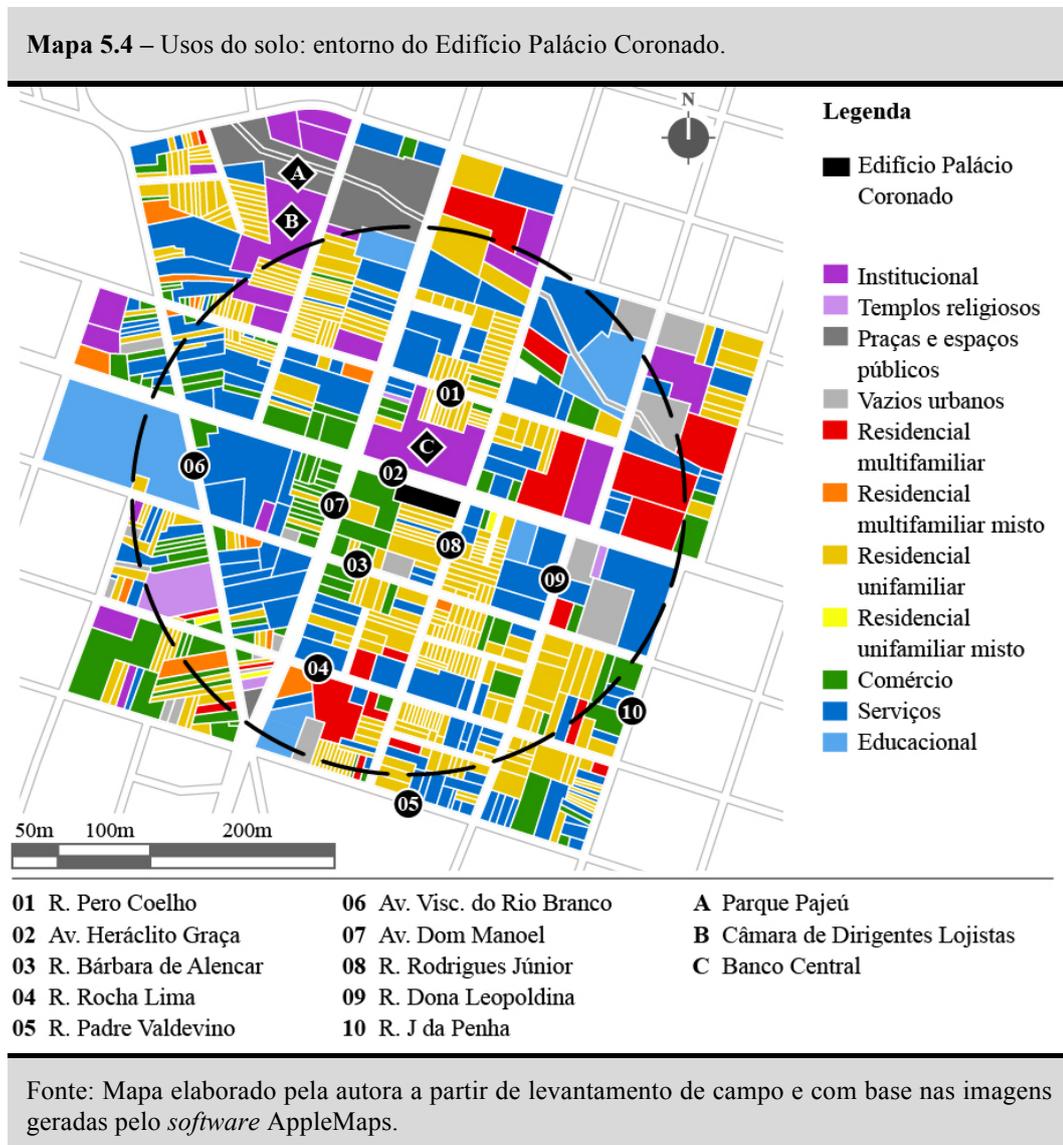
Fonte: Registro fotográfico feito pela autora julho de 2015.

**Imagem 5.8** – Faculdade de Direito – UFC, acesso pela Rua Meton de Alencar.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora julho de 2015.

### 5.1.3 O Edifício Palácio Coronado e seu entorno



O edifício Palácio Coronado está localizado na região leste do bairro, que conserva um determinado afastamento do núcleo comercial central e se caracteriza pela presença de usos residenciais unifamiliares e multifamiliares, conforme pode ser observado no Mapa 5.4, elaborado a partir dos levantamentos de campo realizados no entorno.

Dentre as áreas estudadas, esta é a que apresenta a maior concentração de edifícios residenciais multifamiliares, sem uso misto. Além disso, é possível observar mudanças no padrão de ocupação residencial, referentes às características dos edifícios e as dimensões dos lotes urbanos à medida que se aproxima do limite leste do bairro. No entanto, a maior parte

das residências unifamiliares (Imagem 5.9) concentradas nesta área possuem lotes com frentes reduzidas, e sem recuos, tendo uma ocupação máxima das quadras. É importante notar que, diferente das áreas mais próximas ao núcleo comercial central, foram identificados lotes urbanos desocupados. Nesta região estão concentrados novos empreendimentos residenciais multifamiliares de grande porte, caracterizando uma expansão do número de unidades habitacionais no bairro.

**Imagem 5.9** – Residências Unifamiliares localizadas na Rua Pero Coelho.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em abril de 2014.

O Parque Pajeú (Imagem 5.10) representa um espaço público de conexão entre a Av. Dom Manuel e a Rua 25 de Março, e mesmo assim não é marcado pelo intenso trânsito de pedestres. Apesar da proximidade em relação às ocupações residenciais, de ter boa conservação e de ser um espaço arborizado, o parque não é utilizado como um local de permanência. Em seu entorno estão concentrados principalmente usos residenciais, institucionais e de serviços.

A presença predominante de atividades de serviço e de uso institucional em relação às ocupações comerciais gera dinâmicas específicas no entorno que, apesar de ser marcado pelo intenso tráfego de veículos nas Avenidas Dom Manuel e Heráclito Graça, apresenta um declínio significativo de pedestres nas ruas a partir das 17:00 horas, mesmo com a presença de instituições de ensino superior, que possuem atividades até às 22:00 horas.

**Imagem 5.10** – Parque Pajeú, vista da Avenida Dom Manuel.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

**Imagem 5.11** – Banco Central, localizado na Avenida Heráclito Graça.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

O Banco Central (Imagem 5.11) é um marco arquitetônico para a cidade, localizado em frente ao edifício Palácio Coronado, mas que não representa um equipamento de apoio ao uso residencial. A praça em frente ao banco reforça seu caráter monumental e não é utilizada como um espaço público de permanência. O Hospital Luís França (Imagem 5.12) é um

equipamento voltado para emergências pediátricas de uma rede de saúde privada, que gera movimento fora do horário comercial apenas na quadra em que está inserido devido ao seu porte e à especificidade do uso.

**Imagem 5.12** – Hospital Luís França, localizado na Avenida Duque de Caxias.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

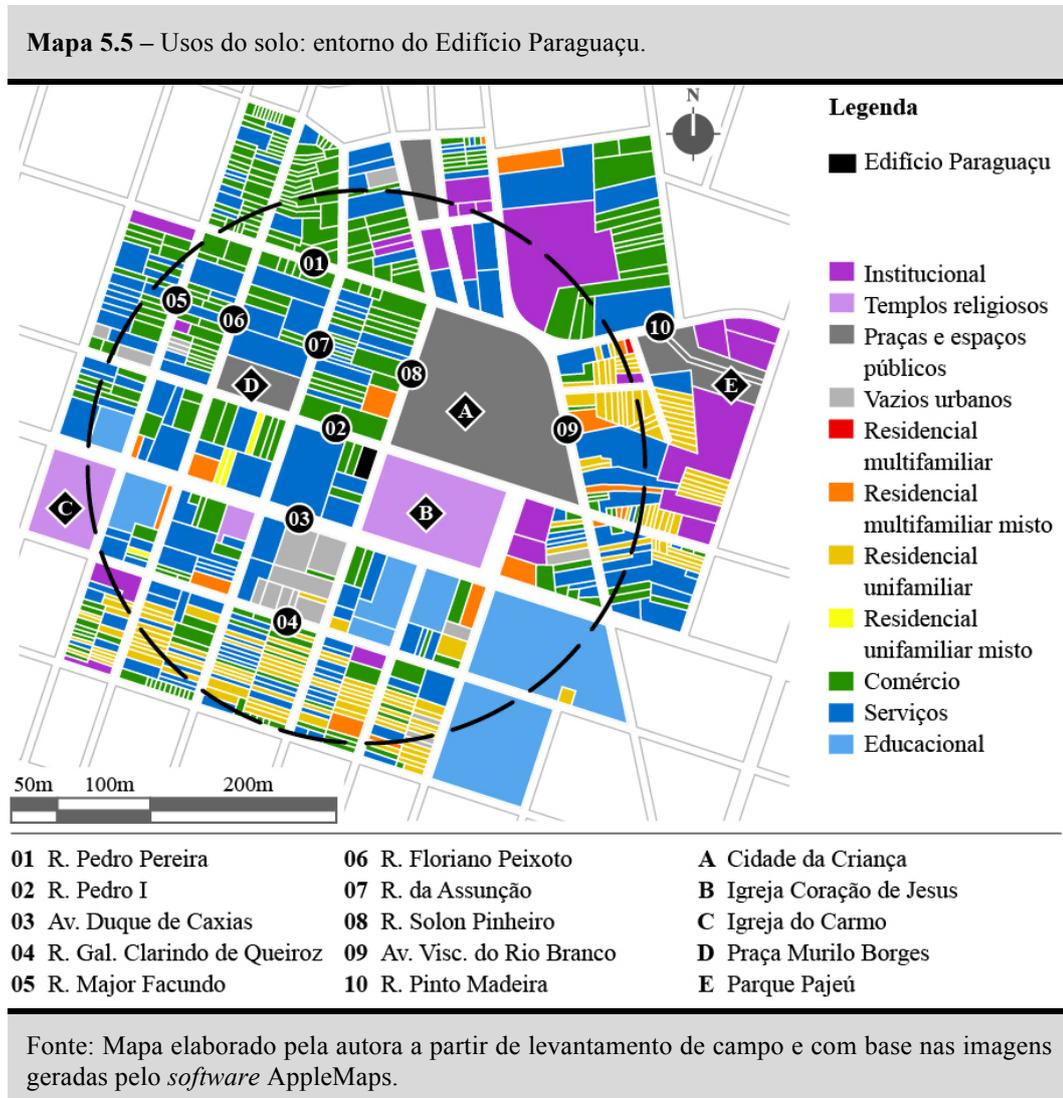
#### **5.1.4 O Edifício Paraguaçu e seu entorno**

O edifício Paraguaçu está localizado no cruzamento das Ruas Solon Pinheiro e Pedro I, conforme identificado no Mapa 5.5. Dentre os edifícios residenciais multifamiliares estudados construídos entre as décadas de 1950 e 1980, o Paraguaçu é o único que não está localizado na Avenida Duque de Caxias / Heráclito Graça.

Apesar de estar mais próximo do núcleo comercial central, esta área possui forte presença de usos institucionais. A proximidade com a Avenida Dom Manuel permite identificar a existência de ocupações residenciais unifamiliares, concentradas nas porções leste e sul desta área.

No entorno do edifício Paraguaçu estão concentrados praças e parques, tais como o Parque Cidade da Criança, o Parque Pajeú, a Praça da Igreja Sagrado Coração de Jesus, a Praça Murilo Borges e a Praça da Igreja do Carmo. Os espaços públicos que mais promovem a

permanência de pessoas durante o horário comercial são a Praça Murilo Borges (Imagem 5.13) e a Praça da Igreja do Carmo.



É importante notar que após o horário comercial estes espaços públicos não são utilizados em atividades de lazer, concentrando principalmente moradores de rua. No Parque Cidade da Criança são realizados eventos em datas específicas ao longo do ano, que atraem moradores de todo o bairro. Durante o horário comercial há uma intensa concentração de comércio ambulante nos passeios do Parque Cidade da Criança e na Praça Sagrado Coração de Jesus.

Além dos parques e praças, a partir do edifício Paraguaçu o morador tem acesso a equipamentos de apoio à habitação, tais como: supermercados, farmácias, bancos, escolas, lanchonetes, e uma variedade de tipos de comércio.

**Imagem 5.13** – Praça Murilo Borges, vista da Rua Pedro I.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

Ao lado da Praça da Igreja Sagrado Coração de Jesus, no cruzamento da Rua Solon Pinheiro e da Avenida Duque de Caxias, está localizada um ponto de ônibus (Imagem 5.14) que recebe linhas provenientes de diferentes bairros da cidade. Esta é uma área do bairro que permite ao morador diversas opções de deslocamento.

**Imagem 5.14** – Praça da Igreja Coração de Jesus, vista da Rua Solon Pinheiro.

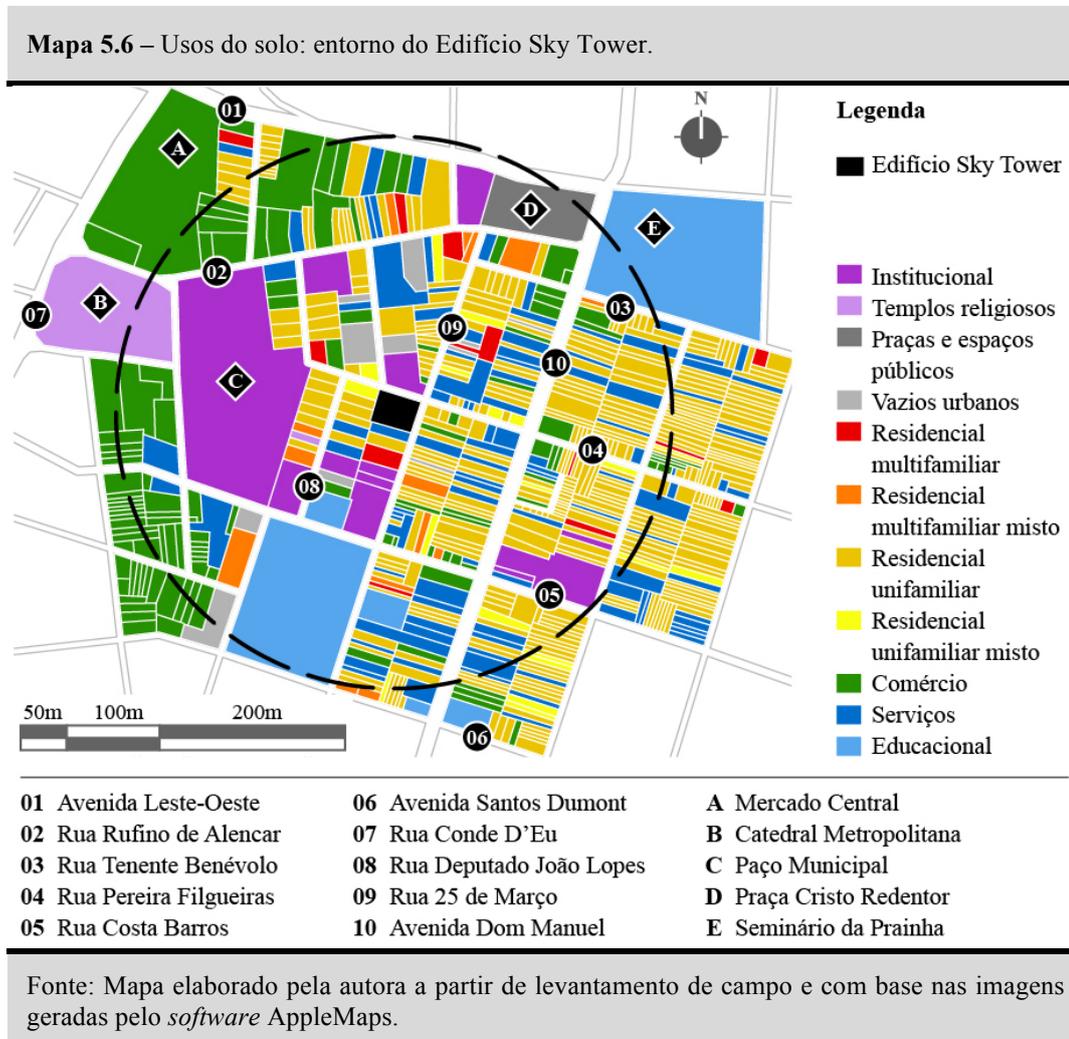


Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

### 5.1.5 O Edifício Sky Tower e seu entorno

O edifício Sky Tower foi o primeiro empreendimento residencial de grande porte construído no bairro Centro a partir do ano 2000. O edifício está localizado próximo ao núcleo histórico

e à uma das áreas turísticas da cidade, onde estão os edifícios da Prefeitura Municipal, a Catedral de Fortaleza, o Mercado Central, a 10ª Região Militar, o Teatro São José, o Centro Cultural Dragão do Mar, o Seminário da Prainha, dentre outros (Mapa 5.6).



Nesta região, a Avenida Dom Manuel concentra usos de apoio à atividade turística, como o Centro Cultural Dragão do Mar (Imagem 5.15), que é um referencial de lazer para a cidade, oferece atividades diurnas e noturnas, mas que concentra movimento de usuários em seu entorno imediato. Além disso, na Avenida Dom Manuel e na Rua Rufino de Alencar é observado um número considerável de pousadas, hotéis e empresas de locação de carros. A proximidade com os espaços de comércio popular, situados no entorno da Catedral Metropolitana de Fortaleza e na Av. Monsenhor Tabosa, tem estimulado ao longo dos últimos anos a expansão de serviços de hospedagem nesta área.

**Imagem 5.15** – Centro Cultural Dragão do Mar.

Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

Em levantamentos de campo, realizados ao longo do ano de 2014, foi possível observar a relação de proximidade entre o edifício Sky Tower (Rua 25 de Março) e a região de feiras populares, concentradas na região da Catedral Metropolitana de Fortaleza (Imagem 5.16). Em anúncios imobiliários, é possível identificar diversas ofertas de “aluguel por temporada” no edifício, indicando assim novas dinâmicas geradas pelos usos do espaço urbano circundante.

**Imagem 5.16** – Catedral Metropolitana e pontos de comércio popular.

Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

As feiras populares instaladas nas vias que circundam o edifício Sky Tower provocam a concentração da ônibus nas vias do entorno. Alguns pontos comerciais localizados nesta região funcionam apenas no período das feiras, permanecendo fechados na maior parte do

tempo. Além disso, a concentração do comércio atacadista nas proximidades resulta em espaços públicos completamente bloqueados pelas atividades regulares de carga e descarga.

A partir das 17:00 horas observa-se o fechamento da maior parte dos estabelecimentos comerciais e de serviços localizados na área de entorno. Apenas as lanchonetes permanecem abertas durante o turno da noite. Duas lanchonetes localizadas no cruzamento da Av. Dom Manuel e Rua Tenente Benévolo ficam abertas por um período maior da noite. A partir de levantamentos de campo no local, observa-se que os mercados de pequeno porte ficam abertos até às 20:00 horas.

**Imagem 5.17** – Praça do Cristo Redentor e Teatro São José.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

O levantamento dos usos do solo do entorno demonstra que a Rua 25 de Março (eixo norte-sul) é uma via que apresenta lotes com diferentes configurações espaciais. Na região situada à leste observa-se que as quadras apresentam desenho ortogonal e regular, com lotes de dimensões semelhantes. Esta área concentra maior uso residencial unifamiliar. Os equipamentos comerciais existentes na área, de apoio ao uso residencial, são escassos, caracterizados por mercados de pequeno porte e apenas uma padaria. Durante o horário comercial, a Rua 25 de Março apresenta uma grande concentração de veículos estacionados. No entanto, observa-se um reduzido número de pessoas caminhando nos passeios.

A Praça do Cristo Redentor (Imagem 5.17) e o Parque do Paço Municipal são espaços públicos localizados no entorno do edifício Sky Tower que não são utilizados pelos moradores desta área. O parque, que abriga as instalações da Prefeitura Municipal (Imagem

5.18), pode ser acessado pela Rua Pereira Filgueiras e representa uma barreira de acesso para o pedestre que parte do edifício residencial na direção do núcleo histórico da cidade. O parque é cercado, tem guarita de controle e é envolvido por taludes, pois o nível de seu piso é abaixo do nível das vias que o circundam. O estado de conservação dos passeios, a iluminação das vias, a descontinuidade dos usos e a presença de imóveis abandonados são aspectos que não estimulam a permanência nos espaços públicos e que limitam o movimento de pedestres na região em diferentes períodos do dia.

**Imagem 5.18** – Paço Municipal, vista da Rua São José.



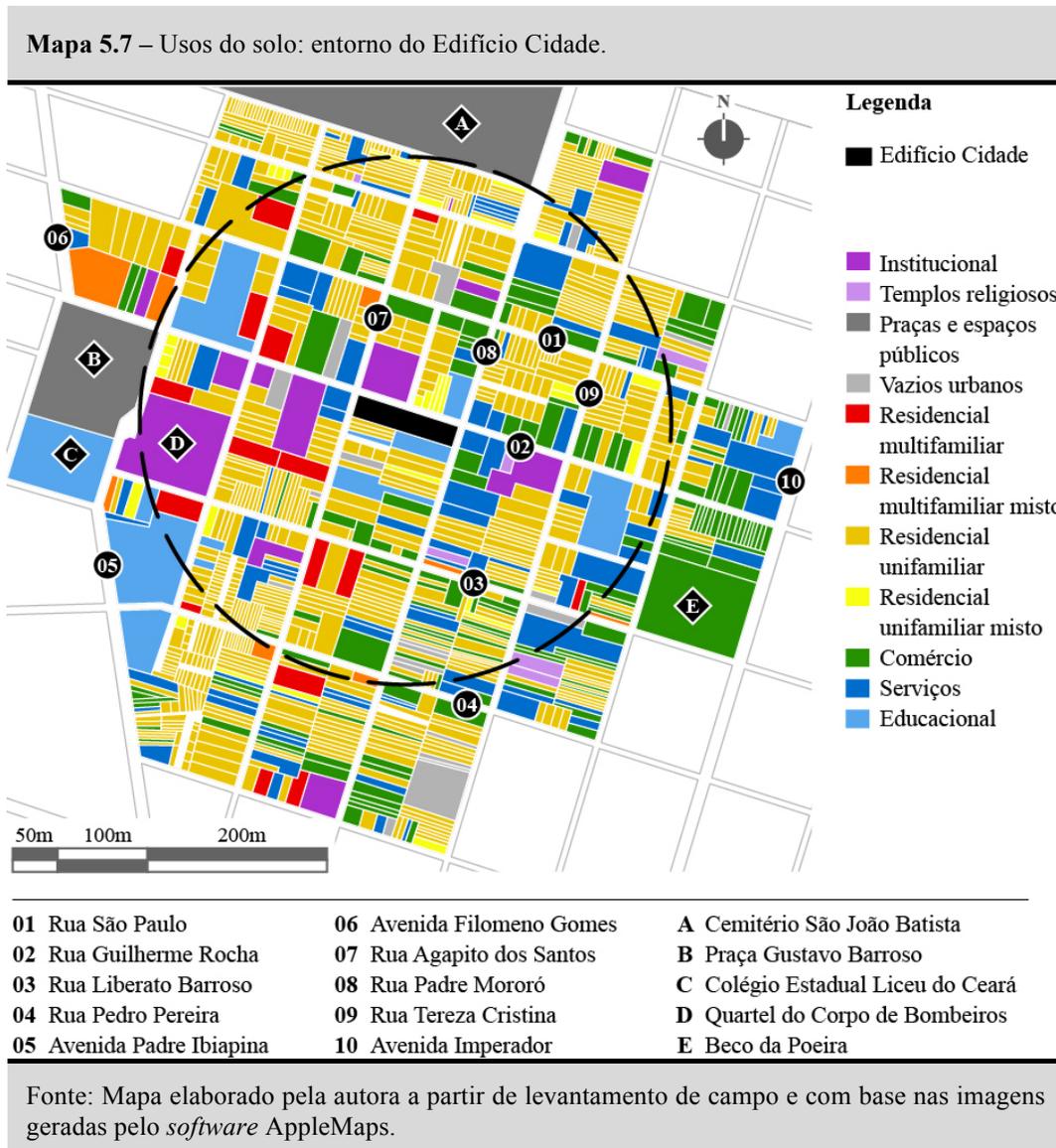
Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

Nas vias situadas à leste da Avenida Dom Manuel percebemos uma maior concentração do uso residencial unifamiliar. Nesta área estão concentradas, clínicas e escritórios, que foram instaladas em lotes antes ocupados por residências. Nesta região observa-se uma maior concentração de pedestres nas calçadas. No entanto, tanto residências como pontos comerciais e de serviços apresentam em suas fachadas grades e elementos de segurança, como cercas elétricas e câmeras.

### **5.1.6 O Edifício Cidade e seu entorno**

O entorno do edifício Cidade (Mapa 5.7), localizado no limite oeste do bairro Centro, é caracterizado pelo traçado ortogonal e as dimensões dos lotes urbanos são variadas. Os usos

são predominantemente residenciais. Como usos de apoio aos espaços residenciais foram observados uma panificadora e um mercado de médio porte localizado à Rua Padre Mororó, além de lanchonetes e mercados de pequeno porte.



O entorno do edifício Cidade concentra uma grande quantidade de edifícios residenciais, tanto unifamiliares (Imagem 5.19 e 5.20) como multifamiliares de pequeno porte (Imagem 5.21), reforçando o distanciamento entre o uso residencial e o núcleo comercial do bairro. Além disso, observa-se uma maior concentração de residências multifamiliares precárias, caracterizadas por volumes onde no térreo estão locados pontos comerciais e na parte superior moram famílias em pequenas unidades habitacionais. Observa-se que as vias que conectam o Centro ao Jacarecanga, bairro adjacente, concentram predominantemente os usos comerciais e

de serviços, enquanto as vias na direção norte-sul concentram usos residenciais unifamiliares e os acessos a pequenas vilas de casas.

**Imagem 5.19** – Rua Padre Mororó, próximo ao edifício Cidade.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em junho de 2014.

**Imagem 5.20** – A escala do entorno do Edifício Cidade.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em junho de 2014.

O edifício Cidade, localizado em um terreno delimitado pelas ruas Padre Mororó, Guilherme Rocha e Agapito dos Santos, e possui uso misto. Esta área comercial do edifício ainda está inativa, tornando as fachadas sem conexões com o espaço público no nível térreo, em uma longa extensão. O acesso principal de pedestres à área residencial e à área comercial está

voltado para Rua Guilherme Rocha. O acesso de veículos está localizado na Rua Agapito dos Santos, uma via de tráfego local.

**Imagem 5.21** – Edifícios multifamiliares de pequeno porte, Rua Liberato Barroso



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em abril de 2014.

**Imagem 5.22** – Praça Gustavo Barroso, vista da Rua Oto de Alencar.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

Próxima ao edifício Cidade está localizada apenas uma praça, em frente ao Liceu do Ceará, a Praça Gustavo Barroso (Imagem 5.22). No entanto, em levantamentos de campo, em horários diferentes, foi observado que o trajeto a partir do edifício Cidade até a praça parece ser inseguro para o pedestre, devido à reduzida presença de pessoas nos passeios, aos planos

verticais fechados voltados para a via e ao horário de funcionamento de alguns pontos comerciais. Nesta área também é possível identificar usos institucionais, como o Quartel do Corpo de Bombeiros.

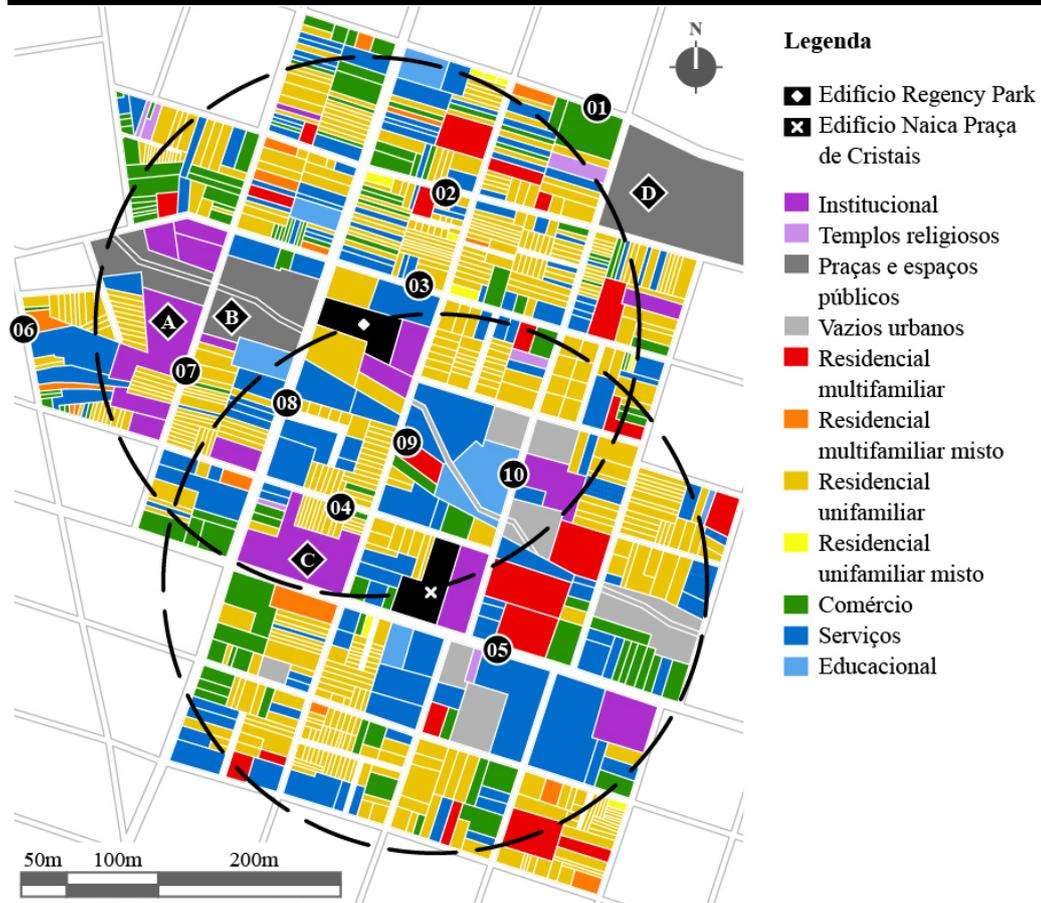
Os edifícios educacionais têm um papel importante no movimento de pedestres no entorno do edifício Cidade. As dependências da Escola de Enfermagem São Camilo de Léllis, que abrange três edifícios distribuídos em duas quadras da Rua Padre Mororó, atraem um grande número de pessoas de segunda a sábado, mantendo a rua movimentada em diferentes horários do dia. A Faculdade Fametro, localizada à Rua Padre Ibiapina, também constitui um equipamento que atrai maior movimento de veículos e pedestres no entorno, com funcionamento de segunda a sexta de 8:00 às 21:00 horas.

### **5.1.7 Os Edifícios Naica Praça de Cristais, Regency Park e seus entornos**

Devido à proximidade dos edifícios Naica Praça de Cristais e Regency Park em relação ao edifício Palácio Coronado, o entorno destas edificações foi estudado de modo conjunto (Mapa 5.8). Esta região é caracterizada pelo traçado ortogonal e por lotes com configurações variadas, onde se observa uma maior concentração de equipamentos institucionais e de serviços, que afetam o movimento de pedestres nas quadras, limitando o fluxo ao horário comercial. A partir das 17:00 horas, a maior parte dos equipamentos existentes encerram suas atividades e apenas as avenidas Dom Manuel e Heráclito Graça atraem o movimento de pedestres e veículos, que gradativamente é reduzido ao longo da noite.

Apesar do uso residencial unifamiliar ainda ser muito presente, com a presença de vilas de casas também, é possível identificar uma maior concentração de edificações residenciais multifamiliares de grande porte, uma vez que esta região se aproxima do limite leste do bairro. Nesta área existem poucos equipamentos de apoio ao uso residencial, onde é possível encontrar apenas mercados de pequeno porte, que funcionam até às 20:00 horas, além de lanchonetes e restaurantes concentrados na Avenida Heráclito Graça.

Mapa 5.8 – Usos do solo: entorno dos Edifícios Naica Praça de Cristais e Regency Park.



01 Avenida Santos Dumont	06 Avenida Visconde do Rio Branco	A Câmara de Dirigentes Lojistas
02 Rua Franklin Távora	07 Rua 25 de Março	B Parque Pajeú
03 Rua Pinto Madeira	08 Avenida Dom Manuel	C Banco Central
04 Rua Pero Coelho	09 Rua Rodrigues Júnior	D Praça da Bandeira
05 Avenida Heráclito Graça	10 Rua Dona Leopoldina	

Fonte: Mapa elaborado pela autora a partir de levantamento de campo e com base nas imagens geradas pelo *software* AppleMaps.

Esta área de entorno dos edifícios Regency Park e Naica Praça de Cristais concentra um maior número de vazios urbanos que os dos outros edifícios estudados. Devido à proximidade em relação às regiões limítrofes da escala local dos edifícios Palácio Coronado e Sky Tower, as características que marcam o entorno foram abordadas nas seções 5.1.3 e 5.1.5 deste trabalho.

## 5.2 AS PROPRIEDADES DO ESPAÇO RESIDENCIAL

A requalificação do habitar envolve os modos como as pessoas se relacionam com o espaço de modo essencial, considerando as relações entre as escalas do edifício, do entorno, do bairro e da cidade. A análise dos mapas de usos do solo, das configurações espaciais dos edifícios e de suas conexões com o espaço público reforçou que a localização é um aspecto que afeta as dinâmicas do habitar. Diante deste contexto, o desenvolvimento da pesquisa envolveu um estudo sobre as propriedades espaciais da malha urbana de Fortaleza e suas relações com a escala local do bairro. O objetivo foi identificar os fatores que potencializam ou dificultam a vitalidade urbana, e que produzem impactos sobre os modos de morar.

As propriedades espaciais da malha urbana de Fortaleza foram representadas, quantificadas e analisadas de acordo com os conceitos de Sintaxe Espacial. Uma das etapas da análise sintática desenvolvida foi a elaboração de um mapa axial (Mapa 5.1) gerado pelo *software* DepthmapX 0.30, a partir de uma representação linear elaborada por Medeiros (2006), atualizada por Paula (2010) e Donegan (2015). A partir do mapa axial foi gerado o mapa de segmentos, no qual foi possível verificar as mudanças nas relações espaciais entre a escala global (Rn) e as demais escalas, considerando os raios R400, R800, R1200, R1600, R2400, R3200, R5000, R7500. A escala local, representada no mapa de segmentos, se refere ao raio R400.

A partir do estudo das medidas de integração<sup>4</sup> e de conectividade<sup>5</sup>, geradas pelo *software*, foi possível verificar as relações entre os edifícios estudados e a estrutura espacial da malha urbana de Fortaleza, considerando os aspectos que potencializam a acessibilidade e o movimento de pessoas nas escalas global e local. Uma vez que a estrutura da malha é responsável pela maior parte da variação nas densidades dos movimentos, a localização das edificações residenciais representa um aspecto fundamental ao longo da análise do espaço urbano (HILLIER, 2007). Hillier (1987: 237) complementa:

---

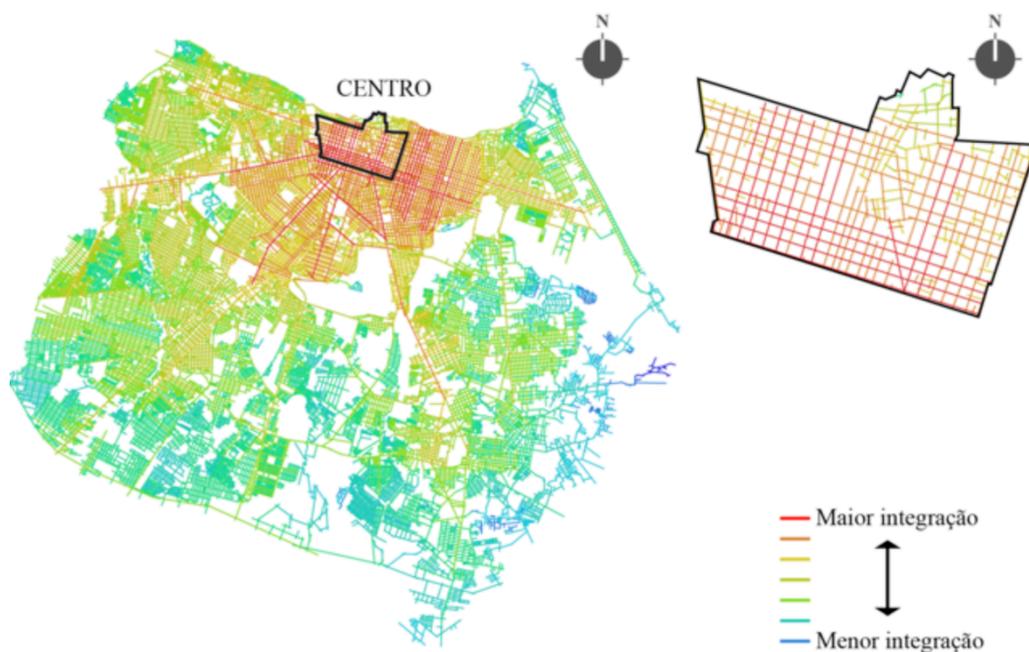
<sup>4</sup> Integração é a medida que se refere à profundidade de cada espaço do sistema em relação aos demais, permitindo aferir seu potencial de acessibilidade. Os espaços mais integrados são aqueles que têm menor profundidade em relação aos demais (HILLIER et al, 1987).

<sup>5</sup> Conectividade é a medida que se refere ao número de vizinhos imediatos aos quais um espaço está ligado diretamente (HILLIER et al, 1987).

O mais importante [destas medidas] é a correlação entre conectividade e integração. Isso é chamado de “inteligibilidade”, porque relaciona o grau de conexões imediatas que uma linha possui – que pode consequentemente ser vista a partir daquela linha – é uma referência confiável sobre a importância daquela linha no sistema como um todo. Se linhas bem conectadas localmente também são linhas integradas, então a correlação será forte e o sistema terá inteligibilidade. O todo poderá ser lido a partir das partes. Em contrapartida, se linhas bem conectadas não são linhas integradas, a correlação será pobre e o todo não poderá ser lido a partir das partes. (livre tradução da autora)<sup>6</sup>

Através do mapa axial (Mapa 5.9) é possível identificar as medidas de integração global que constituem a malha urbana do município de Fortaleza. O mapa axial está representado em uma escala cromática que indica a cor azul para as vias mais segregadas e a cor vermelha para as mais integradas. Estas medidas de integração global indicam que o Centro está localizado na região mais integrada da cidade. Uma representação ampliada deste mapa foi inserida no Apêndice G.

**Mapa 5.9** – Mapa Axial: Integração global da malha urbana do município de Fortaleza e delimitação do bairro Centro.

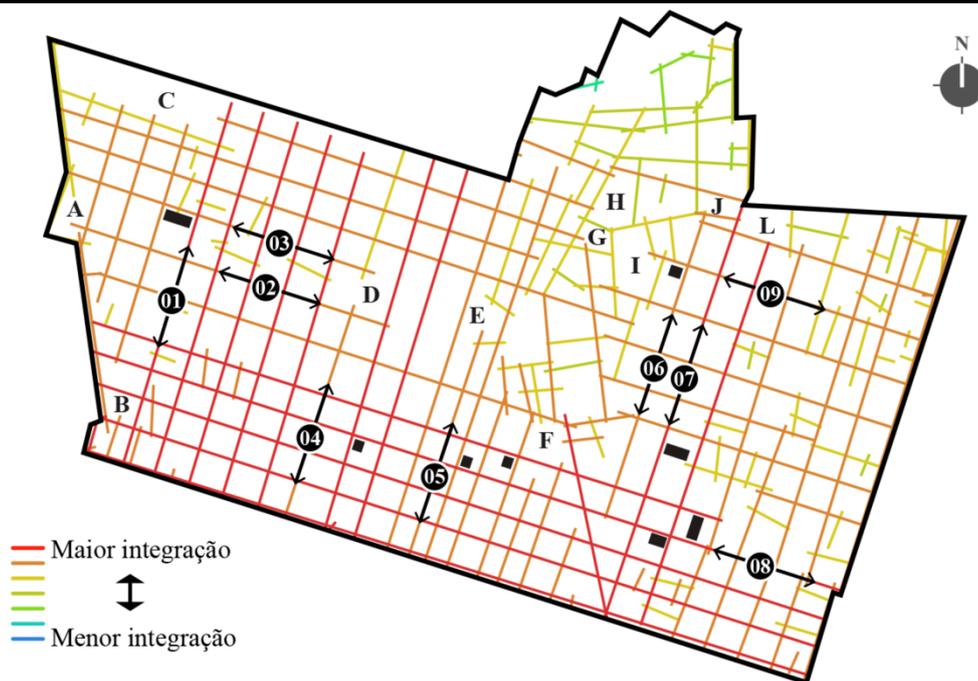


Fonte: Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

<sup>6</sup> Do original em inglês: The most important of these is the correlation between connectivity and integration. This is called “intelligibility”, because it indexes the degree to which the number of immediate connections a line has – which can therefore be seen from that line – are a reliable guide to the importance of that line in the system as a whole. If locally well-connected lines are also integrating lines, then the correlation will be strong and the system will have “intelligibility”. The whole can be read from the parts. Conversely, if well-connected lines are not also integrating lines, then the correlation will be poor, and the whole will not be readable from the parts (HILLIER, 1987, p. 237).

O mapa axial revela o papel integrador das principais vias de circulação da cidade, que convergem para o Centro e o conectam a diferentes áreas da cidade. Esta característica se estende aos bairros adjacentes, em especial aqueles localizados na região leste. Vale ressaltar que quanto mais distante do Centro, mais segregadas as vias se tornam, em especial nos limites do município.

**Mapa 5.10** – Mapa Axial: Integração global das vias do bairro Centro.



#### Legenda

←00→ Sentido da via

■ Edifícios estudados

01 Rua Padre Mororó

04 Rua 24 de Maio

07 Av. Dom Manuel

02 Rua Liberato Barroso

05 Rua Major Facundo

08 Av. Duque de Caxias

03 Rua Guilherme Rocha

06 Rua 25 de Março

09 Av. Mons. Tabosa

A Praça Gustavo Barroso

E Praça do Ferreira

I Prefeitura de Fortaleza

B Mercado São Sebastião

F Cidade da Criança

J Centro Cultural Dragão do Mar

C Cemitério São João Batista

G Catedral de Fortaleza

L Seminário da Prainha

D Praça José de Alencar

H Mercado Central

Fonte: Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

A análise do mapa axial do Centro (Mapa 5.10) permite identificar que as vias mais retilíneas e contínuas, que fazem parte dos trechos caracterizados pela malha ortogonal, possuem maiores medidas de integração global e local. Estas vias geralmente circundam o núcleo comercial do bairro, separando-o de áreas com usos mais diversos. Ao mesmo tempo, as feiras populares que ocorrem entre domingo e terça-feira, ocupando o espaço público, estão

concentradas em uma área mais segregada, caracterizadas por vias não ortogonais, situadas na região mais antiga do bairro. Uma representação ampliada deste mapa foi inserida no Apêndice G.

Os mapas axial e de segmentos permitiram a identificação de medidas de conectividade, integração global e integração local, considerando a malha urbana de Fortaleza. Durante a análise, foram verificadas as medidas relativas às vias que circundam os edifícios estudados e suas relações com os tipos de acesso, de pedestre e de veículos. No caso dos edifícios mistos, também foi verificado as medidas das vias para as quais estava voltada a área comercial. Estes dados foram sistematizados nas Tabelas 5.1 e 5.2.

**Tabela 5.1** – Dados do Mapa Axial de Fortaleza.

Edifício	Vias	Connectivity	Integration HH	Integration HH R3
Fortaleza	Avenida Duque de Caxias	47.00000	1.40801	4.54124
	Rua Floriano Peixoto	29.00000	1.35283	4.13679
Jalcy Avenida	Avenida Duque de Caxias	47.00000	1.40801	4.54124
	Rua General Sampaio	16.00000	1.38160	3.98906
Palácio Coronado	Avenida Heráclito Graça	47.00000	1.40801	4.54124
	Rua Rodrigues Júnior	16.00000	1.36818	3.97487
Paraguaçu	Rua Solon Pinheiro	18.00000	1.35079	3.99605
	Rua Pedro I	24.00000	1.39829	4.05977
Skytower	Rua Pereira Filgueiras	30.00000	1.27524	4.12256
	Rua 25 de Março	9.00000	1.29899	3.83621
Cidade	Rua Padre Mororó	25.00000	1.36730	4.17798
	Rua Guilherme Rocha	70.00000	1.28338	4.80889
	Rua Agapito dos Santos	8.00000	1.28020	3.81905
Naica Praça de Cristais	Rua Pero Coelho	24.00000	1.39829	4.05977
	Avenida Heráclito Graça	47.00000	1.40801	4.54124
Regency Park	Avenida Dom Manuel	27.00000	1.41224	4.26489
<b>Maximum</b>		<b>80.00000</b>	<b>1.471020</b>	<b>4.85503</b>
<b>Average</b>		<b>4.75509</b>	<b>0.919209</b>	<b>2.26237</b>

**Fonte:** Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

As medidas de conectividade geradas pelo DepthMapX, tanto em relação ao mapa axial como ao mapa de segmentos, indicam que todos os edifícios residenciais estudados estão localizados em vias com conectividade maior do que a média da cidade. Os edifícios Fortaleza, Jalcy Avenida e Palácio Coronado têm seus acessos de pedestres voltados para a Avenida Duque de Caxias / Heráclito Graça, que apresenta sua medida de conectividade axial com valor de 47. Considerando que a medida média do sistema é de 4.75509, é possível confirmar que estas áreas do bairro são acessíveis, e permitem aos moradores facilidades de

deslocamento. Além disso, a Avenida Duque de Caxias / Heráclito Graça é o canal de circulação de diversas linhas de transporte público. Ao mesmo tempo, estes edifícios possuem seus acessos de veículos voltados para as vias menos conectadas e menos integradas. Os mapas de segmentos (Tabela 5.2) forneceram dados que indicam que as ruas General Sampaio e Rodrigues Júnior, nos trechos correspondentes aos acessos de veículos dos edifícios Jalcy Avenida e Palácio Coronado, respectivamente, são mais integradas na escala local.

**Tabela 5.2** – Dados do Mapa de Segmentos de Fortaleza.

Edifício	Vias	Connectivity	T1024 Integration	T1024 Integration R400
Fortaleza	Avenida Heráclito Graça	6.00000	8899.01	51.6345
	Rua Floriano Peixoto	6.00000	8706.29	44.9841
Jalcy Avenida	Avenida Heráclito Graça	6.00000	8908.17	46.6759
	Rua General Sampaio	5.00000	9449.15	47.7602
Palácio Coronado	Avenida Heráclito Graça	6.00000	8864.72	39.6103
	Rua Rodrigues Júnior	6.00000	8652.58	45.9475
Paraguaçu	Rua Solon Pinheiro	6.00000	8688.00	55.3623
	Rua Pedro I	6.00000	8750.01	43.6077
Skytower	Rua Pereira Filgueiras	5.00000	7845.25	29.6806
	Rua 25 de Março	6.00000	7888.31	32.8082
Cidade	Rua Padre Mororó	6.00000	8671.99	44.8486
	Rua Guilherme Rocha	6.00000	8065.24	47.5717
	Rua Agapito dos Santos	6.00000	7866.50	37.2163
Naica Praça de Cristais	Rua Pero Coelho	5.00000	8696.41	25.4609
	Avenida Heráclito Graça	5.00000	8864.70	43.7860
Regency Park	Avenida Dom Manuel	6.00000	8948.46	25.7124
<b>Maximum</b>		<b>6.00000</b>	<b>9712.80</b>	<b>154.7860</b>
<b>Average</b>		<b>4.60296</b>	<b>6478.15</b>	<b>43.0187</b>

**Fonte:** Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

O edifício Paraguaçu possui os acessos de pedestre e veículos voltados para a Rua Pedro I. Os dados gerados a partir do mapa axial demonstram que a Rua Pedro I é a via que possui maiores medidas de conectividade, integração global e integração local. O mapa de segmentos indica que a Rua Solon Pinheiro é mais integrada na escala local (R400) na quadra em que está implantado o edifício e suas unidades comerciais.

O edifício Sky Tower está localizado próximo à região mais antiga da cidade, ou seja, no trecho do bairro onde identifica-se a existência de vias não ortogonais, e menos integradas. O edifício apresenta acesso de veículos e de pedestres voltado para a Rua Pereira Filgueiras e um segundo acesso de veículos para a Rua 25 de Março. De acordo com medidas geradas a

partir do mapa axial (ver Apêndice B), a Rua 25 de Março apresenta maior integração considerando uma escala global (Rn), enquanto a Rua Pereira Filgueiras apresenta maior integração local (R3) e conectividade (Tabela 5.1). Por outro lado, o mapa de segmentos (ver Apêndice B) indica que ambas as vias possuem medidas de integração global muito próximas, mas quanto à integração local (R400), a Rua 25 de Março é mais integrada. As medidas de integração geradas pelo mapa de segmentos, ao considerar os trechos adjacentes ao terreno do edifício melhor refletem o que ocorre no local, uma vez que a Rua Pereira Filgueiras não tem saída no sentido oeste (Tabela 5.2). Apesar de apresentar uma baixa medida de integração, por não cruzar o bairro em sua extensão, a Rua Pereira Filgueiras inicia nas proximidades do edifício Sky Tower e se desenvolve no sentido leste, sendo uma importante ligação do Centro com a Aldeota.

A partir dos dados do mapa axial (ver Apêndice B), observa-se que o acesso de veículos do edifício Cidade está voltado para a Rua Agapito dos Santos, que é menos integrada, tanto na escala global como local, e menos conectada. Por outro lado, os acessos de pedestres e dos pontos comerciais estão voltados para a via mais conectada, que é Rua Guilherme Rocha. A Rua Guilherme Rocha é uma das vias que conecta os bairros Centro e Jacarecanga. Devido ao sentido do fluxo das vias, para acessar a garagem do edifício, o usuário sempre terá que passar pela Rua Guilherme Rocha, que apresenta uma maior integração na escala local (Tabela 5.1). Vale ressaltar que, de acordo com dados do mapa axial, a medida de conectividade máxima do sistema é 80 e a da Rua Guilherme Rocha é 70, demonstrando que esta é a via mais conectada dentre as áreas estudadas. O mapa de segmentos (ver Apêndice B) apresenta as mesmas relações da medida de integração identificadas no mapa axial, ou seja, considerando o entorno do edifício Cidade, a Rua Guilherme Rocha é a via mais integrada na escala local (R400), enquanto a Rua Padre Mororó é a mais integrada em relação ao sistema global, e a Rua Agapito dos Santos é a menos integrada (Tabela 5.2).

Considerando o entorno dos edifícios Regency Park e Naica Praça de Cristais, os dados gerados a partir do mapa axial (ver Apêndice B) indicam que as Avenidas Heráclito Graça e Dom Manuel são as vias mais integradas tanto na escala local como na escala global do sistema. No entanto a Avenida Heráclito Graça apresenta maior medida de integração local e conectividade. Enquanto a Avenida Dom Manuel apresenta maior integração global. O mapa axial indica que as medidas de integração são muito equilibradas nesta localização. A diferença mais expressiva está representada na medida de conectividade (Tabela 5.1). Os

dados gerados a partir do mapa de segmentos (ver Apêndice B) demonstram que as relações identificadas pelo mapa axial são mantidas, considerando a integração global. No entanto, foi observada uma variação significativa nas medidas de integração local (R400), em que a Avenida Heráclito Graça é a via mais integrada (Tabela 5.2).

O empreendimento Regency Park apresenta os acessos de pedestre e de veículos voltados para a Avenida Dom Manuel, com maior integração global, afetando o movimento em frente ao edifício. Enquanto o edifício Naica Praça de Cristais apresenta o acesso de pedestre e de veículos voltado para a Rua Pero Coelho, via com menores medidas de conectividade e de integração.

O fato dos edifícios residenciais estudados estarem localizados na área que circunda o núcleo comercial do bairro, demonstra a razão pela qual as medidas de integração, tanto na escala local como global, apresentam representações tão próximas no mapa axial. Por outro lado, as representações do mapa axial indicam que não há relação entre a dimensão da largura das vias e as medidas de conectividade e de integração.

Com exceção da Av. Dom Manuel e da Av. Heráclito Graça, todas as vias indicadas possuem sentido único para o fluxo de veículos, afetando as condições de acessibilidade dos edifícios residenciais estudados, mesmo que suas vias sejam bem integradas e conectadas, quando consideradas as medidas em uma escala global do sistema. Nesta perspectiva, os dados gerados a partir do mapa de segmentos melhor reflete as medidas de integração local (R400), quando relacionados com a percepção das áreas de estudo em levantamentos de campo. O mapa de segmentos mostra, por exemplo, que a integração local é maior para as vias: Rua Padre Mororó, Rua Guilherme Rocha e Avenida Heráclito Graça. Os valores médios e máximos de conectividade e de integração em relação às vias que cruzam os terrenos dos objetos de estudo foram calculados e comparados considerando o sistema como um todo e a escala local.

A Av. Duque de Caxias / Av. Heráclito Graça que se estrutura no sentido leste-oeste é a via mais integrada na escala global e local de acordo com dados do mapa axial. É uma via importante de acesso ao bairro e de conexão entre bairros adjacentes. De certa forma, representa uma delimitação espacial do núcleo comercial em relação à área sul do bairro. No

sentido norte-sul, vias importantes conectam a Av. Duque de Caxias / Av. Heráclito Graça a outras áreas do bairro, distribuindo o fluxo de pessoas e automóveis.

A análise do mapa axial permite identificar que ocorre uma redução nas medidas de integração global e local em relação às vias que cruzam o bairro no sentido norte-sul nos trechos que envolvem a Praça José de Alencar e a Praça do Ferreira, que interrompem as Ruas 24 de Maio e Major Facundo, respectivamente. Além disso, a existência de vias exclusivas para pedestres nesta área também impactam nas medidas de integração global e local geradas pelo mapa axial. As Ruas Guilherme Rocha e Liberato Barroso, que possuem o tráfego interrompido por estas vias exclusivas para pedestres, apresentam uma redução nestas medidas. No entanto, a Rua Guilherme Rocha, uma das vias de acesso ao edifício Cidade, apresenta alta conectividade, uma vez que diversas vias do sistema se conectam a ela.

Os mapas axiais indicam que as elevadas medidas de integração e conectividade no núcleo central do bairro, caracterizado por intenso movimento, potencializam a concentração de atividades comerciais. Há um considerável declínio de ocupações comerciais em direção aos limites do bairro, assim também como se observa uma redução nas medidas de integração e de conectividade, permitindo a implantação de outros usos nestas áreas. Este contexto favorece as ações da especulação imobiliária em perspectivas distintas: 1. é mais rentável o investimento em ocupações comerciais na região central do bairro; 2. os investimentos em ocupações residenciais se concentrarão nos limites do bairro, circundando o núcleo comercial. Neste sentido, o desequilíbrio dos usos do solo se consolida cada vez mais.

No Apêndice I estão dispostos os esquemas volumétricos dos edifícios estudados, a caracterização de seus acessos e suas relações com as medidas de integração global das vias que os circundam.

Os dados analisados nesta etapa da pesquisa demonstram que os edifícios estão localizados em áreas mais conectadas e integradas do que a média da cidade. A movimentação econômica urbana, que surge do efeito multiplicador do espaço, depende de certas condições: um determinado tamanho, uma determinada densidade, uma determinada distribuição de usos do solo e um tipo específico de malha que mantenha a integração entre o local e o global (HILLIER, 2007).

### 5.3 ENTRE O ESPAÇO RESIDENCIAL E O LUGAR DE MORADIA

É na vida cotidiana do bairro que o espaço residencial e o lugar de moradia se sobrepõem. As conexões entre a estrutura da malha urbana da cidade e a configuração espacial das edificações constituem o espaço residencial, essencial para a identidade do lugar de moradia. Portanto, a análise dos dados gerados a partir do estudo da morfologia do tecido urbano do bairro indica que a vitalidade urbana da área central da cidade não pode ser dissociada de uma perspectiva de requalificação do *habitar*, permitindo aos moradores sensibilizar os limites do abrigo e vivenciar o espaço urbano, transformando-o em lugar de moradia. A requalificação do *habitar* se contrapõe ao espaço residencial fundamentado na hierarquia, na autossuficiência, na padronização, materializado nos adensados empreendimentos residenciais contemporâneos, que se colocam de modo alheio à cidade.

Os aspectos morfológicos do tecido urbano representam um suporte aos **modos de morar** na cidade contemporânea (LEFEBVRE, 2001). Ruas e passeios são elementos essenciais à construção de relações cotidianas que conectam o *habitar* e o *lugar*. A intensidade dos usos destes elementos se relacionam com sua configuração e com os usos disponíveis, significados diariamente pelos moradores do bairro.

As áreas estudadas são caracterizadas pela heterogeneidade de usos, com elevado número de habitantes e usuários. No entanto estes aspectos não são suficientes para gerar a vitalidade e a diversidade no espaço público de modo constante, em diferentes períodos do dia. A configuração espacial dos edifícios e suas conexões com vias e passeios afetam os modos de morar e os modos como os habitantes se relacionam com o espaço urbano.

Os edifícios Fortaleza, Jalcy Avenida e Palácio Coronado apresentam características físicas no pavimento térreo que permitem uma maior conexão com a rua. Ao mesmo tempo, a localização destes edifícios em vias muito conectadas e integradas na escala local e global do sistema, potencializa o uso do espaço público. No entanto, foi observado que as condições de conservação deste espaço público influenciam no uso e na percepção dos moradores, enquanto espaços de passagem ou de permanência. Além disso, a variedade de usos no entorno é um aspecto positivo, mas os efeitos da predominância do uso comercial, regulando os horários de movimento, afastam os moradores das ruas do bairro.

A configuração espacial dos empreendimentos residenciais multifamiliares contemporâneos implantados no Centro, como os edifícios Sky Tower e Cidade, apresenta esquemas introspectivos, formais, que regulam através de sua arquitetura as conexões visuais e físicas com rua. Estas características espaciais são reafirmadas na arquitetura dos edifícios Naica Praça de Cristais e Regency Park, ambos ainda em processo de construção. Estes edifícios são concebidos dentro de uma perspectiva de adensamento e de reprodução do solo urbano. São implantados em regiões do bairro afastadas do núcleo comercial central onde não existe uma variedade de equipamentos de apoio à residência, afetando a consolidação de fluxos diários de pedestres, na escala local. Este contexto indica que estes edifícios não se relacionam com o espaço público de modo a possibilitar a reabilitação da vitalidade urbana do bairro.

## 6 HABITAR O CENTRO DE FORTALEZA

O centro de Fortaleza evidencia em seu espaço urbano as marcas do processo de expansão da cidade. Durante a década de 1950 foram iniciados os primeiros investimentos em empreendimentos residenciais multifamiliares de grande porte no bairro, a partir da construção de edifícios com elevado número de unidades habitacionais e diferentes tipos de plantas, a fim de atender a modos de vida distintos.

Ao mesmo tempo, com o avanço do predomínio da ocupação comercial e de serviços, as antigas residências unifamiliares passam a representar novos pontos de ocupação, ocasionando a gradativa migração do uso residencial para outros bairros. Os investimentos em empreendimentos residenciais se estagnaram no bairro durante as décadas de 1980 e 1990. A partir da década de 2000, é iniciada uma mudança na paisagem do bairro, com uma nova etapa de investimentos em edifícios residenciais multifamiliares de grande porte, iniciando um processo inverso, onde pessoas passaram a adquirir imóveis tanto para habitar no Centro como para investir no mercado imobiliário.

O adquiridor de espaço continua a comprar um valor de uso. Qual? Ele não compra somente um volume habitável, comutável com outros, semiologicamente marcado pelo discurso publicitário e pelos signos de uma certa “distinção”. O adquiridor é tomador de uma certa distinção, aquela que religa sua habitação a lugares, os centros de comércio, de trabalho, de lazeres, de cultura, de decisão. Aqui, o tempo entra em cena; ainda que o espaço ao mesmo tempo programado e dividido tende a eliminá-lo como tal. (LEFEBVRE, 2006, p. 264)

É importante ressaltar que as diferentes configurações espaciais dos edifícios residenciais de grande porte do bairro atraem diferentes tipos de moradores, influenciando suas relações com o espaço da habitação e com o espaço público, a partir da vida cotidiana. Deste modo, a pesquisa envolveu a realização de entrevistas com os moradores dos edifícios estudados, a fim de melhor compreender como se constituem os modos de morar no bairro. Para os moradores, a identidade do bairro e de seus espaços são construídas nas significações particulares e coletivas, tecidas a partir do habitar.

O Centro atrai diariamente pessoas de todas as partes da cidade e da Região Metropolitana de Fortaleza. O espaço é vivenciado a partir de fluxo de veículos e pessoas, por moradores e usuários (trabalhadores e visitantes). Esta vivência influencia as relações entre espaço e tempo.

O fluxo intenso intensifica a conotação de um espaço de passagem e não de fruição. Em contrapartida, o tempo dos moradores lhes permite perceber características do bairro, estabelecer relações com determinados espaços. Neste contexto, Santos (2001:22) ressalta:

A cidade é o palco de atores os mais diversos: homens, firmas, instituições que nela trabalham conjuntamente. Alguns movimentam-se segundo tempos rápidos, outros, segundo tempos lentos, de tal maneira que a materialidade que possa parecer como tendo uma única indicação, na realidade não a tem, porque essa materialidade é atravessada por esses atores, por essa gente segundo os tempos, que são lentos ou rápidos. Tempo rápido é o tempo das firmas, dos indivíduos e das instituições hegemônicas e tempo lento é o tempo das instituições, das firmas e dos homens hegemonzados.

## 6.1 O CENTRO E SEUS MORADORES

Durante o planejamento das entrevistas com os moradores, foram contatados os síndicos e administradores de condomínio de todos os edifícios estudados. No entanto, foram aplicadas entrevistas apenas com moradores os edifícios Jalcy Avenida, Palácio Coronado, Paraguaçu, Sky Tower e Cidade, que aceitaram colaborar com a pesquisa. Os edifícios Jalcy Avenida, Palácio Coronado e Paraguaçu são administrados por síndicos que são moradores do condomínio. Os edifícios Sky Tower e Cidade são administrados por uma empresa de administração de condomínios, e possuem um síndico, que reside no edifício e representa os interesses dos moradores. Nestes casos foram enviadas cartas solicitando a autorização dos síndicos para a realização das entrevistas por meio de grupo focal. Todos os representantes contatados informaram sobre as dificuldades em reunir os moradores do edifício no dia a dia, para tratar de questões referentes à administração do condomínio.

Deste modo, foram aplicadas entrevistas com os moradores dos edifícios Jalcy Avenida e Palácio Coronado nos meses de Maio e Junho de 2015. Entre Novembro e Dezembro de 2015, foram aplicadas entrevistas com os moradores dos edifícios Cidade e Sky Tower. Em Janeiro de 2016, foram aplicadas as entrevistas com os moradores do edifício Paraguaçu. O questionário aplicado nas entrevistas com os moradores contempla perguntas individuais e perguntas voltadas para os grupos focais (Ver Apêndice C).

A aplicação das entrevistas com grupos focais em edifícios construídos nas décadas de 1950 e 1970 permitiu identificar os discursos e as percepções de um grupo de moradores que

resistiram às migrações ocorridas no bairro ao longo dos anos. O perfil dos moradores dos edifícios Sky Tower e Cidade é diferente, marcando principalmente a migração de novos habitantes para o Centro. Nas entrevistas, foi possível observar ainda questões que estão para além dos aspectos funcionais da habitação, tais como o desejo de permanência, a insegurança, a solidariedade, que são aspectos que influenciam os modos de morar no bairro e guiam as análises propostas pelo presente estudo.

### 6.1.1 Os moradores do Edifício Jalcy Avenida

Durante as entrevistas aplicadas, os discursos dos moradores do edifício Jalcy Avenida demonstram as relações de afeto com o lugar de moradia, constituídas a partir das vivências do espaço físico do prédio e de sua localização.

Este prédio da esquina  
as mudanças testemunhou  
crescimento do comércio  
que no centro se instalou  
com as novas concepções  
e motivando inovações  
no progresso que chegou  
(Trecho de cordel escrito pela entrevistada J8, moradora do Edifício Jalcy Avenida,  
91 anos)

As vivências dos espaços públicos do bairro e de seus equipamentos fazem parte do cotidiano e não se limitam ao entorno do edifício. O Mapa 6.1 identifica os principais pontos mencionados pelos moradores durante a entrevista. Os moradores se locomovem principalmente através de caminhadas. Diante da necessidade de percorrer maiores distâncias, utilizam o transporte público ou o serviço de táxi.

Hoje eu andei o Centro quase todo de pé, andando. Vou no banco. Mas quando eu saio pra mais longe, assim por exemplo no trabalho, eu vou de ônibus. Pego na porta e desço na porta do trabalho. Quando volto, pego no trabalho e desço aqui ao lado.  
(Entrevistado J3, morador do Edifício Jalcy Avenida, 66 anos)

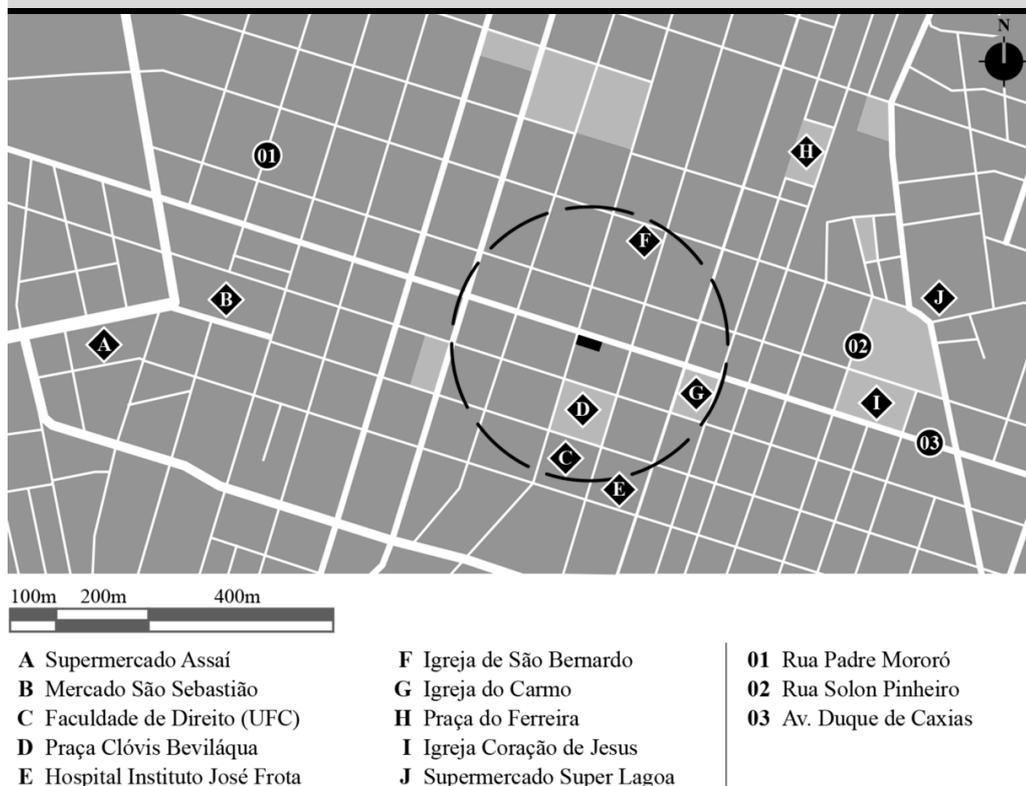
Os moradores consideram que os pontos comerciais existentes no pavimento térreo do edifício constituem de fato apoio às atividades cotidianas, destacando o uso regular da lotérica e do Mercadinho Jalcy, principalmente. Foi observado em levantamentos de usos do solo que este mercado de pequeno porte abre aos domingos até meio dia. Além disso, os moradores

citaram que no passado, os pontos comerciais do pavimento térreo eram ocupados por bares, que ficavam abertos durante a noite e atraíam um público que causava incômodo.

Ao longo da entrevista, quando questionados sobre as razões que motivaram a escolha de residir no Centro os moradores enfatizaram a importância da proximidade de diversos tipos de equipamentos, que constituem pontos de apoio ao uso residencial, e as facilidades quanto ao deslocamento a partir daquele ponto da cidade. Alguns moradores destacaram que escolheram o Centro porque "*O Centro é o centro*". Uma das entrevistadas complementou:

O Centro é o *point* que acolhe as pessoas. E muitos não gostam de dirigir, né? Outros moram só. E o Centro, principalmente assim nesse prédio, ele acolhe. É acolhedor. E também pela facilidade do deslocamento. Você tem o ônibus, tem o taxi. Tudo muito próximo, certo? Você chega cinco horas do trabalho. Você desce e assiste missa. Então é tudo muito próximo. Então é isso que eu busquei. E agora que eu busco mesmo, que eu já tô é aposentada, né? O que eu busco é essa comodidade e facilidade que a gente tem. Se não fosse a falta de estacionamento seria até melhor. Mas a gente tem uma carência, tanto no prédio, de estacionamento, como aqui próximo. (Entrevistada J6, moradora do Edifício Jalcy Avenida, 64 anos)

**Mapa 6.1** – Pontos citados na entrevista de grupos focais: Edifício Jalcy Avenida.



Fonte: Mapa elaborado pela autora a partir de levantamento de campo e com base nas imagens geradas pelo *software* AppleMaps.

Os fluxos diários dos moradores pelas ruas do bairro são motivados principalmente pelas relações comerciais e de serviços mantidas pelas demandas da vida cotidiana. Neste contexto, quando questionados sobre os espaços que frequentam todos os dias destacaram equipamentos como padaria, farmácia, supermercado ou mercados de pequeno porte. Alguns moradores frequentam diariamente templos religiosos presentes no entorno.

Farmácia, supermercado... E a Igreja do Carmo! (Entrevistada J1, moradora do Edifício Jalcy Avenida, 44 anos)

O bairro é marcado pela irregularidade de usos do espaço público, condicionados pelo horário de funcionamento do núcleo central. A partir disso, alguns espaços passam a não ser frequentados pelos moradores do edifício. A maioria foi enfática ao declarar que não frequentam os bares situados no entorno. No entanto, estes estabelecimentos são os únicos que estendem o horário de funcionamento até às 20:00 horas, em avenidas como a Duque de Caxias e a Dom Manuel.

Eu não frequento bares. A noite e de dia. Um lugar que não frequento no bairro. E raridade eu vou nas pracinhas. (Entrevistada J6, moradora do Edifício Jalcy Avenida, 64 anos)

Em relação ao uso das praças e parques, os discursos dos moradores reforçam que estes lugares constituem espaços de passagem, tanto para moradores como para pessoas que trabalham ou visitam o bairro, com exceção de eventos públicos especiais. Os moradores destacaram que não frequentam as praças do bairro como espaços de permanência por questões de segurança. No entanto, relataram que seu lugar preferido no Centro é a Praça do Ferreira, que frequentam semanalmente, seja como lugar de permanência ou como parte de percursos feitos pelo bairro.

Eu, quando consigo sair do meu trabalho, dá vontade, eu passo, eu passeio. Porque eu acho lindo e maravilhoso. (Entrevistada J9, moradora do Edifício Jalcy Avenida, 59 anos)

A vivência dos espaços públicos é afetada pela insegurança no bairro. Os moradores enfatizam que é perigoso caminhar pelo Centro tanto durante a noite, após o encerramento das atividades do comércio, como pela manhã antes do início do expediente, diante do reduzido número de pessoas circulando pelas ruas do bairro.

Tanto o deslocamento como o lazer, anda junto com o horário do comércio. Enquanto tem comércio aberto, tem fluxo de pessoas. (Entrevistado J4, morador do Edifício Jalcy Avenida, 27 anos)

Nós ficamos confinados a partir das dezessete e trinta. Todos nós do prédio. (...) Aqui nós conhecemos os pontos perigosos e a hora. (Entrevistada J6, moradora do Edifício Jalcy Avenida, 64 anos)

Em levantamentos de campo, realizados ao longo do desenvolvimento deste estudo, foi possível observar que os templos religiosos são equipamentos que atraem novos fluxos para o bairro aos sábados e domingos. Os moradores do edifício relataram que preferem se organizar em grupos para se deslocar para os cultos que frequentam semanalmente por questão de segurança. Os templos religiosos citados durante a entrevista foram a Igreja de São Bernardo (Imagem 6.1) e a Assembleia de Deus.

**Imagem 6.1** – Igreja de São Bernardo, localizada no encontro entre a Rua Senador Pompeu e Rua Pedro Pereira.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora em julho de 2015.

Os moradores foram questionados sobre as melhorias necessárias ao bairro e destacaram como questões prioritárias a segurança, a limpeza do espaço público e a padronização das calçadas.

Um cadeirante não pode andar nas calçadas no Centro, porque ou anda no meio da rua junto com carros, dividindo o trânsito com os carros, os cadeirantes, porque nas calçadas não têm condições. (Entrevistado J3, morador do Edifício Jalcy Avenida, 66 anos)

Os moradores mencionaram o problema do lixo urbano produzido diariamente, ressaltando que afetam a conservação do espaço público e a drenagem das vias do bairro. Segundo os moradores, as ruas Solon Pinheiro, General Sampaio e Senador Pompeu são afetadas em períodos de chuva, onde os alagamentos impedem o fluxo de pessoas. Sobre a questão do lixo no bairro, uma das moradora destaca:

O pessoal que vem de longe não tem aquele cuidado. (Entrevistada J1, moradora do Edifício Jalcy Avenida, 44 anos)

Os moradores mencionam a questão da irregularidade dos usos dos espaços públicos ao longo dos horários do dia, vinculado ao funcionamento do núcleo comercial do bairro. No entanto, não parecem perceber uma conexão entre este contexto e a configuração das ocupações residenciais. A questão da segurança é abordada sob o ponto de vista do policiamento do bairro e não a partir das relações entre os edifícios, os usos do entorno e o espaço público.

### **6.1.2 Os moradores do Edifício Palácio Coronado**

O discurso dos moradores do edifício Palácio Coronado revela que as relações espaciais com o entorno imediato e seus equipamentos são cotidianas e definidoras dos principais fluxos, que são realizados principalmente através de caminhadas.

As coisas aqui próximo é tudo a pé. As coisas aqui ao redor é tudo a pé. (Entrevistada C2, moradora do Edifício Palácio Coronado, 49 anos)

Os principais pontos frequentados pelos moradores, mencionados nas entrevistas, não fazem parte do entorno próximo ao edifício, conforme pode ser observado no Mapa 6.2. A utilização dos parques e praças próximas ao edifício é inexistente ou eventual, assim como o espaço público de outras áreas do bairro. O motivo abordado pelos moradores é a questão da insegurança. Ao mencionar o Parque Pajeú, uma moradora destaca:

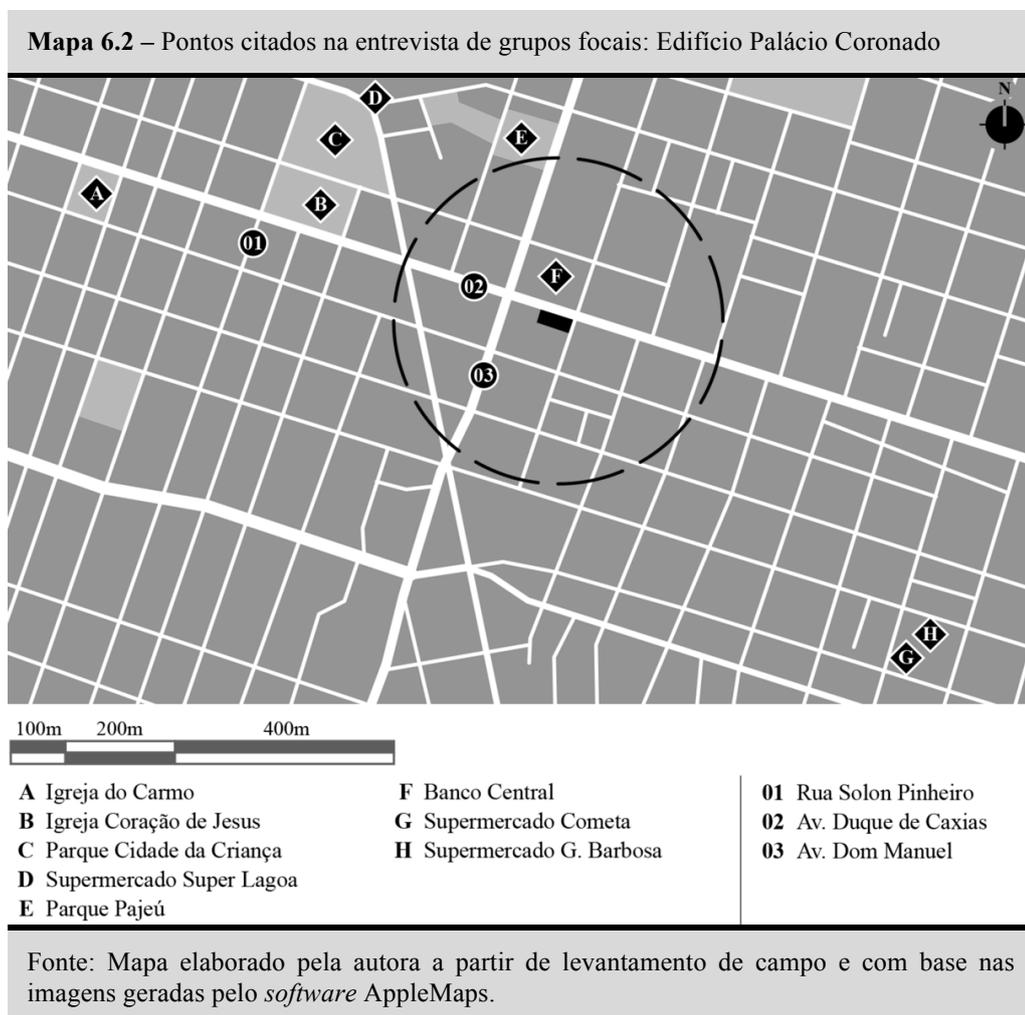
Ali, do CDL. Hoje a gente tem medo, porque tem muito mendigo. Aí, se limpasse mais, se fosse mais protegido, né? Era melhor da gente frequentar, porque é muito bonito ali. (Entrevistada C2, moradora do Edifício Palácio Coronado, 49 anos)

Quando questionadas sobre seu lugar favorito no Centro, as moradoras indicaram como principais referenciais a Praça do Ferreira e o Parque Cidade da Criança.

A Praça do Ferreira. O Parque da Criança, é muito bonito mas não dá gosto a gente ir. (Entrevistada C2, moradora do Edifício Palácio Coronado, 49 anos)

A questão da segurança no entorno do edifício parece não ser tão preocupante para os moradores mais antigos, que declararam que o problema se estende a toda a cidade. No entanto, a moradora mais jovem entrevistada, residente no edifício há um ano, demonstrou ser mais preocupada com a questão da segurança no entorno, em especial em pontos de ônibus.

Sinceramente, eu não acho aqui tão perigoso não. É perigoso, é! Mas por ser no Centro, aqui ainda é muito calmo, esse nosso pedaço. (Entrevistada C2, moradora do Edifício Palácio Coronado, 49 anos)



Os moradores mais antigos demonstram ter extremo desejo de permanência, destacando tanto as vantagens de se morar no edifício em questão, como no bairro. O discurso dos moradores evidencia ainda as redes de apoio e de solidariedade construídas a partir das relações com os vizinhos, no condomínio.

Eu só saio daqui pro cemitério. (...) É bom, a moradia aqui é bom demais. Amiga. Na hora da doença faz tudo. Aqui é uma comunidade. É muito integrado. (Entrevistada C1, moradora do Edifício Palácio Coronado, 77 anos)

Quando questionados sobre as razões que motivaram a escolha do Centro como lugar de moradia, aspectos como a localização, a acessibilidade e a proximidade em relação a equipamentos de apoio à residência são muito valorizados, uma vez que facilitam as atividades cotidianas.

Eu trabalhava aqui. Achava tudo mais acessível por causa dos meus filhos. Poderia pegar, ir pra qualquer canto e alguém pegar eles. Que ficava no centro mesmo. (...) Transporte, você pega pra qualquer canto. Passa na nossa porta. É perto de tudo. De hospitais, de igrejas, de bancos. De alguém passar na nossa casa e pegar a gente. Porque é caminho. Quem mora pra Bezerra de Menezes, quem mora pro Montese, tudo passa aqui. Não desvia a rota. (Entrevistada C2, moradora do Edifício Palácio Coronado, 49 anos)

Os moradores destacaram como uma das desvantagens de se morar no Centro problemas relacionados ao ruído urbano diurno e noturno, relacionando-o com situações diárias de tráfego de veículos e a um grupo de catadores de lixo que se concentram no entorno do edifício, durante as madrugadas. Ressaltaram que ocasionalmente a presença de manifestações na praça do Banco Central também traz transtornos.

Barulho minha filha! Que ninguém sossega! (Entrevistada C3, moradora do Edifício Palácio Coronado, 26 anos)

Uma vez que se deslocam principalmente através de caminhadas e transporte público, a conservação das calçadas foi apontada como o principal ponto de insatisfação, que precisa ser melhorado no bairro. Os moradores destacaram que não há fiscalização dos órgãos competentes.

Principalmente esse negócio dos carros nas calçada. A gente passa no meio da rua. (Entrevistada C2, moradora do Edifício Palácio Coronado, 49 anos)

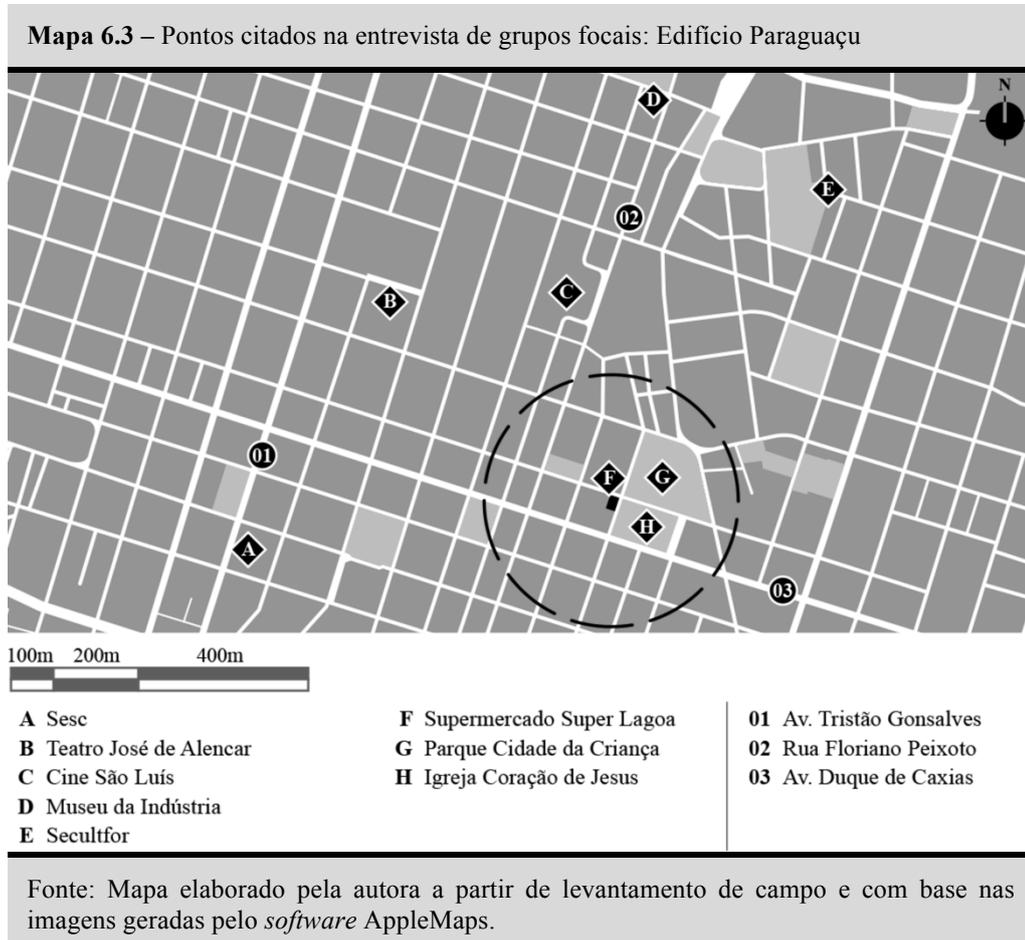
Os equipamentos que frequentam todos os dias são a padaria e os supermercados ou mercados de pequeno porte. Diferente dos moradores do edifício Jalcy Avenida os usos instalados no térreo do edifício, que é misto, não são utilizados regularmente pelos moradores, uma vez que não constituem apoio à ocupação residencial. Os moradores destacaram que estes pontos comerciais são ocupados por moradores de rua durante a noite. No entanto, foi declarado que a presença deles não causa transtornos para o condomínio. Os moradores declararam que frequentam regularmente a Igreja Sagrado Coração de Jesus e as agências bancárias.

### 6.1.3 Os moradores do Edifício Paraguaçu

O edifício Paraguaçu é um dos poucos edifícios residenciais localizados no núcleo comercial do bairro, próximo a diversos serviços, em uma área caracterizada pela grande mobilidade de veículos e pedestres, onde estão presentes importantes espaços públicos, como a Praça da Igreja Sagrado Coração de Jesus, o Parque Cidade da Criança e a Praça Murilo Borges.

Os discursos dos moradores revelaram que suas atividades cotidianas se concentram em lugares situados no entorno do edifício. No entanto, frequentam regularmente lugares que estão localizados fora da escala do pedestre, conforme indica o Mapa 6.3. Apontaram que a localização do edifício foi o principal motivo da escolha de morar no Centro.

Meu Deus, aqui é meu canto no mundo! Tem silêncio aqui em cima. Tem tranquilidade. Tem sossego. Tem sol. Tem ventilação. Não tem umidade. Ao mesmo tempo que quando você desce, tá tudo à sua mão: banco, correio, supermercado, ponto de ônibus, moto-táxi. (Entrevistada P2, moradora do Edifício Paraguaçu, 44 anos)



Os moradores declararam que a principal vantagem de morar no Centro é a facilidade de mobilidade para outras partes da cidade e o acesso aos serviços. Informaram que se deslocam no bairro principalmente à pé e utilizando o transporte público. Mas em caso de deslocamentos maiores, utilizam o serviço de táxi. Nenhum dos moradores entrevistados possui veículo particular. O edifício Paraguaçu dispõe de um pavimento de garagem que têm capacidade para 15 vagas de estacionamento. Segundo os moradores, o pavimento foi desativado devido a problemas de drenagem das águas das chuvas e os poucos moradores do condomínio que possuem veículo próprio utilizam os serviços dos estacionamentos privativos do entorno.

É perto de tudo, né? Se você quer se deslocar. Se você quiser ir até o Iguatemi, se você quiser, você pega uma condução ali, pega um ônibus para ir pra lá, vai direto (...) Esse caminho é muito bom, sabe? (...) Quer uma mercadoria, quer ir no Centro, quer fazer um pagamento, quer fazer uma compra, assim rapidinho (...). (Entrevistada P3, moradora do Edifício Paraguaçu, 69 anos)

Quando estavam sendo abordadas as vantagens de se morar no Centro, um dos moradores fez uma observação que indica sua percepção sobre as relações de pessoalidade e de impessoalidade construídas na vida cotidiana do bairro:

Aqui no Centro é de você manter uma relação de pessoalidade e de impessoalidade. Do outro lado da rua onde a gente mora, diariamente tem pessoas que vendem frutas, verduras e tal. E com o desenrolar dos dias a gente passa a conhecer estas pessoas(...) No entanto, quando você chega na esquina, tem um magazine, uma loja de departamento, que você não conhece ninguém. E você passa como um cidadão qualquer. Ninguém sabe que você mora ali. (Entrevistado P1, morador do Edifício Paraguaçu, 47 anos)

Nesta região do bairro, observa-se uma significativa concentração de comércio ambulante, localizado principalmente nos passeios que circundam o Parque Cidade da Criança. Apesar de ressaltarem os problemas relativos à ocupação indevida do espaço público, os moradores revelaram que consomem os produtos deste tipo de comércio regularmente. Ao descrever suas atividades cotidianas no bairro, um dos moradores entrevistados mencionou que ir ao Parque Cidade da Criança e ao Sesc faz parte de sua rotina diária:

O meu é assim: é o Sesc, banca de revista, o Parque da Criança, o Lagoa. Eu tenho um itineráriozinho aqui diário. Porque eu tenho filho pequeno, aí eu desço com ele (...). Aí, dentro disso, vão surgindo as afetividades. Você passa a conhecer o sapateiro, o engraxate, o cara da banca de revista, o que vende milho, o que vende dvd pirata. (Entrevistado P1, morador do Edifício Paraguaçu, 47 anos)

Os moradores entrevistados informaram que frequentam diariamente o Supermercado Lagoa. Indicaram, individualmente, outros lugares que visitam regularmente, como templos religiosos, o Teatro José de Alencar, o Cine São Luís, o Museu da Indústria e a Secretaria de Cultura do Município, indicando envolvimento em programações culturais do bairro.

Conforme abordado em grupos focais aplicados em outras edificações residenciais selecionadas, os moradores do edifício Paraguaçu afirmaram que não frequentam os bares do bairro por questão de segurança. Quando questionados sobre seu lugar preferido no bairro, todos foram unânimes em dizer “a minha casa”. Neste momento da entrevista do grupo focal, foi solicitado que também apontassem um lugar favorito que frequentam no bairro e os moradores indicaram o Teatro José de Alencar.

Em relação aos aspectos fundamentais que precisam melhorar no bairro indicaram a falta de manutenção adequada dos espaços públicos e a ocupação irregular dos passeios, destacando em especial a situação das praças. Também mencionaram os problemas relativos ao estado de conservação dos postes elétricos. Os moradores declararam que a Secretaria Regional do Centro é inoperante e que o poder público é pressionado por comerciantes ambulantes, que causam diversos problemas para o bairro.

Essa praça aí podia ser uma praça bonita, né? Tão desprezada (...). Nós não temos calçada pra andar. Os carros ali. Você passa no meio da rua. Você não tem espaço. (Entrevistada P3, moradora do Edifício Paraguaçu, 69 anos)

Pra mim é o ordenamento das calçadas. A questão dos ambulantes. A questão dos moradores de rua. É uma série de questões que tão assim desfigurando esse bairro. Assim o patrimônio histórico vem sendo comprometido demais por conta desta situação toda. (Entrevistado P1, morador do Edifício Paraguaçu, 47 anos)

Os moradores destacaram que a principal desvantagem de se morar no bairro é o elevado grau de ruído durante o horário comercial, provocados principalmente pelo som do sino, que toca diariamente três vezes, e os equipamentos de som utilizados pelos vendedores ambulantes. Quando questionados sobre a questão da segurança no bairro, declararam que não se sentem inseguros, mas que são cuidadosos ao sair no turno da noite.

Durante a entrevista aplicada com este grupo focal foram identificadas relações de sociabilidade, de cooperação e de afetividade entre os moradores, construídas ao longo dos anos em que residem no edifício. Apesar disso, as relações com o espaço público do bairro

são ligadas prioritariamente a uma rotina individual e funcional, utilizando-o como espaços de passagem. Apenas um dos moradores demonstrou que faz questão de manter um percurso diário que envolve as praças e parques do entorno como lugares de permanência.

#### 6.1.4 Os moradores do Edifício Sky Tower

Os moradores do edifício Sky Tower foram entrevistados no salão de festas do edifício, localizado em seu 4º pavimento, de onde era possível ter uma vista do entorno. Enquanto preenchiam os dados individuais na ficha de entrevista, comentavam que as feiras populares que ocorrem no entorno da Catedral de Fortaleza e do Mercado Central são realizadas duas vezes por semana, de domingo para segunda-feira e de terça para quarta-feira. A entrevista foi realizada em uma tarde de terça-feira e eles destacaram que o movimento de feirantes e consumidores no entorno já estava intenso naquela ocasião. Os moradores revelaram que gostam da proximidade da feira, mas ao mesmo tempo indicaram um dos transtornos:

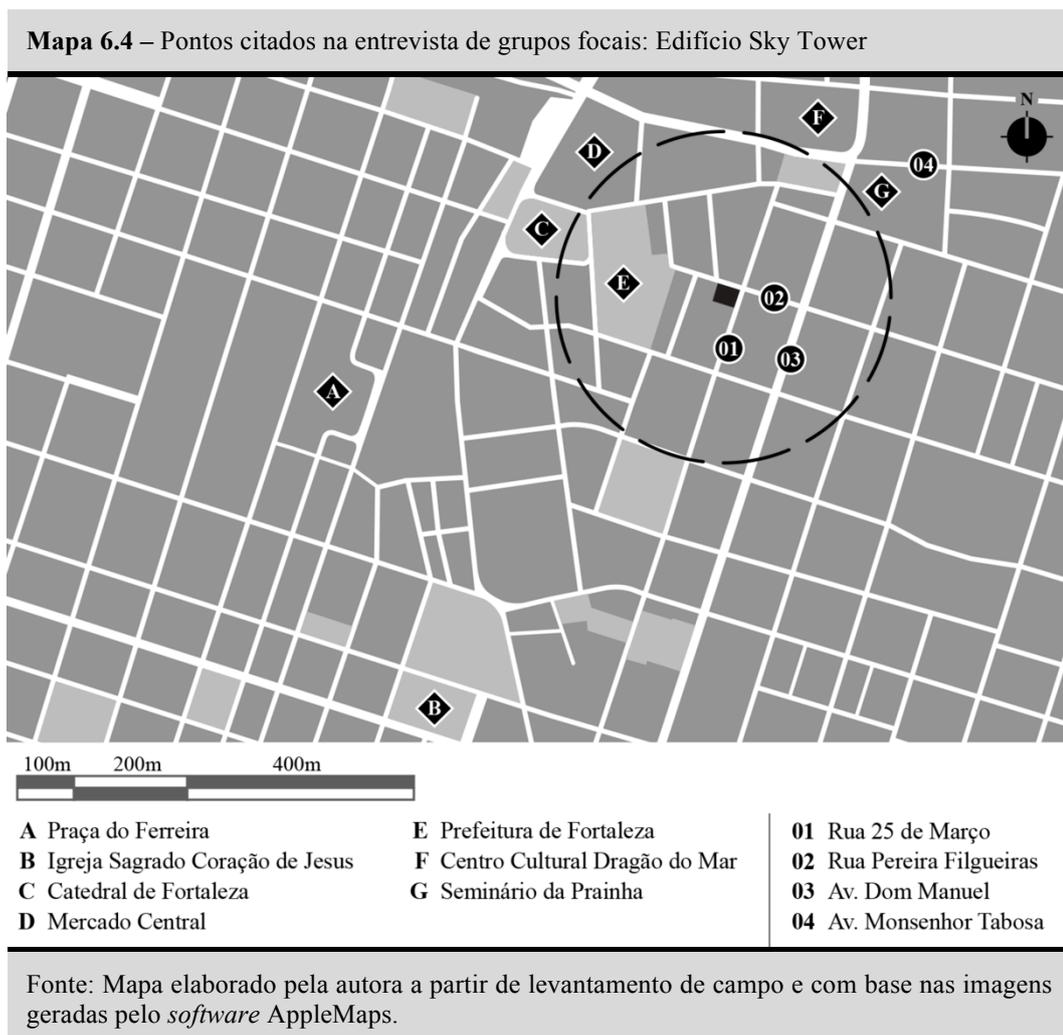
É obstruído a calçada todinha. A gente tem que ir pra pista porque os camelô tão tudo em cima da calçada. Aí, isso aí eu sou contra. (Entrevistado ST1, morador do Edifício Sky Tower, 44 anos)

Diante da pergunta sobre a razão pela qual escolheram morar no Centro, todos destacaram a importância da localização do edifício e do bairro em relação à cidade. Dois dos moradores entrevistados demonstraram que se surpreenderam com o Centro, que anteriormente escolheram outros bairros para viver e que atualmente acreditam que estão em um lugar melhor, com vantagens de deslocamento devido à localização.

Nós procuramos até apartamento ali no Meireles, mas na época... mas era muito caro... Aí nós pegamos esse daqui. A gente paga ... A gente tá pagando mil duzentos e trinta e cinco o apartamento. Tá pagando mais um... em média de uns trezentos reais de condomínio. Lá no Meireles, já era mais caro, certo? Pra gente morar. E aqui nós, já... A gente tá gostando tanto. Porque, como nós já falamos, aqui é perto da praia, perto do Dragão do Mar, se você quer sair a noite, sai. Quer fazer compras no Centro, sai. Se quer ir na Aldeota, resolver as coisas (...). Tudo é muito perto. Se quer pegar a BR aqui. Você mora no Centro, tudo é bom aqui. E aqui a gente... É Centro, mas a gente tá morando aqui, né? Um apartamento, muito... digamos... uma visão muito boa, como você tá vendo. Isso aqui de cima, tem uma visão, vê a praia, vê o Centro, vê tudo aqui. E a gente gosta daqui. (Entrevistado ST2, morador do Edifício Sky Tower, 63 anos)

Quando questionados sobre o principal meio de transporte que utilizam para se deslocar no bairro, os moradores foram unânimes em afirmar que se deslocam principalmente à pé. Mencionaram que utilizam o carro, ônibus ou táxi, quando precisam percorrer maiores distâncias.

Eu gosto muito de caminhar. Eu vou caminhar aqui. Vou pra praia, vou pro Centro. Vou de pé. (Entrevistado ST2, morador do Edifício Sky Tower, 63 anos)



Os moradores mencionaram que frequentam diariamente o núcleo comercial do bairro, a Av. Beira Mar e a Praça do Ferreira (Mapa 6.4). Durante a entrevista foi destacado que a Av. Beira Mar não fazia parte dos limites do Centro, mas foi possível observar que os moradores a consideram como uma extensão do bairro. Apesar de não fazer parte dos limites do bairro, os moradores consideram que a Av. Beira Mar próxima à localização do edifício e estão habituados a fazer o percurso à pé seja para atividades de lazer ou para a prática de exercícios

físicos. Ao indicar os lugares que fazem parte de sua rotina diária, um dos moradores declarou:

Beira Mar, Centro, Praça do Ferreira, né? (Entrevistado ST1, morador do Edifício Sky Tower, 44 anos)

Os entrevistados indicaram que frequentam regularmente, pelo menos uma vez por semana, templos religiosos do bairro. Foram mencionadas a Catedral de Fortaleza, o Seminário da Prainha e a Igreja do Sagrado Coração de Jesus. Além disso, mencionaram que frequentam o Centro Cultural Dragão do Mar, que está adjacente ao limite norte do bairro, como opção de lazer. Quando questionados sobre os lugares que não frequentam no bairro, assim como os moradores de outros edifícios estudados, destacaram que se sentem inseguros nos bares presentes no entorno e em outras partes do bairro.

Bares de esquinas. Esses de meio da rua, que falam, né? Mas ali... os do Dragão do Mar a gente vai! Lá é mais selecionado. Mas aí (*apontando para o entorno*) pode dar esses espírito de porco, que podem chegar de repente e criar um caso. Fazer... Puxar uma arma. (Entrevistado ST3, morador do Edifício Sky Tower, 76 anos)

Ao responderem sobre o lugar favorito no bairro, não houve um consenso, mas foram destacados o Mercado Central e a Praça do Ferreira. A Catedral de Fortaleza foi mencionada por um dos moradores como seu lugar favorito.

A Praça do Ferreira ali, pela parte da tarde, tem uma turma de aposentados que se encontra ali. É aposentado que não acaba mais. Contando história de todo jeito, inclusive mentira! O sujeito fica velho e pode dar até pra mentir! Eu vou pra lá por isso. Bate papo. Cada um conta uma história. E a gente se conhece de lá. Um passatempo. (Entrevistado ST3, morador do Edifício Sky Tower, 76 anos)

Todos os entrevistados declararam estar aposentados de suas atividades de trabalho, e relataram que saem todos os dias para atividades cotidianas no bairro, à pé, destacando que “não pode ficar parado”.

É porque eu sou aposentado. E eu gosto de tá andando pelo Centro. Todo dia eu vou fazendo a pernada de manhã pelo Centro. (...) Acontece que eu fico sempre andando pelo comércio. (Entrevistado ST3, morador do Edifício Sky Tower, 76 anos)

Além da facilidade de deslocamento pela localização, os moradores entrevistados ressaltaram a satisfação de terem vista para o mar a partir do edifício.

Mas daqui já olhando, já não dá nem vontade de sair. Só de olhar, já fica satisfeito. Então eu acho assim muito tranquilo, bem ventilado. Com a frente pro mar, é bem ventilado. Eu gosto daqui por isso. Não pretendo sair. (Entrevistado ST3, morador do Edifício Sky Tower, 76 anos)

Sobre as vantagens de morar no Centro, um dos moradores, sorriu e foi enfático:

O nome já tá dizendo: no Centro! (Entrevistado ST1, morador do Edifício Sky Tower, 44 anos)

Quando questionados sobre as desvantagens de morar no bairro, os moradores destacaram o problema da insegurança, a presença de pontos de uso de drogas e de moradores de rua no entorno. Ressaltaram que não saem após as 19:00 horas e que evitam retornar à pé para o edifício após este horário.

Não. A única desvantagem é que não se sai à noite, não se entra na frente da casa. Não pode hoje mais, né? Em lugar nenhum. A gente fica trancado. Fica trancado, assistindo a TV a cabo, ou a novela. (Entrevistado ST3, morador do Edifício Sky Tower, 76 anos)

Os moradores também relataram que evitam principalmente passar pelo núcleo comercial do bairro, após o horário de funcionamento das lojas.

Se eu for chegar a pé, eu não venho. Porque às vezes eu pego a topic, o ônibus. Não cruzo mais o Centro. Ou desço num local. Venho pela Dom Manuel até a Vinte e Cinco dá pra vir. Então eu pego um moto táxi onde eu descer e venho pra cá. Mas pra mim cruzar o Centro, a partir de oito hora que os comércio fecham, não dá. É muito roubo. (Entrevistado ST2, morador do Edifício Sky Tower, 63 anos)

Quando questionados sobre os aspectos fundamentais que precisam ser melhorados no bairro, os moradores mencionaram os problemas relacionados à segurança e à infraestrutura. Relataram problemas relativos à manutenção da rede de abastecimento de luz e telefonia, à drenagem das águas pluviais e à conservação das calçadas. Durante levantamentos de campo no entorno do edifício foi observado a presença de postes de energia elétrica bloqueando o passeio em um dos acessos ao edifício, localizado à Rua Pereira Filgueiras.

Você anda em qualquer rua, é fio pendurado. É tudo. É da eletricidade, da companhia de telefone. Tudo. Logo aqui na frente, tem dois postes enterrados que não usa pra nada! (Entrevistado ST3, morador do Edifício Sky Tower, 76 anos)

Ali na esquina mesmo, alaga. Você já viu ali? Em frente à Prefeitura... A casa cultural, né? Em frente a essa casa cultural, alaga muito de um lado a outro, se chover bastante. Então, quer dizer, a gente tem que passar pelo cantinho. (Entrevistado ST1, morador do Edifício Sky Tower, 44 anos)

Ao final da entrevista, os moradores relataram alguns problemas relacionados ao condomínio. Primeiramente, em relação à área de lazer, declararam que não é utilizada em sua totalidade, devido a questões referentes à administração do edifício, que impõe regras rígidas para a utilização do espaço e não é realizada a adequada manutenção da sala de ginástica. Outra questão abordada, que incomoda os moradores, refere-se ao elevado número de apartamentos alugados por temporada. Os moradores destacaram que pessoas adquiriram unidades habitacionais no condomínio como investimento imobiliário.

Me parece que só um italiano aí que tinha dezessete. Só ele tinha dezessete pra alugar. Só um. Mas tem outros também. Acredito que deve ter uns quarenta, cinquenta (*para alugar*). É... Por temporada. (Entrevistado ST3, morador do Edifício Sky Tower, 76 anos)

O negócio é que vem todo tipo de gente. (...) Você respeita a lei de silêncio. Mas aí, o pessoal de temporada... porque, por exemplo, tem pouco tempo. Eles vêm pra ficar pouco tempo. Então quer dizer, eles querem curtir até o limite. Mas desrespeitando os moradores. (Entrevistado ST1, morador do Edifício Sky Tower, 44 anos)

Os relatos dos moradores do edifício Sky Tower indicam as vivências cotidianas em um edifício de grande porte, populoso, que não é ocupado em sua totalidade por moradores e que é habitado há seis anos. Foi possível observar que, neste caso, os moradores se voltam para suas rotinas de atividades individuais ou com a família. As relações de sociabilidade entre vizinhos, quando ocorrem, são frágeis e marcadas pela formalidade, diferente da realidade observada nos edifícios Jalcy Avenida, Palácio Coronado e Paraguaçu.

### **6.1.5 Os moradores do Edifício Cidade**

As entrevistas aplicadas no edifício Cidade revelaram que os moradores se voltam predominantemente para atividades realizadas nos espaços privados do edifício, tanto coletivos (áreas comuns do condomínio) como individuais (unidades habitacionais). Os entrevistados mencionaram que caminham pelas vias do Centro principalmente com o objetivo de realizar compras ou resolver questões cotidianas (Mapa 6.5). E declararam que se deslocam regularmente de carro, táxi e ônibus.

Os moradores destacaram que estão satisfeitos com o bairro e que o escolheram para morar por causa da localização, que permite facilidade de acessos e de deslocamentos, além da

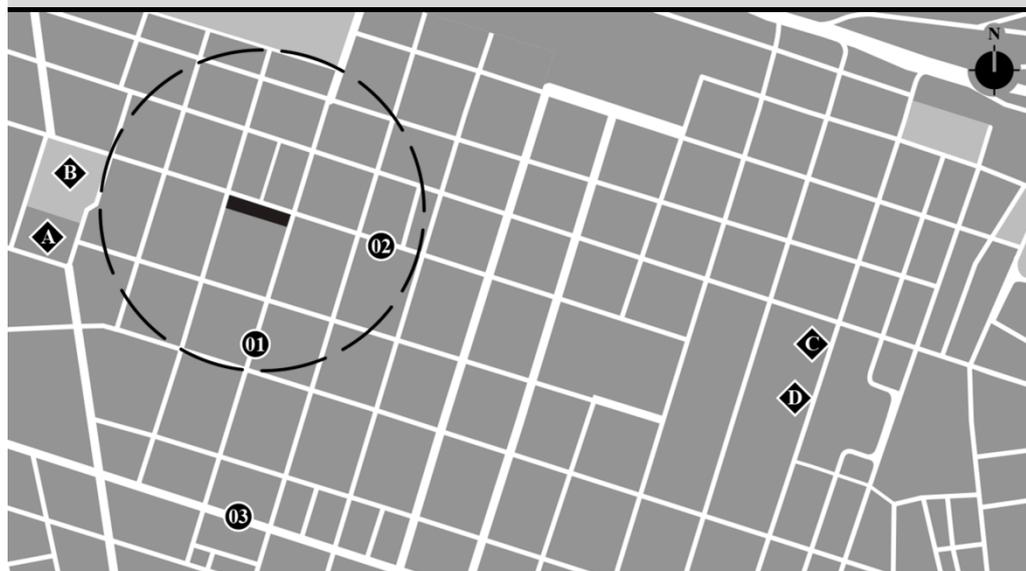
proximidade com o centro comercial. Também mencionaram que o valor do imóvel foi importante para que adquirissem um apartamento no edifício.

Estar próximo de tudo. (Entrevistado CD3, morador do Edifício Cidade, 34 anos)

Ao serem questionados sobre os lugares que frequentam diariamente no bairro, os moradores não souberam identificar uma resposta, declarando que não havia um local específico que visitassem todos os dias, nem mercados. Uma das moradoras destacou que às vezes passa até três dias sem sair do edifício. O morador mais jovem entrevistado destacou que, por trabalhar em outro bairro durante todo o dia, só retorna para o edifício no turno da noite. E não frequenta os espaços do entorno no dia a dia.

No Centro eu não chego a frequentar. É mais pra moradia mesmo. (...) Eu basicamente só uso aqui pra morar mesmo (...) Eu só venho pra cá só pra dormir mesmo. (Entrevistado CD3, morador do Edifício Cidade, 34 anos)

**Mapa 6.5** – Pontos citados na entrevista de grupos focais: Edifício Cidade.



100m 200m 400m

A Colégio Estadual Liceu do Ceará

B Praça Gustavo Barroso

C Lojas Americanas

D Shopping Diogo

01 Rua Padre Mororó

02 Rua Guilherme Rocha

03 Av. Duque de Caxias

Fonte: Mapa elaborado pela autora a partir de levantamento de campo e com base nas imagens geradas pelo *software* AppleMaps.

No entanto, quando questionados sobre seu local favorito no Centro, os moradores indicaram locais de compras e centros comerciais do bairro, indicando que as principais relações com o espaço público ocorrem com o objetivo de consumir bens e serviços.

As entrevistas foram realizadas no salão de entrada do edifício, onde está localizado um balcão de controle de entrada de visitantes. Durante a aplicação dos questionários, foi possível identificar o fluxo de entregas em domicílio de compras realizadas para os moradores do edifício, que não se deslocam no entorno pois solicitam este serviço regularmente, realizado por mercados do bairro.

Quando questionados sobre as desvantagens de morar no bairro, os moradores destacaram o problema da segurança pública. E assim como os moradores dos demais edifícios entrevistados, indicaram que a partir de um determinado horário não saem mais da área privada do condomínio.

Aqui não se deve sair à noite. Andar de bobeira nas ruas. (...) Para mim nas ruas a partir das 20:00 horas. (...) A maior desvantagem é o fluxo de pessoas. Aí pode trazer insegurança. (Entrevistado CD1, morador do Edifício Cidade, 54 anos)

A segurança. Às 18:00 horas eu não saio, com medo de ser assaltada. Aí eu fico aqui só observando. (Entrevistada CD2, moradora do Edifício Cidade, 57 anos)

Os moradores destacaram que a inexistência de áreas de lazer públicas no entorno também era uma desvantagem e informaram que utilizavam principalmente as áreas de lazer privadas do condomínio, cuja estrutura foi elogiada por eles durante a entrevista. Durante a entrevista foi possível verificar que os moradores não reconhecem as praças localizadas no núcleo comercial como áreas de lazer. Ao mesmo tempo, um dos moradores ressaltou que a Praça Gustavo Barroso, também conhecida como Praça do Liceu, próxima ao edifício, é uma praça diferenciada, de qualidade, por apresentar espaços de lazer. Mesmo assim, a área privativa do condomínio é escolhida como a primeira opção de lazer pelos moradores.

A desvantagem de morar no Centro é pouca área de lazer. Mas o condomínio aqui tem uma área de lazer muito boa. Essa nossa localização eu não vejo nenhuma desvantagem. Geralmente morar no Centro a desvantagem é que você não tem vizinhos, a área de lazer são as praças. No centro comercial mesmo, você não tem área de lazer. Tem as praças. Mas não tem área de lazer tipo a do Liceu. Já aqui é um local de interseção. Hoje é área de lazer, tem tudo ali. É um polo de esporte hoje ali. E outra coisa, pra ela que não gosta de sair, ela tem uma área de caminhada aqui dentro, tem academia, tem piscina aqui no prédio. Tem tudo! Então não vejo nenhuma desvantagem. Pra nossa realidade aqui. (Entrevistado CD1, morador do Edifício Cidade, 54 anos)

Segundo os moradores, os aspectos fundamentais que precisam melhorar no bairro são a segurança, a conservação das calçadas e a limpeza dos espaços públicos.

Olha, no momento eu estou achando essa cidade muito suja. (Entrevistada CD2, moradora do Edifício Cidade, 57 anos).

A calçada aqui, isso é um absurdo. Ontem eu fui no Liceu às 18:00 horas. Ali é muito bom à noite, tem pizza, tem um monte de coisa (...) A calçada toda arreventada. Essa rua aqui. Aqui é onde nasceu Fortaleza e a calçada totalmente destruída. (Entrevistado CD1, morador do Edifício Cidade, 54 anos)

Após a realização das entrevistas, um dos moradores questionou sobre os objetivos desta pesquisa. Diante de uma breve explicação ele demonstrou preocupação sobre a questão da requalificação do bairro a partir da implantação deste edifício residencial. A observação realizada pelo morador indica que estes empreendimentos estão dentro da lógica da especulação imobiliária.

Eu acho que muita gente de fora comprou aqui. Muita gente. Pessoas que não moram. Isso aí é o perigo de não requalificar. (Entrevistado CD1, morador do Edifício Cidade, 54 anos)

Neste contexto, com a valorização de aspectos da vida particular, as separações físicas entre o espaço público e o espaço privado dificultam o estabelecimento relações sociais cotidianas essenciais à legitimação dos usos dos espaços públicos, que se encontram desprovidos de sentido no entorno do edifício Cidade.

#### **6.1.6 Pontos de convergência: discurso dos moradores do Centro**

Os dados coletados a partir das entrevistas realizadas com os moradores dos edifícios Jalcy Avenida, Palácio Coronado, Paraguaçu, Cidade e Sky Tower foram sistematizados nos Quadros 6.1 e 6.2. O Quadro 6.1 revela dados referentes ao perfil dos moradores entrevistados. O Quadro 6.2 apresenta dados de uma análise qualitativa, com o objetivo de identificar no discurso dos moradores como se estrutura o espaço vivido e o espaço percebido na vida cotidiana do bairro.

Os moradores são unânimes ao dizer que escolheram morar no Centro porque consideram o bairro bem localizado, permitindo uma fácil conexão com diferentes áreas da cidade. Assim também como foram enfáticos quando declararam que não têm a intenção de sair do bairro, mesmo aqueles que residem há pouco tempo. Todos os moradores destacaram como vantagens de se morar no Centro a proximidade em relação ao trabalho, a facilidade de

locomoção e a variedade de estabelecimentos de comércio e serviços, que constituem apoio à habitação. Ao mesmo tempo, apontaram como desvantagens a degradação do espaço público, a insegurança e a falta de manutenção da infraestrutura do bairro, aspectos que afetam negativamente atividades cotidianas, impedindo que os moradores usufruam do bairro de modo pleno e acessível, em diferentes horários do dia.

**Quadro 6.1** – Quadro Demonstrativo do Perfil dos Moradores Entrevistados – Edifícios Palácio Coronado, Jalcy Avenida, Paraguaçu, Sky Tower e Cidade.

<b>Número de moradores entrevistados</b>	<b>21</b>	<b>100%</b>	
<b>Idade</b>	de 18 a 29 anos	2	9%
	de 30 a 44 anos	4	19%
	de 45 a 59 anos	5	24%
	a partir de 60 anos	10	48%
<b>Ocupação</b>	Trabalha	10	48%
	Aposentado	8	38%
	Desempregado	2	9%
	Estudante	1	5%
<b>Bairro onde trabalha</b>	Centro	3	14%
	Outro	7	33%
	Não trabalha	11	53%
<b>Tempo de residência no edifício</b>	até 5 anos	9	44%
	de 5 anos a 9 anos	2	6%
	de 10 anos a 19 anos	3	14%
	a partir de 20 anos	7	33%
<b>Planeja continuar morando no edifício</b>	Sim	19	91%
	Não	2	9%
<b>Número de residentes no apartamento</b>	1 pessoa	14	67%
	2 pessoas	5	24%
	A partir de 3 pessoas	2	9%
<b>Propriedade do imóvel</b>	Próprio	15	71%
	Alugado	6	29%

**Fonte:** Quadro elaborado pela autora a partir de dados coletados em entrevistas realizadas com moradores entre os meses de maio e dezembro de 2015.

Os edifícios Jalcy Avenida e Palácio Coronado não dispõem de vaga de estacionamento para todos os condôminos. O edifício Paraguaçu desativou seu pavimento de garagem. Deste modo, a maior parte dos moradores entrevistados se locomove diariamente através do transporte público ou caminhando pelas vias do bairro. Ocasionalmente utilizam veículo particular, seja próprio ou serviço de táxi. Os moradores declararam não terem problemas com a falta de vagas para estacionamento nos edifícios.

Em contraposição, a arquitetura dos edifícios Cidade e Sky Tower demonstra uma diferente realidade dos empreendimentos residenciais contemporâneos. Nestes edifícios, todos os

apartamentos possuem pelo menos uma vaga de estacionamento. No caso do edifício Cidade, os moradores destacaram que os veículos particulares são o principal meio de locomoção. Apesar de declararem que, quando se deslocam para o núcleo comercial, fazem percursos à pé.

**Quadro 6.2** – Pontos semelhantes mencionados pelos moradores nos Grupos Focais.

Pergunta	Resposta	Observações
<b>Tempo que planejam morar no bairro</b>	Sempre	A maior parte dos entrevistados forma enfáticos ao declarar que não planejam morar em outro bairro ou sair do edifício no qual residem.
<b>Vantagens de morar no Centro</b>	Localização	Todos os entrevistados consideram o Centro como um bairro que tem comércio e serviço de interesse. Consideram que o bairro disponibiliza acesso fácil ao restante da cidade.
<b>Desvantagens de morar no Centro</b>	Segurança pública	Todos os entrevistados acreditam que a segurança pública é precária, com falta de policiamento e sensação de insegurança pelo redução do número de pessoas em alguns horários e presença de moradores de rua.
<b>Deslocamento no bairro</b>	A pé e ônibus	A maior parte dos entrevistados declaram que se deslocam predominantemente a pé para distâncias menores. E utilizam ônibus, taxi ou veículo particular para se locomover para maiores distâncias.
<b>Locais que frequentam todos os dias</b>	Comércio e serviço	Todos os entrevistados usam o comércio e o serviço da vizinhança. Porém, utilizam os supermercados que estão localizados a mais de 300 metros de distância do lugar onde moram. Os moradores possuem diferentes percepções quanto às distâncias percorridas.
<b>Locais que frequentam semanalmente</b>	Igrejas	Os entrevistados frequentam igrejas de diferentes religiões no bairro, aos domingos.
<b>Local favorito no bairro</b>	Praça	A maior parte dos moradores entrevistados mencionaram a Praça do Ferreira como local favorito, citando a beleza do espaço e identificando como um lugar de sociabilidade.
<b>Espaços que não frequentam no Centro</b>	Praças, parques e bares	A maior parte dos entrevistados mencionaram as praças e parques como espaços agradáveis, mas sem segurança e com presença de moradores de rua. Além disso, também destacaram que não frequentam bares do bairro também por questão de segurança
<b>Aspectos que precisam melhorar no bairro</b>	Segurança e manutenção do espaço público	Todos os entrevistados reclamaram das condições precárias dos passeios e as ruas. A falta de manutenção nas calçadas dificulta a circulação dos pedestres. Os moradores destacaram a necessidade de controle de uso dos passeios que são ocupados por carros e vendedores ambulantes.

Fonte: Informações obtidas através de entrevista com grupos focais, efetuadas entre os meses de maio de 2015 a janeiro de 2016, pela autora com moradores dos edifícios Jalcy Avenida, Palácio Coronado, Paraguaçu, Cidade e Sky Tower.

Quando questionados sobre os locais que frequentam regularmente no bairro, é possível identificar que os moradores têm uma percepção diferenciada sobre as distâncias percorridas à pé nos deslocamentos diários ou semanais. A maior parte dos entrevistados consideravam a Praça do Ferreira (Imagem 6.2) próxima ao local de moradia, mesmo estando fora dos limites da escala local do pedestre, de entorno dos edifícios estudados.

**Imagem 6.2** – Praça do Ferreira, vista da Rua Floriano Peixoto.



Fonte: Registro fotográfico feito pela autora julho de 2015.

Os supermercados são os equipamentos mais utilizados pelos moradores no cotidiano, que frequentam com mais regularidade o Super Lagoa, próximo ao Parque Cidade da Criança. O Mercado São Sebastião (Imagem 6.3) também é um referencial para compras semanais. Alguns moradores ainda se deslocam para bairros adjacentes para frequentar os supermercados Assaí, Cometa e G Barbosa, que consideram próximos.

A aplicação das entrevistas e as visitas aos edifícios evidenciaram que as relações entre os moradores são marcadas por duas situações opostas: a solidariedade e o anonimato. A solidariedade construída no cotidiano do condomínio, em que vizinhos se ajudam mutuamente. Este aspecto foi identificado, em especial, nos edifícios Jalcy Avenida, Palácio Coronado e Paraguaçu, fato que inspira uma reflexão sobre o tempo de moradia. O tempo de moradia promove impactos na intensidade das vivências cotidianas, afetando relações sociais e espaciais com o lugar.

**Imagem 6.3** – Mercado São Sebastião, vista da Rua Meton de Alencar.

Fonte: Registro fotográfico feito pela autora julho de 2015.

Por serem populosos, a questão do anonimato também está presente em todos os edifícios em que foram aplicadas as entrevistas. Durante os levantamentos de campo, foi identificado que a maior parte das unidades habitacionais são de um e de dois quartos, sendo habitadas principalmente por casais e pessoas sozinhas. Além disso, segundo informações obtidas com os síndicos dos edifícios Jalcy Avenida, Palácio Coronado e Paraguaçu, a ocupação das unidades habitacionais é quase 100%. Por outro lado, administradores dos edifícios Sky Tower e Cidade informaram que a ocupação do condomínio não é completa, e que um elevado número de unidades foram adquiridas por investidores imobiliários.

Em todos os edifícios, os síndicos e administradores destacaram a dificuldade em reunir os moradores para tratar questões referentes à administração dos condomínios, em parte provocada pelo elevado número de condôminos. Algumas pessoas se recusaram a participar das reuniões dos grupos focais, justificando falta de tempo. Os síndicos e administradores revelaram que este comportamento é comum e para a realização das entrevistas recorreram aos moradores que mais participam das reuniões de condomínio. No caso do edifício Paraguaçu, uma das moradoras mobilizou os demais para a aplicação da entrevista com grupo focal. Vale notar que existem unidades disponíveis para aluguel em todos os edifícios estudados. As síndicas dos edifícios Jalcy Avenida e Palácio Coronado informaram que os apartamentos que se tornam vagos são alugados com muita facilidade.

Diferente da realidade dos edifícios residenciais contemporâneos, no caso dos edifícios Jalcy Avenida, Palácio Coronado e Paraguaçu, foi observado a existência de laços de solidariedade

entre os moradores mais antigos, principalmente em relação aos moradores idosos e com limitações físicas, que moram sozinhos. Nos grupos focais dos edifícios Jalcy Avenida e Palácio Coronado, o termo “comunidade” foi mencionado para definir as relações entre os moradores mais antigos. Estes laços, formados a partir dos modos de morar, são capazes de criar lugares, conforme Ribeiro (2005:417) ressalta:

Os gestos-fio elaborados pela ação espontânea, ou seja, pela ação não planejada ou apenas singelamente concebida, são portadores dos valores compartilhados por um determinado povo, etnia, camada social ou grupo. Essa ação pode criar lugares onde, antes, só havia espaço e racionalização. Da mesma forma, essa ação pode superar, mesmo que apenas por pouco tempo, a cotidianidade alienada, quando manifesta a fraternidade e a irredutível pertença.

O conceito de *lugar* se relaciona às significações atribuídas ao espaço residencial pelos moradores, onde se constitui o “acontecer solidário”, construído a partir de um viver comum, caracterizado pelo tempo plural cotidiano e pela co-presença (SANTOS, 1996). É importante ressaltar que, nos edifícios Sky Tower e Cidade, as relações dos moradores com o *lugar* de moradia está em processo inicial de *construção do habitar*, através da consolidação das relações sociais e das apropriações do espaço residencial. No entanto, este deve ser um processo em constante construção para todos os habitantes do bairro.

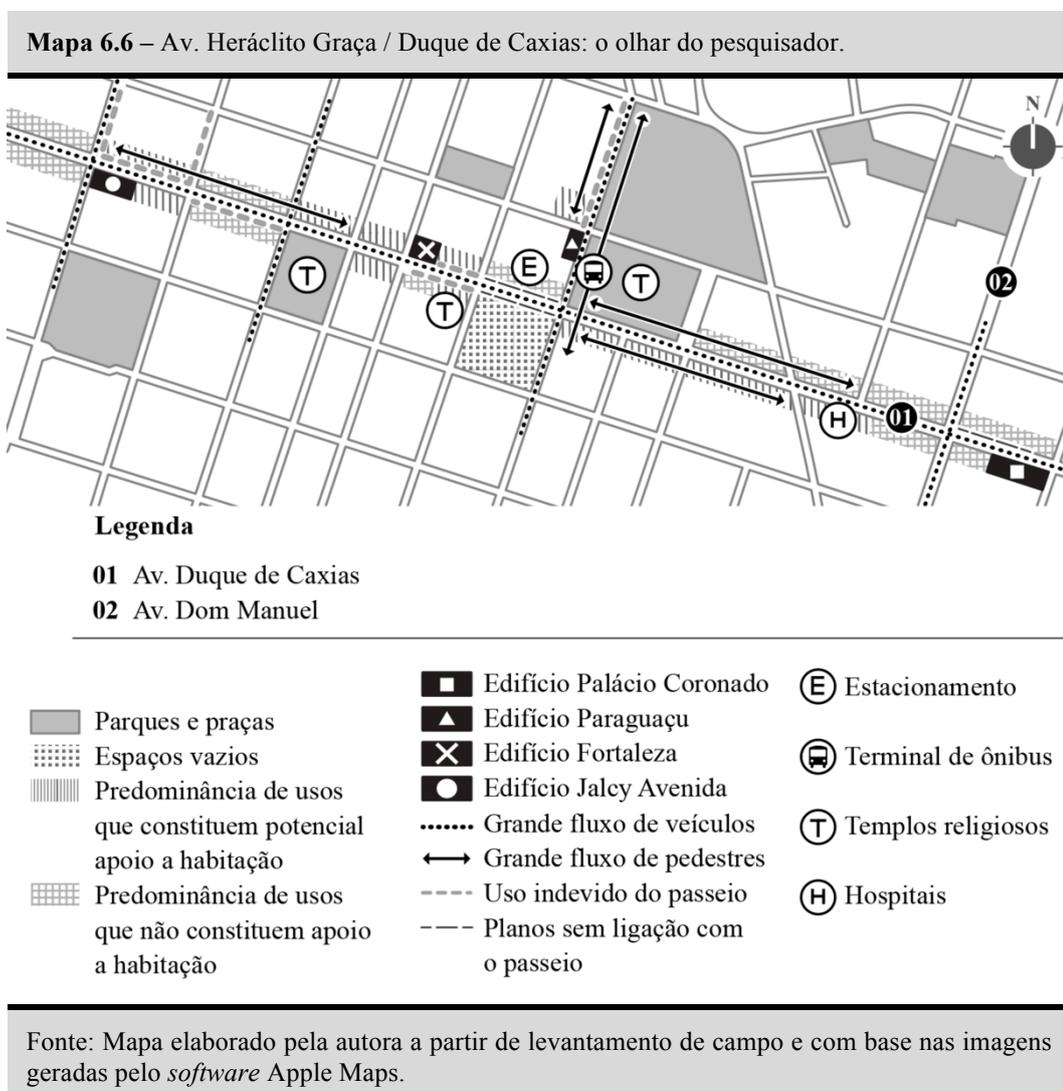
Ao longo da realização desta etapa da pesquisa, marcada pelos relatos dos moradores dos edifícios Jalcy Avenida, Palácio Coronado, Paraguaçu, Sky Tower e Cidade, foi possível observar que a configuração espacial dos edifícios residenciais afeta a formação de vínculos com os espaços públicos e com o entorno. Além disso, é notório que o bairro apresenta diversos problemas urbanos. No entanto, é importante que este estudo manifeste a expectativa de que, com o passar do tempo, novos e antigos moradores do bairro não se deixem seduzir pelas comodidades da vida privada contemporânea, segura e homogênea, e vivenciem os espaços públicos, significando-os gradativamente, através da *construção do habitar*.

## 6.2 PERCURSOS E PERCEPÇÕES: O OLHAR DO PESQUISADOR

O desenvolvimento do presente estudo envolve a perspectiva de que o lugar de moradia é construído a partir de uma simultaneidade de lógicas do espaço concebido, vivido e percebido, que marcam o cotidiano vivenciado pelos moradores dos edifícios residenciais estudados. No

entanto, a fim de compreender as vivências relatadas pelos moradores, foram elaborados mapas que retratam as percepções sobre a área de estudo, registradas através de percursos realizados à pé por ruas do bairro, a partir dos edifícios residenciais selecionados.

O Mapa 6.6 foi elaborado a partir de um percurso realizado ao longo da Av. Heráclito Graça/Duque de Caxias, partindo do edifício Palácio Coronado até o edifício Jalcy Avenida. No sentido Aldeota-Centro, até o cruzamento com a Av. Dom Manuel, esta avenida é chamada de Av. Heráclito Graça. A partir desta intersecção em diante, a avenida passa a ser chamada de Av. Duque de Caxias. A avenida é marcada pelo intenso tráfego de veículos e de pedestres, principalmente após o cruzamento com a Av. Dom Manuel, no sentido leste-oeste.



Partindo do edifício Palácio Coronado, na primeira quadra, as calçadas são bem conservadas. Os pontos comerciais e de serviços presentes não representam apoio ao uso residencial. A

área comercial do edifício é recuada em relação à calçada. Este recuo em relação à via, embora proporcione conforto aos pedestres, parece afetar as atividades comerciais, uma vez que alguns módulos encontram-se fechados, sem uso. Além disso, segundo relato dos moradores, este espaço é utilizado por mendigos no turno da noite. Neste trajeto, a primeira praça que o morador visualiza, quando sai do condomínio, é a do Banco Central. Sempre limpa e bem conservada, reforça a monumentalidade do banco. No entanto, a praça está estruturada de modo a estimular a permanência dos transeuntes.

Na quadra seguinte, após o cruzamento da Av. Dom Manuel, o aumento de fluxo de pessoas e de veículos está relacionado com o aumento na concentração de atividades comerciais. Neste trecho, é comum observar calçadas ocupadas indevidamente por veículos e por produtos expostos à venda, além de sua má conservação, dificultando o tráfego de pedestres. O espaço público representa uma extensão do espaço privado dos estabelecimentos comerciais, geralmente utilizado com o objetivo de atrair clientes.

As próximas praças, a Praça da Igreja Sagrado Coração de Jesus e a Praça da Igreja do Carmo, são espaços públicos que se destacam na paisagem deste percurso. São espaços amplos, arborizados, que contrastam com a paisagem adensada circundante. Conforme mostrado anteriormente (Imagem 5.14, p.88), junto à Praça da Igreja Sagrado Coração de Jesus está localizada uma estação de ônibus, gerando intenso fluxo, tornando-a um espaço mais caracterizado pelo movimento do que pela permanência. A praça não apresenta boa conservação de pavimentação, jardins, mobiliário urbano e limpeza. Durante o horário comercial apresenta concentração de comércio ambulante.

A Praça da Igreja do Carmo é melhor conservada e, apesar de também ser um local de passagem, é possível observar que algumas pessoas se reúnem em seus espaços, frequentam as bancas de revistas existentes. É importante ressaltar que as igrejas presentes nestas praças atraem moradores do bairro, principalmente aos sábados e domingos. Na Praça da Igreja Sagrado Coração de Jesus é possível observar a concentração de moradores de rua, em qualquer horário do dia. A igreja mantém as grades fechadas mesmo quando suas portas estão abertas, indicando que existem situações de insegurança.

A quadra situada entre as ruas Pedro I e Assunção é marcada pela desconexão com o espaço público, devido a presença de planos verticais contínuos, sem aberturas e sem usos voltados

para a via. Esta área corresponde ao limite lateral de um estacionamento privado e também apresenta um amplo terreno sem uso. Por outro lado, entre as Ruas Floriano Peixoto e General Sampaio, o fluxo de pedestres e veículos na Av. Duque de Caxias é mais intenso. Este trecho é marcado pela variedade de usos, como lanchonetes, mercados de pequeno porte, agência bancária, colégio, farmácias e outros tipos de pontos de comércio e serviços que constituem apoio ao uso residencial. As calçadas são espaços de aglomeração e de constante movimento, e não apresentam bom estado de conservação e regularidade. Os pontos de aglomeração ocorrem principalmente nos pontos de ônibus, que não são estruturados de modo adequado.

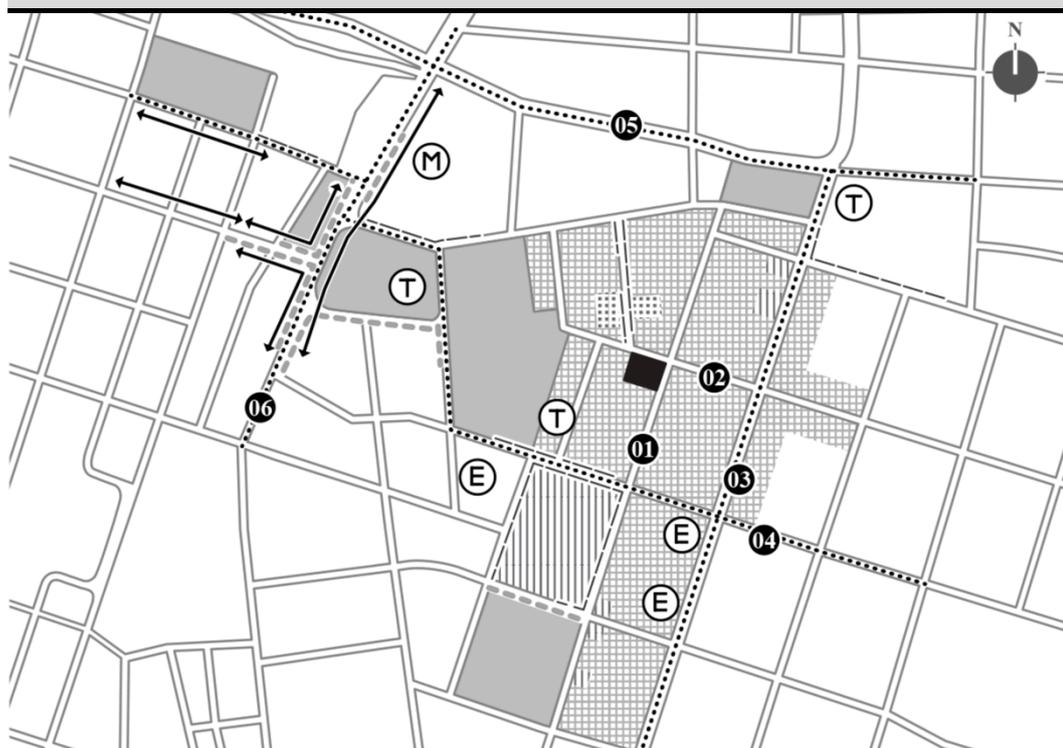
Durante as entrevistas aplicadas com os moradores do edifício Jalcy Avenida, foi abordado como um dos problemas do bairro, questões relativas à drenagem das águas pluviais. Em um dos levantamentos de campo, realizado em uma manhã chuvosa, foi observado que diversos estabelecimentos comerciais direcionam as instalações que captam a água das chuvas para as calçadas, impossibilitando que os pedestres transitem em determinados pontos. Além disso, a elevada ocupação do solo urbano e a ineficácia do sistema público de drenagem urbana, provocam áreas de completa inundação em áreas de passeio, principalmente entre as ruas General Sampaio e a Rua Pedro I, impossibilitando que o pedestre trafegue.

O Mapa 6.7 foi elaborado a partir de um percurso realizado no entorno do Ed. Sky Tower. As vias do entorno imediato não apresentam tráfego intenso de veículos ou pedestres. Durante o horário comercial, as vias são tomadas por carros estacionados, devido à presença de órgãos municipais e estaduais. O movimento de pedestres e de veículos se concentra principalmente na Av. Dom Manuel, na Av. Monsenhor Tabosa e nas vias do entorno da Catedral de Fortaleza. No entorno do edifício Sky Tower existem poucos usos de apoio à residência. Nesta área estão concentrados usos relacionados a atividades institucionais, comerciais e de turismo, afetando o movimento de pedestres, mesmo durante o dia. A área também é marcada pela presença de imóveis sem uso e passeios irregulares.

A Rua Costa Barros é uma das vias que conecta a Aldeota ao Centro. O trecho entre a Rua 25 de Março e a Rua São José é marcado por planos verticais, ora opacos, ora delimitados por grades, mas que não possuem acesso ligando seus usos à via pública. Apesar do acesso visual que o pedestre tem ao parque que envolve o Paço Municipal, este se desliga do passeio através da diferença de nível em relação à rua e da inexistência de acessos neste trecho. Este parque, apesar de ser muito arborizado, não é utilizado como um espaço de lazer pelos

moradores desta área, uma vez que não é estruturado para abrigar estas atividades. A partir do edifício do Paço Municipal, o movimento de veículos e de pedestres se intensifica, diante da proximidade da área onde ocorrem as feiras populares. As feiras populares que ocorrem no domingo e na terça-feira geram um maior movimento no entorno durante sua realização. Os passeios não são bem conservados e, nas proximidades da Catedral de Fortaleza, são tomados por mercadorias de pontos comerciais e de feirantes durante toda a semana.

**Mapa 6.7** – Entorno do Edifício Sky Tower: o olhar do pesquisador.

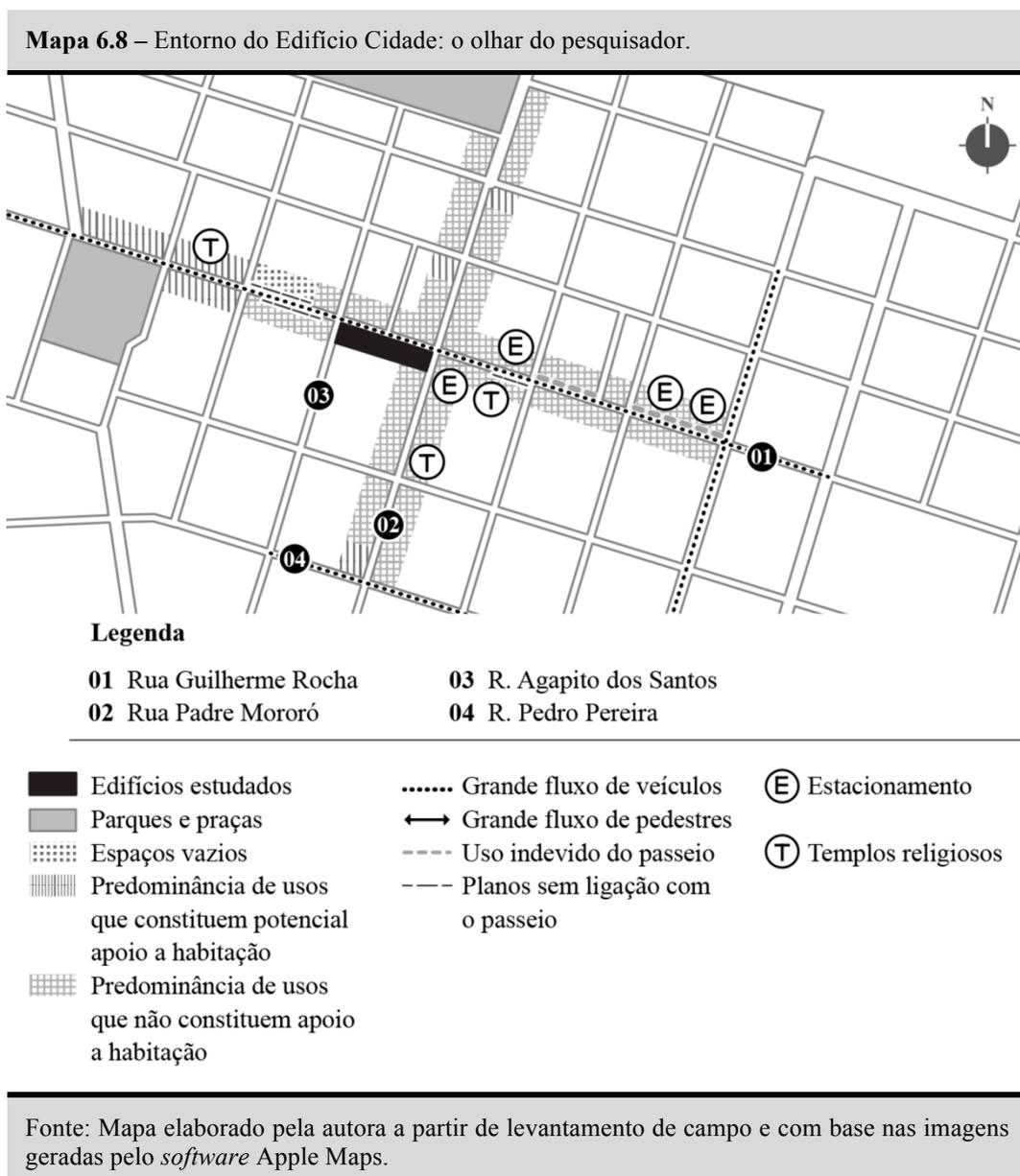


**Legenda**

<b>01</b> Rua 25 de Março	<b>03</b> Av. Dom Manuel	<b>05</b> Av. Leste-Oeste
<b>02</b> Rua Pereira Filgueiras	<b>04</b> Rua Costa Barros	<b>06</b> Rua Conde D'Eu
Edifícios estudados	Grande fluxo de veículos	Estacionamento
Parques e praças	Grande fluxo de pedestres	Templos religiosos
Espaços vazios	Uso indevido do passeio	Mercado Central
Predominância de usos que constituem potencial apoio a habitação	Planos sem ligação com o passeio	
Predominância de usos que não constituem apoio a habitação		

Fonte: Mapa elaborado pela autora a partir de levantamento de campo e com base nas imagens geradas pelo *software* Apple Maps.

As praças localizadas no entorno do edifício Sky Tower não são utilizadas como espaços de permanência ou de lazer. A Praça do Cristo Redentor, em frente ao Teatro São José, está em estado degradado e é usada como espaço de passagem. A praça localizada em frente à Catedral de Fortaleza é tomada por feirantes e pelo comércio ambulante, sendo também usada como espaço de passagem. Os moradores do edifício Sky Tower declararam que utilizam a Praça do Ferreira como lugar de permanência e de sociabilidade.



O Mapa 6.8 foi elaborado a partir de um percurso realizado nas Ruas Guilherme Rocha e Padre Mororó, nas quadras do entorno do edifício Cidade. Conforme indicado no mapa dos

usos do solo (Mapa 5.7), é possível observar que esta área é predominantemente residencial, principalmente nas vias que possuem sentido norte-sul.

As vias que estão no sentido leste-oeste são ocupadas principalmente por atividades comerciais e de serviços, uma vez que conectam outros bairros ao Centro. No entanto, a partir da Av. Imperador, seguindo na direção leste, é possível identificar uma maior concentração de usos comerciais e de serviço em todos os sentidos, indicando a proximidade em relação ao núcleo comercial tradicional.

Na Rua Padre Mororó é possível observar um moderado movimento de pedestres e veículos durante o horário comercial. As calçadas apresentam estado de conservação irregular. No cruzamento com a Rua Pedro Pereira está localizado um mercado de pequeno porte, que se mantém movimentado durante o dia e o início da noite. A Escola de Enfermagem São Camilo de Lelis também influencia no constante movimento de pedestres na Rua Padre Mororó, mesmo fora do horário comercial.

A Rua Guilherme Rocha é marcada por um tráfego de veículos mais intenso durante o horário comercial, uma vez que conecta os bairros Centro e Jacarecanga. O movimento de pedestres nas calçadas é reduzido no trecho entre as Ruas Agapito dos Santos e Oto de Alencar. Enquanto no entorno da Praça Gustavo Barroso (também conhecida como Praça do Liceu) é possível observar maior movimento de pessoas nos passeios. A praça é bem conservada, arborizada, possui espaços de permanência e para a prática de exercícios físicos. Em seu entorno estão instalados pontos comerciais de apoio ao uso residencial, tais como farmácias, lanchonetes, mercados de pequeno porte, além de outros edifícios residenciais de multipavimentos. Esta área foi mencionada pelos moradores do edifício Cidade como uma das opções de lazer do bairro.

### 6.3 O LUGAR DE MORADIA: ENTRE O ESPAÇO VIVIDO E O ESPAÇO CONCEBIDO

Os modos de morar são constituídos por um sistema de significações. A referência do homem aos lugares se relaciona com o conceito de *habitar* de maneira essencial (HEIDEGGER,

2012). Diante da aplicação das entrevistas e dos levantamentos de dados realizados na área de estudo, é possível identificar que fatores como a localização, a configuração espacial dos edifícios e os tipos de usos do entorno, influenciam os modos como os moradores vivenciam os espaços públicos do bairro e da cidade.

O centro de Fortaleza como lugar de moradia se estrutura a partir das relações entre o espaço concebido, o espaço percebido e o espaço vivido. O espaço concebido é representado pelos aspectos materiais que estruturam fisicamente a cidade, o bairro e o edifício, e que estão diretamente ligados às lógicas de organização, de expansão e de reprodução do solo urbano. Simultaneamente, as diferentes escalas do espaço concebido são permeadas pelas lógicas do espaço percebido e do espaço vivido, que permitem aos moradores a construção cotidiana de apropriações funcionais e simbólicas, capazes de dar sentido ao lugar de moradia (LEFEBVRE, 2006). Ao abordar o espaço concebido, Lefebvre (2006:50) destaca:

Ele contém os lugares da paixão e da ação, os das situações vividas, portanto, implica imediatamente o tempo. De sorte que ele pode receber diversas qualificações: o direcional, o situacional, o relacional, porque ele é essencialmente qualitativo, fluido, dinamizado.

Através dos levantamentos de campo é possível identificar que os edifícios Fortaleza, Jalcy Avenida, Palácio Coronado e Paraguaçu possuem configuração espacial que permitem a conexão direta entre o pedestre e a rua. O espaço de hall de elevadores são compactos e estão localizados no mesmo nível da rua, estabelecendo acesso direto. Quando o morador sai do elevador, já se encontra muito próximo ao passeio. Como a maioria dos moradores saem à pé, a recepção se torna um lugar utilizado e com vida, mesmo com a presença de grades e de um porteiro que controla o acesso. Para Norberg-Schulz (2006:450):

A relação interior-exterior, que é um aspecto principal do espaço concreto, sugere que os espaços possuem graus variados de *extensão e cercamento*.

É possível verificar que os edifícios atraem o interesse de um determinado tipo de morador, que tem uma relação diferente quanto ao deslocamento pelo bairro e pela cidade. A redução do número de vagas de garagem, ou a inexistência de vagas para a maior parte das unidades, atrai um tipo de morador que não se desloca com o uso de carros particulares, mas se desloca caminhando ou utilizando o transporte público. Vale observar que mesmo os moradores que tinham carro, utilizavam o bairro na escala do pedestre. A maioria dos entrevistados não apresentou interesse em possuir carro.

Os novos edifícios construídos no Centro se voltam para o conceito de *habitat*, que se define através da quantificação de módulos, áreas e percursos mínimos. Este espaço programado se volta para a organização funcional do morar, fundamentado na fragmentação das funções, na racionalidade tecnológica e nas exigências do mercado imobiliário. Neste contexto, o *habitat* assegura a reprodutibilidade e a expansão da cidade, ao mesmo tempo que se distancia de uma perspectiva de reabilitação de áreas urbanas. Em contraponto, o *habitar* envolve uma dimensão qualitativa das relações que o homem estabelece com o lugar (LEFEBVRE, 2006). O *habitar* envolve uma perspectiva que possibilita o resgate da urbanidade destas áreas.

O controle de acesso às dependências do condomínio é mais rígido nos edifícios Sky Tower e Cidade, quando comparados aos edifícios Fortaleza, Jalcy Avenida, Palácio Coronado e Paraguauçu. A configuração dos edifícios mais novos protege o *hall* de entrada a partir de seu distanciamento em relação à rua. Estes edifícios possuem vagas de estacionamento disponíveis para todas as unidades habitacionais, e o acesso dos moradores ocorre principalmente através da área de garagem, alterando a relação do morador com a rua. A ordem espacial organiza um conjunto de possibilidades e proibições que mudam as significações dos elementos espaciais, a partir de aproximações e distanciamentos (CERTEAU, 1998).

Durante conversa com o administrador do edifício Cidade, em abril de 2015, foi informado que apenas 70 das 312 unidades habitacionais estavam ocupadas. Segundo o administrador, uma parte dos habitantes do edifício trabalha no Centro e se desloca à pé, diariamente. No entanto, os moradores entrevistados destacaram que seu principal meio de transporte é o automóvel. Vale notar que os usos do entorno e as condições dos espaços públicos não favorecem o deslocamento à pé, devido ao reduzido número de pessoas caminhando nas ruas em diferentes horários do dia, com trechos caracterizados por planos verticais sem conexão com o espaço público, afetando a sensação de insegurança.

A partir das entrevistas realizadas no edifício Cidade, em novembro de 2015, foi possível identificar uma diferente relação dos moradores com os espaços privados do edifício e com os espaços públicos do entorno. O condomínio, projetado para garantir segurança, com estruturadas áreas de lazer, desconecta os moradores dos espaços públicos do bairro em atividades básicas do cotidiano. Aspectos como privacidade e segurança regulam a delimitação de fronteiras entre a vida pública e a vida privada, do condomínio e da unidade

habitacional. Assim, as perspectivas de reabilitação do entorno a partir da inserção deste empreendimento residencial de grande porte nesta área não são concretas, uma vez que o espaço público não é utilizado por estes moradores e se configura principalmente como um espaço sem uso, que apenas conecta outros espaços privados, destinando-se à passagem e não à permanência. Neste sentido, Bauman (2009:71) alerta:

A tendência a retirar-se dos espaços públicos para refugiar-se em “ilhas de uniformidade” acaba se transformando no maior obstáculo para viver com a diferença e, desse modo, enfraquece os diálogos e os pactos.

Apesar dos moradores entrevistados terem declarado que se deslocam no bairro diariamente à pé, em levantamentos de campo ao edifício Sky Tower, durante a semana, no horário comercial, foi observado que apesar do fluxo de pedestres existente no nível da portaria, o principal modo de acesso e saída do edifício ocorre por meio de automóvel particular, através do espaço de garagem. Deste modo, as relações entre vida cotidiana e espaço público são frágeis, reduzidas ao espaço geométrico e funcional.

No cotidiano da vida do bairro e dos edifícios residenciais coexistem posturas de isolamento e de interações sociais. Ao se voltarem para a valorização dos limites privados do espaço residencial, os moradores dos edifícios contemporâneos se distanciam da construção dos vínculos cotidianos com o espaço público. Além disso, se os fluxos gerados a partir da residência são motivados por questões formais e objetivas, a construção social de uma vida pública, com a formação de hábitos e vínculos, é comprometida. Assim, intercâmbios sociais com vizinhos ou estranhos são superficiais e formais, ou vistos com ressalva e receio. Ao mesmo tempo que dentro dos edifícios são construídas redes de solidariedade, nas ruas as relações são marcadas pela desconfiança e pelo medo, quebrando as relações de solidariedade e reforçando o individualismo e o anonimato (SENNETT, 2015).

A partir da aplicação de entrevistas através de grupos focais nos edifícios residenciais contemporâneos, foi possível perceber que tais edifícios trazem conforto e bem-estar para seus usuários, que demonstraram estar satisfeitos com o imóvel em questão. No entanto, estes edifícios influenciam o modo como seus moradores se relacionam com a cidade, a partir de suas residências. A valorização da vida privada reforça a importância da intimidade e da individualidade neste contexto das cidades contemporâneas. Estes aspectos revelam uma uniformidade de hábitos e relações sociais e espaciais, reforçando os medos nos espaços

coletivos e públicos. Assim, o mundo social passa a se organizar em função da busca por proteção e segurança (BAUMAN, 2009).

O modo como os edifícios contemporâneos se colocam no espaço urbano, sem estabelecer relações com o entorno, indica que estes poderiam estar inseridos em qualquer lugar, à medida que se fecham como fortalezas para seus espaços internos e isolam os moradores da rua. Assim, os moradores são inibidos a estabelecer relações com o espaço urbano de modo essencial, afetando as dinâmicas do *habitar*.

Vale notar que as apropriações dos espaços públicos pelos moradores dos edifícios residenciais contemporâneos também são afetadas pela recente ocupação dos mesmos. Em edifícios residenciais contemporâneos populosos, recentemente ocupados por seus moradores, as relações entre vizinhos são formais. Assim, cada morador constrói suas relações individuais com o lugar de moradia. Além disso, a existência de unidades habitacionais destinadas a aluguéis por temporada ou pertencentes a investidores imobiliários, que não residem nestes edifícios, criam vazios verticais e reforçam a impessoalidade da vida social em condomínio.

Durante as entrevistas foi possível observar que a escolha do endereço de residência envolveu principalmente os critérios de localização e de praticidade de deslocamento, tanto em relação ao bairro como em relação à cidade. Em alguns casos, foi observado um apego especial em relação ao bairro, que varia de acordo com a intensidade com que os moradores vivenciam os diversos espaços do bairro.

O *lugar de moradia* é *construído* através da sobreposição de diversas temporalidades e significados atribuídos pelos moradores a partir de suas vivências diárias que estruturam o *habitar*. Estes aspectos são essenciais para a reabilitação urbana do Centro, que envolve pensar a cidade como meio capaz de integrar grupos sociais heterogêneos e fazer disso um fator para o seu desenvolvimento social, econômico, cultural, ambiental e urbano. No entanto, quando as políticas públicas direcionam as ações no bairro dentro da perspectiva do adensamento, reforçam os desequilíbrios urbanos existentes e as discontinuidades entre espaços privados e públicos, comprometendo a urbanidade.

## 7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O espaço urbano das cidades contemporâneas é, simultaneamente, referência de identidade e de um espaço globalizado, estruturado como mercadoria, onde o lucro controla os usos e a ocupação do solo. Apesar da importância dos novos investimentos imobiliários no centro de Fortaleza, é importante ressaltar que pensar a habitação dentro da perspectiva do adensamento significa desconsiderar as complexidades da vida urbana.

Os novos empreendimentos residenciais têm gradativamente reduzido o *habitar* a aspectos utilitários e de valorização de mercado. Essas edificações oferecem ao homem um abrigo. Nelas, os moradores de certa forma habitam o espaço, se por habitar entende-se simplesmente possuir uma residência. Neste contexto, o sentido de *habitar* não é apreendido como o Ser do homem, aspecto fundamental da condição humana (HEIDEGGER, 2012).

O desenvolvimento do presente estudo permitiu observar que aspectos como a localização, as características arquitetônicas dos edifícios residenciais multifamiliares, as condições do espaço público e os usos presentes no entorno afetam diretamente os modos como os habitantes se relacionam com o espaço urbano do bairro.

A partir das observações registradas em levantamentos de campo, foi possível identificar que os edifícios **Fortaleza**, **Jalcy Avenida**, **Palácio Coronado** e **Paraguaçu**, construídos entre as décadas de 1950 e 1980, apresentam configurações espaciais, que permitem maior permeabilidade entre o espaço público e o espaço privado, através das conexões entre o térreo e a rua, marcadas pela integração entre as áreas residencial e comercial. Além disso, observa-se uma maior proximidade da localização destas edificações em relação ao núcleo central do bairro, onde existe um maior fluxo de pessoas durante o dia e maior disponibilidade de equipamentos de apoio ao uso residencial. É importante ressaltar que estes edifícios residenciais de uso misto apresentam características projetuais próprias da Arquitetura Moderna Cearense, produzida neste período, onde é possível identificar a contribuição do ideário modernista na configuração de novos modos de habitar o espaço urbano.

Os edifícios **Sky Tower** e **Cidade**, concluídos em 2010 e 2014, respectivamente, constituem novos empreendimentos residenciais implantados no bairro. Estes edifícios se voltam para os

limites da propriedade privada, são caracterizados por espaços introspectivos e autossuficientes. Ao mesmo tempo que apresentam uma redução significativa na área útil da unidade habitacional – que favorecem a reprodução do solo urbano - possuem amplas áreas de lazer “protegidas” de ligações físicas e visuais com o espaço público. Além disso, são concebidos dentro da lógica do deslocamento através do uso de veículos particulares, destinando pavimentos às áreas de garagem. Este modelo de *habitat* é reproduzido nas relações espaciais dos edifícios **Naica Praça de Cristais** (em construção) e **Regency Park** (em construção) com o meio urbano. Estes aspectos indicam que estes edifícios não representam uma alternativa ao processo de reabilitação urbana do bairro a partir do uso residencial.

A elaboração e análise das plantas baixas e dos modelos volumétricos esquemáticos dos edifícios residenciais estudados permitiram analisar as relações entre o espaço residencial privado e o espaço público circundante, assim também como identificar as principais mudanças na configuração espacial dos empreendimentos residenciais desde o final da década de 1950 até os dias atuais e seus impactos sobre a vitalidade do bairro. Foi possível observar que as novas edificações residenciais implantadas no bairro aos poucos modificam a paisagem urbana do Centro, por seu porte e configuração espacial, e representam uma contraposição à noção de urbanidade.

O mapeamento dos usos do solo permitiu verificar que os entornos dos edifícios residenciais estudados são marcados pela heterogeneidade de usos, com elevado número de habitantes e usuários. No entanto estes aspectos não são suficientes para promover a vitalidade e a diversidade no espaço público, de modo constante, em diferentes períodos do dia e da semana. Assim, o espaço público é significado por moradores do bairro principalmente como um espaço de passagem, de conexão entre outros espaços, e não como um lugar de permanência.

As análises sobre a morfologia espacial do bairro indicam que a localização destes edifícios em vias muito conectadas e integradas na escala local e global do sistema, potencializa o uso do espaço público. No entanto, com os dados obtidos a partir das entrevistas, foi observado que as condições de conservação deste espaço público influenciam os modos como os moradores utilizam e percebem estes espaços no cotidiano. Além disso, a variedade de usos no entorno é um aspecto positivo, mas os efeitos da predominância do uso comercial, regulando os horários de movimento, afastam os moradores das ruas do bairro.

A elaboração de mapas que identificam aspectos do contexto urbano que afetam a vitalidade do entorno dos edifícios residenciais selecionados, a partir dos percursos realizados ao longo da pesquisa ressaltam a importância do registro das percepções do pesquisador sobre a área de estudo. Além disso, complementaram a análise de outros dados presentes no mapeamento dos usos do solo, nos estudos da morfologia espacial do bairro, na caracterização da configuração espacial das edificações residenciais e nas entrevistas aplicadas com moradores.

Os edifícios residenciais estudados foram implantados no Centro de acordo com a flexibilização de índices urbanos, previstos em planos e códigos municipais. O objetivo do Estado era atrair e viabilizar a construção de empreendimentos residenciais no bairro. Estas diretrizes, presentes na legislação urbana da cidade até os dias atuais, afetaram diretamente a configuração espacial das edificações habitacionais multifamiliares existentes no bairro. Assim, é possível observar que a arquitetura destes edifícios representa um reflexo da máxima reprodução do solo urbano, desconsiderando as relações espaciais com o espaço público, através de modelos introspectivos, voltados para a valorização dos ambientes privados.

A integração entre o lugar de moradia e outras funções urbanas é entendida como uma potencialidade no processo de reabilitação de áreas centrais degradadas, sendo uma das diretrizes do Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza (2009). O Plano ressalta que o objetivo é *“fomentar a recuperação de áreas urbanas centrais com inclusão social e diversidade de usos e recuperar o estoque imobiliário subutilizado para uso habitacional, garantindo a função social da cidade e da propriedade como estabelece o Estatuto da Cidade”*. No entanto, este processo não se consolida a partir de uma perspectiva de adensamento. Empreendimentos residenciais não são capazes de transformar ou requalificar áreas urbanas através de sua simples implantação. O Estado tem se distanciado de sua função de agente das principais transformações urbanas da cidade ao se aproximar dos interesses do mercado imobiliário. As propostas e as ações de “revitalização” no Centro têm sido pontuais e fragmentadas. Em paralelo, a expansão da atividade comercial se consolida, evidenciando a descontinuidade de usos e o desequilíbrio das ocupações urbanas no bairro.

A aplicação das entrevistas com grupos focais, formados com moradores dos edifícios estudados, permitiu o aprofundamento das análises sobre a configuração espacial dos edifícios e os levantamentos de usos do solo. Além disso, possibilitou identificar as diferentes apropriações do espaço público vivenciadas pelos moradores a partir do lugar de moradia,

verificando os pontos em comum e aqueles que são divergentes, e suas relações com a localização de cada edifício, a fim de compreender como os moradores percebem o entorno dos edifícios onde residem e como estruturam seus percursos diários ou mais frequentes. Os relatos dos moradores revelaram que a insegurança e a conservação dos espaços públicos são as principais desvantagem de morar no Centro, uma vez que os priva diariamente de vivenciar o bairro de modo pleno. No entanto, é importante ressaltar que a valorização da vida privada e o sentimento de medo são aspectos que desconectam o homem de relações essenciais com o *habitar*. Assim, o espaço privado residencial é significado diariamente como um lugar de refúgio da vida urbana.

As apropriações funcionais e simbólicas sobre o lugar de moradia são *construídas* a partir do *habitar*. O discurso dos moradores entrevistados evidenciou que estas vivências são individuais e coletivas, constituindo modos de morar distintos. No entanto, ao mesmo tempo que os moradores possuem percepções particulares sobre o bairro, também atribuem significados em comum, uma vez que, em grupo, compartilham seus espaços e fluxos. Estes múltiplos sentidos, atribuídos ao espaço concebido, vivido e percebido estruturam os lugares de moradia, essenciais para a reabilitação urbana do Centro.

---

## REFERÊNCIAS

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

ANDRADE, Margarida Julia Farias de Salles. **A verticalização e a origem do Movimento Moderno em Fortaleza**. II Seminário Docomomo Brasil, São Paulo, 1999. Disponível em: <[http://www.docomomo.org.br/seminario%203%20pdfs/subtema\\_A2F/Margarida\\_jfs.pdf](http://www.docomomo.org.br/seminario%203%20pdfs/subtema_A2F/Margarida_jfs.pdf)>

ANDRADE, Margarida Julia Farias de Salles; DIÓGENES, Beatriz Helena Nogueira. O modernismo arquitetônico em Fortaleza. In: JUCÁ NETO, Clovis Ramiro; GOLÇALVES, Adelaide; BRASIL, Aléxia Carvalho. **Arquitetura moderna campus Benfica** – Universidade Federal do Ceará. Fortaleza: Edições UFC, 2014.

BACHELARD, Gaston. **A poética do espaço**. São Paulo: Abril Cultural, 1978. (Coleção Os Pensadores, Gaston Bachelard, p.182-354).

BARREIRA, Irllys Alencar F. **A cidade no fluxo do tempo**: invenção do passado e patrimônio. Sociologias [online]. 2003, n.9, pp 314-339. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1517-45222003000100011](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1517-45222003000100011)>

BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e medo na cidade**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2009.

BERNAL, Maria Cleide Carlos. **A metrópole emergente**: a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza. Fortaleza: Editora UFC/Banco do Nordeste do Brasil S.A., 2004.

CERTAU, Michel de. **A invenção do cotidiano**: artes de fazer. (Volume 1). Petrópolis: Editora Vozes, 1998.

CHOAY, Françoise. **O urbanismo**. Tradução Dafne Nascimento Rodrigues. São Paulo: Perspectiva, 2005.

FORTUNA, Carlos. Org. **Cidade, cultura e globalização**: ensaios de sociologia. Oeiras: Celta Editora, 2001.

GEHL, Jan. **Cidades para pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GONDIM, Linda M. P. **O Dragão do Mar e a Fortaleza pós-moderna**: cultura, patrimônio e imagem da cidade. São Paulo: Annablume, 2007.

GONDIM, Sônia Maria Guedes. **Grupos focais como técnica de investigação qualitativa**: desafios metodológicos. *Paidéia*, v. 12, n. 24, p. 149-161, 2003. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/paideia/v12n24/04.pdf>>

HEIDEGGER, Martin. Construir, habitar, pensar. In: HEIDEGGER, Martin. **Ensaio e conferências**. Tradução de Emmanuel Carneiro Leão, Gilvan Fogel, Márcia Sá Cavalcante Schuback. Petrópolis: Vozes, 2012.

HILLIER, B. **Space is the machine**: configurational theory of architecture. London, United Kingdom: UCL, 2007.

HILLIER, B; BURDETT, R.; PEONIS, J.; PENN, A. **Creating life: or, does architecture determine anything?** In: *Architecture and Comportement/Architecture and Behavior*. London: UCL Eprints, v. 3, n. 3, p. 233-250, 1987. Disponível em: <<http://discovery.ucl.ac.uk/101/1/hillier-etal-1987-creating-life.pdf>>

HILLIER, B; IIDA, S. **Network effects and psychological effects**: a theory of urban movement. Delft: TU Delft, Faculty of Architecture, Section of Urban Renewal and Management, 2005. Disponível em: <<http://spacesyntax.tudelft.nl/media/Long%20papers%20I/hillieriida.pdf>>

HOLANDA, F. de. **10 mandamentos da arquitetura**. Brasília: FRBH, 2013.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes. 2009.

JUCÁ, Gisafran Nazareno Mota. **Verso e reverso do perfil urbano de Fortaleza**, 1945 – 1960. São Paulo: Annablume. 2000.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Traduzido por Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. 2006. (do original: La production de l'espace. 4ª. Éd. Paris: Édition Anthropos, 2000). Disponível em: <[http://www.mom.arq.ufmg.br/mom/arq\\_interface/1a\\_aula/A\\_producao\\_do\\_espaco.pdf](http://www.mom.arq.ufmg.br/mom/arq_interface/1a_aula/A_producao_do_espaco.pdf)>

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

LEITE, Rogério Proença. **Contra-usos da cidade**: lugares e espaço público na experiência urbana contemporânea. Campinas, São Paulo: Editora Unicamp. 2007.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 2011.

MAGNANI, José Guilherme C. **De perto e de dentro**: notas para uma etnografia urbana. In: Revista Brasileira de Ciências Sociais, São Paulo, vol. 17, n49, jun, 2002, pp. 11-29.

MAGNANI, José Guilherme C. Quando o campo é a cidade, fazendo antropologia na metrópole. In: MAGNANI, José Guilherme Cantor e TORRES, Lilian. **Na metrópole**: textos de antropologia urbana. São Paulo: EDUSP. 2000.

MEDEIROS, V. A. S. **Urbis Brasiliae ou sobre cidades do Brasil**: inserindo assentamentos urbanos do país em investigações configuracionais comparativas. 2006. Tese (Doutorado) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2006.

MENEGUELLO, Cristina. Espaços e vazios urbanos. In: FORTUNA, Carlos; LEITE, Rogério Proença (Org). **Plural de cidade**: novos léxicos urbanos. Coimbra: Edições Almedina S.A., 2009.

MENEZES, Adriano Sarquis Bezerra de; MEDEIROS, Cleyber Nascimento de. (org). **Perfil socioeconômico de Fortaleza**. v-2. Fortaleza: IPECE, 2012.

NASCIMENTO, José Clewton do. **(Re) descobriram o Ceará?** Representações dos sítios históricos de Icó e Sobral: entre areal e patrimônio nacional. Salvador: EDUFBA, PPGAU; Florianópolis: ANPUR, 2011.

NETTO, Vinicius de Moraes ; VARGAS, Júlio ; SABOYA, Renato . **(Buscando) Os efeitos sociais da morfologia arquitetônica**. Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v. 4, p.

261-282, 2012. Disponível em: <<http://www2.pucpr.br/reol/pb/index.php/urbe?dd1=7400&dd99=view&dd98=pb>>

NORBERG-SCHULZ, Christian. O fenômeno do lugar. In: NESBITT, Kate (Org.). **Uma nova agenda para a arquitetura: antologia teórica (1965-1995)**. São Paulo: Cosac Naify, 2006. pp. 444 – 461.

PAULA, Fernanda Linard de. **O coração e o dragão: perspectivas da vida urbana em uma cidade fragmentada**. Dissertação (Mestrado). Departamento de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2010.

PERROT, Michelle. Maneiras de morar. In: PERROT, Michelle (org). **História da vida privada, 4: da Revolução Francesa à Primeira Guerra**. São Paulo: Companhia das Letras, 2009.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA. **Lei de Uso e Ocupação do Solo**. Fortaleza, 1996. Disponível em: <[http://legislacao.fortaleza.ce.gov.br/index.php/Lei\\_de\\_Uso\\_e\\_Ocupação\\_do\\_Solo](http://legislacao.fortaleza.ce.gov.br/index.php/Lei_de_Uso_e_Ocupação_do_Solo)>

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA. **Plano habitacional para reabilitação da área central de Fortaleza**. Fortaleza, 2009. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/index.php/reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais/915-planos-municipais-de-reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais>>

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA. **Plano Diretor Participativo de Fortaleza**. Disponível em: <[http://www.fortaleza.ce.gov.br/sites/default/files/u1321/rfplc\\_0009\\_plano\\_diretor.pdf](http://www.fortaleza.ce.gov.br/sites/default/files/u1321/rfplc_0009_plano_diretor.pdf)>

SABOYA, Renato; VARGAS, Júlio. **Tipos arquitetônicos e vitalidade urbana: um estudo sobre as relações entre a arquitetura e o uso dos espaços públicos**. In: II Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, 2012, Natal - RN. Anais do II Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Natal - RN, 2012. Disponível em: <<http://urbanismo.arq.br/metropolis/wp-content/uploads/2012/10/artigo-ST545-SABOYA-VARGAS-2012.pdf>>

RIBEIRO, Ana Clara Torres. **Sociabilidade hoje:** leitura da experiência urbana. Caderno CRH, Salvador, v. 18, n. 45, set./dez. 2005. p. 411-422.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço:** técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

SANTOS, Milton. **O lugar:** encontrando o futuro. RUA: Revista de Urbanismo e Arquitetura, Vol. 4, No. 1. 1996. Disponível em: <<http://www.portalseer.ufba.br/index.php/rua/issue/view/349/showToc>>

SENNETT, Richard. **O declínio do homem público:** as tiranias da intimidade. São Paulo: Editora Record, 2015.

SIMMEL, Georg. A metrópole e a vida do espírito. In: FORTUNA, Carlos (Org.). **Cidade, cultura e globalização:** ensaios de sociologia. Oeiras: Celta Editora, 2001. pp. 31-43

VELHO, Gilberto (Org.). **Antropologia urbana:** cultura e sociedade no Brasil e em Portugal. Rio de Janeiro: Jorge Zahar. 2006.

VELHO, Gilberto. **A utopia urbana:** um estudo de antropologia social. Rio de Janeiro: Editora Zahar. 1978.

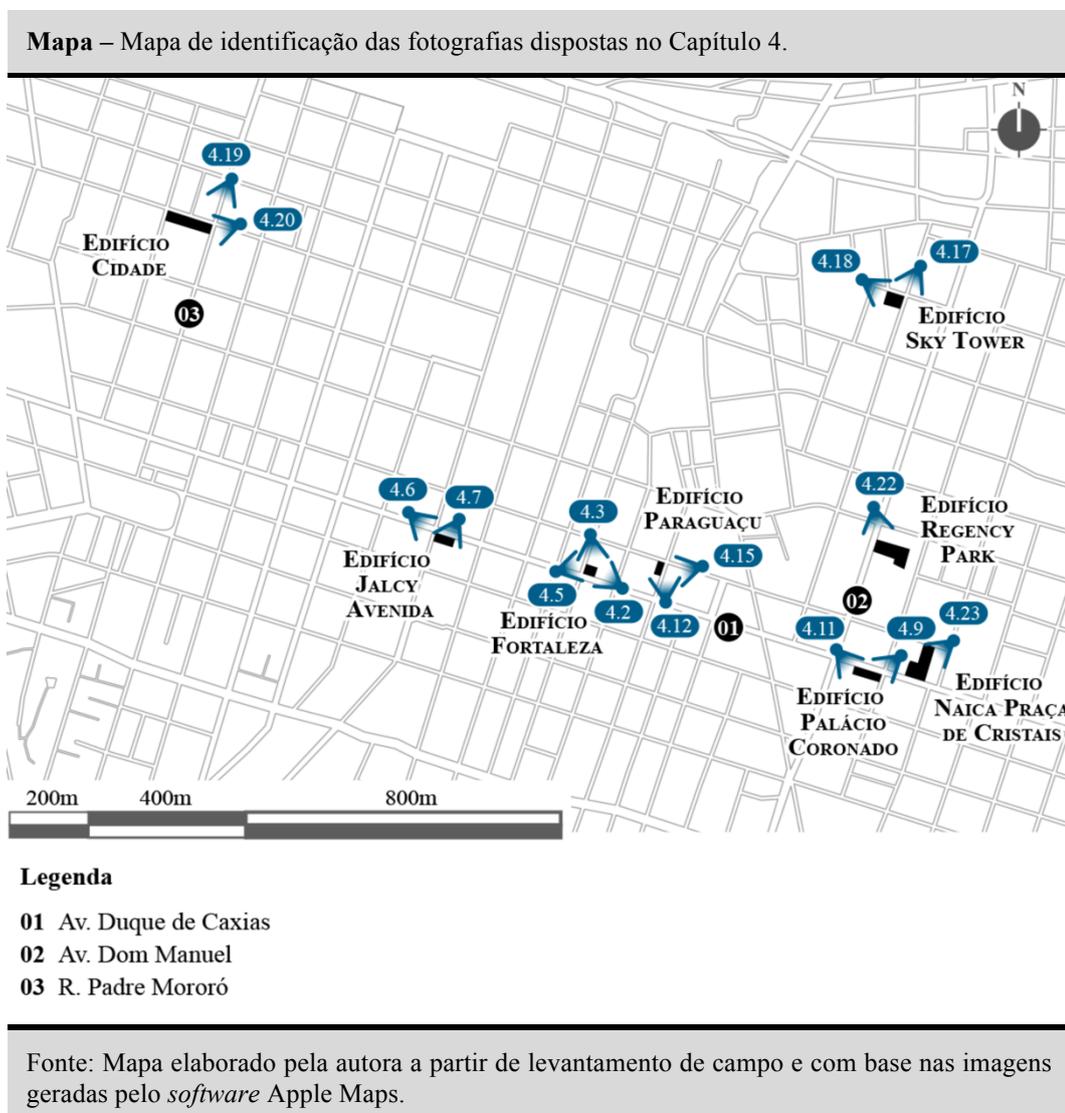
VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Estúdio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

WIRTH, Louis. O urbanismo como modo de vida. In: FORTUNA, Carlos (Org.). **Cidade, cultura e globalização:** ensaios de sociologia. Oeiras: Celta Editora, 2001. pp. 45-65

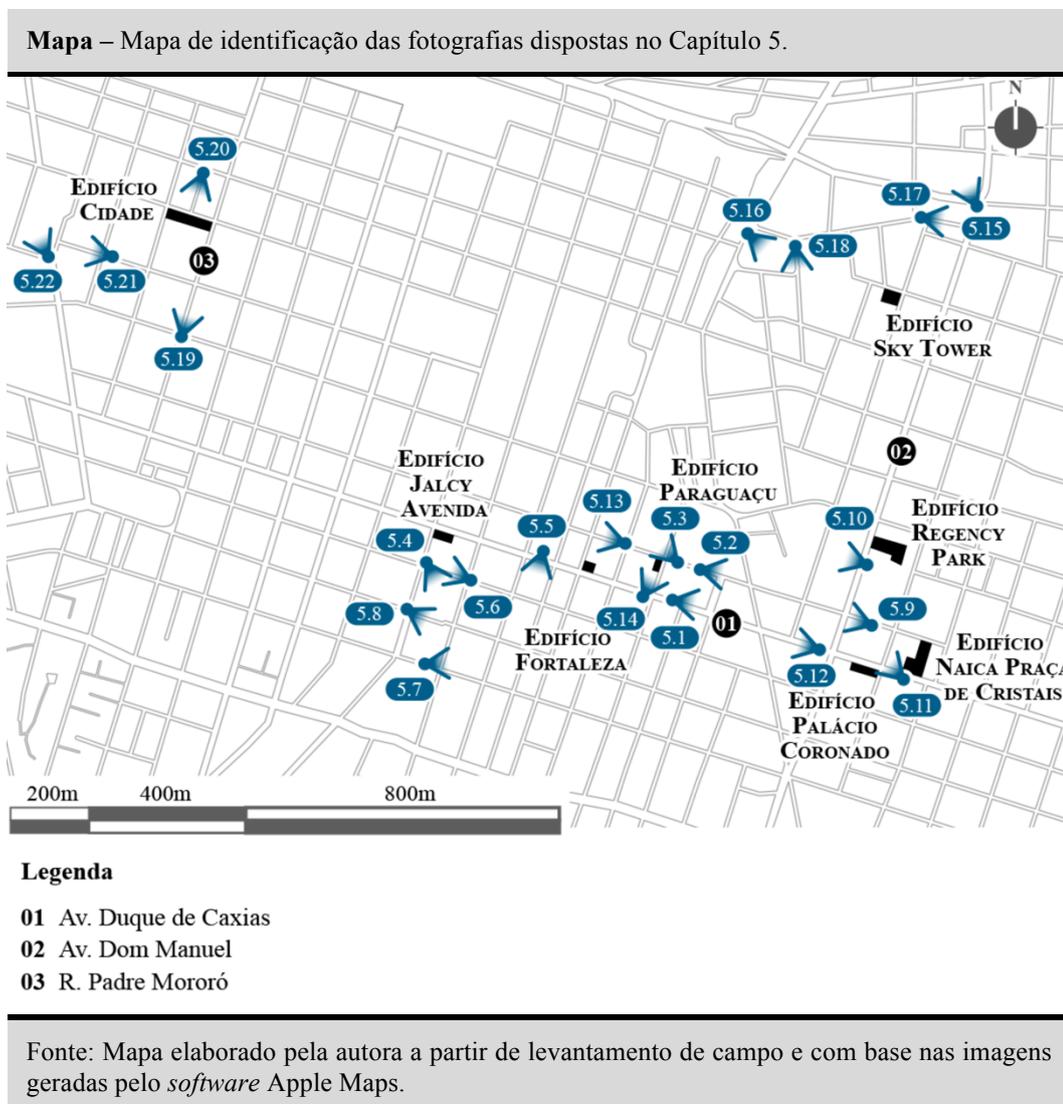
## APÊNDICE A

## Mapas de localização dos registros fotográficos

## A1 Mapa de localização dos registros fotográficos: Capítulo 04



## A2 Mapa de localização dos registros fotográficos: Capítulo 05



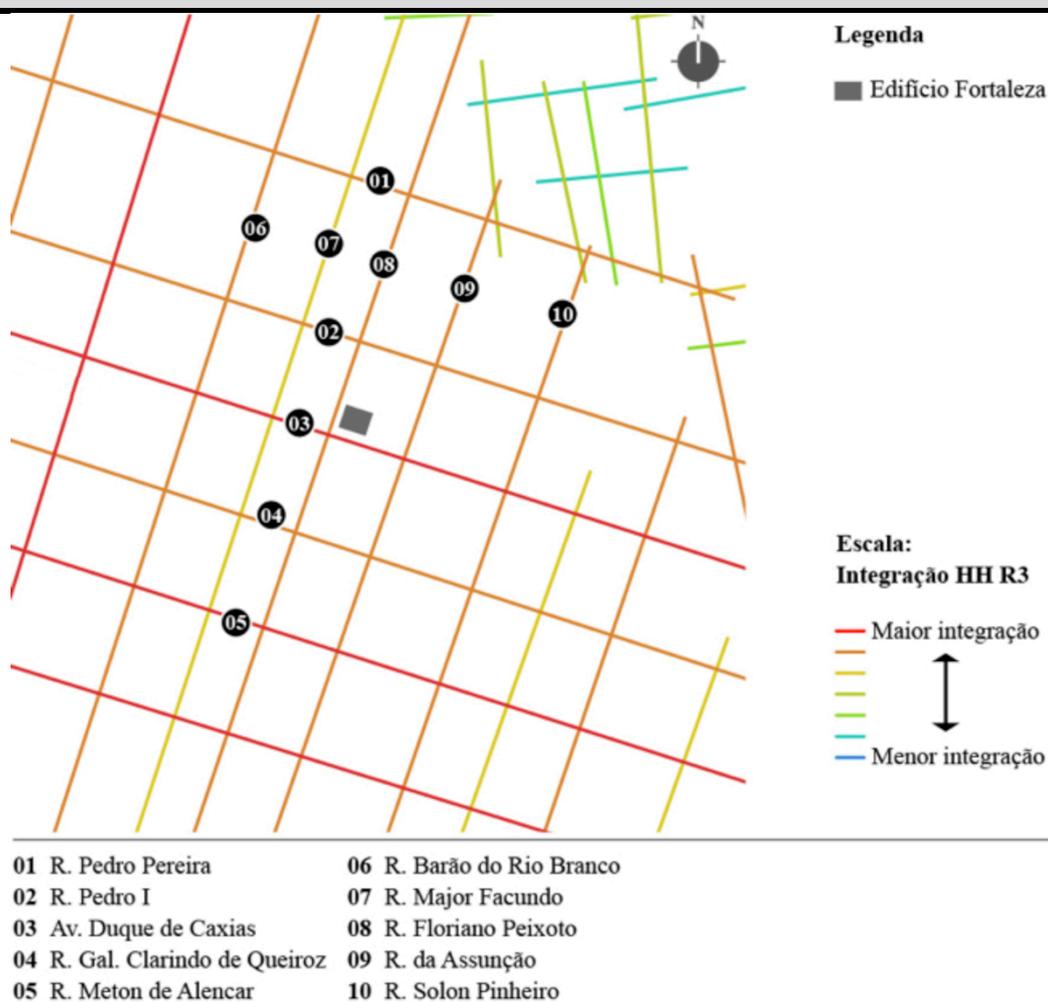
**A3 Mapa de localização dos registros fotográficos: Capítulo 06**

## APÊNDICE B

## Mapas Axiais e de Segmentos dos entornos

## B1 Mapa Axial: entorno do Edifício Fortaleza

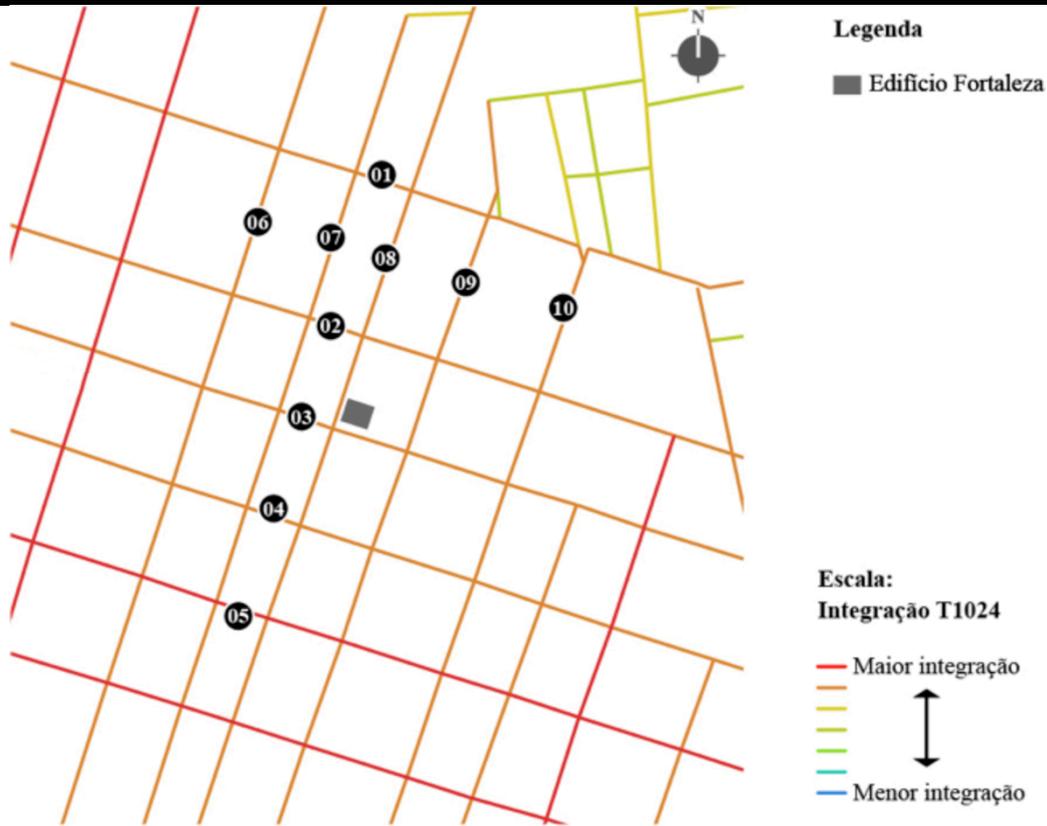
Mapa – Mapa Axial: Integração Local, entorno do Edifício Fortaleza.



Fonte: Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

**B2 Mapa de Segmentos: entorno do Edifício Fortaleza**

**Mapa – Mapa de Segmentos: Integração Global, entorno do Edifício Fortaleza.**

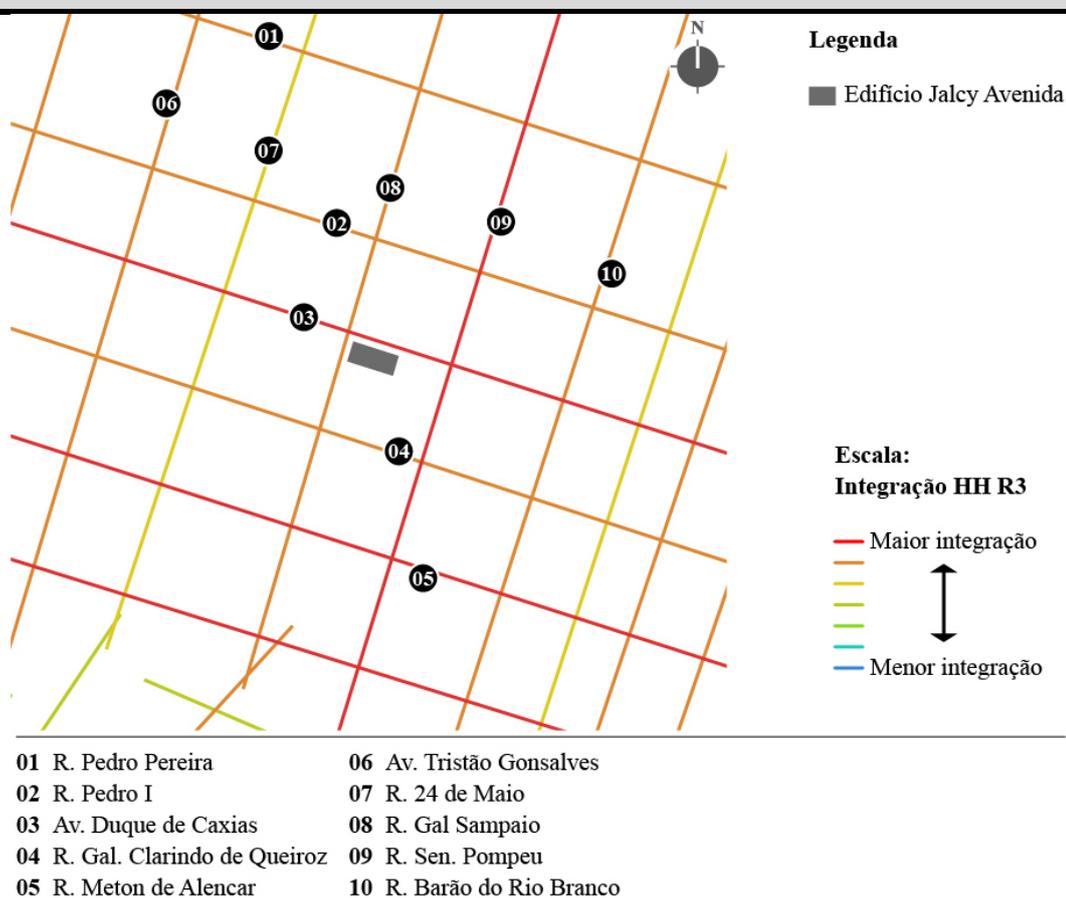


- |                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| 01 R. Pedro Pereira            | 06 R. Barão do Rio Branco |
| 02 R. Pedro I                  | 07 R. Major Facundo       |
| 03 Av. Duque de Caxias         | 08 R. Floriano Peixoto    |
| 04 R. Gal. Clarindo de Queiroz | 09 R. da Assunção         |
| 05 R. Meton de Alencar         | 10 R. Solon Pinheiro      |

Fonte: Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

### B3 Mapa Axial: entorno do Edifício Jalcy Avenida

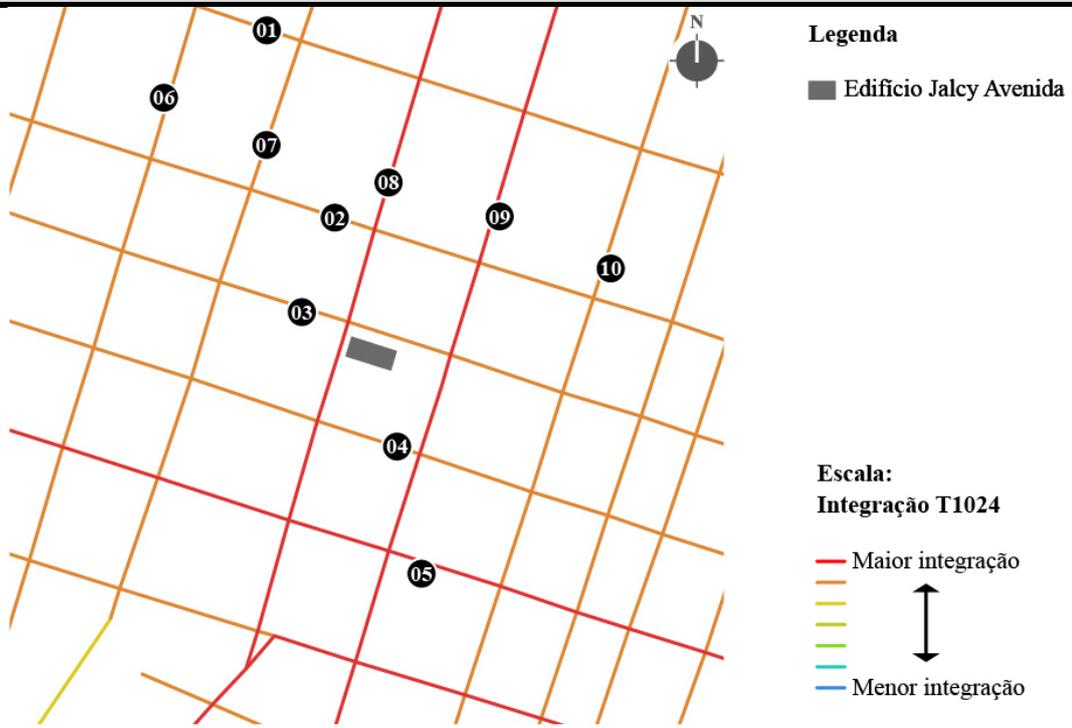
Mapa – Mapa Axial: Integração Local, entorno do Edifício Jalcy Avenida.



Fonte: Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

**B4 Mapa de Segmentos: entorno do Edifício Jalcy Avenida**

**Mapa – Mapa de Segmentos: Integração Global, entorno do Edifício Jalcy Avenida.**

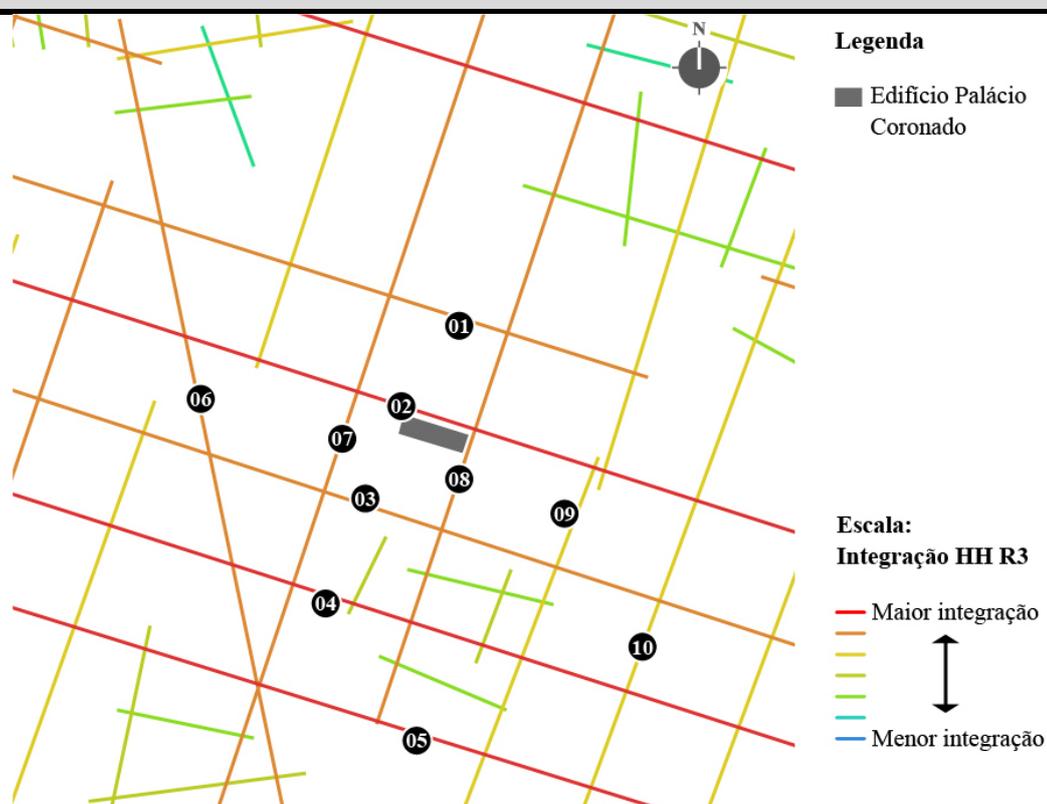


- |                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| 01 R. Pedro Pereira            | 06 Av. Tristão Gonsalves  |
| 02 R. Pedro I                  | 07 R. 24 de Maio          |
| 03 Av. Duque de Caxias         | 08 R. Gal Sampaio         |
| 04 R. Gal. Clarindo de Queiroz | 09 R. Sen. Pompeu         |
| 05 R. Meton de Alencar         | 10 R. Barão do Rio Branco |

Fonte: Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

## B5 Mapa Axial: entorno do Edifício Palácio Coronado

Mapa – Mapa Axial: Integração Local, entorno do Edifício Palácio Coronado.

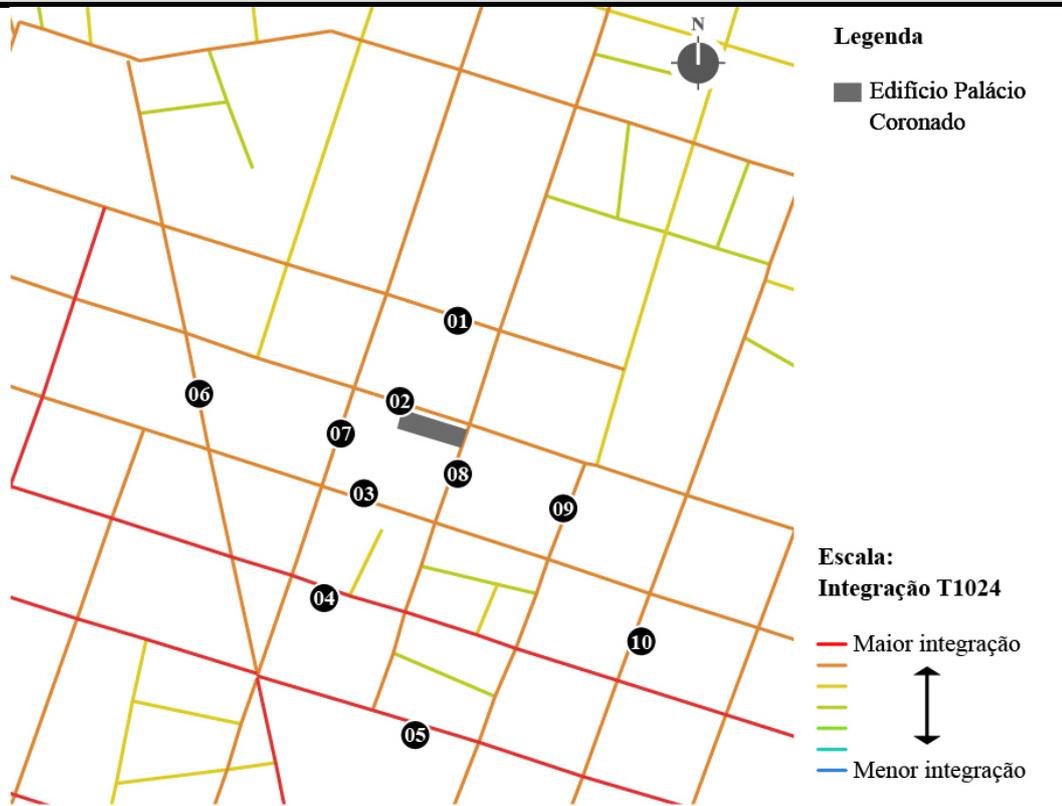


01 R. Pero Coelho	06 Av. Visc. do Rio Branco
02 Av. Heráclito Graça	07 Av. Dom Manoel
03 R. Bárbara de Alencar	08 R. Rodrigues Júnior
04 R. Rocha Lima	09 R. Dona Leopoldina
05 R. Padre Valdevino	10 R. J da Penha

Fonte: Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

**B6 Mapa de Segmentos: entorno do Edifício Palácio Coronado**

**Mapa – Mapa de Segmentos: Integração Global, entorno do Edifício Palácio Coronado.**

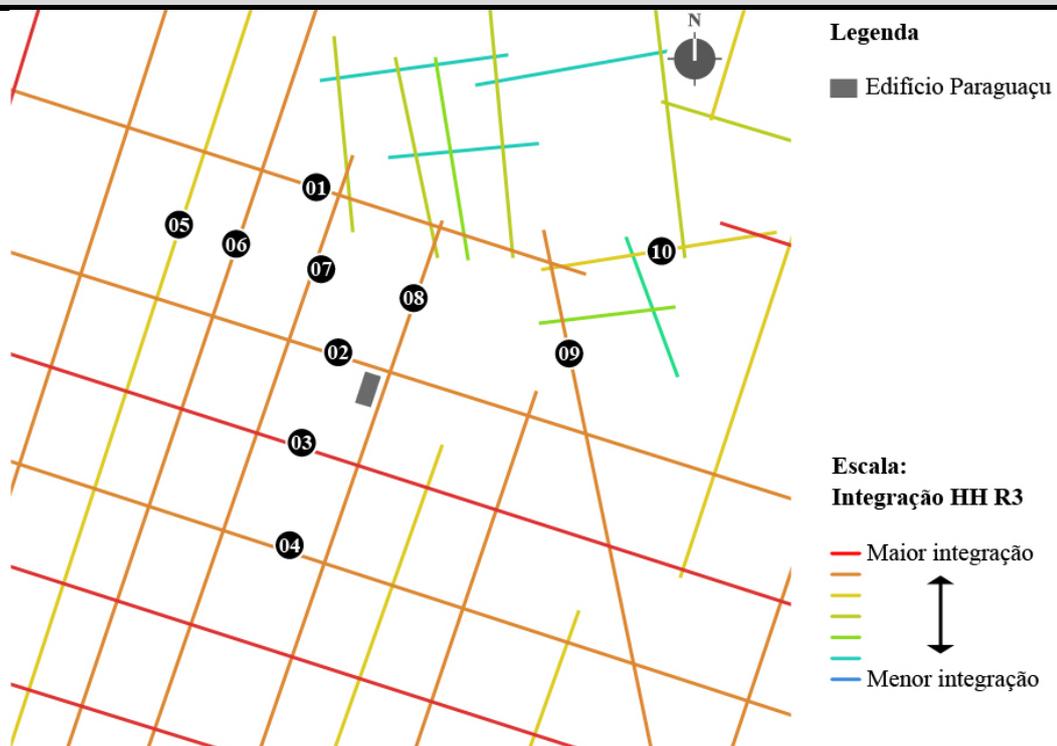


- |                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| 01 R. Pero Coelho        | 06 Av. Visc. do Rio Branco |
| 02 Av. Heráclito Graça   | 07 Av. Dom Manoel          |
| 03 R. Bárbara de Alencar | 08 R. Rodrigues Júnior     |
| 04 R. Rocha Lima         | 09 R. Dona Leopoldina      |
| 05 R. Padre Valdevino    | 10 R. J da Penha           |

Fonte: Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

## B7 Mapa Axial: entorno do Edifício Paraguaçu

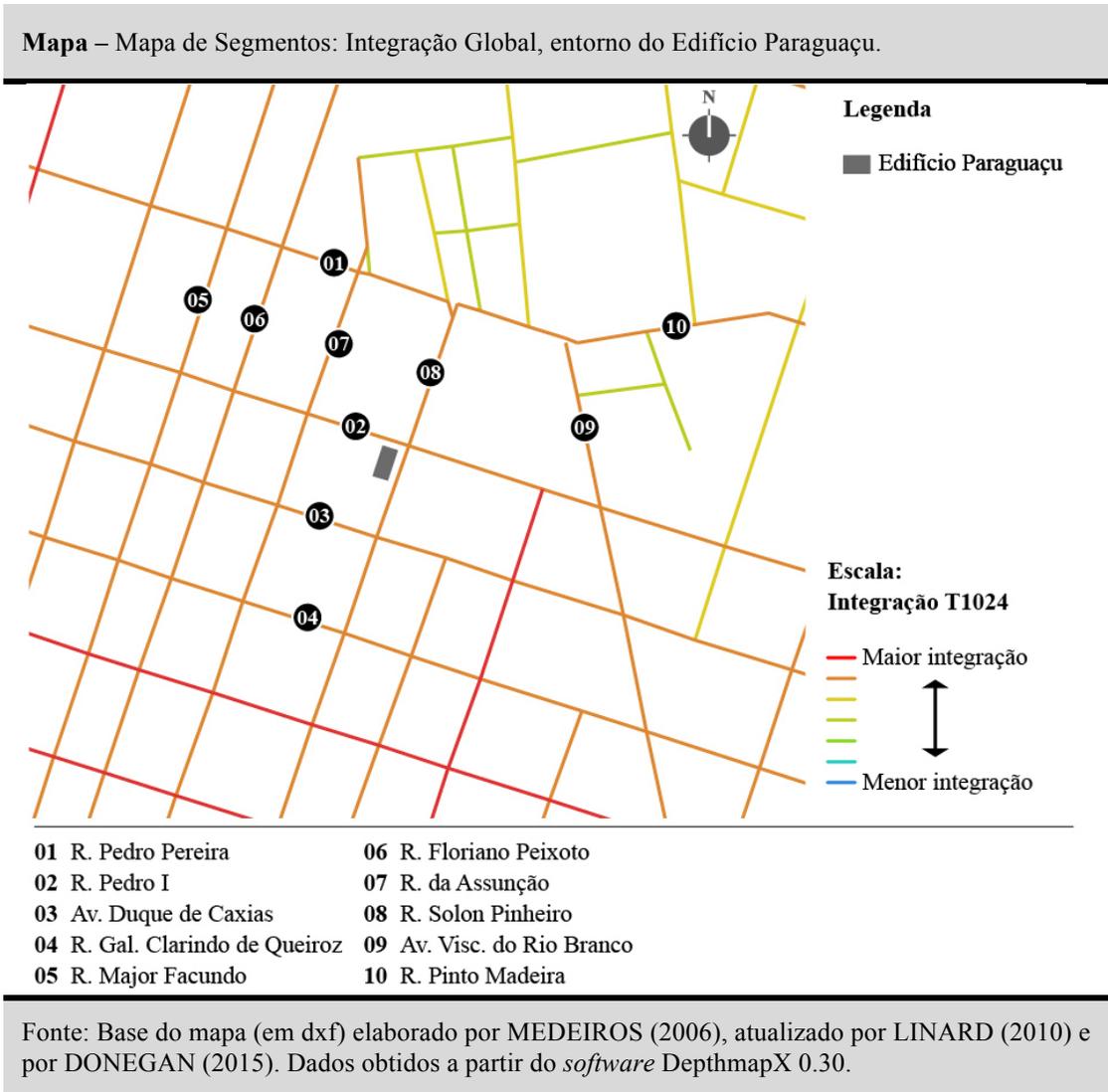
Mapa – Mapa Axial: Integração Local, entorno do Edifício Paraguaçu.



- |                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| 01 R. Pedro Pereira            | 06 R. Floriano Peixoto     |
| 02 R. Pedro I                  | 07 R. da Assunção          |
| 03 Av. Duque de Caxias         | 08 R. Solon Pinheiro       |
| 04 R. Gal. Clarindo de Queiroz | 09 Av. Visc. do Rio Branco |
| 05 R. Major Facundo            | 10 R. Pinto Madeira        |

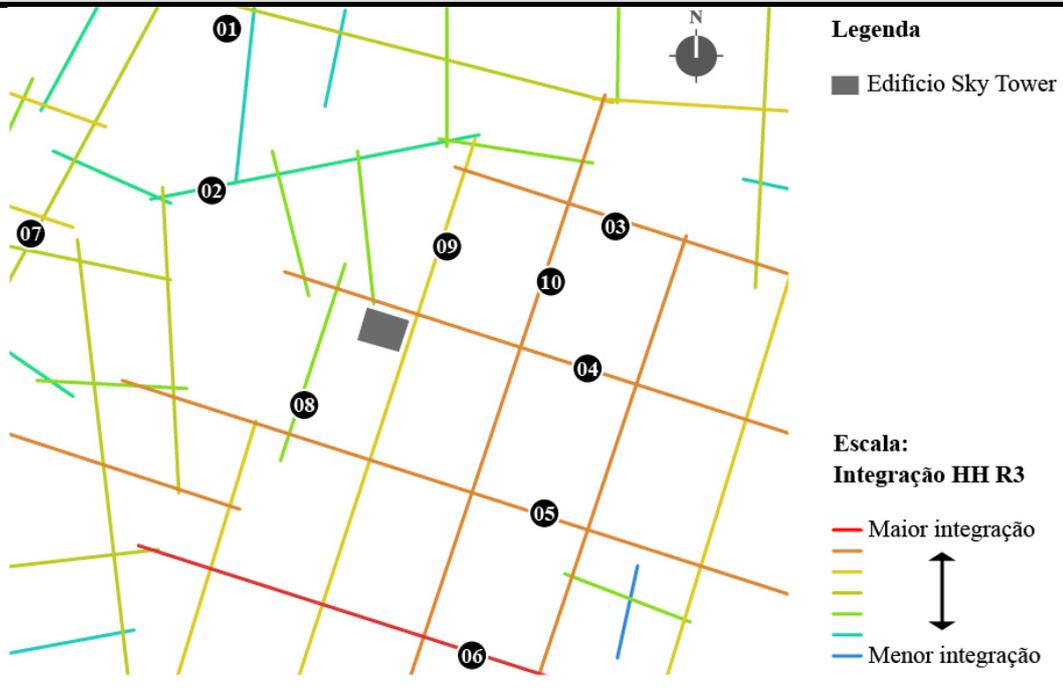
Fonte: Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

**B8 Mapa de Segmentos: entorno do Edifício Paraguaçu**



**B9 Mapa Axial: entorno do Edifício Sky Tower**

**Mapa – Mapa Axial: Integração Local, entorno do Edifício Sky Tower.**

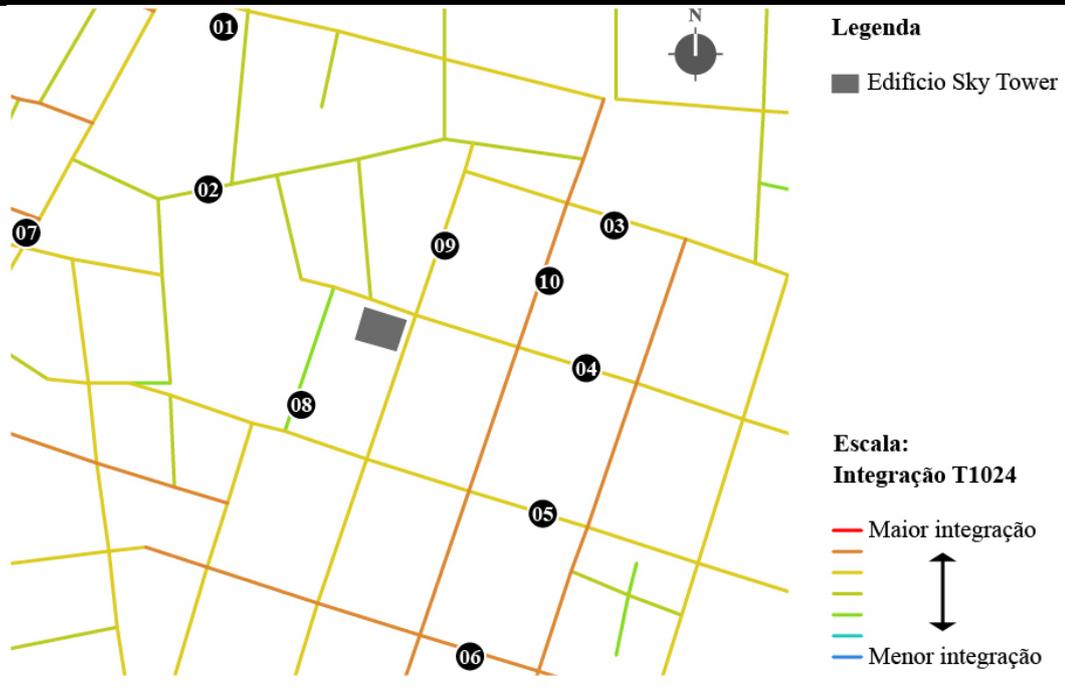


- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| 01 Avenida Leste-Oeste    | 06 Avenida Santos Dumont   |
| 02 Rua Rufino de Alencar  | 07 Rua Conde D’Eu          |
| 03 Rua Tenente Benévolo   | 08 Rua Deputado João Lopes |
| 04 Rua Pereira Filgueiras | 09 Rua 25 de Março         |
| 05 Rua Costa Barros       | 10 Avenida Dom Manuel      |

Fonte: Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

**B10 Mapa de Segmentos: entorno do Edifício Sky Tower**

**Mapa – Mapa de Segmentos: Integração Global, entorno do Edifício Sky Tower.**

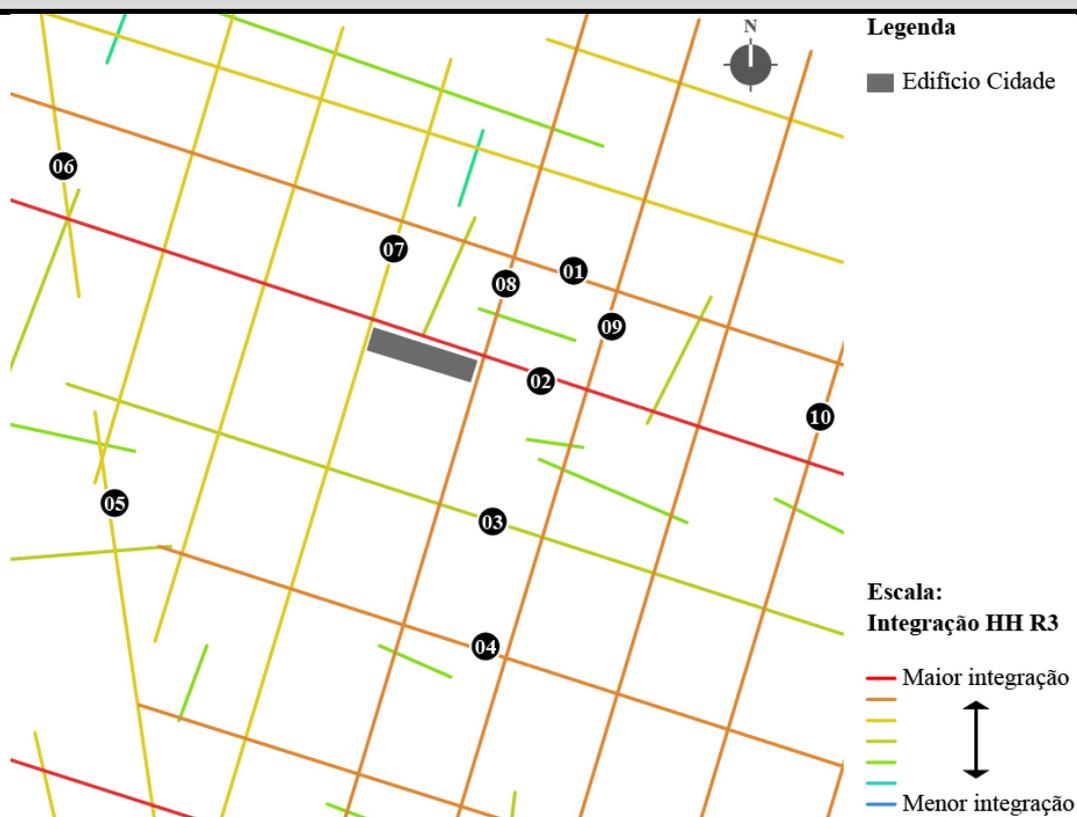


- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| 01 Avenida Leste-Oeste    | 06 Avenida Santos Dumont   |
| 02 Rua Rufino de Alencar  | 07 Rua Conde D’Eu          |
| 03 Rua Tenente Benévolo   | 08 Rua Deputado João Lopes |
| 04 Rua Pereira Filgueiras | 09 Rua 25 de Março         |
| 05 Rua Costa Barros       | 10 Avenida Dom Manuel      |

Fonte: Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

## B11 Mapa Axial: entorno do Edifício Cidade

Mapa – Mapa Axial: Integração Local, entorno do Edifício Cidade.

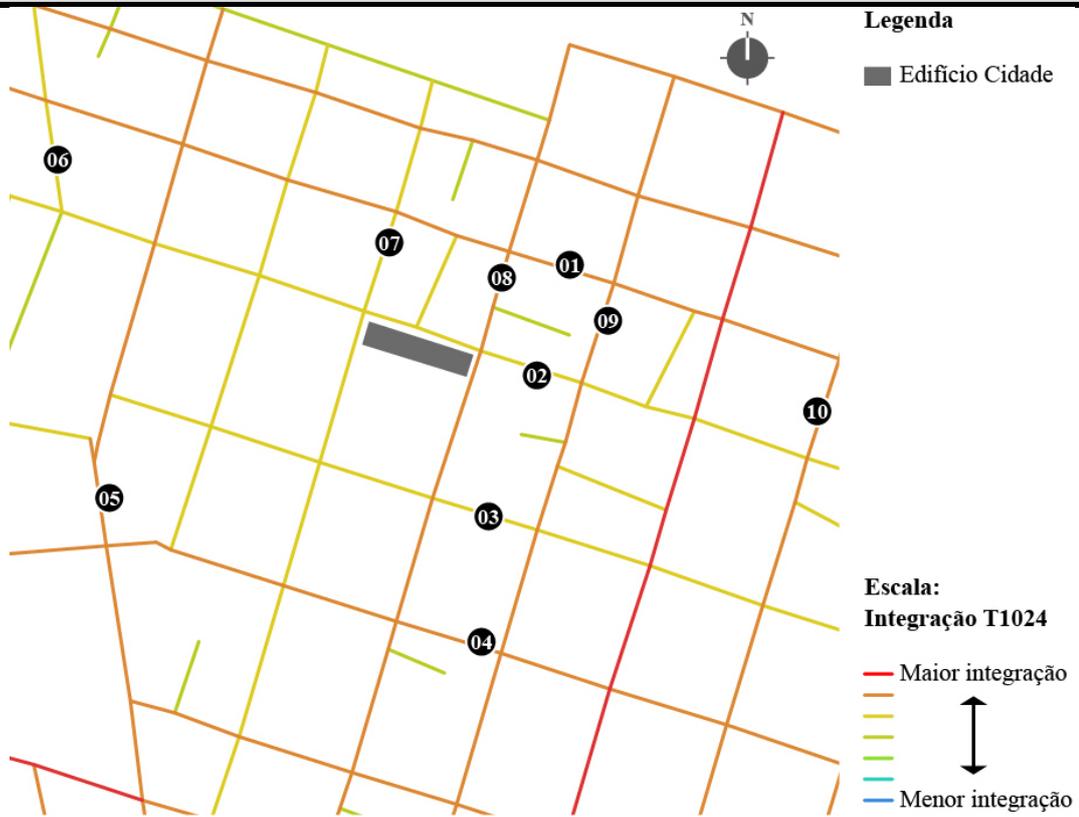


01 Rua São Paulo	06 Avenida Filomeno Gomes
02 Rua Guilherme Rocha	07 Rua Agapito dos Santos
03 Rua Liberato Barroso	08 Rua Padre Mororó
04 Rua Pedro Pereira	09 Rua Tereza Cristina
05 Avenida Padre Ibiapina	10 Avenida Imperador

Fonte: Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

**B12 Mapa de Segmentos: entorno do Edifício Cidade**

**Mapa – Mapa de Segmentos: Integração Global, entorno do Edifício Cidade.**



- |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| 01 Rua São Paulo          | 06 Avenida Filomeno Gomes |
| 02 Rua Guilherme Rocha    | 07 Rua Agapito dos Santos |
| 03 Rua Liberato Barroso   | 08 Rua Padre Mororó       |
| 04 Rua Pedro Pereira      | 09 Rua Tereza Cristina    |
| 05 Avenida Padre Ibiapina | 10 Avenida Imperador      |

Fonte: Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

**B13 Mapa Axial: entorno dos Edifícios Naica e Regency Park**

**Mapa – Mapa Axial: Integração Local, entorno dos Edifícios Naica e Regency Park.**

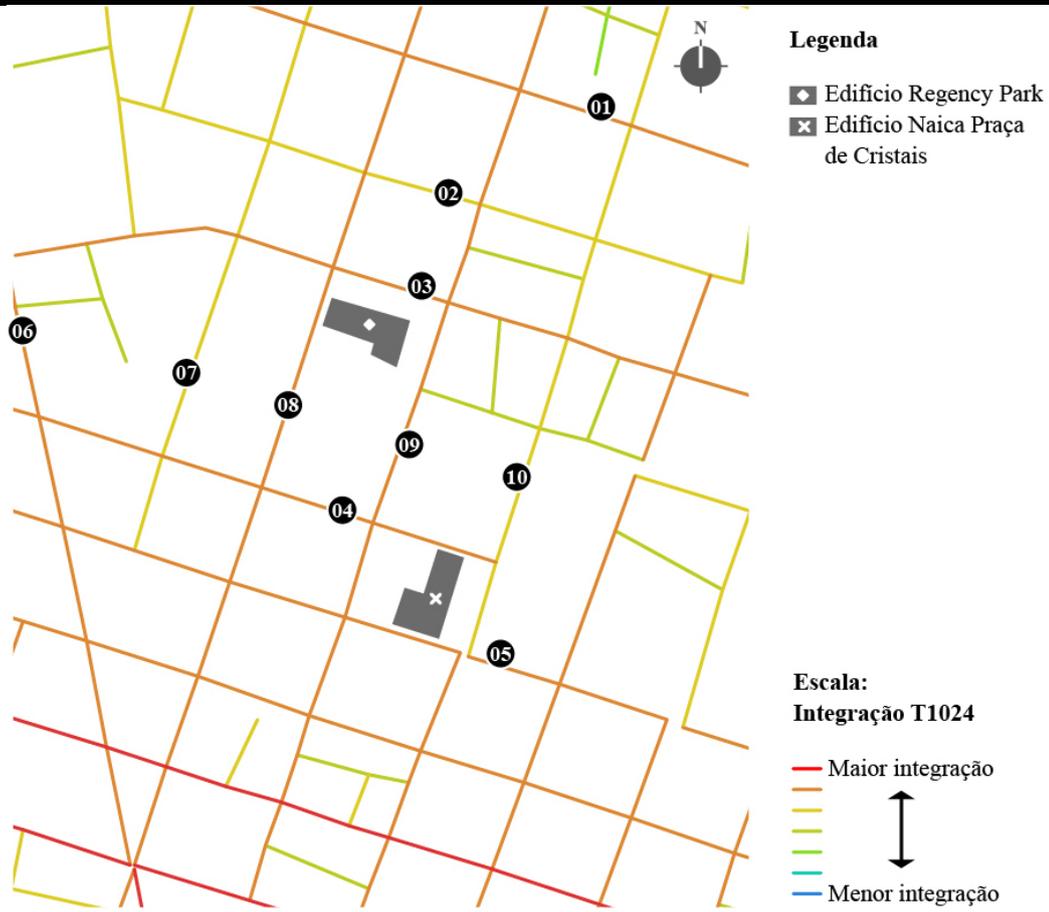


- |                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| 01 Avenida Santos Dumont   | 06 Avenida Visconde do Rio Branco |
| 02 Rua Franklin Távora     | 07 Rua 25 de Março                |
| 03 Rua Pinto Madeira       | 08 Avenida Dom Manuel             |
| 04 Rua Pero Coelho         | 09 Rua Rodrigues Júnior           |
| 05 Avenida Heráclito Graça | 10 Rua Dona Leopoldina            |

Fonte: Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

## B14 Mapa de Segmentos: entorno dos Edifícios Naica e Regency Park

Mapa – Mapa de Segmentos: Integração Global, entorno dos Edifícios Naica e Regency Park.



01 Avenida Santos Dumont	06 Avenida Visconde do Rio Branco
02 Rua Franklin Távora	07 Rua 25 de Março
03 Rua Pinto Madeira	08 Avenida Dom Manuel
04 Rua Pero Coelho	09 Rua Rodrigues Júnior
05 Avenida Heráclito Graça	10 Rua Dona Leopoldina

Fonte: Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

## APÊNDICE C

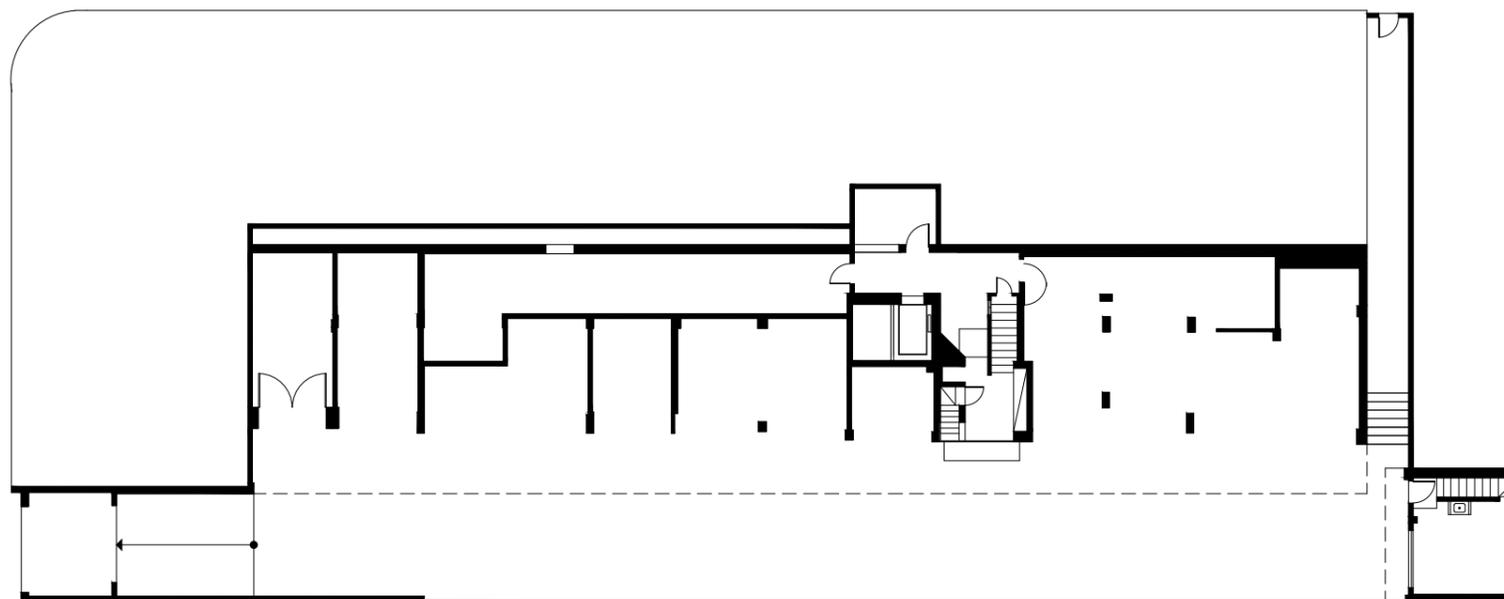
## Modelo de questionário de entrevistas de grupos focais

<b>PESQUISA DE MESTRADO</b> O CENTRO DE FORTALEZA COMO LUGAR DE MORADIA			
AUTORA: CAMILA MARIA NOGUEIRA DE SANTANA ORIENTADOR: DR. JOSÉ CLEWTON NASCIMENTO			
<i>PERGUNTAS INDIVIDUAIS</i>	EDIFÍCIO:		
	NOME:		
	IDADE:		
	PROFISSÃO:		
	BAIRRO ONDE TRABALHA	CENTRO <input type="checkbox"/>	OUTRO <input type="checkbox"/>
	APARTAMENTO	PRÓPRIO <input type="checkbox"/>	ALUGADO <input type="checkbox"/>
	TEMPO DE RESIDÊNCIA NO EDIFÍCIO:		
	QUANTO TEMPO PLANEJA MORAR NO BAIRRO:		
	QUANTAS PESSOAS MORAM NO APARTAMENTO:		
	<i>PERGUNTAS GRUPO FOCAL</i>	Como se desloca no bairro?	
Qual foi a razão da escolha de morar no centro?			
Quais os lugares que frequenta diariamente no bairro?			
Quais os lugares que frequenta regularmente no bairro?			
Quais os lugares que não frequenta no bairro?			
Qual o seu lugar favorito no centro? Por que?			
Quais são as vantagens de morar no centro?			
Quais são as desvantagens de morar no centro?			
Quais os aspectos fundamentais que precisam melhorar no bairro?			

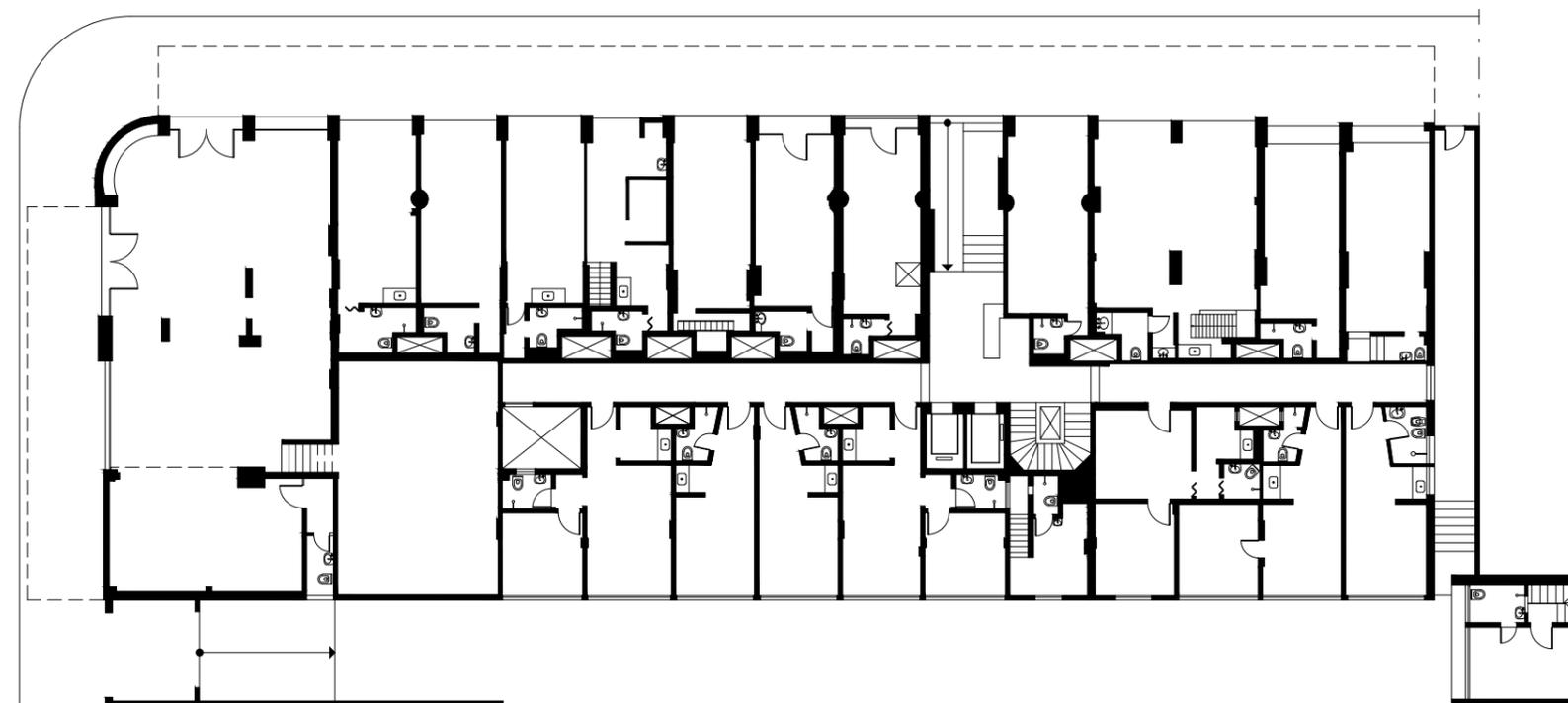
## **APÊNDICE D**

**Edifício Jalcy Avenida: plantas baixas**

Imagem – Edifício Jalcy Avenida: plantas do pavimento subsolo e do pavimento térreo.



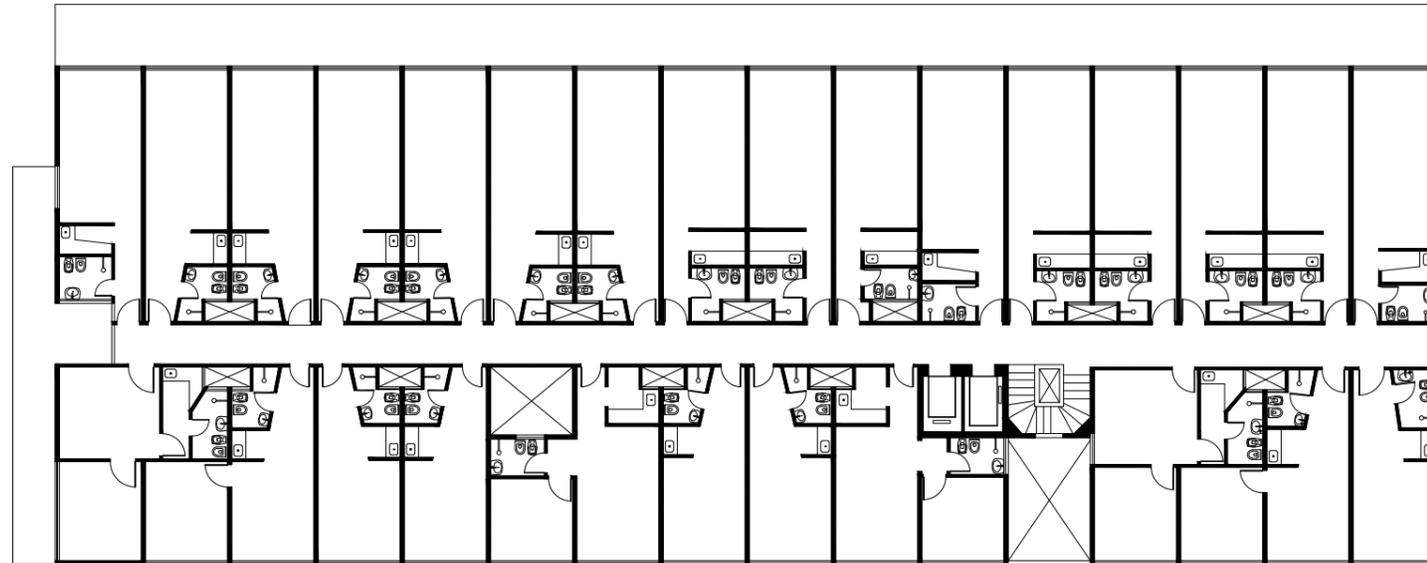
Planta baixa do subsolo



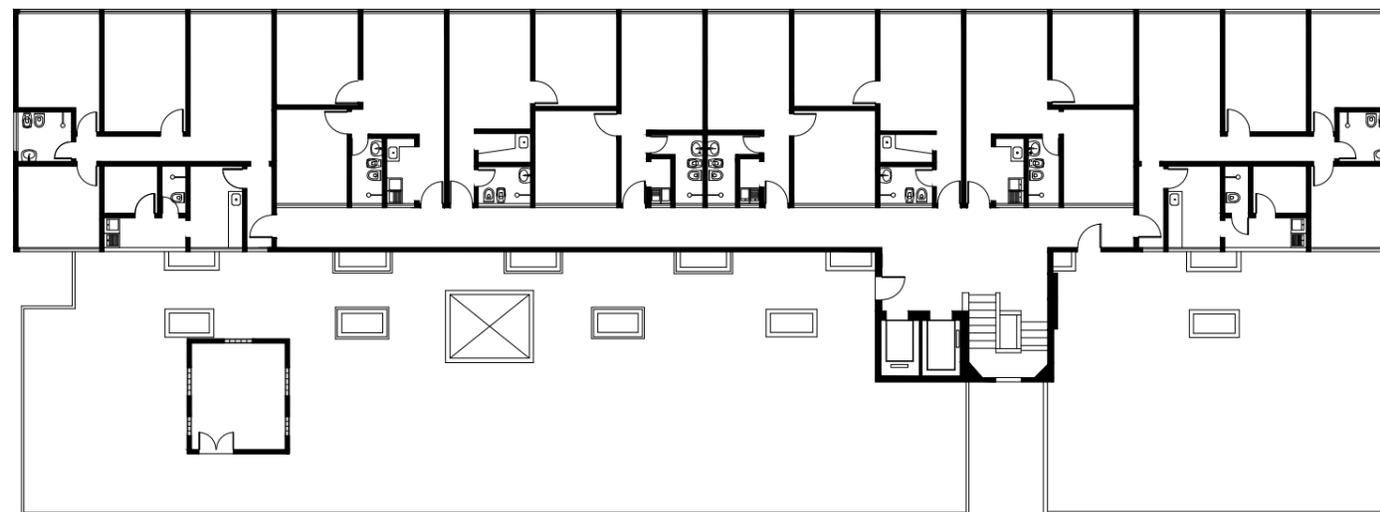
Planta baixa do pavimento térreo

Fonte: Plantas baixas elaboradas pela autora a partir de análise das plantas originais, registros fotográficos e visitas ao local. Plantas baixas na escala 1:250.

Imagem – Edifício Jalcy Avenida: plantas do pavimentos 1º ao 3º.



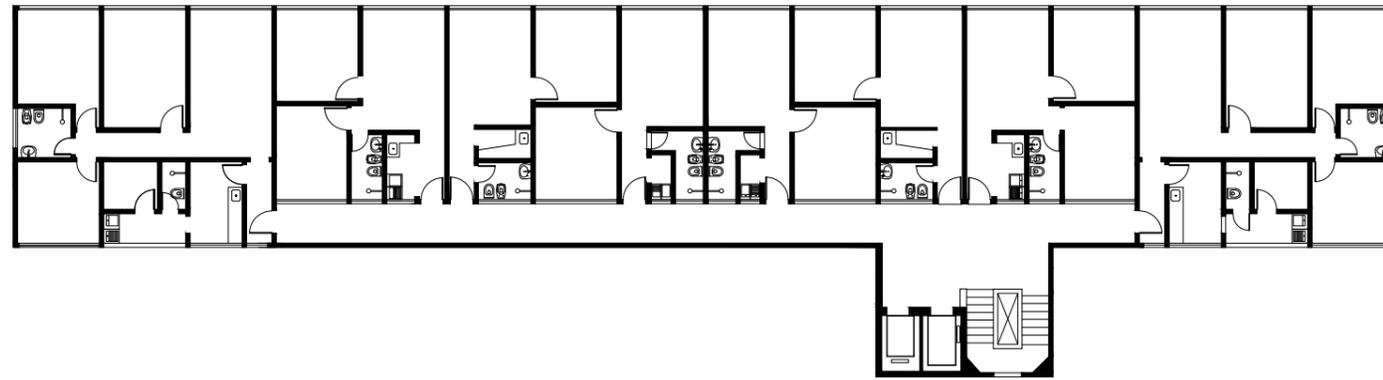
Planta baixa do 1º e 2º pavimentos



Planta baixa do 3º pavimento

Fonte: Plantas baixas elaboradas pela autora a partir de análise das plantas originais, registros fotográficos e visitas ao local. Plantas baixas na escala 1:250.

**Imagem** – Edifício Jalecy Avenida: planta dos pavimentos 4º ao 12º .



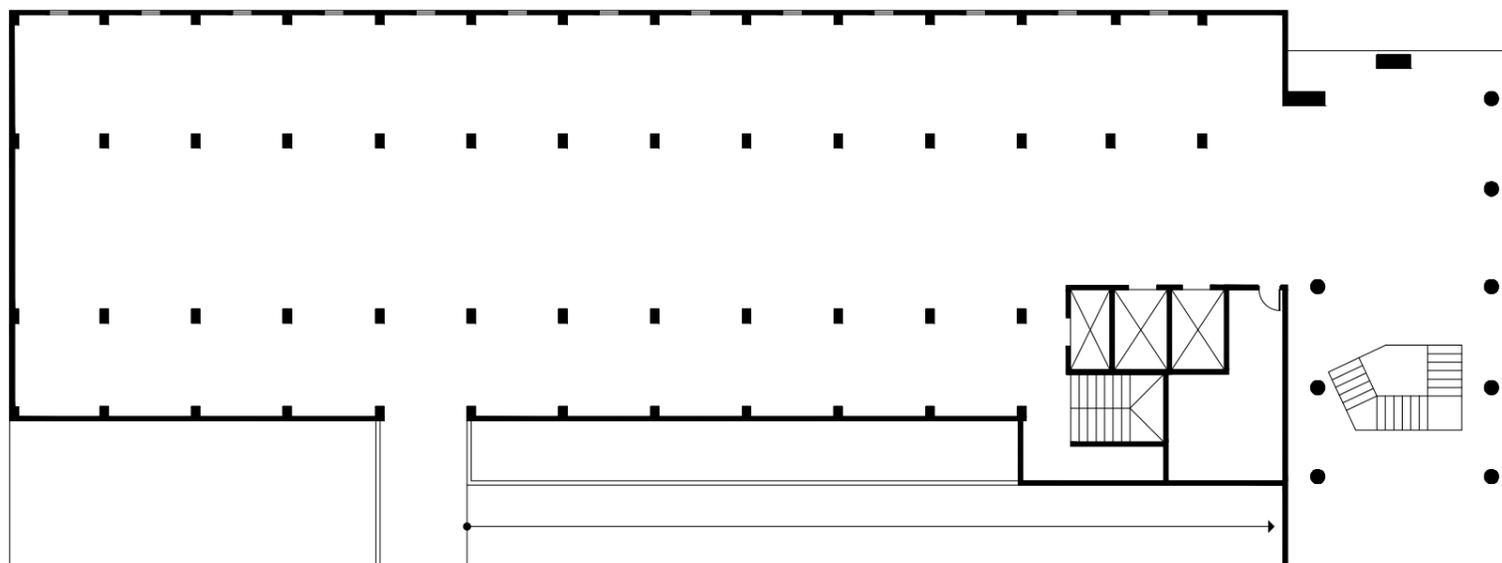
**Planta baixa do 4º ao 12º pavimentos**

Fonte: Planta baixa elaborada pela autora a partir de análise das plantas originais, registros fotográficos e visitas ao local. Planta baixa na escala 1:250.

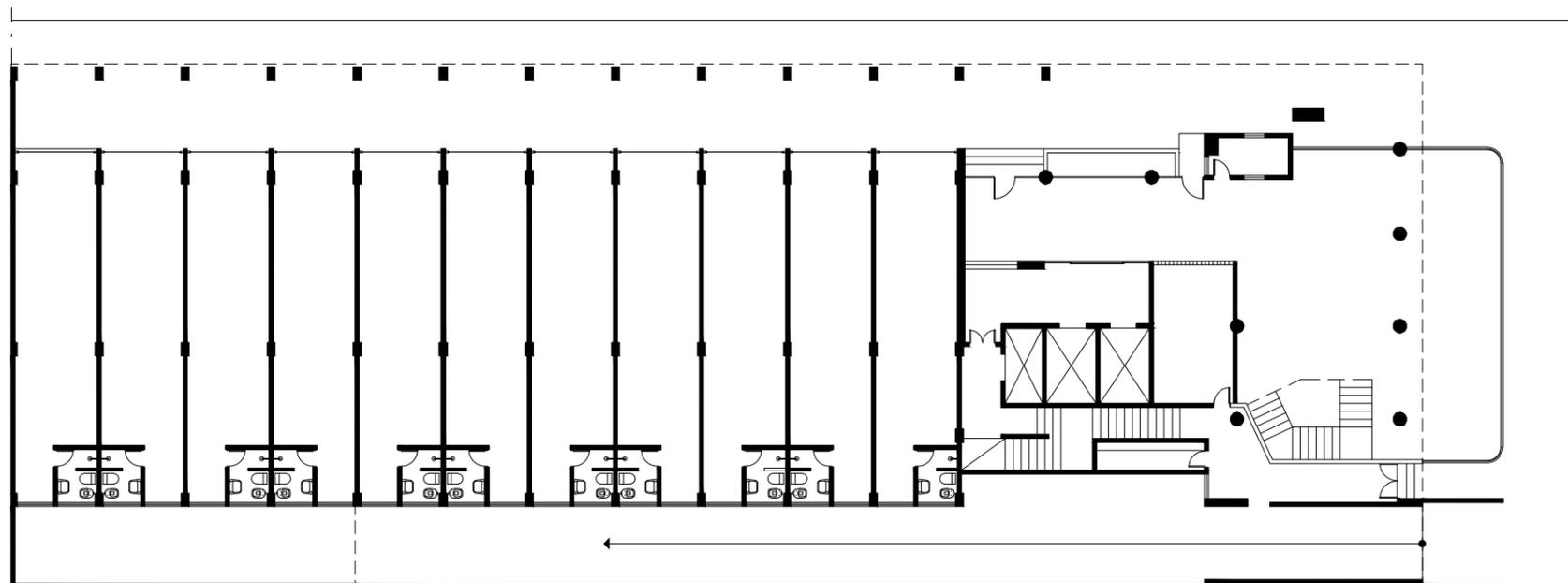
## **APÊNDICE E**

**Edifício Palácio Coronado: plantas baixas**

Imagem – Edifício Palácio Coronado: plantas baixas dos pavimentos térreo e mezanino.



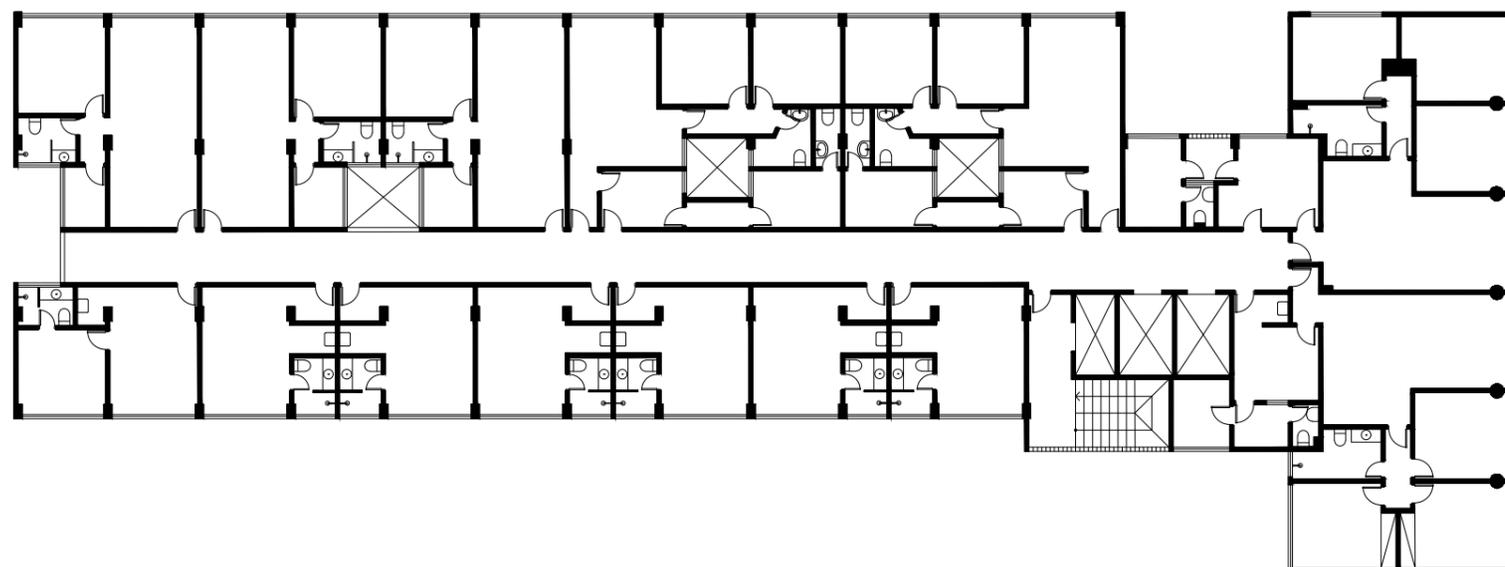
Planta baixa do pavimento térreo



Planta baixa do pavimento mezanino

Fonte: Plantas baixas elaboradas pela autora a partir de análise das plantas originais, registros fotográficos e visitas ao local. Plantas baixas na escala 1:250.

Imagem – Edifício Palácio Coronado: planta do pavimento tipo.



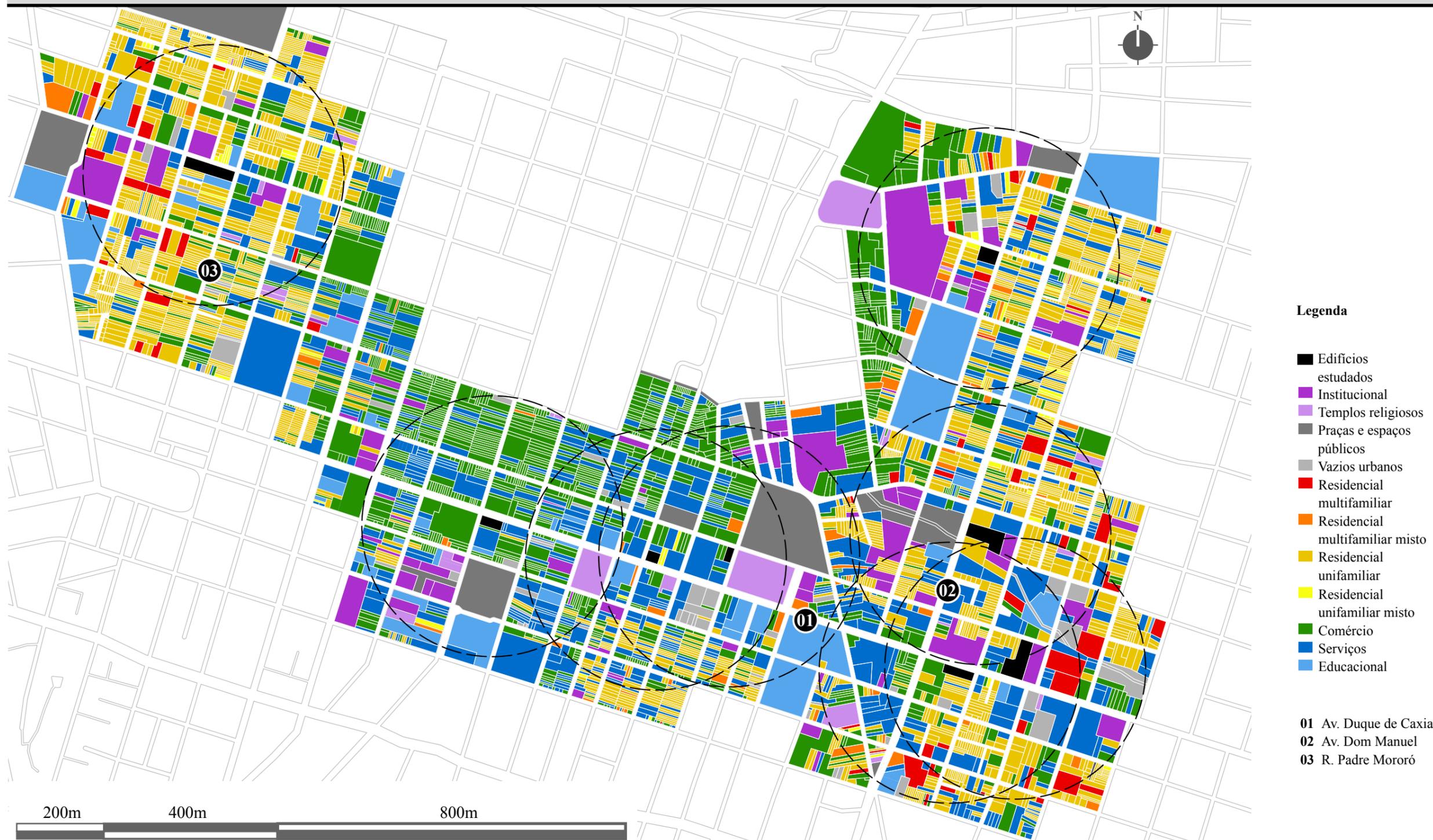
Planta baixa do pavimento tipo

Fonte: Planta baixa elaborada pela autora a partir de análise das plantas originais, registros fotográficos e visitas ao local. Planta baixa na escala 1:250.

## **APÊNDICE F**

**Usos do solo: entorno dos edifícios estudados.**

Mapa – Usos do solo: entorno dos edifícios estudados. Ampliação do Mapa 5.1.

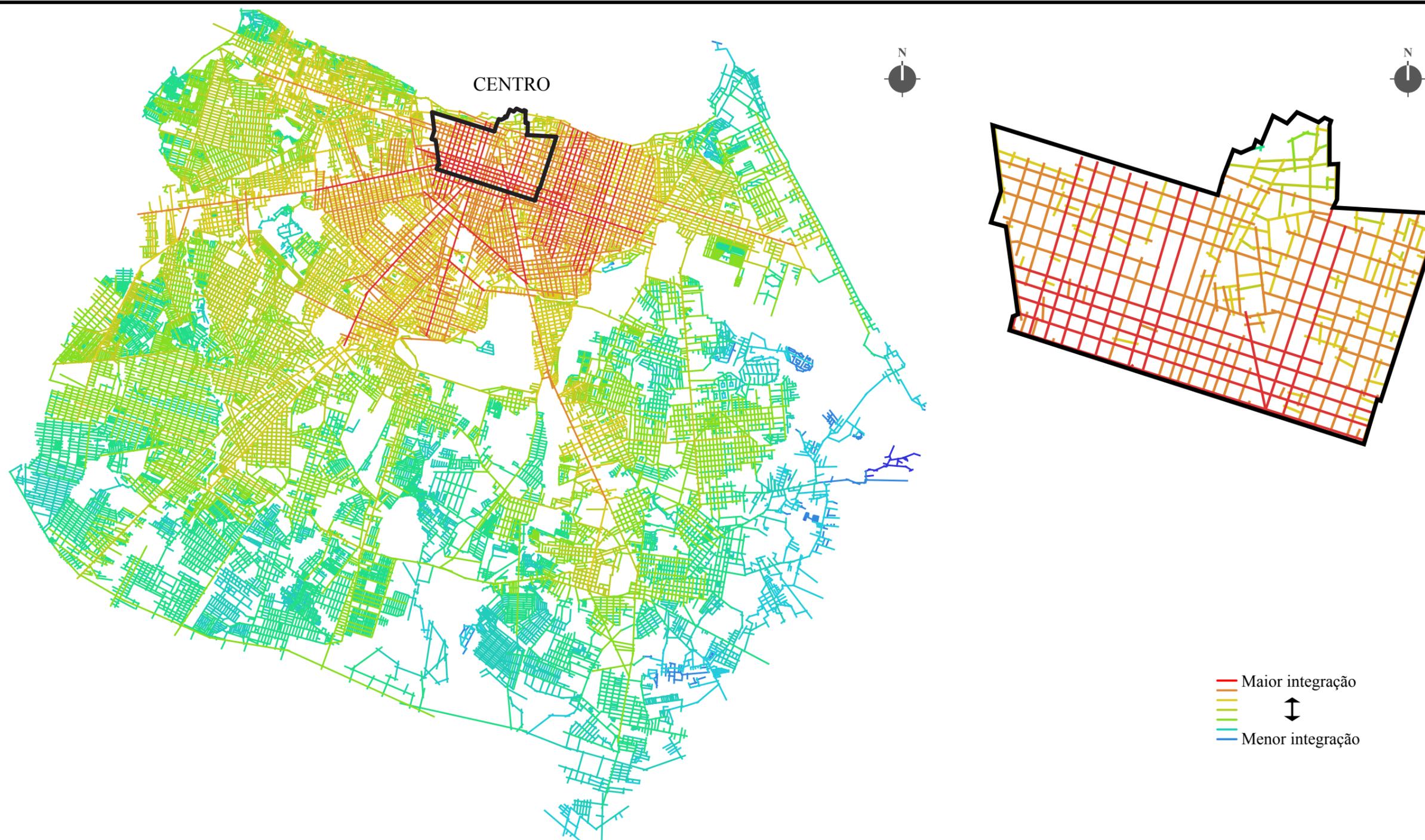


Fonte: Mapa elaborado pela autora a partir de levantamento de campo e com base nas imagens geradas pelo *software* Apple Maps.

## **APÊNDICE G**

**Mapa Axial: Integração global – Fortaleza.**

Mapa – Mapa Axial: Integração global – Fortaleza. Ampliação do Mapa 5.9.



Fonte: Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

## APÊNDICE H

**Mapa Axial: Integração global – Centro.**

Mapa – Mapa Axial: Integração global – Centro. Ampliação do Mapa 5.10.



**Legenda**

←00→ Sentido da via

■ Edifícios estudados

- 01 Rua Padre Mororó
- 02 Rua Liberato Barroso
- 03 Rua Guilherme Rocha
- 04 Rua 24 de Maio
- 05 Rua Major Facundo
- 06 Rua 25 de Março
- 07 Av. Dom Manuel
- 08 Av. Duque de Caxias
- 09 Av. Mons. Tabosa

- A Praça Gustavo Barroso
- B Mercado São Sebastião
- C Cemitério São João Batista
- D Praça José de Alencar
- E Praça do Ferreira
- F Cidade da Criança
- G Catedral de Fortaleza
- H Mercado Central
- I Prefeitura de Fortaleza
- J Centro Cultural Dragão do Mar
- L Seminário da Prainha

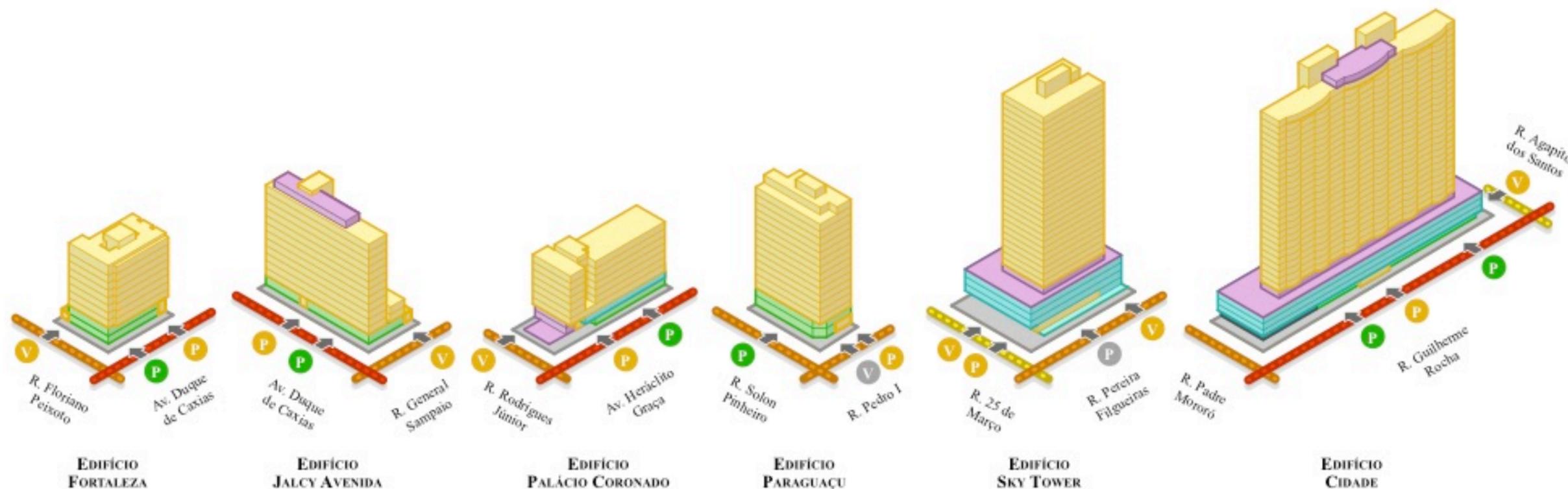
- Maior integração
- ↕
- Menor integração

Fonte: Base do mapa (em dxf) elaborado por MEDEIROS (2006), atualizado por LINARD (2010) e por DONEGAN (2015). Dados obtidos a partir do *software* DepthmapX 0.30.

## **APÊNDICE I**

### **Esquemas volumétricos dos edifícios estudados**

Esquema – Esquemas volumétricos do edifícios estudados.



**Zoneamento**

- Uso residencial
- Área de estacionamento
- Unidades Comerciais
- Área de lazer
- Passeio
- Planos verticais sem ligação com o espaço público

**Acessos**

- Acesso de pedestres residencial
- Acesso de veículos residencial
- Acesso de pedestres desabilitado
- Acesso de veículos desabilitado
- Acesso de pedestres comercial

**Integração global das vias**

- Maior**
- ↕
- Menor**

Fonte: Elaborado pela autora a partir de levantamentos de campo e dados do mapa axial de Fortaleza.